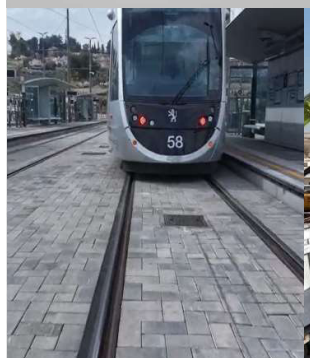




קבוצת אקדשטיין

קבוצת אקרשטיין בע"מ דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025





דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

פרק א

תיאור עסקי התאגיד

פרק ב

דוח הדירקטוריון

פרק ג

הדוחות הכספיים

פרק ד

פרטים נוספים אודות התאגיד

פרק ה

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

קבוצת אקדשטיין



פרק א

תיאור עסקי התאגיד

חלק א'

תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

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

תוכן עניינים

4	חלק א' - תיאור עסקי החברה
4	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
4	1. מבוא
4	2. הגדרות ומקרא
4	3. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
9	חלק שני – מידע אחר
9	4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה
12	5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לקבוצה
17	חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
17	6. תחום המוצרים התעשייתיים
28	7. תחום ההנדסה
39	8. תחום התעשייה בחו"ל
46	9. תחום הנדל"ן
60	חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה
60	10. פעילויות נוספות
60	11. הון אנושי
62	12. נכסים לא מוחשיים
62	13. מימון
66	14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
68	15. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה
69	16. הסכמי שיתוף פעולה
69	17. הסכמים מהותיים
69	18. הליכים משפטיים
69	19. רכוש קבוע ומתקנים
71	20. יעדים ואסטרטגיה עסקית
72	21. מידע כספי על אזורים גיאוגרפיים
72	22. דיון בגורמי סיכון

חלק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. מבוא

חלק א' זה כולל את תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ואת התפתחות עסקיה כפי שחלו בשנה זו ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

2. הגדרות ומקרא

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

-	אב לב תעשיות מתכת בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של אקרשטיין תעשיות.	"אב לב"
-	אקרשטיין תעשיות בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.	"אקרשטיין תעשיות"
-	אקרשטיין צבי בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.	"אקרשטיין צבי"
-	Acker Stone Industries Inc. חברה בת בבעלותה המלאה של אקרשטיין תעשיות.	"אקרסטון"
-	דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ;	"דוח הדירקטוריון"
-	דולר ארה"ב ;	"דולר"
-	חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;	"חוק החברות"
-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;	"חוק ניירות ערך"
-	דוח זה של החברה מיום 15 במרס 2026 ;	"הדוח"
-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ;	"הבורסה"
-	קבוצת אקרשטיין בע"מ ;	"החברה"
-	דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברים ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בפרק ג' לדוח זה ;	"הדוחות הכספיים"
-	החברה וחברות בת של החברה, במישרין ו/או בעקיפין, כמשמעות הגדרות אלה בחוק ניירות ערך ;	"הקבוצה"
-	קלרם בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של אקרשטיין תעשיות.	"קלרם"
-	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ;	"תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"
-	תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ;	"תקנות הגמול"

3. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

3.1. כללי

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

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

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

במרוצת השנים הקימה הקבוצה מספר אתרי ייצור בירוחם, אשדוד וצח"ר (צפת - חצור הגלילית-ראש פינה), המספקים תעסוקה למאות עובדים ועסקים תושבי האזור. שניים ממפעלי הקבוצה (בירוחם וצח"ר) נמצאים באזורי עדיפות לאומית א' ומהווים מפעלי עוגן אזוריים. בשנת 1978, הוקם אתר ייצור החברה בירוחם ומאז פועל ומייצר מוצרי פיתוח סביבתי לסוגיו לרבות מגוון אבנים משתלבות, אלמנטים מתועשים, צינורות בטון

ומוצרי הנדסה אזרחית לסוגיהם ועוד. בשנת 1987, הוקם אתר הייצור באשדוד ומאז פועל ומייצר מוצרי פיתוח סביבתי לסוגיו לרבות מגוון אבנים משתלבות, רעפים, אדני רכבת, ועוד. בשנת 1994, הוקם אתר הייצור צח"ר המייצר מוצרים מתועשים מתקדמים מבטון לרבות מוצרי פיתוח סביבתי לסוגיו לרבות מגוון אבנים משתלבות, בטון אדריכלי, בטונים דקים בטכנולוגיה חדשנית, צנורות בטון, קירות תומכים אקוסטיים ומוצרים טרומיים כבדים.

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

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

תחום המוצרים התעשייתיים¹ מתאפיין במוצרים המיוצרים באופן שיטתי על ידי מערכי יצור ממוכנים, במספר גדלים, צורות ומאפיינים. ככלל מוצרים מתחום זה הינם מוצרים ממוכנים המיוצרים באופן חזרתי ותבנית, וניתנים להזמנה על ידי לקוחות החברה באופן שוטף ועל פי צורך ודרישה. מוצרים אלו אינם מחייבים התאמת תבניות ומערכי הייצור או ליווי הנדסי עם צוות הקבוצה. המוצרים בתחום זה כוללים מוצרי פיתוח סביבתי ועיצוב נוף (כגון: אבנים משתלבות, אריחים לריצוף, פתרונות לחיפוי, אבני גן ושפה, רעפי בטון, מדרגות וקופינגים), ומוצרי תשתית ממוכנים (כגון: צינורות סטנדרטיים, תאי בקרה, קירות תומכים ומוצרים ממוכנים משלימים). מוצרים אלו אינם דורשים התאמה הנדסית ספציפית לפרויקט מסוים ואינם דורשים תכנון ייחודי עבור צרכי הלקוח, כאשר מתוך סל מוצרים זה, עומדת לרשות הלקוח הבחירה במוצר המתאים לצרכיו, בהיבטי הנראות, האיכות, מחיר וזמינות המוצר. בנוסף, כולל תחום הפעילות מוצרי תשתית ממתכת כגון: מערכות גידור אלקטרוני, מעקות, מערכות כניסה להולכי רגל ושערים חשמליים וכן (החל מראשית 2025) תבניות מתכת ליציקות בטון לאלמנטים טרומיים ואלמנטים בתחום התשתית. מוצרי המתכת מוזמנים ומאופיינים בהתאם לצרכי הלקוח, כאשר כלל הייצור מבוצע במתקני הקבוצה, על בסיס מערכי הייצור הסדירים, ללא תכנון הנדסי של צוות הקבוצה.

תחום ההנדסה מתאפיין במוצרים בהם קיים מרכיב מהותי של תכנון וליווי הנדסי והתאמת המוצר לפרויקט מסוים ולצרכי הלקוח, לרבות ביצוע עבודות התקנה של אלמנטים מתועשים ועבודות הבניה והגמר בפרויקטים כאמור. מוצרי תחום זה, הינם מוצרים בהם מסופק ללקוח פתרון בהתאם לצרכיו הספציפיים ולקשת היכולות התכנוניות, ההנדסיות והייצוריות שיש לקבוצה. להבדיל ממוצרי תחום המוצרים התעשייתיים, מוצרים אלו ברובם מתוכננים ומותאמים לפרויקט ספציפי ומיוצרים בהתאם לפתרון הכולל שתוכנן לצרכי הלקוח. בהזמנות מוצרים מתחום זה, מלווה הלקוח בצוות מקצועי של הקבוצה הכולל לרוב, מהנדסים ומתכננים אשר מלווים את הלקוח משלב איפיון המוצר, ליווי השלב התכנוני וההזמנה ועד לשלב הגמר וכן תומך ומלווה את מערך הייצור המותאם ספציפית לייצור המוצר הנדרש. בהקשר זה יצוין כי לקבוצה מערכי ייצור ומיכון קבועים המאפשרים התאמתם לייצור קשת רחבה של מוצרים מתחום זה. בתחום זה נכללים מוצרי הבנייה המתועשת, מגוון קירות מגן ומרחבים מוגנים, מוצרי מנהור וצנרת דחיקה, קירות אקוסטיים, מוצרי בטון ייעודיים נוספים וכן מוצרי מתכת בתחום ההגנה, האבטחה, התשתית והקונסטרוקציה (כגון: גדרות מערכת, אלמנטים לקירות אקוסטיים וקונסטרוקציות פלדה ומתקני מתכת).

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

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

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

למועד הדוח פועלת הקבוצה באמצעות החזקות בשלוש חברות בנות עיקריות: (א) אקרשטיין תעשיות - חברה שהתאגדה בישראל בשנת 1988, ואשר מרכזת את פעילויות הקבוצה בתחומי המוצרים התעשייתיים וההנדסה. סמוך לאחר הקמתה הציעה אקרשטיין תעשיות את מניותיה לציבור והפכה לחברה ציבורית ובשנת 2003, בעקבות השלמתה של הצעת רכש מלאה, הפכה שוב לחברה פרטית, שהינה בבעלות מלאה של החברה; (ב) אקרשטיין צבי - חברה שהתאגדה בישראל בשנת 1950, ואשר מרכזת את פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן.

¹ יצוין שמו של תחום הפעילות שונה מתחום פעילות תעשייה לתחום פעילות המוצרים התעשייתיים.

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

ביום 31 במאי 2021, השלימה החברה הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה מכוח תשקיף, הנושא תאריך 31 במאי 2021, אשר פורסם ביום 30 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-032623) (להלן: "**תשקיף הרישום למסחר**") והפכה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות וכן לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

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



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

תחום המוצרים התעשייתיים³ - פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה נעשית באמצעות אקדמיות תעשיות, קלרם⁴ ואב לב⁵. הפעילות כוללת בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של מוצרי בטון לפיתוח סביבתי ועיצוב נוף, לרבות אבנים משתלבות ברמות גימור וצבעים שונים, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מוצרי תשתית ממוכנים כגון צינורות בקטרים שונים, תאי בקרה עגולים ומלבניים, קולטנים, מוצרי בנייה הכוללים בעיקר רעפי בטון וחיפויים.

החברה הרחיבה את תחומי פעילותה במגזר גם לפתרונות של מוצרי תשתית ממתכת עם רכישת חברת קלרם באוקטובר 2022, (כגון: מערכות גידור אלקטרוני, מעקות, מערכות כניסה להולכי רגל ושערים חשמליים) וכן (החל מראשית 2025) עם רכישת חברת אב-לב תעשיות מתכת, תבניות מתכת ליציקות בטון לתעשייה ולענף התשתיות. לפרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה בתחום המוצרים התעשייתיים, ראו סעיף 6 להלן.

תחום ההנדסה - בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה, באמצעות אקדמיות תעשיות וקלרם, בייצור, שיווק ומכירה של מוצרי בטון המיוצרים ומסופקים באופן ייעודי על פי צורך ודרישת הלקוח, אשר כוללים, בין היתר, קירות תומכים, מובלים טרומיים, צינורות דחיקה, אדני רכבת, קירות מגן, מגדלי שמירה, אלמנטי קבורה, תעלות ניקוז, קירות ומבנים טרומיים מרחביים שלמים המיוצרים ומוכנים באתרי ייצור של הקבוצה (לרבות ביצוע אינטגרציה באתרי הלקוח לפי דרישה). החברה הרחיבה את תחומי פעילותה במגזר גם לפתרונות ממתכת עם רכישת חברת קלרם באוקטובר 2022, שעוסקת בתחומי ההגנה, האבטחה, התשתיות והקונסטרוקציות (כגון: גדרות מערכת, אלמנטים לקירות אקוסטיים וקונסטרוקציות פלדה ומתקני מתכת). לפרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה בתחום ההנדסה, ראו סעיף 7 לדוח זה.

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

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

3.4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

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

3.4.1. ביום 26 בינואר 2025, מכרו כל אחד מבין ה"ה גיורא אקדמיות, סטפני (שולה) אקדמיות, קרין קליר אקדמיות, מאיה ליפין אקדמיות וצבי בן אקדמיות, מבעלי השליטה בחברה, בעסקה מחוץ לבורסה 1,440,304 מניות רגילות של החברה, בשער של 8.1 ש"ח למניה. לפרטים נוספים ראו בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מידי של החברה מיום 27 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006862).

3.4.2. ביום 3 בדצמבר 2024, מימש מר אהוד דנוך מכח כמנכ"ל הקודם 1,161,540 אופציות לא סחירות במנגנון מימוש נטו, כאשר בתמורה הוקצו למר דנוך 550,724 מניות רגילות של החברה. במועד האמור, ביצע מר דנוך עסקה מחוץ לבורסה במסגרתה מכר את מניות המימוש לצד ג'. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 3 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-621727). כמו כן, ביום 10 ביוני 2025, מימש מר אהוד דנוך, 871,155 אופציות לא סחירות, במנגנון מימוש נטו,

3 בדיווחים קודמים של החברה נקרא תחום זה תחום התעשייה והחל מהדוח התקופתי לשנת 2025, שונה שמו של תחום הפעילות לתחום המוצרים התעשייתיים.
4 במהלך המחצית השניה של שנת 2022, נרכשו ההחזקות בקלרם.
5 במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, נרכשו ההחזקות באב לב.

כאשר בתמורה הוקצו למר דנוך 419,517 מניות רגילות של החברה. במועד האמור, ביצע מר דנוך עסקה מחוץ לבורסה במסגרתה מכר את מניות המימוש לצד ג'. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 ביוני 2025 (מס' אמסכתא: 2025-01-042253).

3.4.3 לפרטים אודות רכישות בבורסה של מניות רגילות של החברה שבוצעו על ידי ה"ה גיורא אקרשטיין וצבי בן אקרשטיין, מבעלי השליטה בחברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 באפריל 2025 (מס' אמסכתא: 2025-01-023563).

3.5 דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים

3.5.1 דיבידנדים שהחברה הכריזה עליהם וחילקה בשנתיים האחרונות כמפורט להלן

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

3.5.1.2 ביום 11 במרס 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה, אשר שולם ביום 2 באפריל 2025.

3.5.1.3 ביום 15 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה, אשר שולם ביום 6 באפריל 2026.

3.5.2 יזירת עודפים ראויים לחלוקה

סך העודפים הראויים לחלוקה על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, הינו כ- 676 מיליון ש"ח (סכום זה כולל רווחי שיערוך בסך כולל של כ- 323 מיליון ש"ח ובנטרול חלוקת הדיבידנד שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במרס 2026).

3.5.3 מגבלות חיצוניות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנדים

נכון למועד הדוח, על החברה לא חלות מגבלות חיצוניות המשפיעות על יכולתה לחלק דיבידנדים.

לפרטים אודות מגבלות החלות על חברות בנות של החברה בחלוקת דיבידנדים ראו סעיף 13.1.1 להלן.

3.5.4 מדיניות חלוקת דיבידנדים

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

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

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

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

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

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

להלן נתונים כספיים לשנים 2023, 2024, ו-2025 על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (באלפי ש"ח):

	תחום המוצרים התעשייתיים			תחום ההנדסה			תחום התעשייה בחו"ל			תחום הנדל"ן			אחרים והתאמות			סה"כ		
	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר																	
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
הכנסות מחיצוניים	332,438	266,203	366,008	486,850	546,201	582,167	45,610	58,739	59,084	31,121	31,210	29,703	-	-	-	896,019	902,353	1,036,962
הכנסות תחומי פעילות אחרים	104	108	107	-	-	-	-	-	-	17,431	16,267	15,712	(17,535)	(16,375)	(15,819)	-	-	-
סה"כ הכנסות	332,542	266,311	366,115	486,850	546,201	582,167	45,610	58,739	59,084	48,552	47,477	45,415	(17,535)	(16,375)	(15,819)	896,019	902,353	1,036,962
עליות ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,643)	61,737	2,725	-	-	-	(15,643)	61,737	2,725
עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר	12,202	11,387	11,022	5,229	4,880	4,724	-	-	-	-	-	-	(17,431)	(16,267)	(15,746)	-	-	-
עלויות אחרות	290,577	236,534	292,541	413,359	457,480	495,225	61,937	77,847	91,002	16,104	16,910	16,120	4,143	4,041	5,189	786,120	792,812	900,077
סה"כ עלויות	302,778	247,920	303,563	418,588	462,360	499,949	61,937	77,847	91,002	16,104	16,910	16,120	(13,288)	(12,225)	(10,557)	786,120	792,812	900,077
עלויות קבועות (כוללות הוצאות פחת) המיוחסות לתחום הפעילות	109,275	87,071	102,166	80,408	64,151	64,151	33,875	36,536	49,064	16,104	16,910	16,120	(13,288)	(12,225)	(10,557)	222,680	204,745	220,944
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	193,503	160,849	201,397	338,181	398,209	435,798	28,062	41,311	41,938	-	-	-	-	-	-	576,727	600,370	679,133
סה"כ רווח (הפסד)	29,764	18,391	62,552	68,262	83,841	82,218	(16,327)	(19,108)	(31,918)	16,805	92,304	32,020	(4,247)	(4,150)	(5,262)	94,257	171,278	139,610
סך הנכסים	407,419	427,240	434,294	441,011	409,997	366,814	88,869	100,114	102,418	1,054,078	1,051,634	977,618	(87,047)	(43,995)	6,486	1,904,330	1,944,990	1,887,630
סך התחייבויות	173,810	166,669	188,028	203,092	291,871	253,839	39,709	51,632	60,947	220,460	232,476	219,084	22,594	(34,132)	13,983	659,665	708,246	735,881

למידע כספי נוסף ולהסברים בדבר תוצאותיה הכספיות של החברה ראו הדוחות הכספיים, ודוח הדירקטוריון של החברה למועד דוח זה.

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

5.1 מצב כלכלי בישראל

על פי נתוני הלמ"ס, במהלך שנת 2025, עלה מדד המחירים לצרכן בישראל עלה בכ-2.6%, וזאת בהמשך לעליה של כ-3.2% במהלך שנת 2024.⁶

בהתאם לתחזיות בנק ישראל מחודש ינואר 2026 (להלן: "תחזית בנק ישראל")⁷ שיעור האינפלציה במהלך שנת 2026, צפוי לעמוד על 1.7%, ואילו במהלך שנת 2027, הוא צפוי לעמוד על 2%.

כמו כן, על פי תחזית בנק ישראל, התוצר בישראל צפויה לצמוח בשיעור של 5.2% בשנת 2026, ובשיעור של 4.3% בשנת 2027.

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

5.2 מצב ביטחוני

מלחמת חרבות ברזל ומבצע עם כלביא (להלן: "המלחמה")

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

ביום 13 ביוני 2025, פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים. במשך 12 ימי המלחמה תקף צה"ל וחיסל את צמרת המערכת הבטחונית האיראנית, פגע באתרי גרעין מרכזיים ובמערך הטילים הבליסטיים. בתגובה, התקיפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים. ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים.

ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023, בתקיפה הנפשעת והאכזרית של ארגוני הטרור מרצועת עזה. בעקבות חתימת ההסכם, חמאס שיחרר את החטופים החיים והשיב את החטופים החללים לקבר ישראל. מדינת ישראל הפסיקה את הלחימה ברצועת עזה, נסוגה לגבולות מוסכמים ושיחררה אסירים ביטחוניים.

לאחר שבשנת 2024, חברות הדירוג הבינלאומיות הורידו את דירוג האשראי של מדינת ישראל (לאור סיכונים גיאופוליטיים וביטחוניים), בחודש נובמבר 2025, העלתה חברת הדירוג S&P את תחזית דירוג האשראי משלילית ליציבה. ביום 31 בינואר 2026, העלתה גם חברת הדירוג מודי'ס את תחזית דירוג האשראי משלילית ליציבה.

החברה פנתה למס רכוש, לצורך קבלת פיצוי בגין נזקים שנגרמו לחברה עקב עצירה ודחיה של ביצוע פרויקטים של המדינה. למועד זה, אין באפשרותה של החברה להעריך את הסיכוי לקבלת פיצויים כאמור ו/או את המועד בו יתקבלו.

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

עד למועד הדוח ובמהלך התקופה שהחלה עם פרוץ המלחמה לא חלה פגיעה מהותית ביכולתה של החברה להמשיך בפעילותה.

להלן התייחסות לאופן השפעת המלחמה על מגזרי הפעילות שהושפעו מהותית בתקופת הדוח:

מגזר המוצרים התעשייתיים: לאור השלכות המלחמה, במחצית הראשונה של שנת 2024, חל עיכוב באספקת המוצרים לאתרי הבנייה שהיו סגורים ו/או פועלים חלקית (בין אם עקב מחסור בכוח אדם ובין אם בגין מגבלות ביטחוניות אחרות). לאור האמור, החברה התאימה את מערכי הייצור והתפוקות לרמות הביקוש של לקוחותיה. במחצית השניה לשנת 2024 ובתקופת הדוח, חלה עליה בביקושים, אשר הביאה לגידול בהכנסות ולשיפור משמעותי בתוצאות המגזר. בחודש יוני 2025, עם פרוץ מבצע "עם כלביא" הוקפאו הביצוע והאספקות של מספר רב של פרויקטים במגזר המוצרים התעשייתיים, וכתוצאה מכך חלה ירידה בהכנסות בחודש יוני 2025 וברבעון השני של 2025, תוך פגיעה ברווחיות התפעולית. ברבעון השלישי והרביעי בשנת 2025 (לאחר כניסתה לתוקף של הפסקת אש בין אירן לישראל) נרשמה מגמה של חזרה לשגרה.

מגזר ההנדסה: בעקבות המלחמה הופסקו העבודות בפרויקט מיגון גבול הצפון ברבעון האחרון של שנת 2023, כאשר בחודש דצמבר 2024, החברה חידשה את העבודות. בתקופת הדוח, נמשכה מגמת הגידול בתחום אמצעי המיגון והאלמנטים המתועשים וזאת בעקבות השפעות המלחמה על המצב הביטחוני. בחודש יוני 2025, עם פרוץ מבצע "עם כלביא" הוקפא הביצוע של מספר רב של פרויקטים וחזר לפעילות רגילה במהלך הרבעון השלישי של 2025. לאור מאפייני הבנייה המתועשת (טרומית) אשר במהותה הינה מהירה וחסכונית בכוח אדם, להערכת החברה, יחול גידול מתמשך בביקוש למוצרי תחום הפעילות בעקבות הפסקת הלחימה, ותחילת שיקום המבנים בעוטף עזה וצפון הארץ. כך, במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם להקמת 10 בתים ראשונים בקיבוץ ניר עוז במסגרת הקמת שכונת החלוץ. כמו כן, מגזר ההנדסה הושפע מצמצום היקף המכרזים אשר פורסמו על ידי מדינת ישראל ממועד סיום המלחמה ועד למועד פרסום הדוח, אשר עשויים להיות רלוונטים למגזר ההנדסה. זאת, למיטב ידיעת החברה, לאור קשיים תקציביים של משרד הביטחון וכן אי אישור התקציב לשנת 2026 והחלת תקציב המשכי. לפרטים אודות פרויקט מיגון גבול הצפון וקו התפר ראו סעיף 7.12 להלן.

לפרטים נוספים אודות שינויים והשפעות כספיות על תוצאותיה של בשנת 2025, ראו בדוח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח זה.

מבצע שאגת הארי

בסמוך למועד פרסום הדוח, ביום 28 בפברואר 2026, החלו ישראל וארה"ב במבצע שאגת הארי אל מול איראן, במה שהתפתח תוך זמן קצר למערכה אזורית עם תקיפות של אירן את ישראל, בסיסים אמריקאים באזור וגם את מדינות המפרץ. תוך זמן קצר החל ארגון הטרור חיזבאללה בירי מלבנון לישראל.

נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעות מבצע שאגת הארי.

אינפלציה ושיעורי הריבית 5.3

בסיכום שנת 2025, ניכרה התמתנות בסביבת האינפלציה אשר התכנסה למכרז היעד של בנק ישראל וזאת בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים וסיום המלחמה.

בשנת 2025, עלה מדד המחירים לצרכן ב-2.6% ביחס ל-3.4% בשנת 2024.

בתקופת הדוח עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בכ-5.1% ומדד תשומות הבנייה למסחר ולמשרדים עלה בכ-2.5%⁸.

נכון למועד הדוח עומדת ריבית בנק ישראל על שיעור של 4% (לאחר הורדתה בשיעור של 0.25% בחודש ינואר 2024, בחודש נובמבר 2025, ובחודש ינואר 2026). בהתאם לתחזית של בנק ישראל, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד ברבעון הרביעי לשנת 2026 צפויה לעמוד על 3.5%⁹.

נכון למועד הדוח, עומדת הריבית בארה"ב על שיעור של 3.75%. שיעור האינפלציה השנתי בארה"ב הואט לשיעור של 2.75% בדצמבר 2025¹⁰.

⁸ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10_23_019b.pdf

⁹ <https://www.boi.org.il/>

¹⁰ <https://tradingeconomics.com/united-states/inflation-cpi>

בשנת 2025, ירד שער הדולר בכ-12.5% לעומת עלייה של כ-0.6% בשנת 2024. ליום 31 בדצמבר 2025, שער הדולר היה שווה ל-3.19 ש"ח (שער יציג) וסמוך למועד פרסום הדוח השער עומד על 3.115 ש"ח (שער יציג ליום 9 במרס 2026).

בשנת 2025, ירד שער היורו בכ-1.3% לעומת ירידה בשיעור של כ-5.4% בשנת 2024. ליום 31 בדצמבר 2025, שער היורו היה שווה ל-3.7455 ש"ח (שער יציג) וסמוך למועד פרסום הדוח שער החליפין של היורו עומד על 3.6007 ש"ח (שער יציג ליום 9 במרס 2026).

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

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

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

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

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

כחלק מהיערכותה של הקבוצה לעתות אינפלציה ועליית שיעורי ריבית כאמור החליפה הקבוצה חלק ניכר מהאשראי הבנקאי שלה לאשראי לזמן ארוך בריבית קבועה נומינלית (שאינה מושפעת מאינפלציה או משינוי שיעורי ריבית) עוד בסוף שנת 2021, ובתחילת שנת 2022, כך שליום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו הלוואות האמורות לסך של 65,531 אלפי ש"ח מתוך סך החוב של החברה לתאגידים בנקאיים שעמד על 159,147 אלפי ש"ח ומהוות כ-41% מיתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2025.

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

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

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

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

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

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

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

בנוסף לאמור, להערכת החברה, מגמה זו עשויה לבוא לידי ביטוי בהשקעות נוספות על ידי משרד הביטחון וצה"ל, לאור השלכות מלחמת חרבות ברזל וצרכי הביטחון.

הגופים האמורים פועלים בהתאם לתכניות השקעה ועבודה רב שנתית המאושרות ומתוקצבות על ידי משרדי האוצר והתחבורה. תכניות העבודה הרב שנתית כוללות מגוון התמחויות ותחומים, ביניהן: פיתוח רשת הכבישים הבינעירונית, פרויקטים בטיחותיים ונקודתיים, פיתוח מסילות רכבת, אחזקה שוטפת ואחזקה מונעת של דרכים, תכנון וקידום זמינות לפרויקטים עתידיים, ותפעול מערכת בקרת תנועה.

העלייה החדה בשנים האחרונות במחירי הדיור, הביאה את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון להגות וליישם תוכניות שונות לצורך בלימת מחירי הדיור, כך לדוגמה הוצגה בעבר תוכנית "מחיר למשתכן" אשר מעודדת פיתוח שכונות חדשות ושיווקן לזוגות צעירים שנהנים מקבלת סיוע ומענקים. בהתאם לתוכנית אסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040¹¹, תידרש בנייתן בפועל של כ-1.5 מיליון יחידות דיור חדשות, עד לשנת 2040, כדי לספק את צרכי הדיור של האוכלוסייה.

בחודש מרס 2025, פרסמה המועצה הלאומית לכלכלה תוכנית אסטרטגית מעודכנת לדיור עד שנת 2050, אשר האריכה את אופק התחזית משנת 2040 לשנת 2050. בהתאם לתוכנית זו, הוערך כי תידרש בנייתן בפועל של כ-1.83 מיליון יחידות דיור עד שנת 2050. בנוסף, בתוכנית נקבעו יעדי תכנון בשוק הדיור אשר עודכנו מעת לעת בהחלטות ממשלה שהתקבלו בשנים 2022, 2023 ו-2025¹². יחד עם זאת, מדיניות רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון לפיתוח ושיווק קרקעות, היצע הדירות והקרקעות ומחירם, שינויים בחוקי מיסוי מקרקעין ושינויים במחירי תשומות הבנייה ופרמטרים כלכליים שונים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שיעור חליפין, שיעורי המע"מ ותנאי מימון וזמינות אשראי, כל אלה בעלי השפעה מכרעת על כמות וקצב התחלות הבנייה אשר כפועל יוצא מכך, משפיעות באופן ישיר על הביקוש למוצרי הקבוצה בתחומי פעילותה.

בנוסף, מדיניות רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון לפיתוח ושיווק קרקעות, היצע הדירות והקרקעות ומחירם, שינויים בחוקי מיסוי מקרקעין ושינויים במחירי תשומות הבנייה ופרמטרים כלכליים שונים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שיעור חליפין, שיעורי המע"מ ותנאי מימון וזמינות אשראי, כל אלה בעלי השפעה מכרעת על כמות וקצב התחלות הבנייה אשר כפועל יוצא מכך, משפיעות באופן ישיר על הביקוש למוצרי הקבוצה בתחומי פעילותה.

11 החלטה מספר דר/131 של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") מיום 13.02.2017 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 02.03.2017.

12 החלטות ממשלה שהתקבלו על ידי קבינט הדיור - מס' 1772, 735 ו-3036.

5.5. תכניות עידוד ממשלתיות

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

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

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

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

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

5.6. התייקרות חומרי גלם

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

5.7. מצב מדיני-ביטחוני

למצב המדיני-ביטחוני בישראל יש השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל. התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, עלולה להשפיע לרעה על כלכלת ישראל ובשל כך להביא לירידה בהיקף ביצוע פרויקטים על ידי המגזר הפרטי והציבורי ומאידך עשויות התפתחויות כאמור להוביל לגידול בביקוש למוצרי הקבוצה המושפעים ישירות מהמצב הביטחוני מצד משרד הביטחון, גופים ממשלתיים, גופים עירוניים ומוסדות שונים. לפרטים אודות השלכות המלחמה על מגזרי הפעילות ראו סעיף 5.2 לעיל.

5.8. השפעת התפתחויות מאקרו כלכליות על תוצאות פעילות חברות מוחזקות

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

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

5.9. תנודות בשערי מטבע חוץ

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

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

6. תחום המוצרים התעשייתיים

6.1 מידע כללי על תחום פעילות המוצרים התעשייתיים

6.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

במסגרת תחום זה מייצרת ומשווקת הקבוצה, בין היתר, אבנים משתלבות בצבעים שונים וברמות גימור שונות, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, ריהוט רחוב וגן, מדרגות, רעפי בטון לסוגיהם, צינורות בקטרים שונים, מוצרי תשתית ממכונים, קירות תומכים (המשמשים למניעת תזוזות עפר או אדמה), מערכות גידור אלקטרוני, מעקות, מערכות כניסה להולכי רגל ושערים חשמליים, וכן (החל מראשית 2025) תבניות מתכת ליציקות בטון לאלמנטים טרומיים ולאלמנטים בתחום התשתית.

הקבוצה, באמצעות קלרם, עוסקת בפעילות בתחום המתכת והפלדה שכוללים ייצור, שיווק מכירה והתקנה של מערכות שערים ומחסומים לכלי רכב ונגד התפרצות, מערכות בקרת כניסה להולכי רגל, מעברים ועוד.

הקבוצה באמצעות חברת אב-לב, שנרכשה, בתחילת 2025, עוסקת בייצור תבניות מתכת לייצור האלמנטים המתועשים מבטון וכן לקבלת התשתיות כגון: קורות וניצבים לגשרים, ועוד.

ככלל מוצרים מתחום זה הינם מוצרים ממכונים המיוצרים באופן חזרתי ותבניתי וניתנים להזמנה על ידי לקוחות החברה באופן שוטף ועל פי צורך ודרישה. מוצרים אלו אינם מחייבים התאמת תבניות ומערכי הייצור או ליווי הנדסי של צוות הקבוצה.

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

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

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

הקבוצה מייצרת את מוצרי תחום פעילות המוצרים התעשייתיים באמצעות חמישה אתרי ייצור בישראל המצויים בצח"ר (אזור תעשייה מרחבי - צפת, חצור הגלילית וראש פינה), ירוחם, אשדוד, ציפורית וירכא ("אתרי הייצור של הקבוצה")¹³. לפרטים אודות אתרי הייצור של הקבוצה בישראל ראו סעיף 19 להלן. לפרטים אודות אתרי הייצור של הקבוצה בארה"ב ראו סעיף 8 להלן.

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

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

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

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

6.1.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

ענף הבניה והתשתיות הינו אחד מהענפים המרכזיים של כלכלת ישראל.

בשנים האחרונות ישנו גידול בביקוש למוצרי תחום הפעילות של הקבוצה לאור השקעות גדולות בתשתיות לאומיות, אזרחיות וביטחוניות כגון תכנית העתקת בסיסי צה"ל מאזור המרכז (לאזור הנגב בעיקר), פיתוח התחבורה הציבורית ומערך הסעת ההמונים, ביניהם הקמת הרכבת הקלה בתל אביב, ירושלים וחיפה, וכן פרויקטים נוספים המפורטים, בין היתר, בתוכנית ממשלת ישראל "תשתית לצמיחה 2025" ו-"תשתית לצמיחה 2026"¹⁴ אשר מרכזת פרויקטי תשתית לשנים 2026-2030, (כגון: הרחבת מסילות רכבת ישראל ותשתית לרכבת התחתית) כמו גם פרויקטים של חידוש והחלפת תשתיות עירוניות ברשויות מקומיות רבות בישראל.

יצוין כי ההשקעה בתשתיות היא האמצעי המרכזי לקידום המשק הישראלי לשם מיצוי פוטנציאל הצמיחה הגלום בו, כאשר בהתאם להצעת תקציב המדינה לשנת 2026, שאושרה בכנסת בקריאה ראשונה, סך ההוצאות המופנות לפעילות התשתיות מסתכמת בכ-61 מיליארד ש"ח ברוטו, ומהווה כ-8.3% מסך ההוצאה התקציבית ברוטו בשנת 2026¹⁵. הצעת התקציב כאמור מתאפיינת בהמשך השקעות בהיקף ניכר בתחבורה, ובפרויקטים נוספים בתחום התשתיות.

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

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

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

6.1.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום

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

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

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

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

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

14 ראו מסמך תשתית לצמיחה לשנת 2025 ולשנת 2026 שפרסמה ממשלת ישראל: <https://govextra.gov.il/pmo-infrastructure/infrastructure/dashbord/publish/>

15 תקציב המדינה לשנת 2026 - <https://main.knesset.gov.il/About/documents/budget/BudgetMain2026.pdf>

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

6.1.4.6. איתנות פיננסית ויכולת גישה למקורות כספיים זמינים.

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

6.1.5. ספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

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

6.1.6. מחסומי כניסה ויציאה עיקריים

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

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

6.1.6.2. יכולת עמידה בתנאים לקבלת רישיונות עסק, לרבות אישורים מאת המשרד להגנת הסביבה.

6.1.6.3. יכולת עמידה בדרישות איכות וטיב המוצרים לשם עמידתם בדרישות תווי התקן הרלבנטיים.

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

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

6.1.6.6. צורך ביכולת הפעלת מערכות טכניות ולוגיסטיות מורכבות הדורשות ידע ומיומנות גבוהה.

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

6.1.7. תחליפים למוצרי תחום הפעילות

לחלק ממוצרי תחום הפעילות קיימים מוצרים תחליפיים שאינם מיוצרים מבטון, אשר העיקריים שביניהם הינם: חיפויי קרקע מאספלט, בטון מובא, רעפי חרס, צינורות פלסטיק וצינורות פוליאטילן ופיברגלס, אריחי גרניט פורצלן, קרמיקה ואבן טבעית. למוצרי תשתית ממתכת (מערכות גידור אלקטרוני, מעקות, מערכות כניסה להולכי רגל ושערים חשמליים) קיימים מוצרים תחליפיים לרבות, בין היתר, מוצרים אשר מיוצרים מחומרים אחרים כגון פלסטיק ועץ.

6.1.8. מבנה התחרות בתחום הפעילות

בתחום הפעילות תחרות משמעותית, אשר באה לידי ביטוי במספר רב של שחקנים בשוק – רובם יצרנים מקומיים של מוצרים מתחרים וזאת לאור העובדה שהמוצרים בתחום הפעילות מאופיינים במשקל ונפח רב ואין כדאיות כלכלית ליבוא מוצרים מקבילים לאור עלות מרכיב ההובלה (למעט תחום הרעפים, תחום החיפויים, תחום תבניות המתכת וחלק מתחום הצינורות בהם ישנו יבוא

תחרותי) וכן לאור העובדה שבתחום הפעילות נדרשת זמינות גבוהה ואספקה רציפה של מוצרים לאתרי הבניה השונים.

לפרטים נוספים אודות התחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 6.6 להלן.

6.2. מוצרים

6.2.1. המוצרים העיקריים של תחום הפעילות

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

6.2.1.1. **מוצרי פיתוח סביבה ועיצוב נוף** - אבנים משתלבות בצבעים שונים וברמות גימור שונות, אריחים לריצוף, פתרונות לחיפוי, אבני גן ושפה, רעפי בטון, מדרגות וקופינגים (שכבת כיסוי עליונה מבטון המונחת בראש קירות או מעקות), קירות תומכים (המשמשים למניעת תזוזות עפר או אדמה).

6.2.1.2. **מוצרי תשתית** - צינורות (לא כולל צינורות דחיקה, הנכללים בתחום ההנדסה) לרבות מוצרים ממוכנים משלימים כגון: תאי בקרה, שוחות, תקרות ועוד המשמשים כפתרון לצנרות ניקוז, ביוב, מים ותשתיות אחרות.

6.2.1.3. **מוצרי חיפויים** - אריחי חיפוי מבטון מתועש המתאימים לשיטות היישום והבניה השונות בענף בעלי יתרון תחרותי של גמישות אדריכלית ומגוון של טקסטורות בנראות של אבן טבעית, עץ ובטון תלת מימדי.

6.2.1.4. **מוצרי תשתית ממתכת** - מערכות גידור אלקטרוני, מעקות, מערכות כניסה להולכי רגל ושערים חשמליים.

6.2.1.5. **תבניות מתכת** - תבניות מתכת ליציקת בטון לאלמנטים טרומיים ואלמנטים בתחום התשתית.

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

המפעל	מוצרים עיקריים
צח"ר וירוחם	אבנים משתלבות, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מדרגות, קופינגים, צינורות (לא כולל צינורות דחיקה, הנכללים בתחום ההנדסה), חיפויים ולרבות מוצרים משלימים כגון: תאי בקרה, שוחות, תקרות, קירות תומכים ועוד.
אשדוד	אבנים משתלבות, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מדרגות, קופינגים, רעפי בטון, בטון אדריכלי, ועוד.
ציפורית	מערכות גידור אלקטרוני, מעקות, מערכות כניסה להולכי רגל ושערים חשמליים.
ירכא	תבניות ליציקת בטון לאלמנטים טרומיים ואלמנטים בתחום התשתית.

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

6.2.3. השווקים העיקריים של המוצרים ומגמות בביקוש

מוצרי התשתית ותבניות המתכת של הקבוצה מסופקים על פי רוב לקבלני תשתית ובניה המבצעים פרויקטים בתחום הבנייה הציבורית והתשתיות כגון תשתיות מים, ניקוז, ביוב ועוד.

מוצרי פיתוח סביבה ועיצוב נוף מסופקים לרוב לקבלני פיתוח, תשתית ובניה של שכונות ובנייני מגורים, מרכזי מסחר מבני ציבור, משרדים ומבני תעשייה ורעפי הבטון מסופקים על פי רוב למחסני עץ ורעפים.

מוצרי תשתית ממתכת מסופקים לרשויות, למוסדות ציבוריים וביטחוניים ולשוק הפרטי.

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

6.2.4 פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

להלן פירוט אודות הכנסות הקבוצה מחיצוניים בגין קבוצות מוצרים המיוצרים על ידיה במסגרת תחום הפעילות, אשר שיעור ההכנסות מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה במאוחד, בשנים 2023, 2024, ו-2025:

2023		2024		2025		קבוצת מוצרים
שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	
30%	312,264	24%	220,253	30%	266,074	מוצרי פיתוח סביבה ועיצוב נוף

6.2.5 מוצרים חדשים

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

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

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

6.3 לקוחות

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

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

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

6.3.1 אופן ההתקשרות עם לקוחות בתחום הפעילות

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

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

- (א) **איכות המוצרים** - תכונות המוצרים לרבות איכותם, צבעם, מידותיהם, חוזקם, משקלם וכד' יהיו כנהוג ומקובל אצל הקבוצה במועד האספקה, לרבות שינויים אפשריים בגוון, טקסטורה ואחידות בביקוע.
- (ב) **תנאי תשלום** - במרבית ההסכמים, תנאי התשלום מוגדרים באופן ספציפי להזמנת עבודה בהתאם לזהות הלקוח, תנאי האשראי של הלקוח ובטחונות להבטחת התשלום. לקוחות פרטיים לרוב נדרשים לתשלום מלוא תמורת ההזמנה כתנאי לאספקתה.
- (ג) **שינוי תנאי התשלום** - הקבוצה רשאית לשנות בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, בהודעה מראש בת 30 יום, את תנאי התשלום. בנוסף, הקבוצה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, בכל עת וללא הודעה מראש, גם לאחר התחלת אספקת המוצרים, לשנות את תנאי התשלום ו/או לצמצם את ההיקף הכספי של אספקת המוצרים בתנאי התשלום שסוכמו ואף להפסיק את האספקה במצב בו לדעתה של הקבוצה קיים סיכון לקבלת תשלום מאת הלקוח.
- (ד) **הובלת המוצרים** - הובלת המוצרים לאתר האספקה המבוקש על ידי הלקוח, תיעשה על ידי הקבוצה ובאחריותה עבור הלקוח, כאשר רכיב ההובלה משוקלל במחיר ההזמנה. לפרטים נוספים אודות הובלת המוצרים ראו סעיף 6.2.2 לעיל.
- (ה) **בדיקת המוצרים** - הלקוח מתחייב לבדוק את המוצרים שסופקו לו בכל אספקה, את טיבם והתאמתם להזמנה תוך זמן סביר ממועד האספקה ולציין במפורט כל אי התאמה, אם קיימת והוא מוותר על כל טענת פגם או אי התאמה שלא צוינה על ידו בכתב תוך זמן סביר ממועד האספקה כאמור.
- (ו) **העדר אחריות** - לקבוצה אחריות לטיב מוצריה על פי דין. לקבוצה אין כל אחריות בכל הנוגע לשימוש במוצריה לאחר אספקתם, לרבות בכל הנוגע לאופן השימוש במוצריה, היישום והבניה בהם. האחריות בכל הנוגע לאופן השימוש והיישום במוצרי הקבוצה חלה על הלקוח ו/או מי מטעמו בלבד וכן, ממועד האספקה בפועל הלקוח יהא אחראי בלעדי לכל נזק שיגרם במישרין או בעקיפין, מהמוצרים ו/או בגינם.
- (ז) **שמירה על קניין רוחני** - הלקוח מתחייב לא להפר כל זכות קניינית של הקבוצה בכל הנוגע למוצריה, לרבות כל פטנט, מדגם או סימן מסחרי ולשפות את הקבוצה בגין כל נזק והוצאה שיגרמו לה בעקבות פגיעה בזכות כאמור.
- כאשר מתקשרת הקבוצה עם קבלנים גדולים בתחומי התשתיות והבנייה, לרוב כוללים ההסכמים התייחסות לנושאים הבאים כדלקמן:
- (א) **אספקה** - מועד האספקה של המוצרים יהיה בתאום עם הלקוח. אספקת המוצרים תתבצע על ידי הקבוצה לאתר כפי שיוגדר בהזמנת העבודה והובלת המוצרים לאתר ופריקתם תהא באחריות הקבוצה במועדים הקבועים בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכם/ הזמנת העבודה.
- (ב) **תמורה** - בתמורה לאספקת המוצרים, באיכות ועל פי לוח הזמנים, ישולם לקבוצה סכום כולל וסופי בהתאם למחירים הנקובים בהזמנת העבודה בתנאי תשלום שוטף +.
- (ג) **פיצויים מוסכמים** - כל עיכוב בזמני אספקת המוצרים מסיבות התלויות בקבוצה יחייבו את הקבוצה בפיצוי מוסכם. הקבוצה פועלת לעמוד בהתחייבויותיה ביחס ללוחות הזמנים ועל כן אינה נדרשת לרוב לתשלום פיצויים מוסכמים בגין עיכובים כאמור.
- (ד) **אחריות לטיב המוצרים** - הקבוצה מעניקה ללקוחותיה אחריות מלאה לטיב מוצריה למשך תקופה הקבועה בהסכם ונמנית ממועד מסירת המוצרים או ממועד השלמת הפרויקט. למזמין עומדת הזכות לתקן או להחליף את המוצר על חשבונו במידה שהחברה לא עומדת באחריותה כאמור, והקבוצה מחויבת להשיב לו את עלויות התיקון/ההחלפה, לעיתים גם בתוספת של 10%-15% מההוצאות. לאור טיב השירות שמעניקה הקבוצה ללקוחותיה והחלפת מוצרים על ידי הקבוצה במידת הצורך, סעיף זה מופעל לעיתים נדירות.
- (ה) **הגדלת או הקטנת היקף אספקת המוצרים והפסקת ההסכם** - בהתקיימות תנאים מסוימים, בין היתר, בהתקיים הפרה יסודית על ידי הקבוצה או במקרה בו הפרויקט נעצר שלא על ידי הלקוח, הלקוח יהא רשאי לסיים את ההסכם. כמו כן, ללקוח קיימת הזכות לערוך שינויים בהיקף וכמות המוצרים אשר יסופקו על ידי הקבוצה בהתאם לצרכיו. לעיתים שמורה ללקוח גם

הזכות לסיים את ההתקשרות מטעמי נוחות. על פי רוב זכות זו ממומשת על ידי לקוחות רק ביחס לשינוי כמויות המוצרים המוזמנים ולא לשם סיום ההתקשרות מול הקבוצה.

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

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

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

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

2023	2024	2025	סוג לקוח
שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות	
98%	98%	98%	יזמים, קבלנים וחברות קבלניות
2%	2%	2%	סוחרים, מפיצים ולקוחות אחרים

לפרטים אודות ממוצע ימי אשראי לקוחות לשנים 2023 עד 2025 ראו סעיף 13.1.4 להלן.

6.4. שיווק והפצה

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

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

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

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

6.5. צבר הזמנות

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

6.6. תחרות

6.6.1. נכון למועד הדוח ולהערכת אקרשטיין תעשיות והחברות המוחזקות על ידה, קיימים בשוק מתחרים רבים לחברה בתחום הפעילות אשר מייצרים ומשווקים מוצרים דומים לסל מוצרי החברה (קרי

מוצרים מבוססי בטון, מוצרי תשתית ממתכת ותבניות מתכת). להלן פרטים לגבי מתחרים משמעותיים של החברה בתחום פעילות זה בישראל:

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

6.6.1.2. **מוצרי תשתית** - "רדימיקס" (מקבוצת תעשיות רדימיקס (ישראל) בע"מ), וולפמן תעשיות בע"מ, "איטונג" (מקבוצת אינרום תעשיות בנייה בע"מ), סלע הנדסה תעשייה וייצור מוצרי בטון בע"מ וערד הארץ תעשיות בע"מ.

6.6.1.3. **מוצרי חיפויים** - אלמעשת, אלוקל-פרימה, דקטון, קוסטיקה.

6.6.1.4. **מוצרי תשתית ממתכת** - המתחרות העיקריות בפעילויות בהן עוסקת קלרם הינן – ב.ג. אילנית שערים, עופר שערים, רום טכנולוגיות, והגבעה י.ח.

6.6.1.5. **תבניות מתכת** - א.ח.מ תבניות בע"מ, לינגר תבניות אשדוד, תבנית כל, ברק מתכות אשקלון, עגם תבניות, ש.ב.א. מפעלי מתכת, וכן יבוא מבאירופה ומדינות נוספות.

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

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

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

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

6.7. עונתיות

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

6.8. כושר ייצור

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

6.8.2. להלן פירוט כושר הייצור הפוטנציאלי והערכת אחוז כושר הייצור המנוצל בתחום הפעילות, ביחס למוצרי מוצרי פיתוח סביבתי ועיצוב נוף ומוצרי תשתית, בשנים 2023, 2024, ו-2025:

2023		2024		2025		
שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (מ"ק)	שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (מ"ק)	שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (מ"ק)	
77%	444,200	51%	444,200	64%	448,200	מוצרי מוצרי פיתוח סביבתי ועיצוב נוף ומוצרי תשתית

ביחס למוצרי מתכת בתחום ההגנה, האבטחה, התשתית והקונסטרוקציה, הייצור משתנה על פי הפרויקטים המוזמנים, כושר הייצור הפוטנציאלי אינו יכול להיבחן באופן כללי, אלא באופן פרטני לכל מוצר ומוצר, בהתאם לפרויקט שהוזמן על ידי הלקוח. מאותה סיבה, לא ניתן להעריך את השיעור שמהווה כושר הייצור הנוכחי של מוצרים אלו מתוך כושר הייצור הפוטנציאלי של החברה. יחד עם זאת, להערכת החברה, כושר הייצור הנוכחי בגין המוצרים האמורים עונה על צרכי המכירות הצפויים לתקופה הקרובה.

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

6.8.4. פרטים בדבר אתרי הייצור של הקבוצה ראו סעיף 19 להלן.

6.9. מחקר ופיתוח

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

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

6.9.2.1. בחודש דצמבר 2018, התקבל אישור מרכז ההשקעות לבקשת אקדמיית תעשיות, לקבלת סיוע לשם התייעלות והעלאת רמת הפריור באתר הייצור ירוחם בהיקף השקעה מוערך של כ- 8.9 מיליון ש"ח כנגד זכות למענק בשיעור של עד 30% מגובה ההשקעה (קרי מענק מקסימלי של כ- 2.67 מיליון ש"ח), בכפוף לעמידה בתנאי התכנית והשלמתה. חברת הבת החלה בביצוע התכנית כאמור תוך שביקשה לבצע שינויים בבקשה שהוגשה וכן לקבל ארכה ביחס למועדים הקבועים באישור לנוכח משבר הקורונה ועיכובים באספקות ספקים מחו"ל. מרכז ההשקעות אישר את בקשת החברה לשינויים ביום 27 בפברואר 2021, ואישר את הארכת המועד לביצוע התוכנית עד ליום 10 בדצמבר 2022. בתחילת שנת 2025, החברה הגישה בקשה לשינויים בהשקעות של התוכנית המאושרת. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בתנאי התכנית והבקשות לשינויים מחכים לאישור של רשות ההשקעות. החברה דיווחה על סך השקעות כולל של כ- 5.5 מיליון ש"ח.

6.9.2.2. בחודש יולי 2019, התקבל אישור הרשות הלאומית לחדשנות לבקשת אקדמיית תעשיות, שהוגשה בחודש מרץ 2019, לאישור תכנית לפיתוח אבן חיפוי מתועשת בתקציב של כ- 3 מיליון ש"ח. עד ליום 31 בדצמבר 2025, התקבל בקבוצה סכום של כ- 854 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי התכנית, כנגד המענק תשלם הקבוצה תמלוגים שנתיים בשיעור של כ- 5% מהיקפי המכירות של המוצר עד לסכום המענק ששולם, בתוספת ריבית שנקבעה בתכנית. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה שילמה בפועל תמלוגים בסך של 18 אלפי ש"ח.

6.9.2.3. בחודש פברואר 2024, התקבל אישור מרכז ההשקעות לבקשת הקבוצה לקבלת סיוע לשם התייעלות והעלאת רמת הפיריון באתר הייצור ירוחם בהיקף השקעה מזכה של כ-10 מיליון ש"ח כנגד זכות למענק בשיעור של עד 30% מגובה ההשקעה (קרי מענק של כ-3 מיליון ש"ח). נכון למועד הדוח טרם הוגשו דוחות ביצוע למרכז השקעות.

6.9.3. בחודש פברואר 2026, הצטרפה הקבוצה למאגד בניה מתקדמת ביחד עם חברות תעשייתיות נוספות ומוסדות מחקר לביצוע מחקר ופיתוח של טכנולוגיות בניה ושימוש בחומרים מתקדמים להקניית תכונות עדיפות לתשתיות ומבנים מבוסס בטון. זאת במסגרת מסלול הטבה של רשות החדשנות – קרן המחקר היישומי באקדמיה ובתעשייה. במסגרת המאגד תהיה הקבוצה זכאית למימון חלקי של תהליכי המחקר והפיתוח על ידי רשות החדשנות, בסכומים שאינם מהותיים לקבוצה, וככל שהמאגד יניב טכנולוגיות חדשניות תהיה זכאית הקבוצה לזכויות קניין רוחני ומסחור של הטכנולוגיה שתפותח.

6.10. חומרי גלם וספקים

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

6.10.2. המלט, הברזל, וכן, האגרגטים והחול מהווים כ-29%, כ-26% כ-35% בהתאמה, מהיקף רכש חומרי הגלם של החברה בתחום פעילות זה ובתחום פעילות ההנדסה לשנת 2025.

6.10.3. בשנים 2023-2025, לא היו לקבוצה רכישות מספקים אשר שיעור הרכישות מהם עולה על 5% מסך הרכישות מכלל הספקים.

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

6.10.5. לפרטים אודות ימי אשראי ספקים ממוצעים בשנים 2023 עד 2025 ראו סעיף 13.1.4 להלן.

6.11. מגבלות ופיקוח על הפעילות

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

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

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

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

בחודש מרס 2022, נכנס לתוקפו תקן בניה ירוקה 5281 המתייחס לבניה ציבורית וקובע ניקוד "ירוק" שעל פרויקט בניה להשיג. במסגרת זו ניתן ניקוד בגין רכישות ושימוש במוצרים או מהיצרנים הבאים: (א) שימוש במוצרים בעלי תו תקן ירוק; (ב) רכישת מיצורן שמצהיר כי בייצור המוצר נעשה שימוש בשיעור מסוים של חומר ממוחזר; (ג) רכישת מיצורן מקומי (ולא מייבוא)

ומיצרנים העומד בתקני ניהול ואיכות סביבה; (ד) שימוש במוצרים מלאכותיים (שאינם נכרים מן הטבע); (ה) רכישת מוצרים חדשניים בתחום הקיימות כגון: ריצוף מחלחל.

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

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

(א) חוק התקנים, התשי"ג-1953

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

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

(ב) חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם-1980

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

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

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

(ג) חוק להסדרת הטיפול באריזות, תשע"א-2011

ביום 1 במרס 2011, נכנס לתוקפו חוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א-2011 ("חוק האריזות"). מטרתו של חוק האריזות הינה קביעת הסדרים לעניין ייצור אריזות וטיפול

בפסולת אריזות, שנועדו לצמצם את כמות פסולת האריזות, למנוע הטמנתן ולעודד שימוש חוזר באריזות. חוק האריזות מטיל על יצרנים ויבואנים של מוצרים הנמכרים בסוגים שונים של אריזות חובה לבצע מחזור של פסולת האריזות של אותם מוצרים בשיעורים שונים הקבועים בחוק האריזות וקובע קנסות בגין אי עמידה ביעדי המחזור האמורים. כמו כן, קובע חוק האריזות מנגנונים לביצוע המחזור באמצעות גופים ייחודיים שיוקמו לצורך כך ואשר יהיו אחראים למימון כל העלויות הדרושות לטיפול בפסולת האריזות שהופרדה ונאספה בתחומן של רשויות מקומיות עמן יתקשר כל גוף כאמור. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהוראות חוק זה.

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

6.12. הסכמי שיתוף פעולה והסכמים מהותיים

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

7. תחום ההנדסה

7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

7.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הקבוצה, באמצעות אקרשטיין תעשיות, פועלת בתחום ההנדסה האזרחית בתכנון, ייצור, שיווק, מכירה והתקנה של מגוון רחב של מוצרי בטון ומוצרי מתכת ומתן פתרונות שונים לתחום התשתיות, הפיתוח, הבנייה והבנייה המתועשת.

במסגרת זו, הקבוצה מייצרת, משווקת ומוכרת פתרונות הנדסיים של מוצרי בטון ומוצרי מתכת המיוצרים ומסופקים באופן ייעודי על פי צורך ודרישת הלקוח לרבות ביצוע עבודות התקנה של אלמנטים מתועשים ועבודות הבניה והגמר בפרויקטים כאמור. מוצרים אלו ברובם מתוכננים ומותאמים לפרויקט ספציפי ומיוצרים בהתאם לפתרון הכולל שתוכנן לצרכי הלקוח וכוללים, בין היתר, מבנים מרחביים שלמים המיוצרים במפעלי הקבוצה וכן מוצרים הנדסיים טרומיים שונים כגון: קירות אקוסטיים (המסייעים בהפחתת הרעש הסביבתי), אלמנטי קבורה, צינורות דחיקה בקטרים שונים (המוטמנים באדמה בשיטת הדחיקה חלף חפירה והנחה) וצינורות בטון בקטרים גדולים ובאפיון מיוחד המשמשים לתשתיות ביוב וניקוז, מעברי הולכי רגל תת קרקעיים, מובלים טרומיים (המשמשים להעברת תשתיות מים, חשמל, ניקוז, גישה וכו'), מנהרות שירות תת קרקעיות (המשמשות, בין היתר, להובלת חומרים שונים, אנרגיה ומערכות מידע, דרך קו צנרת ייעודית), מגדלי שמירה ממוגנים (פילבוקסים), קירות מיגון (העשויים מבטון מזוין ומשמשים להגנה מפני איומים ביטחוניים), אדני רכבת (המשמשים בסיס להנחת מסילות רכבת).

הקבוצה, באמצעות קלרם, עוסקת בפעילות בתחום המתכת והפלדה שכוללים ייצור, שיווק, מכירה והתקנה של מבני מתכת וקונסטרוקציות להקמת מבנים ומרל'יגים, סככות ופרגולות, מדרגות, עמודים לקירות אקוסטיים, אלמנטים הנדסיים מערכות גידור, מעקות ורשתות.

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

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

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

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

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

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

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

לפרטים אודות אתרי הייצור של הקבוצה ראו סעיף 19 להלן.

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

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

7.1.3. **שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות**

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

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

7.1.4. **התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות ושינויים טכנולוגיים**

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

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

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

בעקבות מלחמת חרבות ברזל נוצר מחסור בעובדים בתחום הבנייה והתשתיות, גורם שהאיץ את השימוש בשיטת הבנייה המתועשת והגדלת השימוש באלמנטים מתועשים המיוצרים במפעלים כגון: פריקאסטים, פירים, מדרגות וכיוצ"ב.

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

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

7.1.5 גורמי הצלחה, ספקים וחומרי גלם, חסמי כניסה ויציאה

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

7.1.6 תחליפים למוצרי תחום הפעילות

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

7.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

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

לפרטים נוספים אודות התחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 7.6 להלן.

7.2 מוצרים ושירותים

7.2.1 המוצרים והשירותים העיקריים של תחום הפעילות

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

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

7.2.1.2 צנרת ומנהור - צינורות דחיקה בקטרים שונים (המוטמנים באדמה בשיטת דחיקה מנקודה אחת חלף חפירה והנחה) וצינורות בטון בקטרים גדולים ובאפיון מיוחד

לתשתיות ביוב וניקוז, מעברי הולכי רגל תת קרקעיים, מובלים טרומיים (המשמשים להעברת תשתיות מים, חשמל, ניקוז, גישה וכו'), תעלות ניקוז, מנהרות שירות תת קרקעיות (המשמשות בין היתר להובלת חומרים שונים, אנרגיה ומערכות מידע, דרך צנרת הערוכה באופן שיטתי).

7.2.1.3. מוצרי בטון ייעודיים - אלמנטי בטון אדריכלי (custom made concrete) אשר מותאמים באופן ייעודי לפרויקטים ספציפיים בהתאם לדרישת לקוחות הקבוצה. אופן ייצור המוצרים מביא לידי ביטוי את יכולות החברה בתערובות בטון מיוחדות המעניקות למוצרים טקסטורות ורב גוניות. בנוסף כולל תחום זה מוצרים שונים המיוצרים על ידי החברה ואשר לאור דרישת הלקוח נדרשת להם התאמה ספציפית. כמו כן, כולל תחום זה מוצרי ריהוט חוצות המעוצב ומיוצר בהתאם לצרכי העיצוב והיישום של הלקוח וכן, כוללת קבוצת מוצרים זו אדני רכבת מבטון הנמכרים בעיקר לרכבת ישראל¹⁶, חברת נתיבי ישראל בע"מ ו/או קבלנים מטעמה. יובהר כי הקבוצה הינה ספק מאושר של רכבת ישראל בע"מ ואתר ייצור הקבוצה אשר שוכן באשדוד ובו מיוצרים אדני רכבת, יכול להתאים את קו הייצור ליצירת מגוון רחב של אדני רכבת לפתרונות הסעת המונים.

7.2.1.4. מוצרי מתכת בתחום ההגנה, האבטחה, התשתית והקונסרוקציה - גדרות מערכת, אלמנטים לקירות אקוסטיים וקונסטרוקציות פלדה ומתקני מתכת.

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

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

אתר הייצור	מוצרים עיקריים
אשדוד	אדני רכבת
ירוחם וחצ"ר	מבנים טרומיים מרחביים, אלמנטים טרומיים, מגדלי שמירה ממוגנים (פילבוקסים), קירות מיגון וגידור דקורטיבי, מוצרי צנרת ומינהור, אלמנטי בטון אדריכלי (באתר חצ"ר בלבד), אלמנטי קבורה, תעלות ניקוז וקירות אקוסטיים ומוצרים משלימים להנדסה אזרחית.
ציפורית	גדרות מערכת, אלמנטים לקירות אקוסטיים וקונסטרוקציות פלדה ומתקני מתכת

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

7.2.3. השווקים העיקריים של המוצרים ומגמות בביקוש

מוצרי הבניה המתועשת, מוצרי הבנייה הייעודיים ומוצרי המתכת של הקבוצה מסופקים לרוב לקבלני תשתית ובניה שונים המבצעים פרויקטי תשתית מגוונים, עבודות הנדסה אזרחית והקמת מבני תעשייה, מבני ציבור, מרכזים מסחריים, בנייני מגורים ומשרדים כאשר אדני הרכבת מסופקים לרכבת ישראל ולחברת נתיבי ישראל. בנוסף, מוצרים רבים מבין מוצרי הבניה המתועשת מסופקים למדינת ישראל באמצעות משרדה השונים בין היתר משרד הביטחון, כנסת ישראל, חברת החשמל, רכבת ישראל, רשות הנמלים, רשות שדות התעופה ועוד.

בשנים האחרונות, בעקבות חוסר בכוח אדם מקצועי ושאירת הלקוחות לקיצור לוחות הזמנים של הליך הבנייה ומקסום יכולות הבקרה והשליטה, ניכרת מגמה של עלייה בהיקפי הבנייה המתועשת וכפועל יוצא מכך ניכרת עלייה בביקוש למוצרי בניה מתועשת ולפתרונות בניה מתועשת והבנייה ה"ירוקה". כמו כן, בעקבות השפעות המלחמה על המצב הביטחוני והמחסור בכוח אדם בענף הבניה והתשתיות חלה צמיחה הגדולה בביקושים בתחום אמצעי המיגון והאלמנטים המתועשים.

16 קו הייצור הוקם בעקבות זכיה במכרז בשנת 2015, במסגרתו החברה נבחרה כספק יחיד לאספקת אדני רכבת לרכבת ישראל, בתוקף עד לתום שנת 2025 (להלן: "ההסכם הקיים"). במהלך הרבעון השני של שנת 2025, קיבלה החברה הודעה לפיה זכתה (כמובילה מצמד זוכים 60% מהכמות) במכרז לאספקת אדני רכבת לרכבת ישראל לתקופה של חמש שנים (עם אופציית הארכת לחמש שנים נוספות) (להלן: "המכרז"). בחודש פברואר 2026 קיבלה החברה הודעה מרכבת ישראל לפיה הצעות שני הזוכים במכרז נפסלו בשל אי עמידה בתנאי המפרט הטכני ולפיכך המכרז מבטל. כמו כן, הודיעה רכבת ישראל לחברה על הארכת ההסכם הקיים עד לסוף שנת 2026.

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

7.2.4 פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

להלן פירוט אודות הכנסות הקבוצה (מחיצוניים) בגין המוצרים המיוצרים על ידה במסגרת תחום הפעילות, אשר שיעור ההכנסות מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה במאוחד בשנים 2023, 2024 ו-2025:

2023		2024		2025		קבוצת מוצרים
שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	
36%	372,146	33%	298,844	36%	323,834	מוצרי בניה מתועשת

7.2.5 מוצרים חדשים

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

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

7.3 לקוחות

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

7.3.2 בתחום פעילות זה, למעט מדינת ישראל, אין לקוח שהכנסות החברה ממנו מהוות 10% או יותר מסך ההכנסות של הקבוצה בדוחותיה הכספיים. להלן פרטים אודות היקף הכנסות הקבוצה ממדינת ישראל בשנים 2022 עד 2024:

הלקוח	הכנסות (באלפי ש"ח) לשנת 2025	הכנסות (באלפי ש"ח) לשנת 2024	הכנסות (באלפי ש"ח) לשנת 2023
מדינת ישראל ¹⁷	227,218	238,908	308,563
	שיעור מכלל הכנסות הקבוצה לשנת 2025	שיעור מכלל הכנסות הקבוצה לשנת 2024	שיעור מכלל הכנסות הקבוצה לשנת 2023
	25%	26%	30%

7.3.3 לקבוצה קיימת תלות במדינת ישראל כלקוח בתחום הפעילות ואובדנו עלול להשפיע, בטווח הקצר, באופן מהותי על היקף פעילות החברה בתחום הפעילות. יובהר בהקשר זה כי בשונה מהתקשרות לגבי פרויקט אחד או מספר מצמצם של מוצרים, התקשרות הקבוצה עם מדינת ישראל כמפורט להלן, מבוססת על השתתפות במספר רב של מכרזים לאספקת מגוון רחב של מוצרי החברה עבור פרויקטים רבים, לפיכך תלות החברה כאמור הינה בהתייחס למצב בו באחת יופסקו כלל התקשרויותיה של הקבוצה, במגוון הפרויקטים השונים ומתייחסת להשפעות לטווח קצר של מצב כאמור.

7.3.4. אופן ההתקשרות עם לקוחות בתחום הפעילות

7.3.4.1. התקשרויות מול מדינת ישראל

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

7.3.4.2. התקשרות במסגרת הסכמי מסגרת (הסכמי מחירים)

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

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

7.3.4.3. התקשרות במסגרת הסכמים ספציפיים

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

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

(א) **תקופת ההסכם** - לרוב עומדת תקופת ההסכמים על תקופה שנעה בין שנה לשלוש שנים עם אופציות הארכה.

(ב) **תמורה** - ההסכמים כוללים מחירים קבועים פר מוצר, על פי כתבי הכמויות או תמורה פאושלית לפי מחיר סופי, קבוע ומוחלט כאשר ביצוע התשלום לקבוצה ייעשה אך ורק עבור עבודה שבוצעה בשטח ואושרה על ידי המזמין.

(ג) **הצמדות** - ההסכמים כוללים סעיפי הצמדה של התמורות לפיהם במקרה בו חל פער זמנים בין המועד שבו סוכם מחיר היסוד (כהגדרתו בהסכמים) של החומר או המוצר לבין מועד רכישתו בפועל, יוצמד המחיר למדד שנקבע בהסכם וישולם ההפרש הנובע משינוי המדדים בין שני המועדים הנ"ל.

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

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

- (ו) **עמידה בזמנים ופיצויים בגין איחורים** - ככלל, בהסכמים אלה נקבע מנגנון פיצוי שעל הקבוצה לשלם במקרה של פיגורים בלוח הזמנים לביצוע העבודות לעומת לוח הזמנים הקבוע בהסכמים.
- (ז) **הפסקת עבודה** - מזמין העבודות רשאי, על פי רוב, לשנות את לוח הזמנים של ביצוע הפרויקט, וכן להורות על הפסקת ביצוע העבודות, לפרק זמן קצוב או לצמיתות. ההסכם כולל לרוב מנגנוני פיצוי לקבוצה במקרה של הפסקת העבודות לצמיתות וכן החזר הוצאות במקרה של הפסקת עבודה זמנית.
- (ח) **בדק ותיקונים** - הקבוצה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות לעבודות המבוצעות על ידה, לתקופה קצובה (לרוב לתקופה של שנה עד שבע שנים) ממועד סיום העבודות ("**תקופת הבדק**"). על פי אחריות זו, מתחייבת הקבוצה לבצע על חשבונה את התיקונים בתקופת הבדק, בתוך זמן סביר, ביחס לנזקים אשר יתגלו בתקופת הבדק ואשר בתחום אחריותה של הקבוצה. במידה והליקויים אינם ניתנים לתיקון, חלה על הקבוצה חובת תשלום פיצויים למזמין. בנוסף, לרוב אחריות הקבוצה גם לתיקון פגמים או ליקויים הנובעים מביצוע שלא בהתאם לתנאי ההתקשרות, במשך תקופה של שש שנים לאחר מועד סיום העבודות.
- (ט) **הקבוצה נוהגת לתת ערבויות למזמין העבודות בקשר עם תקופת הבדק** בשיעור ממוצע של כ- 5% מערך העבודות כפי שנקבע בחוזה ("**ערבות בדק**"). כמו כן, ככל שהקבוצה אינה ממלאת את התחייבויותיה לתיקון הנזקים, רשאי מזמין העבודות לבצע את התיקונים ולנכות את הוצאותיו בתוספת של כ- 15% מכל סכום שיגיע לקבוצה או לגבותן מהקבוצה בכל דרך אחרת לרבות מימוש הערבויות.
- (י) **מניעת רווח מופרז** - ככל שלמזמין יש יסוד להניח ששכר החוזה שעומד להיות משולם לקבוצה, מניח רווח מופרז, רשאי המזמין להורות על חקירה שבמידה וממסקנותיה יעלה כי התמורה הכספית מעניקה רווח מופרז לקבוצה, המזמין יהיה רשאי להפחית את התמורה כך שהרווח של הקבוצה יהיה הוגן, כפי שיקבע על ידי המזמין.
- (יא) **ביטוח** - לאור אחריות הקבוצה לנזק לרכוש או לגוף, הקבוצה מתחייבת לערוך ביטוחים על חשבונה, לרוב ביטוח אחריות קבלנים הכולל ביטוח נגד הסיכונים לגבי הרכוש וביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח אחריות מעבידים וביטוח אחריות מקצועית.
- (יב) **השגחה מטעם המבצע** - במרבית ההתקשרויות, נדרשת הקבוצה למנות מטעמה מהנדס מנוסה ורשום (הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים) ו/או מנהל עבודה מדווח על פי דין בקביעות במשך כל תקופת הפרויקט אשר ימצאו במקום הפרויקט וישגיחו עליו ברציפות לצורך ביצועו של הפרויקט, לרבות ניהול יומן עבודה.
- (יג) **העסקת קבלני משנה** - הקבוצה רשאית להעסיק קבלני משנה לצורך הפרויקט, מקצתו או כולו, לרוב בכפוף לקבלת הסכמת מזמין העבודה. מסירת העבודה לקבלן המשנה אינה פוטרת את החברה מאחריותה הכוללת כלפי המזמין.
- (יד) **סודיות** - הקבוצה מתחייבת כי במשך תקופת ביצוע השירותים על ידה ולאחריה, היא תשמור בסודיות, לא תגלה, לא תעביר ולא תעשה שימוש ללא הסכמה מראש ובכתב מהמזמין כל מידע, ידיעה, מסמך וכיו"ב על הנעשה אצל המזמין ו/או הקשור במזמין וכד'.
- (טו) **זכות עיכבון וקיזוז** - בחלק מההסכמים למזמין קיימת זכות עיכבון על ציוד הקבוצה ו/או כספים אשר מגיעים לקבוצה, זאת במקרה בו ולקבוצה חוב כלפי המזמין.

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

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

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

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

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

7.3.4.4. התקשרויות מול גופים ציבוריים ופרטיים אחרים

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

בנוסף, כאמור לעיל, הקבוצה נוהגת, מעת לעת, להתקשר עם לקוחות שהינם גופים פרטיים הפועלים בתחומי התשתיות והבניה. רובם של לקוחות אלו הינם לקוחות קבועים שמקיימים קשרי סחר שוטפים עם הקבוצה לאורך שנים רבות. ככלל לקוחות הקבוצה מתמודדים במכרזים של גופים ציבוריים או פרטיים להקמת פרויקט תשתית ובניה שונים ברחבי הארץ, ולאחר זכייתם ולצורך ביצוע הפרויקטים, מתקשרים עם הקבוצה בהסכמים לאספקת מוצריה. לריכוז תנאים עיקריים בהסכמי מסגרת והסכמים ספציפיים לאספקת מוצרים בהם מתקשרת הקבוצה עם לקוחותיה ראו סעיף 7.3.4 לעיל וכן, התנאים העיקריים כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

סוג לקוח	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות בשנת 2025	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות בשנת 2024	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות בשנת 2023
יזמים וחברות קבלניות	62%	64%	64%
מדינת ישראל	32%	30%	33%
גופים ציבוריים וחברות ממשלתיות	4%	4%	1%
לקוחות אחרים	2%	2%	2%

לפרטים אודות ממוצע ימי אשראי לקוחות לשנים 2023 – 2025 ראו סעיף 13.1.4 להלן.

7.4 שיווק והפצה

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

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

7.5 צבר הזמנות

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

7.6 תחרות

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

7.6.1.1 **מוצרי בניה מתועשת** - רמט טרום בע"מ, אשטרום בע"מ, דניה סיבוס בע"מ, סולל בונה בע"מ, ולפמן תעשיות בע"מ, ערד הארץ תעשיות בע"מ.

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

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

7.6.1.4. **מוצרי מתכת בתחום ההגנה, האבטחה, התשתית והקונסטרוקציה** – המתחרות העיקריות בפעילויות בהן עוסקת קלרם הינן – ב.ג. אילנית שערים, עופר שערים, רום טכנולוגיות, ברנד, עגם, מפרם ועוד.

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

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

7.7. עונתיות

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

7.8. כושר ייצור

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

7.8.2. להלן פירוט כושר הייצור הפוטנציאלי והערכת אחוז כושר הייצור המנוצל בתחום הפעילות בשנים 2023, 2024, ו-2025*:

2023		2024		2025		
שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (מ"ק)	שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (מ"ק)	שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (מ"ק)	
81%	259,305	55%	225,305	50%	251,905	סה"כ בתחום ההנדסה**

* כושר הייצור כמפורט בטבלה לעיל (לרבות השיעור המנוצל), מבוסס על תמהיל המוצרים אשר יוצרו בפועל בשנה הרלוונטית במגזר זה. בשנת 2025, השקיעה החברה בקווי ייצור חדשים שהגדילו את כושר הייצור.

** למעט מוצרי מתכת בתחום ההגנה, האבטחה, התשתית והקונסטרוקציה. ביחס למוצרי מתכת בתחום ההגנה, האבטחה, התשתית והקונסטרוקציה, הייצור משתנה על פי הפרויקטים המוזמנים, כושר הייצור הפוטנציאלי אינו יכול להיבחן באופן כללי, אלא באופן פרטני לכל מוצר ומוצר, בהתאם לפרויקט שהוזמן על ידי הלקוח. מאותה סיבה, לא ניתן להעריך את השיעור שמהווה כושר הייצור הנוכחי של מוצרים אלו מתוך כושר הייצור הפוטנציאלי של החברה. יחד עם זאת, להערכת החברה, כושר הייצור הנוכחי בגין המוצרים האמורים עונה על צרכי המכירות הצפויים לתקופה הקרובה.

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

7.9. מחקר ופיתוח

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

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

7.10. חומרי גלם וספקים

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

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

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

7.11. מגבלות ופיקוח על הפעילות

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

7.12. הסכמים מהותיים

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

7.12.2. ביום 11 במאי 2021, התקשרה הקבוצה עם תאגיד ייעודי שהתקשר בהסכם זיכיון ("הזכיון") עם מדינת ישראל - משרד הביטחון ("המזמין") למימון, תכנון, הקמה תפעול ואחזקה של פרויקט קרית המודיעין של צה"ל בנגב בהסכם לביצוע ואספקה של גדר וחומה היקפית (פנימית וחיצונית) וכל אלמנטי הבטון בהן וכן בהסכם לאספקה וביצוע של מבני מגורים שונים בפרויקט ("העבודות"), בתמורה לסכום כולל (פאושלי) של 92 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, צמודה בחלקה למדד תשומות הבניה) ("התמורה"), שתשולם בהתאם לאבני דרך והתקדמות הביצוע. העבודות תתבצענה בתנאי גב-אל-גב לדרישות המזמין. הזכיון העריך במועד ההתקשרות כי תקופת ההקמה של הפרויקט תעמוד על כחמש שנים כאשר טווח הזמן שהוערך על ידי הזכיון להקמת החומה ההיקפית ומבני המגורים עמד על שנה ושנתיים, בהתאמה.

בחודש ינואר 2023, ולאור חלוף הזמן בין מועד חתימת ההסכם למועד תחילת ביצוע העבודות בפרויקט, הגיעו הצדדים להסכמות מעודכנות ביחס לתחולת הפרויקט ולתמחורו, באופן בו מחד יעודכנו מחירי המוצרים שיוספקו על ידי החברה ומאידך יופחת היקף העבודה, בעיקר ביחס להתקנת המוצרים. לאור האמור, יעמוד היקף הפרויקט לאחר העדכונים כאמור על סך של כ-62 מיליון ש"ח.

נכון למועד זה, השלימה החברה את הקמת הגדר הפנימית, ופועלת בעבודות על הקמת הגדר החיצונית.

7.12.3. ביום 31 בינואר 2022, קיבלה הקבוצה הודעת זכייה במכרז בו השתתפה לביצוע עבודות תשתית בינוי והקמה של מבני משרדים, מנהלה ומרלוג לחברה מהמגזר הביטחוני ("המזמין") או "ההסכם" או "הפרויקט", לפי העניין. במסגרת הפרויקט, החברה תספק למזמין מוצרים, שירותים ועבודות אשר כוללות בין היתר, ייצור מבנים מתועשים ואספקתם, הצבתם וחיבורם למערכת התשתיות לרבות ביצוע עבודות פיתוח, גמרים, מערכות ועבודות משלימות ("העבודות והשירותים"). תקופת הביצוע של הפרויקט הינה כ-18 חודשים ממועד קבלת צו התחלה, אשר התקבל בסמוך להודעת הזכייה. למועד הדוח, היקף ההכנסות הצפויות של החברה בגין ביצוע העבודות והשירותים בפרויקט מוערך בסך של כ-91 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו לחברה עם התקדמות הביצוע. למזמין קיימת בהסכם האפשרות לביטול, שינוי או צמצום היקף השירותים והעבודות (לרבות סיום ההתקשרות בכל עת בהתראה של 30 יום מראש). ההסכם כולל הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה ביחס להתחייבויות הצדדים ובכלל זאת בין היתר, ערבות ביצוע (בסכום של כ-3 מיליון ש"ח למועד הדוח) וערבות בדק (בסכום השווה ל-5% מסכום החשבון הסופי כולל התייקרות), הוראות בדבר אחריות ושיפוי, ביטוחים, פיצויים מוסכמים בגין איחורים וכיו"ב. כמו כן, לאור זהות המזמין, ההסכם כולל גם דרישות ביטחון שונות והתחייבות לרכש גומלין.

בסוף שנת 2024, הפרויקט הושלם ואושר על ידי המזמין העבודה. נכון למועד הדוח הפרויקט מצוי בשלב הבדק, כאשר תקופת האחריות הינה לשנתיים ממועד אישור הפרויקט.

7.12.4. ביום 13 באפריל 2022, קיבלה אקרשטיין תעשיות, הזמנת עבודה ממדינת ישראל לייצור ואספקה של אלמנטי חומה עבור פרויקט מיגון גבול הצפון. היקף ההכנסות של החברה בגין אספקת המוצרים כאמור (כולל תוספות והתייקרות) לעיל בסך של כ- 192 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר שולמו לחברה לאורך תקופת האספקות (14 חודשים ממועד קבלת הזמנת העבודה, בהתאם להערכת המזמין). יצויין, כי עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל בחודש אוקטובר 2023, והמתיחות בצפון הארץ, הושהתה העבודה בפרויקט זה, בהוראות רשויות הבטחון וחודשה במהלך חודש דצמבר 2024. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 העבודה בפרויקט הסתיימה.

7.12.5. ביום 23 במאי 2022, קיבלה אקרשטיין תעשיות, הזמנת עבודה ממדינת ישראל לייצור ואספקה של אלמנטי חומה עבור פרויקט מיגון קו התפר. היקף ההכנסות של החברה בגין אספקת המוצרים כאמור (כולל תוספות והתייקרות) לעיל בסך של כ- 152 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר שולמו לחברה לאורך תקופת האספקה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 העבודה בפרויקט הסתיימה.

7.12.6. עד ליום 31 בדצמבר 2025, עמד היקף ההכנסות שזקפו מהפרויקטים המפורטים בסעיפים 7.12.2-7.12.5 לעיל על כ- 497 מיליון ש"ח.

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

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

8. תחום התעשייה בחו"ל

8.1. מידע כללי על תחום התעשייה בחו"ל

8.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.2. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

באזורים בהם פועלת אקסטון קיימת מגמה בשנים האחרונות של עלייה בשימוש באבני ריצון ואבנים משתלבות כדוגמת המוצרים אותם מייצרת אקסטון - לצורכי מגורים בבתים פרטיים לכיסוי שטחי החצר, סביב בריכות השחייה, דרכי הגישה לבית מהכבישים הראשיים וכדומה. בדומה לכך, גדל השימוש במוצרי החברה לריצוף שטחים ציבוריים בשטחי מסחר ומתחמים ציבוריים של בנייני משרדים.

בשנת 2023, עקב המשבר הפיננסי ועליית הריבית בשוק האמריקאי, חלה ירידה מהותית בהתחלות הבנייה באזורים בהם פועלת אקסטון, שהובילה לקיטון משמעותי בביקושים למוצרים אותם מייצרת אקסטון. לאור האמור, הכנסותיה של אקסטון קטנו משמעותית והחברה מדווחת על הפסדים במגזר זה. נכון למועד הדוח ולאור תוצאותיה הכספיות של אקסטון החברה בוחנת מספר חלופות אסטרטגיות ביחס לפעילות אקסטון.

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

ההשקעות ברכוש קבוע הסתכמו בשנים 2025, 2024, ו- 2023 בסכום של 6,219 אלפי ש"ח (1,801 אלפי דולר ארה"ב) 2,338 אלפי ש"ח (632 אלפי דולר ארה"ב) ו- 2,857 אלפי ש"ח (774 אלפי דולר ארה"ב), בהתאמה.

8.1.3. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום

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

- 8.1.3.1. ידע, ניסיון, וותק בתחום, מוניטין, אמינות ומקצועיות, תוך בקרה קפדנית על תהליכי העבודה.
- 8.1.3.2. כוח אדם מקצועי ומיומן בתחומי הייצור, השיווק, המכירות והשירות ובעל תודעת שירות גבוהה. השוק בארה"ב מחייב שירותיות ברמה גבוהה ועל כן זהו גורם משמעותי בהתמודדות מול מתחרים.
- 8.1.3.3. היכולת להציע מגוון מוצרים רחב ללקוחות תוך הקפדה על לוחות זמנים ואיכות המוצרים, לרבות אך לא רק, מוצרים שאינם קיימים אצל המתחרים.
- 8.1.3.4. קשרים יציבים עם מפיצים, אדריכלים וקבלנים.
- 8.1.3.5. כושר ייצור ותפוקות, המושגים באמצעות איכות גבוהה של אמצעי ייצור וחומרי גלם, כמו גם ציוד מתאים ומתקדם.
- 8.1.3.6. היכולת לשמור על חדשנות טכנולוגית לאורך זמן כדי ליצור בידול מהמתחרים.
- 8.1.3.7. איתנות פיננסית ונגישות למקורות כספיים זמינים.
- 8.1.3.8. היכרות ושיתופי פעולה עם חברות בינלאומיות מובילות בתחומן המאפשר להמשיך ולהרחיב את סל המוצרים ולפתח טכנולוגיות מתקדמות.

8.1.4 ספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

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

8.1.5 מחסומי כניסה ויציאה עיקריים

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

8.1.5.1 איתור אתרים מתאימים לקיום הפעילות - מוצרי תחום הפעילות מחייבים אתרי ייצור רחבי היקף וכן שטחי אחסנה משמעותיים, אותם יש לרכוש או לשכור לתקופות ארוכות לשם קיום הפעילות.

8.1.5.2 יכולת עמידה בתנאים לקבלת היתרי בניה ורישיונות עסק, לרבות אישורים מאת רשויות וגורמים שלטוניים ואזוריים.

8.1.5.3 יכולת עמידה בדרישות איכות וטיב המוצרים לשם עמידתם בדרישות תווי התקן הרלבנטיים.

8.1.5.4 הצורך לבסס מוניטין ביחס לאיכות המוצרים ואיכות השירות והצורך להגיע למחזור מכירות מינימאלי ולניסיון עבר המאפשר תחרותיות והשתלבות בפרויקטים גדולים.

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

8.1.5.6 צורך ביכולת הפעלת מערכות טכניות ולוגיסטיות מורכבות הדורשות ידע ומיומנות גבוהה.

8.1.5.7 צורך בידע והתמקצעות בייצור של טווח המוצרים.

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

8.1.6 תחליפים למוצרי תחום הפעילות

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

8.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות

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

לפרטים נוספים אודות התחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 8.1.12 להלן.

8.1.8 מוצרים

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

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

8.1.8.1 השווקים העיקריים של המוצרים ומגמות בביקוש

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

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

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

8.1.8.2 פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

אין לחברה קבוצת מוצרים בתחום הפעילות אשר ההכנסות מהם היווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה במאוחד, בשנים 2023, 2024, ו-2025.

8.1.9 מוצרים חדשים

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

8.1.10 לקוחות

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

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

8.1.10.1 אופן ההתקשרות עם לקוחות בתחום הפעילות

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

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

2023	2024	2025	סוג לקוח
שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות	
38%	39%	37%	קבלנים לסוגיהם
62%	61%	63%	מפיצים

ממוצע ימי אשראי לקוחות לשנים 2023, 2024 ו-2025 עמד על 33 ימים, 44 ימים ו- 42 ימים, בהתאמה.

8.1.11. שיווק והפצה

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

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

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

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

8.1.12. צבר הזמנות ותחרות

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

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

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

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

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

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

8.1.13. עונתיות

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

8.1.14. כושר ייצור

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

2023		2024		2025		מוצרים עיקריים
שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (SQF)	שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (SQF)	שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (SQF)	
28%	21,000	28%	21,000	21%	21,000	אבנים משתלבות, אריחים לריצוף ומוצרים משלימים

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

8.1.15. מחקר ופיתוח

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

8.1.16. חומרי גלם וספקים

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

המלט מהווה כ-39% מהיקף רכש חומרי הגלם של החברה בתחום פעילות זה. האגרגטים, חול המחצבה והפיגמנטים מהווים כ-37% מהיקף רכש חומרי הגלם של החברה בתחום פעילות זה.

בשנים 2023 עד 2025, לא היו לקבוצה רכישות מספקים אשר שיעור הרכישות מהם עולה על 5% הרכישות מכלל הספקים.

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

בשנים 2023, 2024 ו-2025, ימי אשראי ספקים ממוצעים היו 47 ימים 36 ימים ו-27 בהתאמה.

8.1.17. מגבלות ופיקוח על הפעילות

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

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

8.1.17.1. רגולציה בתחום הסביבה והבריאות

אקסטרטון כפופה לחוקים ותקנות פדרליים, מדינתיים, מחוזיים ומקומיים הנוגעים לסביבה, בריאות ובטיחות, לרבות רעש, פליטות אוויר ומים, ניהול פסולת (לרבות פסולת מסוכנת המשמשת כתחליף דלק במפעלי הקבוצה), טיהור אתרים מזוהמים,

תפעול וסגירת מטמנות, בקרת וניטור אבק ושימוש מותר בקרקע. אי עמידת אקסטון בחוקים ובתקנות אלה עלולה לגרום לסנקציות כגון קנסות או הפסקת חלק מפעילות אקסטון או מפעליה. מעת לעת אקסטון עשויה להידרש גם לבצע פעולות חקירה או תיקון. כמו כן, לא ניתן להבטיח כי עלויות ההתאמה לחוקים ותקנות אלה או ההתייבויות של אקסטון הקשורות לחוקים ותקנות אלה לא יהיו משמעותיות. בנוסף, פעילות אקסטון דורשת אישורים והיתרים ממשלתיים רבים.

היתרי הפעלה סביבתיים כפופים לשינוי, חידוש וביטול ויכולים לחייב את אקסטון לבצע הוצאות שונות כגון הוצאות תחזוקה והוצאות תפעוליות על מנת לעמוד בדרישות החלות עליה מכוח היתרים אלה. חוקים ותקנות מחמירים יותר, או פרשנויות מחמירות יותר של חוקים או תקנות קיימים, עשויים להטיל על אקסטון התייבויות חדשות, לצמצם את שעות הפעילות, לדרוש השקעה נוספת של הקבוצה בציוד לבקרת זיהום או להקשות על פתיחת המפעלים הקיימים. אקסטון עוקבת וסוקרת באופן שוטף את פעולותיה, נהליה ומדיניותה לעמידה בחוקים ובתקנות סביבתיים, שינויים בפרשנויות של החוקים ומדיניות האכיפה הקיימים, חוקים חדשים שאומצו וכן דרישות חדשות שאקסטון צופה כי יאומצו בעתיד ועשויות להשפיע על פעילותה. ההיתרים הרלוונטיים עשויים לכלול היתרי שימוש מותנים שיאפשרו לקבוצה לפעול באזורים מסוימים ללא אישור ייעוד והיתרים תפעוליים המסדירים, בין היתר, פליטות אוויר ומים, אבק, חומר חלקיקי, וניהול ובקרה של מי נגר. הקבוצה עשויה להידרש להוציא סכומים משמעותיים כדי לעמוד בחוקים ובתקנות הסביבתיות הרלוונטיות החלים הכוללים בין היתר סכומים בגין ציוד בקרת זיהום הנדרש לניטור הפליטות לסביבה.

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

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

8.1.17.2 תקנות בריאות ובטיחות

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

8.1.17.3 תקנות ADA (Americans with Disabilities Act)

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

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

8.1.18 הסכמי שיתוף פעולה והסכמים מהותיים

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

9. תחום הנדל"ן

9.1 מידע כללי על תחום פעילות הנדל"ן

הקבוצה מחזיקה בשטחי משרדים ומסחר שעיקרם באזור התעשייה הרצליה פיתוח והמשתרעים על כ- 18,346 מ"ר (חלק הקבוצה), כאשר כ-1,707 מ"ר משטחים אלו משמשים את הקבוצה לצרכיה (משרדים ומטה) ויתר השטחים מושכרים לצדדים שלישיים לא קשורים.

כמו כן, הקבוצה הינה בעלת זכות הבעלות או החכירה של שטחי תעשייה המשתרעים על כ- 410,237 אלפי מ"ר עליהם ממוקמים אתרי הייצור של הקבוצה (בישראל ובארה"ב), כאשר למועד הדוח כ-46,380 אלפי מ"ר משטחים אלו מושכרים על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים לא קשורים. בנוסף, בבעלות הקבוצה קרקע תעשייתית ברומניה בשטח כולל של כ-153 דונם (אשר ביחס אליה אין לקבוצה תכניות פיתוח למועד הדוח)¹⁸.

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

מיקום	מהות הנכס	שטח מקרקעין (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	החלק המיועד להשכרה לצדדי ג' (באחוזים)	הערות
אשדוד	אתר ייצור	60,190	14,378	-	
ירוחם	אתר ייצור	121,022	23,300	-	
צח"ר	אתר ייצור	124,180	18,640	-	
ניצני שלום	שטחים לתעשייה	*31,400	8,635	100	
קליפורניה	אתר ייצור	58,465	2,251	-	
באר שבע	משרדים	1,498	112	100	
רומניה	שטח המיועד לתעשייה	152,940	-	-	
הרצליה (חלק הקבוצה)	מגדלי אקראטיין - משרדים ומסחר	9,900	12,467	100.00	השטח הבנוי אינו כולל את שטחי החניון (391 חניות)
הרצליה	בית אקראטיין - משרדים	2,362	5,785	70.5	השטח הבנוי אינו כולל את שטח החניון (133 חניות)
סה"כ		561,957	85,568		

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

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

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

בנוסף לנכסים המפורטים בסעיפים מטה, בבעלות הקבוצה קרקע ברומניה בשטח כולל של כ-153 דונם. השטח ממוקם צפונית מבוקרשט, ובגישה לכביש מהיר, בעל תב"ע מקומית לתעשייה. השטח נרכש בעבר לצורך הקמת מפעל תעשייתי ואולם למועד זה אין לקבוצה תכניות פיתוח ביחס לשטח והשטח אינו מושכר על ידי הקבוצה. שוויו של הנכס, המסווג בדוחות הכספיים של הקבוצה כנדל"ן להשקעה, ליום 31 בדצמבר בשנים 2024 ו-2025, עמד על כ-1,658 אלפי ש"ח וכ-1,636 אלפי ש"ח, בהתאמה.

9.3. מבנה תחום פעילות הנדל"ן המניב ושינויים החלים בו

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

ליום 31 בדצמבר 2025, החזיקה הקבוצה בכ-13,637 מ"ר של שטחי משרדים להשכרה, כ-669 מ"ר מחסנים, כ-488 חניות, כ-31,400 (*) מ"ר של שטחי תעשייה להשכרה ו-2,676 מ"ר של שטחי מסחר להשכרה.

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

9.4. מגבלות, חסימה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

בין היתר חלים על החברה גם החוקים והתקנים שלהלן:

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

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

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

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

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

9.5. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

שנת 2023 הייתה בהמשך פעילות בצל המלחמה. האתגרים בסביבה העסקית השפיעו על תחום המשרדים, אשר חווה ירידה בכמות העסקאות ובהתארכות תהליכי המו"מ.

סביבת הריבית הגבוהה, המשך ההאטה בענף ההייטק (לעומת שנות השיא 2021-2022) והירידה בפעילות הכלכלית במשק, הביאו את השוכרים הפוטנציאליים להיות הססנים יותר בנוגע להשקעות בשטחי משרדים והתחייבות לתקופות שכירות ארוכות. הדבר בא לידי ביטוי בהתמשכות המגמה של התארכות המגעים ודרישות לגמישות יתר בהסכמים - הן בפן של שטח המושכר והן בפן של משך תקופת השכירות.

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

9.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

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

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

9.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

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

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

9.8. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

שוק הנדל"ן המניב בישראל הינו שוק רב משתתפים המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה הן בשלב איתור ורכישת נכסים מניבים חדשים והן בשלב השכרת הנכסים. התחרות מבוססת על מספר פרמטרים אשר של המבנים המושכרים, רמת השירותים הנלווים והמוניטין של המשכירים.

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

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

9.9. אופן התקשרות עם לקוחות ותמהיל שוכרים

9.9.1. מגדלי אקו-שטיין

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

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

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

לפרטים נוספים בדבר שיעור התפוסה בנכס ליום 31 בדצמבר 2025, ובדבר הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים ראו סעיפים 9.14.3 ו- 9.14.5 להלן.

9.9.2 בית אקרשטיין

גודל השטחים המושכרים בבית אקרשטיין (שהינו בניין ותיק) נע בין כ-80 מ"ר לכ-450 מ"ר, ולרוב אלו מתאימים לשימוש ואכלוס מיידי, ובשל כך הנכס מתאים גם לחברות שאינן מעוניינות לבצע השקעה בעבודות התאמה וגמר (ובמקרה בו נדרשות עבודות התאמה, מדובר על פי רוב בעבודות זניחות). לאור האמור, הפיזור ומספר השוכרים בנכס גדול יחסית לשטחו. הסכמי השכירות למבנים מסוג זה נחתמים, לרוב, לתקופות של שנה עד שלוש שנים עם אופציות הארכה לתקופות דומות. לאור האמור, הקבוצה מתקשרת עם מרבית לקוחותיה בבית אקרשטיין בחוזי שכירות לתקופות קצרות-בינוניות. הסכמי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת ודמי השכירות הנקבעים בהם צמודים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מעת לעת בהתאם לתקופת השכירות ולתקופות האופציה של השוכר, ככל שישנן.

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

לפרטים אודות שיעור התפוסה בנכס ליום 31 בדצמבר 2025, ראו סעיף 9.13.1 להלן. נכון למועד הדוח כ-1,466 מ"ר שטחי משרדים מיועדים לשיווק.

9.9.3 אזור תעשייה ניצני שלום

הקבוצה מחזיקה בשטחי תעשייה המושכרים לצדדים שלישיים לא קשורים לקבוצה לצורך פעילות תעשייתית לתקופות שכירות שעתידות להסתיים בין השנים 2026-2031 (לא כולל תקופות אופציה אשר קבועות בהסכמים). מרבית השוכרים הינן חברות תעשייתיות מקומיות אשר שוכרות מהקבוצה שטחים אלה לטובת פעילותן השוטפת בדגש על פעילות ייצור, אחסנה והפצה. לפרטים נוספים אודות שיעור השטחים המושכרים לצדדים שלישיים ראו סעיף 9.1 לעיל.

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

9.9.4 אזור תעשייה עמק שרה

הקבוצה מחזיקה בשטח של כ-1,498 מ"ר הממוקם באזור התעשייה עמק שרה, באר שבע ביחס אליו התקשרה הקבוצה בהסכם חכירה מהוון מול רמ"י לתקופת חכירה אשר צפויה להסתיים בשנת 2037, אשר עליו בנוי מבנה משרדים חד קומתי המשתרע על שטח בנוי של כ-112 מ"ר (בסעיף זה "הנכס"). בנוסף, ישנה תב"ע על הנכס אשר מאפשרת בניה של עד 900 מ"ר בקומת הקרקע וסה"כ

בניה שתי קומות של עד 1,500 מ"ר. החל מאפריל 2020, הנכס מושכר על ידי הקבוצה לצד שלישי לא קשור לתקופת שכירות שצפויה להסתיים בחודש אפריל 2026.

9.9.5 פעילות נלוות בתחום האנרגיה הסולארית

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

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

9.10 אזורים גאוגרפיים¹⁹

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

ישראל			
לשנה שנתיימה ביום			משתנים כלכליים
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
522	528	611	תוצר מקומי גולמי (PPP) * (מיליארד \$)
2.0%	0.4%	2.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) **
0.1%	(1.6%)	0.8%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) **
4.4%	3.5%	3.4%	שיעור אבטלה ***
3.3%	3.4%	2.6%	שיעור אינפלציה ****
4.75%	4.50%	4.25%	שיעור ריבית בנק ישראל
4.3%	4.83%	4.39	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך *****
AA-/Negative	A/Negative	A/Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך *****
3.627	3.647	3.19	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה - ש"ח/דולר
* תוצר מקומי גולמי (PPP) מבוססים על פירסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת http://www.imf.org .			
** נתוני הצמיחה מבוססים על תחזית אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר מחודש ינואר 2026.			
*** שיעור האבטלה הרחב (גילי 25-64) לפי חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2026.			
**** שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, http://www.cbs.gov.il .			
***** תשואה על חוב ממשלתי - על-פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה: http://www.boi.org.il			
***** לפי דוח דירוג S&P בכתובת: http://www.standardandpoors.com			

9.11 תמצית תוצאות הפעילות

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
28,342	29,987	29,968	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
2,725	61,737	(16,183)	רווחים משערוכים (מאוחד)
5,692	5,715	6,409	עלות השכרת נכסים (מאוחד)
9,629	10,506	9,006	הוצאות הנהלה וכלליות מיוחסות (מאוחד)
15,748	75,503	(1,630)	רווחי הפעילות (מאוחד)
22,819	24,438	24,024	NOI ⁽¹⁾ מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד) לשתי תקופות דיווח אחרונות
22,819	24,438	24,024	סה"כ NOI (מאוחד)

¹⁹ בהתאם לגישת הנהלת החברה, הקבוצה מתייחסת לכל מדינת ישראל כאזור פעילות אחד בתחום הנדל"ן המניב לאור העובדה שמרבית נכסיה המניבים (בהיבטי שווי והכנסות) נכון למועד זה מרוכזים באזור אחד בישראל. בנוסף לנכסי הנדל"ן המניב בישראל כמפורט בסעיף זה להלן, בבעלות החברה קרקע ברומניה אשר אינה מניבה לחברה כל הכנסות שהן, שכן השטח אינו מושכר לצד שלישי, הנהלת החברה בחרה להחריגו מאזורי הפעילות של החברה בתחום הנדל"ן המניב. שווי של הנכס האמור ברומניה ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2025, עמד על 1,658 אלפי ש"ח ו-1,636 ש"ח, בהתאמה.

לשנה שנסיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
(1) NOI לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין המבנה, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההון לדוח רווח והפסד, ובניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הוצאות פחת אם ישנן. לגבי תחום הפעילות: סכום ה-NOI של כל נכסי תחום הפעילות (כהגדרת המונח "נכס" בטיטוט התיקון המוצע לתקנות ניירות ערך (פרטי הדוח וטיטוט תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה".			

9.12. מדיניות רכישה ומימוש

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

9.13. פילוחים²⁰ ברמת הפעילות בכללותה

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

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2025					
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ
חניות	כמות	במ"ר			
מדינת ישראל	במאוחד	14,417	8,635	2,676	48,173
אחוז מסך שטח הנכסים		56%	33.5%	10.5%	100%

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024					
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ
חניות	כמות	במ"ר			
מדינת ישראל	במאוחד	14,428	8,635	2,696	25,759
אחוז מסך שטח הנכסים		56.0%	33.5%	10.5%	100%

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

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2025					
אזור	משרדים(*)	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ
באלפי ש"ח					
מדינת ישראל	308,898	62,250	58,603	45,149	474,900
אחוז מסך שטח הנכסים	65.1%	13.1%	12.3%	9.5%	100%

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024					
אזור	משרדים(*)	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ
באלפי ש"ח					
מדינת ישראל	325,594	62,250	55,835	45,151	488,830
אחוז מסך שטח הנכסים	66.6%	12.8%	11.4%	9.2%	100%

(*) כולל מחסנים ושווי שניתן לזכויות הבנייה לענין מגדלי אקרשטיין ראה גם שומת מקרקעין מקיפה המצורפת לדוח זה.

9.13.3. פילוח NOI²¹ לפי אזורים ושימושים:

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2025					
אזור	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ
באלפי ש"ח					
מדינת ישראל	13,850	5,934	2,885	1,354	24,024
אחוז מסך ה-NOI של הנכסים	57.7%	24.7%	12%	5.6%	100%

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

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2024					
אזור	משרדים		תעשיה		סה"כ
	באלפי ש"ח		באלפי ש"ח		חניונים
מדינת ישראל אחוז מסך ה-NOI של הנכסים	14,322	5,402	2,761	1,953	24,438
	58.6%	22.1%	11.3%	8%	100%

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

9.13.4 רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים:

פילוח רווחי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2025						
אזורים	משרדים(*)	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי שיערוך
						אחוז מסך הפסדי שיערוך
באלפי ש"ח						%
מדינת ישראל	(18,243)	-	2,672	(72)	(15,643)	100%
	99.6%	-	100%	0.4%	100%	100%

(*) כולל מחסנים

פילוח רווחי שערך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2024						
אזורים	משרדים(*)	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי שערך
	באלפי ש"ח					%
						%
מדינת ישראל	50,035	(1,520)	1,828	11,395	61,737	100%
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערך	79.1%	100%	2.9%	18%	100%	100%

(*) כולל מחסנים

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

(*) כולל מחסנים

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

שימושים:	משרדים		תעשיה		מסחר	
	בש"ח לחודש, לשנה שנתיימה ביום		בש"ח לחודש, לשנה שנתיימה ביום		בש"ח לחודש, לשנה שנתיימה ביום	
אזור	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	ממוצע: 96	ממוצע: 100.8	10.5	9.2	121.6	122.4
מדינת ישראל	טווח: 35.6 - 127.1	טווח: 55.7 - 123.60				

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

שימושים:	משרדים		תעשיה		מסחר	
	בש"ח לחודש, לשנה שנתיימה ביום		בש"ח לחודש, לשנה שנתיימה ביום		בש"ח לחודש, לשנה שנתיימה ביום	
אזור	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	ממוצע: 103	ממוצע: 113.9	14	-	103	189
מדינת ישראל	טווח: 70 - 119	טווח: 68 - 119.74				

9.13.7 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים:

שימושים	משרדים			תעשייה			מסחר		
	באחוזים (%)			באחוזים (%)			באחוזים (%)		
אזור	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023
מדינת ישראל	83.9	88.7	92.1	100	100	100	100	74.7	73.9

9.13.8 מספר המבנים המניבים לפי אזורים ושימושים:

שימושים:	משרדים		תעשייה		מסחר		חניונים	
	ליום 31.12.2025		ליום 31.12.2024		ליום 31.12.2025		ליום 31.12.2024	
מדינת ישראל	3	3	1	1	1	1	2	2

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

שימושים:	משרדים		תעשייה		מסחר	
	לשנה שנתיימה ביום, באחוזים (%)		לשנה שנתיימה ביום, באחוזים (%)		לשנה שנתיימה ביום, באחוזים (%)	
אזורים	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024
מדינת ישראל	5.8%	5.6%	9.5%	8.7%	4.9%	4.9%

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

9.13.10 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים *:

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי- מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים		
		הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים (#)	שטח נוסא ההסכמים (אלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים (#)	שטח נוסא ההסכמים (אלפי מ"ר)
2026	1 רבעון	6,066	8	1,147	6,066	8	1,147
	2 רבעון	5,959	4	2,072	5,991	2	1,498
	3 רבעון	5,692	8	1,379	5,951	3	567
	4 רבעון	5,353	9	2,305	5,818	7	2,170
שנת 2027		15,611	22	27,141	18,749	13	11,998
שנת 2028		9,491	11	2,437	14,579	12	2,602
שנת 2029		6,560	3	1,055	11,495	3	1,024
שנת 2030 ואילך		8,566	14	24,684	46,464	31	41,214
סך הכל		63,298	79	62,220	115,113	79	62,220

* ההכנסות הצפויות כאמור עשויות להשתנות לאור השלמת התכנית אשר מקדמת החברה ביחס למתחם בו מצוי בית אקרשטיין כמפורט סעיף 9.13 להלן.

9.13.11 זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים למעט קרקעות להשקעה

זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2025, במתחם בית אקרשטיין הסתכמו לכ- 1,000 מ"ר לפרטים נוספים ראה גם סעיף 9.13 לדוח זה.

לפרטים אודות התכנית אשר אושרה ביחס למתחם בו מצוי בית אקרשטיין כמפורט סעיף 9.13 להלן.

שווי הזכויות האמורות הוערך על ידי מעריך השווי, לתאריכים האמורים לעיל, בסך של כ- 43,402 אלפי ש"ח (הכלולים בשווי הנכס לתאריכים הנ"ל).

לעניין זכויות נוספות במתחם עליו בנויים מגדלי אקרשטיין (בקשר עם תוכנית המתאר הכוללת מס' 504-0856054), ראה סעיף 12.21 להערכת השווי בעניין מגדלי אקרשטיין מיום 26 לפברואר 2025 המצורפת לדוחות הכספיים בפרק ג' לדוח זה.

9.13.12 רכישת ומכירת נכסים

בשנים 2023-2025, לא נרכשו ולא נמכרו נכסים.

9.14.1. בית אקרשטיין

בית אקרשטיין הינו בניין משרדים הממוקם באזור התעשייה הרצליה פיתוח. הקבוצה הינה בעלת הבניין, שהינו בשטח כולל של כ-9,000 מ"ר (5,785 מ"ר שטח משרדים, שתי קומות של חניון תת קרקעי הכולל 133 מקומות חניה, כ-786 מ"ר מחסנים, ויתרת זכויות של כ-1,000 מ"ר לניצול). הקבוצה משתמשת בכ-29.5% מהבניין לצרכיה (משרדים ומטה) כאשר יתרת הנכס מושכר לצדדים שלישיים. ליום 31 בדצמבר 2025, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 63.9%.

ביום 11 בפברואר 2026, פורסמה תב"ע למתן תוקף, במסגרתה נכללות במגרש זכויות להקמת בניין בשטח כולל של 28,344 מ"ר, בעירוב שימושים, מתוכם 24,299 מ"ר משרדים, 750 מ"ר מסחר ו-2,350 מ"ר מגורים הניתנים להמרה לשטחי משרדים²², וזאת במסגרת הריסת בית אקרשטיין והקמת בניין חדש במקומו.

בהתאם להערכת שווי, שווי הנכס לרבות שווי הזכויות החברה בנכס, תחת ההנחה שהזכויות נקיות מכל חוב, שיעבוד ו/או זכויות צד ג', הינו 131.5 מיליון ש"ח.

22 יובהר כי בהתאם לתב"ע ניתן להמיר את שטחי המגורים בשטח של 2,350 מ"ר לשטחי משרדים. בהתאם לתב"ע, שטחי המגורים כאמור כוללים 47 יחידות דיור, כאשר קיימת אפשרות להגדלת כמות יחידות הדיור ב-12 יחידות נוספות, ללא שינוי בשטח הכולל.

פריט מידע										שנה	שם הנכס ומאפייניו		
דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים (בש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערוד (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)				
79	63.9	797	אין חוב ייעודי לנכס	3.8	3	2,408	3,786	104,000	104,000	2025	הרצליה פיתוח	אזור	בית אקרשטיין
											אלפי ש"ח	ציון המטבע המסחרי	
77	68.5	38,902	אין חוב ייעודי לנכס	4.3	3.4	2,695	4,035	102,120	102,120	2024	משרדים	שימוש עיקרי	
											64,166	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024)	
71	77.5	(1,975)	אין חוב ייעודי לנכס	5.3	4.5	3,346	4,600	62,600	62,600	2023	100%	חלק התאגיד [%]	
											משרדים 4,088 מ"ר חניות - 105 (כמות)	שטח (במ"ר, לפי שימושים)	

9.15.1 מגדלי אקרשטיין

מתחם מגדלי אקרשטיין ממוקם באזור התעשייה הרצליה פיתוח. המתחם כולל ארבעה מגדלי משרדים (A,B,C,D), שטחי מסחר, וחניונים ("המתחם", "המקרקעין" ו-"הפרויקט", לפי העניין). הקבוצה (באמצעות אקרשטיין צבי) מחזיקה ב-42% מחלק המתחם המורכב ממגדלים A ו-B. ב-58% הנותרים ממגדלים A ו-B מחזיקה מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ, צד שלישי, לא קשור לחברה ("החברה השותפה"). שני המגדלים כוללים כ-29,130 מ"ר שטח עילי (מסחר ומשרדים) ללא שטחי רכוש משותף, כ-6,371 מ"ר קומת מסחר, ללא רכוש משותף, 932 חניות ו-510 מ"ר שטחי אחסנה.

המתחם מנוהל על ידי חברת מגדלי אקרשטיין בע"מ אשר הינה חברה בבעלות משותפת, בחלקים שווים, של הקבוצה ושל מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ-87.4% במשרדים ושיעור תפוסה של 100% במסחר.

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

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב (הוועדה המחוזית) אישרה למתן תוקף, תוכנית מתאר כוללנית לאזור התעשייה הרצליה (להלן: "התוכנית הכוללנית") החלה גם על הנכס. בהתאם למסגרת התכנונית שהיא מתווה, מקדמת החברה תוכנית מתאר מפורטת (תב"ע) שתחול על המקרקעין לטובת הקמת שני מבנים עיקריים חדשים במתחם בשטח של כ-65 אלפי מ"ר שעיקרם ביעוד לתעסוקה ואשר יכללו כ-160 יחידות דיור בשטח של כ-50 מ"ר לכל יחידה. להערכת הקבוצה במסגרת ההליכים לקידום התב"ע כאמור, יידרשו הקבוצה והחברה השותפה להתחייב להקים שטחים לצרכי ציבור בשטח של כ-4,250 מ"ר. יודגש, כי קידום התב"ע האמורה כפופה לאישור רשויות התכנון.

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

9.15.2 כללי

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

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

בד בבד עם חתימת הסכם הקומבינציה נחתם הסכם נוסף בין הצדדים, להקמתה של חברה ניהול משותפת בשם מגדלי אקרשטיין בע"מ ("הסכם הניהול") שתכליתה השכרה במשותף של שטחי הפרויקט וניהול הפרויקט לרבות אחזקתו, תוך חלוקת התמורות בהתאם לאחוזי הבעלות בין הקבוצה והחברה השותפה. בהסכם הניהול נקבע, בין היתר, כי החברה השותפה תנהל את שיווק הפרויקט בפועל והשכרתו, לרבות ניהול מו"מ עם שוכרים פוטנציאלים, הכנת הסכמי שכירות, גביית דמי השכירות ועוד, זאת בתמורה לתשלום דמי ניהול בשיעור חודשי של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ

(צמוד למדד שפורסם באוקטובר 1995). למועד זה כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם הניהול לידי סיום ובלבד שניתנה הודעה על כך מראש ובכתב מצד אחד למשנהו. במועד סיום הסכם הניהול תבוצע חלוקה בעין בין הצדדים בהתאם לקביעת שמאי מוסכם, כל צד יקבל לרשותו את חלקיו בפרויקט ויהיה בעל שיקול דעת בלעדי בכל הנוגע להשכרת חלקיו כאמור.

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

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

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

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

יצוין, כי נכון למועד הדוח, הושלם הליך הפרצלציה במקרקעין אולם טרם נרשם הפרויקט כבית משותף. משכך, מלוא המקרקעין רשומים בבעלות אקרשטיין צבי²³ וטרם הועברו זכויות החברה השותפה, כלל ביטוח ורוכשי שטחים בבנין D במקרקעין על שמם בלשכת רישום המקרקעין.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2025	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 42%)
שם הנכס:	מגדלי אקרשטיין
מיקום הנכס:	רחוב המנופים 11, אזור התעשייה הרצליה פתוח
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים	מגדל A (משרדים): 11,784 מ"ר מגדל B (משרדים): 10,975 מ"ר מסחר: 6,371 מ"ר חניות: 932 מקומות אחסנה: 510 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס:	הקבוצה מחזיקה ישירות בנכס באמצעות אקרשטיין צבי ²⁴
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	42%
ציון שמות השותפים לנכס:	58% על ידי שותף שאינו צד קשור
תאריך הקמה:	27.09.2001
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות פרטית משותפת לאקרשטיין צבי ולובה בע"מ (42%) ולחברה שותפה (58%)
מצב רישום זכויות משפטיות:	הבעלות רשומה על שם אקרשטיין צבי ולובה בע"מ (הושלמה הפרצלציה וטרם נרשם בית משותף) (ראו גם סעיף 9.14.2 לעיל).
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	בימים אלו מקדמת הקבוצה יחד עם החברה השותפה תב"ע חדשה בסמכות וועדה מחוזית לתוספת זכויות במתחם כאמור בסעיף 9.14.1 לעיל.
נושאים מיוחדים:	חשש לזיהום קרקע שמקורו ככל הנראה בזיהום חיצוני ואשר משפיע על קומת חניון מינוס 4 עם השלכות זניחות על הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 12.20 להערכת השווי הכלולה כנספח לדוחות הכספיים בחלק ג' לדוח זה. נכון למועד הדוח, חניון מינוס 4 אינו בשימוש אולם אין לכך השפעה מהותית על יתר שטחי החניונים.

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

24 ראו ה"ש 11 לעיל.

9.15.3

נתונים עיקריים

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 42%)
712,440	768,990	731,290	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
295,780	321,160	305,350	ערך בספרים בסוף שנה (לפי חלק החברה 42%)
4,875	24,355	16,440	רווחי שערוד (באלפי ש"ח) (לפי חלק החברה 42%)
90.1	88.4	90.1	שיעור תפוסה ממוצע (%)
26,294	25,795	26,253	שטחים מושכרים בפועל (אלפי מ"ר)
45,442	48,959	49,102	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
118	122.4	121.2	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (בש"ח)
99.8	104.3	98.1	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (בש"ח)
90.4	189	119	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (בש"ח)
103.7	117	81.7	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (בש"ח)
35,495	38,932	37,435	NOI בפועל (באלפי ש"ח)
35,495	38,932	37,435	NOI מותאם (באלפי ש"ח)
5.2% (*)	5.5% (*)	5.5% (*)	שיעור תשואה בפועל
5.2% (*)	5.5% (*)	5.5% (*)	שיעור תשואה מותאם
33	30	28	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(*) שיעור התשואה חושב על ידי חלוקה של ה-NOI בשווי הנכס לתום השנה ולאחר הפחתה של שווי זכויות בסך של 60,700 אלפי ש"ח ו- 59,600 אלפי ש"ח הכלול בשווי ההוגן של הנכס לתום שנים 2024 ו- 2025, בהתאמה.

9.15.4

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 42%)
			הכנסות:
32,429	35,149	35,163	מדמי שכירות
6,705	7,479	7,568	הכנסות חשמל
6,307	6,331	6,371	מהפעלת חניונים
45,442	48,959	49,102	סה"כ הכנסות:
			עלויות:
9,947	10,027	11,667	אחזקה ותפעול
9,947	10,027	11,667	סה"כ עלויות:
35,495	38,932	37,435	NOI:

9.15.5

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 42%)
23,276	14,064	19,426	30,529	מרכיבים קבועים

לפרטים נוספים בדבר הסכמי שכירות ראו סעיף 9.8.1 לעיל.

9.15.6

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

על זכויותיה של הקבוצה בפרויקט לא קיימים שעבודים.

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

9.15.7

פרטים אודות הערכת השווי

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 42%)
712,440	768,990	731,290	השווי שנקבע (במטבע המסחרי)
ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ			זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	(נתונים לפי 100% ; חלק התאגיד בנכס – 42%)	
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2023	31.12.2024	30.11.25	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת ההשואה וגישת ההכנסה	גישת ההשואה וגישת ההכנסה	גישת ההשואה וגישת ההכנסה	מודל הערכת השווי (השואה/הכנסה/עלות אחר)	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי :				
29,172	29,172	29,130	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במטרים רבועים)	ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
94.7%	92.3%	96.8%	שיעור תפוסה - משרדים	
73.9%	74.7%	100%	שיעור תפוסה – מסחר	
90.1%	88.4%	97.5%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
99.7	104.3	97.6	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למטר מושכר לצורך הערכת השווי - משרדים (בש"ח)	
130.9	122.4	121.6	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למטר רבוע לצורך הערכת השווי -מסחר (בש"ח)	
106.3	107.6	103	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)	
32,511	33,314	35,094	תזרים הכנסות מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) מושכר (*)	
3,417	4,166	830	תזרים הכנסות מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) פנוי (*)	
6.6-6.7	6.6-6.7	5.75-6.7	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%) (מתייחס למשרדים, חניון ומסחר)	
ניתוחי רגישות לשווי :				
672,920	727,810	692,720	עליה של 0.5%	שיעורי היוון
758,420	818,890	776,170	ירידה של 0.5%	
736,723	792,580	754,010	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
693,000	745,400	708,560	ירידה של 5%	

(*) הכנסות מדמי שכירות מייצגות (משרדים ומסחר, ללא חניות וניהול), ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2025, מהוונות לתקופת החוזה ולצמיתות.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

10. פעילויות נוספות

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

10.1. השקעה ברומניה

הקבוצה מחזיקה שיעור של כ-5.1% בחברת RSK Construction and Development Ltd., חברה אשר התאגדה בקפריסין (להלן: "RSK") בשנת 2007. RSK (באמצעות חברת בת) רכשה במהלך השנים 2007 ו-2008 שלושה מתחמי קרקעות ברומניה, אשר נמכרו כולם עד לתום שנת 2023. בגין עסקת המכירה האחרונה, שנחתמה בדצמבר 2023, מקבלת RSK מדי שנה סכומים לא מהותיים וזאת, עד לתום שנת 2029.

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

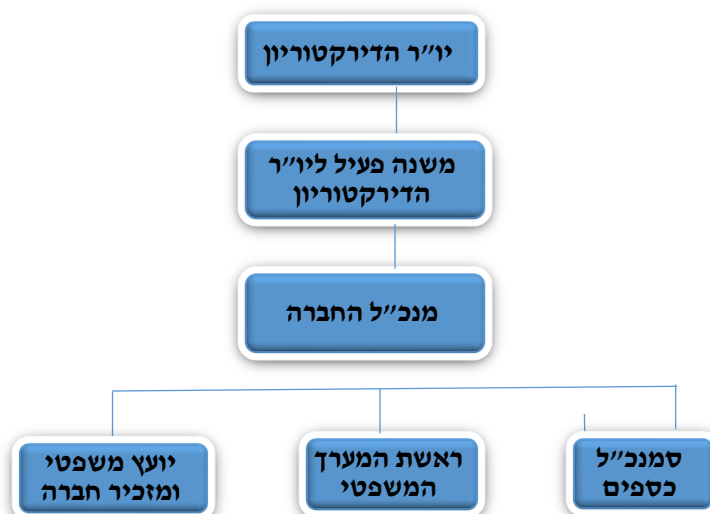
11. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מועסקים בקבוצה 550 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ליום 31 בדצמבר 2024, וליום 31 בדצמבר 2023:

תחום	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023
הנהלה מטה	5	5	6
תחום המוצרים התעשייתיים	236	235	249
תחום ההנדסה	245	235	246
תחום התעשייה בחו"ל	62	71	69
נדל"ן מניב	3	3	3
סה"כ	550	549	573

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

11.1.1. תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה



11.1.2. השקעת הקבוצה בהכשרות והדרכות

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

11.1.3. התקשרויות עם עובדים וטיבים של הסכמי העסקה

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

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

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

11.1.4. הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה

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

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

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

נכון למועד הדוח, אקרטון תעשיות מנהלת משא ומתן עם ההסתדרות הכללית וועד העובדים הארצי של אקרטון תעשיות בדבר חידוש והארכת ההסכם הקיבוצי.

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

11.1.5. הסכמי העסקה של מנהלים נושאי משרה בכירה בחברה

11.1.5.1. כללי

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

הקבוצה נוהגת לתמרץ את מנהליה, חלק מהעובדים ונושאי המשרה הבכירה שלה באמצעות מענקים שנתיים, בהתבסס על יעדים ומצוינות בהתאם לתפקיד ולדרג העובד. היעדים נגזרים מן התוצאות העסקיות של הקבוצה. התגמול האמור אינו קבוע בהסכמי

ההעסקה והוא נתון לשינוי משנה לשנה. סכומי המענקים, עיתוי המענקים והפרמטרים לקבלת המענקים נתונים בד"כ לשיקול דעת ואישור הנהלת החברה, בכפוף להוראות כל דין ו/או לעמידה בסף יעדי המכירות והרווחים שנקבעו למנהל הרלוונטי מראש.

עוד יצוין ביחס לעובדים ומנהלים בארה"ב, כי מרבית ההסכמים בין אקסטון לבין עובדיה, הינם הסכמים אישיים לפיהם המעסיק יכול לפטר את העובד באופן מיידי מכל סיבה שהיא. עם זאת, חלק מההסכמים עם עובדי ההנהלה הבכירה של אקסטון מעניקים לאותם עובדים בכירים זכות להודעה מוקדמת או תשלום פיצויים אם פוטרו ללא סיבה כלשהי או ללא סיבה מוצדקת.

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

11.1.5.2. מדיניות תגמול

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

11.1.5.3. תכנית אופציות

ביום 6 במאי 2021, אישר דירקטוריון החברה תכנית תגמול הוגית להקצאת מניות רגילות של החברה ו/או אופציות (לא סחירות) למניות רגילות של החברה לגורמים שונים שיאשר דירקטוריון החברה, אשר בעיקרם הינם נושאי משרה ו/או מנהלים בכירים. לפרטים אודות תנאיה העיקריים של תכנית האופציות של החברה ראו סעיף 3.7 לתשקיף הרישום למסחר.

לפרטים אודות אופציות (לא סחירות) אשר הוקצו לנושאי משרה ולמנהלים בכירים, ראו דיווחים מיידיים מהימים 11 במרס 2025, 30 בספטמבר 2025 ו- 26 בינואר 2026 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-016182, 2025-01-072955, 2025-01-072956, ו- 2026-01-012485, בהתאמה).

לפרטים אודות אופציות (לא סחירות) אשר הוקצו למנכ"ל החברה, מר עמית לנג, ראו דיווחים מיידיים מהימים 25 בספטמבר 2025, 29 בספטמבר 2025, 30 בספטמבר 2025, ו- 5 בנובמבר 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-071926, 2025-01-072902, ו- 2025-01-072955, בהתאמה).

12. נכסים לא מוחשיים

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

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

13. מימון

נכון למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות: הון עצמי ומסגרות אשראי של החברה וחברות בת של החברה ממספר בנקים בישראל (וביחס לפעילות הקבוצה בארה"ב – בנקים בארה"ב).

להלן נתונים לגבי שיעורי ריבית ממוצעת וריבית אפקטיבית בהתאם לסוג האשראי בגין הלוואות שהיו לקבוצה (במאוחד) ליום 31 בדצמבר 2025 (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה).

ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת (משוקללת)	ריבית אפקטיבית
הלוואות לזמן קצר		
ממקורות בנקאיים	5.05%	5.15%
מקורות אשראי לא בנקאיים	-	-
הלוואות לזמן ארוך (לרבות חלויות שוטפות)		
ממקורות בנקאיים	2.64%	2.67%
מקורות אשראי לא בנקאיים	-	-

13.1. אשראי בריבית משתנה

מנגנון השינוי	שיעור התוספת למנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	טווח הריבית ליום 31 בדצמבר 2024	שיעור התוספת למנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	טווח הריבית ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור הריבית ליום 13 במרס 2026 (סמוך למועד הדוח)
פריים (P)	P+ 0.09%	11,226	P+ 0.09%	P+ 0.09%	7,194	P+ 0.09%	P+ 0.09%
SOFER	Sofer + 2.23%	3,205	Sofer + 2.23%	Sofer + 2.23%	3,660	Sofer + 2.23%	Sofer + 2.23%

ריבית הפריים והסופר ליום 31 בדצמבר 2025, עמדו על 5.75% ו- 3.87%, בהתאמה.

13.1.1. תנאי אשראי

13.1.1.1. התחייבויות אקרשטיין צבי

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

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

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

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

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

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

למועד הדוח האשראי כאמור אינו מובטח בשעבודים.

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

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

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

(ב) התחייבות לעמידה באמת מידה פיננסית: ההון העצמי המוחשי של אקרשטיין תעשיות²⁵ על פי הדוחות הכספיים השנתיים (הערוכים לפי תקינה ישראלית), לא יפחת בכל עת מסך של 150 מיליון ש"ח ושיעורו מתוך סך המאזן²⁶ לא יפחת מ-23%.

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

למועד הדוח האשראי כאמור אינו מובטח בשעבודים.

לפרטים אודות אשראי בר דיווח ראו סעיף 13.1.6 להלן.

13.1.1.3. התחייבויות אקרסטון

ביום 30 ביולי 2021, התקשרה אקרסטון במסמכי אשראי עם בנק אחר אשר נמצא בניו יורק לקבלת אשראי ומסגרת אשראי שיתרתו ליום 31 בדצמבר, 2024 סך של כ-3.8 מיליון דולר ארה"ב מתוכם 1.2 מיליון דולר ארה"ב כמסגרת אשראי לזמן קצר. הקבוצה, באמצעות אקרשטיין תעשיות, העמידה לבנק ערבות בלתי מוגבלת לפירעון התחייבויות אקרסטון בגין האשראי האמור. לפרטים נוספים אודות האשראי האמור ראו ביאור 20(ה)2 לדוחות הכספיים.

13.1.2. מסגרות אשראי ויתרות אשראי מנוצלות (במאוזד):

להלן מידע בדבר מסגרות האשראי שהועמדו לקבוצה וניצולן ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ובסמוך למועד הדוח:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	בסמוך למועד הדוח	
646,723	649,041	649,041	סה"כ מסגרת אשראי כספי מתאגידים בנקאיים
150,000	150,000	150,000	סה"כ מסגרת אשראי לערבויות חוץ בנקאיות
796,723	799,041	799,041	סה"כ מסגרות אשראי
118,235	170,019	227,569	מסגרות מובטחות מתאגידים בנקאיים
528,488	479,022	421,472	מסגרות שאינן מובטחות מתאגידים בנקאיים
			ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים:
3,205	85,406	147,386	הלוואות לזמן קצר
101,365	73,686	71,505	הלוואות לזמן ארוך
13,665	10,927	8,678	ערבויות
118,235	170,019	227,569	סה"כ ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים
95,989	80,581	67,847	סה"כ ניצול אשראי לערבויות חוץ בנקאיות

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

26 סך המאזן, כמובנו של ביטוי זה בדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים, המסוקרים והמתואמים כדין של אקרשטיין תעשיות לסוף כל רבעון בשנה קלנדרית (בהתאם לתקינה ישראלית) בניכוי חובות לבעלים וחברות קשורות.

13.1.3. אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות ועד סמוך לתאריך הדוח

בין תאריך הדוחות ועד סמוך לתאריך הדוח נתקבל אשראי לזמן קצר, נטו בסך של כ-62 מיליון ש"ח.

לא נתקבל אשראי לזמן ארוך בתקופה האמורה.

13.1.4. אשראי לקוחות ואשראי ספקים

הקבוצה מעניקה ללקוחותיה בתחומי התעשייה וההנדסה אשראי שהינו לרוב לתקופה של תשלום במזומן ועד לתקופה של שוטף + 120 (בעיקר שוטף + 90) בהתאם ללקוח וסוג ההתקשרות עמו (ובארה"ב תקופה של 30 עד 60 ימים). ימי אשראי ממוצעים ללקוחות בשנים 2023, 2024 ו-2025, עמדו על 93 ימים, 100 ימים, ו-125 ימים, בהתאמה.

הקבוצה מקבלת אשראי מספקיה בתחומי התעשייה וההנדסה לתקופה שנעה לרוב בין תשלום במזומן ועד לתקופה של שוטף + 120 (ובארה"ב שוטף + 30 עד 60). ממוצע ימי אשראי ספקים בשנים 2023, 2024, ו-2025, עמד על 84 ימים, 63 ימים, ו-90 ימים, בהתאמה.

13.1.5. ערבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עמד סך הערבויות שהועמדו על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים בקשר עם פעילותה על כ-92 מיליון ש"ח. סמוך למועד הדוח, עומד סך הערבויות כאמור על כ-77 מיליון ש"ח.

13.1.6. גיוס מקורות מימון נוספים בשנה הקרובה

להערכת הקבוצה, נכון למועד הדוח, בשנה הקרובה לא יידרש גיוס מקורות מימון נוספים לצורך תפעול עסקיה השוטף. עם זאת, הקבוצה בוחנת מעת לעת את הצורך בגיוס מקורות נוספים (בנקאיים וחוז' בנקאיים) למטרות שונות לרבות לצורך קידום פרויקטים בעלי צרכי הון משמעותיים (ראו לדוג' פרויקט בית אקרשטיין בסעיף 9.13 לעיל) ולטובת עסקאות מיזוג ורכישה, והכל בהתאם לאסטרטגיה העסקית, צורכי הקבוצה כפי שיהיו מעת לעת ובהתאם להחלטות דירקטוריון החברה.

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

13.1.7. אשראי בר דיווח

בהתאם לעמדה משפטית 15-104 מיום 13 במרס 2014, של רשות ניירות ערך ("עמדת אשראי בר-דיווח")²⁷ יובא להלן פירוט של סכום ההלוואות הקשורות זו בזו בתניית הפרה צולבת. יובהר כי למעט כמפורט להלן, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה לא קיים הסכם הלוואה או אשראי מהותי המהווה אשראי בר דיווח, כמובנו בעמדת אשראי בר-דיווח לפרטים אודות התחייבויות כלפי התאגידים הבנקאיים המפורטים להלן ראו סעיפים 13.1.1.1 ו- 13.1.1.2 להלן.

תיאור אמת מידה פיננסיות	תוצאה של החישוב של אמת המידה הפיננסית ליום 31 בדצמבר 2025	סך האשראי שעלול להיות מועמד לפירעון מיידי בהפרת אמת המידה הפיננסית (אלפ ש"ח)
ההון העצמי המוחשי של אקרשטיין תעשיות ²⁸ על פי הדוחות הכספיים השנתיים (הערוכים לפי תקינה ישראלית), לא יפחת בכל עת מסך של 150 מיליון ש"ח.	ליום 31 בדצמבר, 2025 עומד ההון העצמי המוחשי כאמור על סך של כ-406 מיליון ש"ח.	59,623

27 כפי שעודכנה ביום בפברואר 2023.

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

תיאור אמת מידה פיננסיות	תוצאה של החישוב של אמת המידה הפיננסית ליום 31 בדצמבר 2025	סך האשראי שעלול להיות מועמד לפירעון מיידי בהפרת אמת המידה הפיננסית (אלפ ש"ח)
שיעורו של ההון העצמי המוחשי של אקרשטיין תעשיות ²⁹ על פי הדוחות הכספיים השנתיים (הערוכים לפי תקינה ישראלית) מתוך סך המאזן ³⁰ לא יפחת בכל עת מ- 23%.	ליום 31 בדצמבר, 2025 עומד שיעורו של הון העצמי המוחשי מסך המאזן על כ- 52%.	59,623

13.2. הון חוזר

רכיבי ההון החוזר של החברה כוללים לקוחות, חייבים אחרים, מלאי, ספקים וזכאים אחרים. להלן תמצית הרכב ההון החוזר של הקבוצה, בהתאם לדוחות הכספיים נכון ליום 31 בדצמבר 2025, באלפי ש"ח:

הרכיב	סה"כ במאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	
מזומנים ושווי מזומנים	38,866
לקוחות	322,073
מלאי	130,153
נכסים ויתרות חובה שוטפים אחרים	65,503
סך כל הנכסים השוטפים	556,595
התחייבויות שוטפות:	
אשראי לזמן קצר	112,611
ספקים	118,055
התחייבויות ויתרות זכות שוטפות אחרות	119,301
סך כל ההתחייבויות השוטפות	349,967
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	206,628

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

13.3. מיסוי

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

14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

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

14.2. חקיקה סביבתית רלוונטית לפעילות הקבוצה

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

החוקים והתקנות העיקריים בתחום איכות הסביבה החלים על פעילות הקבוצה בישראל הינם כדלקמן: חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968; החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א; החוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א - 2011; חוק המים התש"י - 1959; חוק החומרים

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

המסוכנים, התשנ"ג – 1993; חוק לטיפול סביבתי בציוד חשמלי ואלקטרוני וסוללות התשע"ב - 2012 וחוק שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984.

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

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

14.3. תנאים סביבתיים ברישיונות עסק

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

נכון למועד דוח זה, לאתרי הייצור של הקבוצה רישיונות עסק בתוקף.

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

14.4. היתרים שונים

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

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

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

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

במהלך השנים 2023-2025, ועד למועד הדוח, לא אירעו אירועים אשר גרמו או צפויים לגרום להערכת הקבוצה לפגיעה מהותית בסביבה, ולפיכך להשפעות מהותיות על פעילות הקבוצה.

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

14.6. מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים

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

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

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

14.7. עלויות סביבתיות החלות על התאגיד

בשנים 2023, 2024, ו-2025, הסתכמו סך העלויות של הקבוצה לסך של כ-2,167 אלפי ש"ח כ-1,607 אלפי ש"ח, וכ-1,763 אלפי ש"ח, בהתאמה, על מנת למנוע ו/או להפחית את הפגיעה בסביבה העלולה להיווצר עקב פעילות הקבוצה המתבצעת באתרי הקבוצה השונים. בכוונת הקבוצה להמשיך להשקיע משאבים, ככל שיידרש ואף מעבר למתחייב בין מיוזמתה ובין לשם עמידה בהוראות חוזיות, תקנים והוראות הדין בנושא איכות הסביבה.

15. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

15.1. חקיקה, תקינה ורגולציה

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

15.2. ביטוח

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

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

15.3. בטיחות בעבודה

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

ביום 30 בספטמבר 2025, אירעה תאונת עבודה באתר הייצור של החברה באשדוד, אשר למרבה הצער, הסתיימה במותו של עובד. בהתאם להוראות תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות), תשנ"ו-1996, ביצעה החברה בירור מקיף של סיבות ונסיבות התאונה באמצעות מומחה חיצוני. הבירור נערך באופן יסודי ובתלי תלוי, וממצאיו הועברו למשרד העבודה כנדרש. החברה בוחנת ופועלת ליישום ההמלצות שניתנו במסגרת הבירור, לרבות חידוד נהלים, רענון הדרכות וחיוזק מנגנוני הבקרה והפיקוח, ככל שנדרש, מתוך מחויבות מתמשכת לשיפור מתמיד של מערך הבטיחות. החברה משתתפת בצערה העמוק של משפחת העובד ותמשיך לפעול באחריות, בשקיפות ובשיתוף פעולה מלא עם הרשויות המוסמכות.

לפרטים נוספים בדבר ההשלכות של תאונת העבודה על התוצאות הכספיות של החברה לרבעון הרביעי לשנת 2025, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 בחלק ב' בדוח התקופתי.

15.4. כיבוי אש

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

נכון למועד הדוח, לכל אתרי הייצור של החברה אישור כיבוי אש בתוקף.

16. הסכמי שיתוף פעולה

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

בנוסף, מעת לעת, מתקשרת הקבוצה עם צדדים שלישיים בהסכמי שיתוף פעולה שונים כגון הסכמים לפיתוח ידע, לתכנון משותף, לרכישת זיכיונות לשימוש בידע, מדגמים וידע טכנולוגי לצורך ייצור, שיווק ומכירה של מוצרים מתחומי פעילותה. הסכמים אלו נחלקים לשני סוגים - הסכמי שיתוף פעולה כלליים והסכמי שיתוף פעולה לטובת פרויקטים מסוימים. התמורה בגין הסכמי השיתוף פעולה האמורים, נקבעת לעיתים כתמורה קבועה ולעיתים על בסיס עמלות מכירה מאותם מוצרים שהתבססו על הזיכיונות שנרכשו או הפיתוחים שבוצעו.

במסגרת זו, התקשרה החברה בהסכם לשיתוף ידע עם חברה אירופאית לייצור אלמנטים טרומיים לרכבת הקלה בטכנולוגיה חדשה (Slab-Track). בתחילת שנת 2026, השלימה החברה את ייצור האלמנטים על בסיס הסכם הידע האמור ובהתאם גם צפויה להשלים את אספקתם לאתרי המזמין.

17. הסכמים מהותיים

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

18. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים בהם מעורבת הקבוצה ראו ביאור 20(ג) לדוחות הכספיים.

19. רכוש קבוע ומתקנים

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

19.1. משרדי הקבוצה ממוקמים ב"בית אקרשטיין", בניין משרדים בן 4 קומות הממוקם באזור התעשייה הרצליה פיתוח על קרקע בבעלות הקבוצה. בית אקרשטיין כולל שטח מבונה של כ-9,000 מ"ר, 5,785 מ"ר שטח משרדים להשכרה, שתי קומות של חניון תת קרקעי הכולל 133 מקומות חניה, כ-786 מ"ר מחסנים, ויתרת זכויות של כ-1,000 מ"ר לניצול.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מאכלסת הקבוצה כ-1,707 מ"ר בבית אקרשטיין, אשר מהווים כ-29.5% משטח הבניין המיועד להשכרה, שעיקרם בקומה אחת (קומת הקרקע). יתר השטחים מושכרים על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים, בלתי קשורים ומהווים נדל"ן להשקעה (לפרטים אודות חלק הנכס המסווג כנדל"ן להשקעה בנכס זה ראו סעיף 9.13 לעיל).

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

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

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

- 19.3.2. **אתר ייצור ירוחם** – אתר הייצור ירוחם נמצא על קרקע אשר ביחס אליה הקבוצה התקשרה בשלושה הסכמי חכירה מהוונים מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) רמ"י לתקופות חכירה אשר צפויות להסתיים בשנים 2029 ו-2042. אתר הייצור משתרע על שטח של כ-120 דונם הכולל שטח בנוי של כ-23,300 מ"ר והוא כולל כ-7 מבנים עיקריים, הבנויים ברובם בבינוי חד קומתי ובבניה גבוהה, מספר מבנים נוספים המשמשים למשרדים, שירותים ומקלחות, חדר אוכל ועוד ושטחי אחסנה פתוחה. כן כולל אתר הייצור מכוונות וציוד קבוע שעיקרם: מערכי ייצור ועיבוד למוצרי פיתוח סביבתי, מערכי ייצור לצנרת ואביזרי צנרת ומערך ייצור לאלמנטים טרומיים. בנוסף, הקבוצה מבצעת שימוש, בהמשך להרשאות שימוש שתוקפן פג בשנת 2018, בשטחים נוספים סמוכים לאתר בירוחם בשטח של כ-70 דונם. הרשאות מחודשות כאמור טרם התקבלו אצל הקבוצה והיא פועלת מול רמ"י להשגתם. ככל שיתקבלו הרשאות כאמור תידרש הקבוצה לתשלום דמי שימוש למשרד הכלכלה ולרמ"י בגין השימוש שבוצע עד מועד זה (החברה כללה הפרשה נאותה בדוחותיה הכספיים בגין דמי השימוש האמורים). להערכת החברה, ככל שלא יתקבלו הרשאות השימוש כאמור לא יהיה בכך כדי להשפיע באופן מהותי על פעילותה.
- 19.3.3. **אתר הייצור צח"ר** – אתר הייצור צח"ר ממוקם באזור תעשייה הסמוך לראש פינה וחצור הגלילית על קרקע אשר ביחס אליה הקבוצה התקשרה במספר הסכמי חכירה מהוונים מול רמ"י לתקופות שצפויות להסתיים בין השנים 2042 – 2051. אתר הייצור צח"ר משתרע על שטח של כ-124 דונם הכולל מבנים לשימוש תעשייה ואחסנה בשטח של כ-18,640 מ"ר. בנוסף, הקבוצה עושה שימוש בשטח של כ-16 דונם המצוי בצמוד לשטחי אתר הייצור ומשמש לאחסנה פתוחה של תוצרת גמורה ונמצאת בהליך מול רמ"י-מחוז צפון לשם קידום הליך הקצאת הקרקע לחברה לאחר שקיבלה המלצה להקצאת שטח זה בפטור ממכרז מאת משרד הכלכלה. אתר הייצור צח"ר כולל מכוונות וציוד קבוע שעיקרם: מערכי ייצור ועיבוד למוצרי פיתוח סביבתי, מערכי ייצור למוצרי תשתיות, מערכי ייצור ועיבוד של בטון אדריכלי ומערך ייצור לאלמנטים טרומיים.
- 19.3.4. **אתר הייצור ציפורית** – אתר ייצור זה, המשמש את פעילות קלרם, ממוקם באזור התעשייה ציפורית ומשתרע על שטח של כ-4,199.52 מ"ר. האתר מושכר בהסכם שכירות מצד ג' לתקופה שמסתיימת בשנת 2026 (לקלרם אופציה להאריך את הסכם השכירות ב-5 שנים נוספות).
- 19.3.5. **אתר הייצור ירכא** – אתר ייצור זה, המשמש את פעילות אב-לב, ממוקם באזור התעשייה בירכא ומשתרע על שטח של כ-3,390 מ"ר. האתר מושכר בהסכם שכירות מצד ג' לתקופה שמסתיימת בתום שנת 2027. לחברה ישנה אפשרות לסיים את השכירות בהודעה של 180 יום מראש.
- 19.3.6. **אתר הייצור קליפורניה** – אתר ייצור זה ממוקם בעיר קורונה שבקליפורניה, נמצא בבעלות אקססטון ומשתרע על שטח של כ-60 דונם הכולל מבני תעשייה, מכירות ואדמיניסטרציה. אתר ייצור קליפורניה כולל מערכי ייצור מרכזיים של מוצרים לפיתוח סביבתי וקווי עיבודים והציוד התומך בהם.
- 19.3.7. **אתר הייצור צ'נדלר אריזונה** – אתר ייצור זה ממוקם בעיר צ'נדלר שבאריזונה, ומשתרע על שטח של כ-45 דונם אשר נמצא בבעלות שמורה אינדיאנית ומוכר לאקססטון לתקופות חכירה המסתיימות בסוף שנת 2026 וכולל אופציה למימוש על ידי השוכרת לתקופה של 20 שנה נוספות. השטח כולל מבני תעשייה, מכירות ואדמיניסטרציה. אתר הייצור אריזונה כולל מערכי ייצור מרכזיים של מוצרים לפיתוח סביבתי וקווי עיבודים והציוד התומך להם. בחודש פברואר 2026, הודיעה אקססטון למשכיר על מימוש האופציה כאמור. בהתאם להסכם החכירה, מימוש האופציה בפועל כפוף למו"מ ביחס לדמי השכירות בתקופת האופציה.
- 19.3.8. **אתר הייצור באקאיי אריזונה** - בדצמבר 2018, רכשה הקבוצה, בתמורה לסך של 2.4 מיליון דולר ארה"ב מצד שלישי לא קשור, מתקן הממוקם באתר ייצור בעיר באקאיי שבאריזונה ואשר בו מיוצרים מוצרים לפתוח סביבתי. את הקרקע עליו מצוי המתקן בשטח של כ-50 דונם שוכרת אקססטון לתקופה של חמש שנים אשר החלה ביום 1 בינואר 2025, וצפויה להסתיים ביום 31 בדצמבר 2029. לאקססטון אפשרות לקצר ולסיים את תקופת השכירות 90 יום מראש ובלבד שתמסור על כך הודעה למשכיר עד לחודש יוני 2026..
- 19.3.9. לצורך ביצוע עבודות שונות בתחומי פעילותה, מחזיקה הקבוצה ציוד הדרוש לביצוע הפעילות בתחומים אלו ובכלל זה ציוד הנדסי קל וכבד, כלי רכב וציוד מכני. הקבוצה אף עושה, במידת הצורך, שימוש בציוד של קבלני משנה. הקבוצה פועלת מעת לעת להחליף ולשדרג את הציוד שברשותה על מנת להתאים את הציוד לביצוע העבודות השונות.

19.4. לפרטים נוספים אודות רכוש קבוע של הקבוצה (לרבות נכסי מקרקעין) ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים.

20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

הקבוצה נוהגת לבחון את תוכניותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות שחלות בתחומי פעילותה, במאפיינים מקרו כלכליים ובסביבת התחרות בה היא פועלת. בכוונת הקבוצה להמשיך ולהיות חברה מובילה בתחומי פעילותה במגזר המוצרים התעשייתיים ומגזר ההנדסה, הן בחדשנות אמצעי ותהליכי הייצור והן בהובלת השוק במחקר ופיתוח בתחום.

20.1. תחום המוצרים התעשייתיים

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

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

במסגרת זו, ביום 18 בפברואר 2026, התקשרה החברה במזכר הבנות לא מחייב לרכישת שליטה בחברה ישראלית בתחום מוצרי גמר הבניה, עם צדדי ג' לא קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה. במסגרת ההבנות בין הצדדים, כפוף לביצוע בדיקות נאותות מקיפות, לחתימת הסכמים מחייבים ולאישור האורגנים המוסמכים של הצדדים, תרכוש החברה את מרבית הון המניות של החברה הנרכשת מבעלי מניותיה הקיימים וזאת כנגד תמורה כוללת חזויה בסך של 50 – 100 מיליון ש"ח, המורכבת מתמורה מיידית ותמורה עתידית מותנית ביצועים של החברה הנרכשת. מימון הרכישה יתבצע ממקורותיה העצמיים של החברה.

הצדדים הסכימו כי בתקופה שעד לתום חודש אפריל 2026, תערוך החברה בדיקות נאותות וכן ינוהל משא ומתן ביחס להסכמים מפורטים ומחייבים (תוך שהחברה הנרכשת תעניק לחברה תקופת בלעדיות ביחס לעסקה בתקופה זו).

יודגש כי במועד זה אין כל וודאות כי יחתמו הסכמים מחייבים בקשר עם העסקה כאמור ו/או מה יהיו תנאיהם וכן אין כל וודאות ביחס להשלמת העסקה על פי הסכמים כאמור, ככל שייחתמו.

20.2. תחום ההנדסה

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

20.3. תחום התעשייה בחו"ל

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

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

20.4. נדל"ן מניב

בכוונת הקבוצה להרחיב את פעילותה בתחום זה, בין היתר באמצעות המשך השבחת נכסיה הקיימים של הקבוצה ופיתוח נכסים חדשים.

21. מידע כספי על אזורים גאוגרפיים

למידע כספי אודות אזורים גאוגרפיים בהם פועלת הקבוצה ראו ביאור 24 ה' לדוחות הכספיים.

22. דיון בגורמי סיכון

22.1. גורמי סיכון מאקרו

22.1.1. מצב ביטחוני

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

22.1.2. האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית

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

22.1.3. חשיפה לשינויים במטבע חוץ ובשיעורי ריבית

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

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

22.1.4. התייקרות במחירי האנרגיה

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

22.2. גורמי סיכון ענפיים

22.2.1. זמינות חומרי גלם

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

22.2.2. התייקרות חומרי הגלם ותשומות הייצור

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

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

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

22.2.4. החרפת התחרות הענפית וירידות מחירים

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

22.2.5. מחסור בעובדים בענף התעשייה

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

22.2.6. צמצום האשראי הבנקאי לענף

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

22.2.7. תלות בפעילות ענף הבנייה והתשתיות

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

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

הפעילות בענף התשתיות והבניה נשענת בעיקרה, נכון למועד הדוח על עובדים משטחי הרשות הפלשתינאית ועובדים זרים. צמצום בכמות העובדים הזרים בישראל מסיבות שונות (כגון מצב בטחוני, צמצום מכסות ועוד) ו/או צמצום בכמות העובדים הפלשתינאים המורשים לעבוד בתחומי מדינת ישראל, עלול להוביל להאטה משמעותית עד כדי עצירה של פרויקטים בתחום הבניה והתשתיות. כך לדוגמא, מאץ פרוץ מלחמת חרבות ברזל, נפגעה משמעותית הפעילות בענף זה לאור

נטישת עובדים זרים ואיסור על כניסת עובדים משטחי הרשות הפלשתינאית (איסור שהינו עדיין בתוקף למועד הדוח). ירידה משמעותית בהיקף הפעילות בענף הבניה והתשתיות עלולה להוביל לפגיעה מהותית בתוצאותיה הכספיות של החברה.

22.2.8. אחריות מוצר

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

22.2.9. שיעור רווחיות המושפע מהיקפי הייצור

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

22.2.10. איתנות טכנולוגית, אבטחת מידע וסייבר

בשנים האחרונות חל גידול ניכר בהיקף ובעוצמות ניסיונות תקיפות סייבר של גורמים פרטיים ומדינתיים וכן גורמי טרור, על מערכות מידע של מדינות וארגונים שונים, שנועדו, בין היתר, להשיג גישה לא מורשית למערכותיהם הממוחשבות, על מנת לבצע שימוש שלא כדין בנכסים ו/או במידע רגיש, לחבל במידע ולשבש את פעילותם. החברה חשופה לנזקים אפשריים העלולים להיגרם כתוצאה מתקלות טכניות בתוכנת ניהול המכירות של החברה (ובכלל זה, טפסי הזמנה, נתוני מכירות, גביה ועוד) תכנות המשמשות בתהליכי ייצור שונים וערעור או פגיעה במערכותיה מבוססות המחשב כתוצאה מתקיפות סייבר. תקיפות הסייבר עשויות להשפיע על החברה בכמה אופנים: שיבוש תהליכים עסקיים בארגון, דליפת מידע ופגיעה בחסיון המידע, שיבוש מערכות התפעול, מתקפת מניעת שירות וניתוק הארגון מהאינטרנט ופגיעה באתר החברה. אם החברה לא תוכל לעשות שימוש במערכותיה מבוססות המחשוב כאמור, מכל סיבה, תוך היעדר יכולת להחזיר את מערכותיה לפעילות תקינה בזמן קצר, עלולה יכולת החברה לספק את מוצריה במועד להיפגע, דבר אשר עלול לגרום לפגיעה במוניטין של החברה, בפעילותה ובתוצאותיה הכספיות. דליפת מידע על ידי חדירה למערכות הארגוניות על ידי גורם שאינו מוסמך או גניבת מידע המאוחסן בענן עשויים לשמש לסחיטה מצד גורמים עוינים ולחשוף את החברה לטענות לנזק מצדדים שלישיים ו/או, לטענות בדבר הפרת הדין ו/או עלול לפגוע במוניטין החברה ובתוצאותיה הכספיות על מנת למזער את הסיכונים האמורים, משקיעה החברה משאבים רבים באיתנותה הטכנולוגית ובאבטחה נאותה של מערכותיה.

22.3. גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה

22.3.1. שינויים רגולטורים ומדיניות ממשלתית בתחומי פעילותה של הקבוצה

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

ביחס לפעילותה בארה"ב יובהר כי חלק מצידוד הייצור של אקסטון כפוף לכללים המגבילים פליטות וכללים ורגולציה אחרים הקשורים לאקלים. בנוסף, כמה ממוצרי אקסטון מכילים חומרים אשר מחייבים עמידה בחוקים או בתקנות סביבתיות, בריאותיות ובטיחותיות, כולל תקני ביצוע, שהופצו על ידי הסוכנות להגנת הסביבה וסוכנויות רגולטוריות אחרות במדינה. תקנים אלו כמו גם חקיקה, תקנות או רגולציה נוספת בנוגע לשינויי האקלים ובנושאים אחרים עשויים להשתנות או להיות

מחמירים יותר בעתיד, מה שיצריך השקעת עלויות והוצאות גבוהות לעמידה בהם וכן עלולים להשפיע על תהליכי הייצור.

22.3.2 פגיעה בסיווג הקבלני ובהכרה כספק וקבלן מאושר

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

22.3.3 ביטול או אי חידוש היתרים, רישיונות ותוי תקן

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

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

22.3.4 עמידה בתקינה של איכות הסביבה

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

22.3.5 תלות בלקוח עיקרי בתחום פעילות ההנדסה

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

22.3.6 חוקים ותקנות סביבתיות, בריאות ובטיחותיות בארה"ב

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

עוד יצוין כי, לאקסטרטון התחייבות מכוח התקשרות עם בנק בניו יורק, לשיפוי הבנק כתוצאה מנזקים אשר יגרמו מהפרה של חוקים סביבתיים ואשר עלולים להשפיע לרעה על הקרקע אשר עליה ממוקם המפעל בקליפורניה.

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

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



פרק ב

דוח הדירקטוריון

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון קבוצת אקדשטיין בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח דירקטוריון זה, הסוקר את מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוחות הכספיים המאוחדים"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצויים הדוחות הכספיים המאוחדים, כפי שנכללים בפרק ג' לדוח התקופתי ותיאור עסקי התאגיד, כפי שנכלל בחלק א' לדוח התקופתי.

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

1. תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה בתקופת הדוח

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

תחום מוצרים תעשייתיים¹ - פעילות הקבוצה בתחום זה², כוללת בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של מוצרי בטון לפיתוח סביבתי עיצוב נוף (כגון: אבנים משתלבות ברמות גימור וצבעים שונים, אריחים לריצוף וחיפוי ואבני גן ושפה), מוצרי תשתית ממוכנים (כגון: צינורות בקטרים שונים, תאי בקרה עגולים ומלבניים, קולטנים, חוליות, קירות תומכים, לרבות מוצרים ואלמנטים משלימים) ומוצרי בנייה (הכוללים בעיקר רעפי בטון וחיפויים). למועד הדוח, החברה מסיימת התקנה של מפעל חדש (קו ייצור) לייצור אריחי חיפוי מבטון מתועש המתאימים לשיטות היישום והבנייה השונות בענף בעלי יתרון תחרותי של גמישות אדריכלית ומגוון של טקסטורות, שהינו בנראות של אבן טבעית, עץ או בטון תלת מימדי. החברה הרחיבה את תחומי פעילותה לתחומי מוצרי תשתית ממתכת עם רכישת חברת קלרם באוקטובר 2022, (כגון: מערכות גידור אלקטרוני, מעקות, מערכות כניסה להולכי רגל ושערים חשמליים) וכן (החל משנת 2025) עם רכישת חברת אב-לב תעשיות מתכת, תבניות מתכת ליציקות בטון לתעשייה ולענף התשתיות. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 6 בחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

תחום ההנדסה - פעילות הקבוצה בתחום זה³, כוללת בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של מוצרי בטון המיוצרים ומסופקים באופן ייעודי על פי צורך ודרישת הלקוח, אשר כוללים, בין היתר, קירות תומכים, מובלים טרומיים, צינורות דחיקה, אדני רכבת, קירות מגן, מגדלי שמירה, אלמנטי קבורה, תעלות ניקוז, קירות ומבנים טרומיים מרחביים שלמים המיוצרים ומוכנים באתרי ייצור של הקבוצה (לרבות ביצוע אינטגרציה, התקנה, ועבודות גמר באתרי הלקוח לפי דרישה). החברה הרחיבה את תחומי פעילותה לתחומי מוצרי מתכת עם רכישת חברת קלרם באוקטובר 2022, בתחום ההגנה, האבטחה, התשתית והקונסטרוקציה (כגון: גדרות מערכת, אלמנטים לקירות אקוסטיים וקונסטרוקציות פלדה ומתקני מתכת). לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 7 בחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

תחום התעשייה בחו"ל - הקבוצה פועלת בארה"ב (באזור החוף המערבי), בתחום מוצרי הפיתוח הסביבתי ועיצוב נוף באמצעות חברת Acker Stone Industries, Inc., חברה בת של אקדשטיין תעשיות שהתאגדה בקליפורניה, ובאמצעות חברת Acker Stone Arizona Inc. חברה שהתאגדה באריזונה ומוחזקת במלואה על ידי Acker Stone Industries, Inc. (שתי החברות יחד יקראו להלן: "**אקדשטיין**"). המוצרים אותם מייצרת ומשווקת אקדשטיין הינם אבנים משתלבות, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מדרגות, קופינגים ומוצרים משלימים. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 8 בחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

תחום הנדל"ן המניב - פעילות הקבוצה בתחום זה מתרכזת בשני תחומים עיקריים – תחום המשרדים להשכרה באזור התעשייה של הרצליה פיתוח וזאת באמצעות החזקתה בנכסי נדל"ן מניב שמרביתם בשימוש משרדים ותחום הקרקעות התעשייתיות להשכרה שעיקרן מושכר לאקדשטיין תעשיות עבור מפעלי החברה ויתרתן באזור התעשייה

1 בדיווחים קודמים של החברה נקרא תחום זה תחום התעשייה והחל מהדוח התקופתי לשנת 2025, שונה שמו של תחום הפעילות לתחום המוצרים התעשייתיים.

2 הפעילות הקבוצה בתחום זה נעשית באמצעות אקדשטיין תעשיות בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "**אקדשטיין תעשיות**"), קלרם בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של אקדשטיין תעשיות (להלן: "**קלרם**") אשר ההחזקות בה נרכשו במהלך המחצית השנייה של שנת 2022, וכן אב לב תעשיות מתכת בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של אקדשטיין תעשיות, אשר ההחזקות בה נרכשו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן: "**אב לב**").

3 בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה, באמצעות אקדשטיין תעשיות, אקדשטיין פרויקטים בע"מ (חברה בבעלות מלאה של אקדשטיין תעשיות) וקלרם.

ניצני שלום ומיועד להשכרה לצדדי ג' שאינם קשורים לקבוצה. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 9 בחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד מועד פרסום הדוח

2.1. המצב הביטחוני

מלחמת חרבות ברזל ומבצע עם כלביא (להלן: "המלחמה")

ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023, בתקיפה הנפשעת והאכזרית של ארגוני הטרור מרצועת עזה. בעקבות חתימת ההסכם, חמאס שיחרר את החטופים החיים והשיב את החטופים החללים לקבר ישראל. מדינת ישראל הפסיקה את הלחימה ברצועת עזה, נסוגה לגבולות מוסכמים ושיחררה אסירים ביטחוניים.

ביום 13 ביוני 2025, פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים. במשך 12 ימי המלחמה תקף צה"ל וחיסל את צמרת המערכת הבטחונית האיראנית, פגע באתרי גרעין מרכזיים ובמערך הטילים הבליסטיים. בתגובה, התקיפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים. ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים.

השפעות המלחמה

להלן התייחסות לאופן השפעת המלחמה בשנת 2025 על מגזרי הפעילות שהושפעו מהותית בתקופת הדוח:

מגזר ההנדסה: בעקבות המלחמה הופסקו העבודות בפרויקט מיגון גבול הצפון ברבעון האחרון של שנת 2023, כאשר בחודש דצמבר 2024, החברה חידשה את העבודות. בתקופת הדוח, נמשכה מגמת הגידול בתחום אמצעי המיגון והאלמנטים המתועשים וזאת בעקבות השפעות המלחמה על המצב הביטחוני. בחודש יוני 2025, עם פרוץ מבצע "עם כלביא" הוקפא הביצוע של מספר רב של פרויקטים וחזר לפעילות רגילה במהלך המחצית השנייה של 2025. לאור מאפייני הבנייה המתועשת (טרומית) אשר במהותה הינה מהירה וחסכונית בכוח אדם, להערכת החברה, יחול גידול מתמשך בביקוש למוצרי תחום הפעילות בעקבות הפסקת הלחימה, ותחילת שיקום המבנים בעוטף עזה וצפון הארץ. כך, במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם להקמת 10 בתים ראשונים בקיבוץ ניר עוז במסגרת הקמת שכונת החלוץ וכן באספקת פריקאסטים עם חיפוי אבן מתועשת, מקו הייצור החדש, לפרויקט של כ- 400 יחידות דיור שיסופקו במהלך המחצית השנייה של 2026 ושנת 2027. כמו כן, מגזר ההנדסה הושפע מצמצום היקף המכרזים אשר פורסמו על ידי מדינת ישראל ומשרד הביטחון, ממועד סיום המלחמה ועד למועד פרסום הדוח, אשר עשויים להיות רלוונטים למגזר ההנדסה. זאת, למיטב ידיעת החברה, כתוצאה מאי אישור התקציב לשנת 2026, והחלת תקציב המשכי.

כמו כן, התקשרה החברה בהסכם לשיתוף ידע עם חברה אירופאית לייצור אלמנטים טרומיים לרכבת הקלה בטכנולוגיה חדשה. (Slab-Track).

לפרטים אודות פרויקט מיגון גבול הצפון ראה סעיף 7.12.4 לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

מגזר מוצריים תעשייתיים: לאור השלכות המלחמה, במחצית הראשונה של שנת 2024, חל עיכוב באספקת המוצרים לאתרי הבנייה שהיו סגורים ו/או פועלים חלקית (בין אם עקב מחסור בכוח אדם ובין אם בגין מגבלות ביטחוניות אחרות). לאור האמור, החברה התאימה את מערכי הייצור והתפוקות לרמות הביקוש של לקוחותיה. במחצית השנייה של שנת 2024 ובתקופת הדוח, חלה עליה בביקושים, אשר הביאה לגידול בהכנסות ולשיפור משמעותי בתוצאות המגזר. בחודש יוני 2025, עם פרוץ מבצע "עם כלביא" הוקפא הביצוע והאספקות של מספר רב של פרויקטים במגזר מוצריים תעשייתיים, וכתוצאה מכך חלה ירידה בהכנסות בחודש יוני 2025 וברבעון השני של 2025, תוך פגיעה ברווחיות התפעולית. ברבעון השלישי והרביעי (לאחר כניסתה לתוקף של הפסקת אש בין אירן לישראל, במסגרת מבצע עם כלביא) נרשמה מגמה של חזרה לשגרה בפעילות הלקוחות והביקוש למוצרי החברה.

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

מבצע שאגת הארי

בסמוך למועד פרסום הדוח, ביום 28 בפברואר 2026, החלו ישראל וארה"ב במבצע שאגת הארי אל מול איראן, במה שהתפתח תוך זמן קצר למערכה אזורית עם תקיפות של אירן את ישראל, בסיסים אמריקאים באזור וגם את מדינות המפרץ. תוך זמן קצר החל ארגון הטרור חיזבאללה בירי מלבנון לישראל.

נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעות מבצע שאגת הארי.

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

2.2. תאונת עבודה באתר החברה באשדוד

ביום 30 בספטמבר 2025, אירעה תאונת עבודה באתר הייצור של החברה באשדוד, אשר למרבה הצער הסתיימה במותו של עובד. בעקבות האירוע נסגר אחד מקווי הייצור במפעל לתקופה של כשלושה שבועות, וזאת בין היתר לצורך בחינת נסיבות האירוע, ביצוע פעולות נדרשות וחזרה הדרגתית לפעילות מלאה.

בנוסף להשבתת הקו כאמור, חלה בתקופה שלאחר האירוע ירידה בתפוקות יתר קווי הייצור במפעל, כך שבמשך כחודשיים פעל המפעל ברמת תפוקה נמוכה מהרמה הנורמטיבית שאפיינה אותו טרם האירוע. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הנתונים הידועים למועד אישור הדוח ועל אומדנים ראשוניים, השפעת האירוע על תוצאות הרבעון הרביעי של שנת 2025 מתבטאת בקיטון בהכנסות בהיקף מוערך של כ-10 מיליון ש"ח ובקיטון ברווח התפעולי בהיקף מוערך של כ-5 מיליון ש"ח. יובהר כי מדובר בהערכות ואומדנים על הנכונים לנתונים הידועים במועד הדוח בלבד, אשר עשויות להשתנות בהתאם להתפתחויות נוספות, לרבות בחינת השלכות ביטוחיות, היבטים רגולטוריים והשפעות עקיפות נוספות, ככל שתהיינה.

לפרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים נוספים אשר אירעו בעסקי החברה בשנת 2025, ועד למועד פרסום הדוח, ראו תיאור עסקי החברה כפי שנכלל בחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

3. מצב הכספי

להלן תמצית נתוני המאזן (באלפי ש"ח):

הסברי החברה לשינויים בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		סעיף
	יחס לסך המאזן	באלפי ש"ח	יחס לסך המאזן	באלפי ש"ח	
עיקר השינוי נובע מקיטון בהשקעות לזמן קצר עקב תשלום דיבידנד ופרעון הלוואות זמן ארוך. הקיטון קוּזוּ בחלקו על ידי גידול במלאי ובמזומנים ושווי מזומנים.	29.4%	571,277	29.2%	556,595	נכסים שוטפים
ללא שינוי מהותי	0.6%	12,318	0.6%	11,493	השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
השינוי נובע מירידת ערך נכסי נדל"ן להשקעה	25.2%	490,488	25%	476,536	נדל"ן להשקעה
השינוי נובע בעיקר מהפרשי שער שליליים בגין נכסי החברה בחו"ל	42.5%	826,989	42.9%	815,921	רכוש קבוע
השינוי נובע מרישום נכסים בלתי מוחשיים בגין רכישת חברה שאוחדה לראשונה	0.1%	2,361	0.5%	9,685	מוניטין ורכוש אחר
עיקר השינוי נובע מפחת שוטרף	2.2%	41,557	1.8%	34,100	נכסי זכות שימוש
	100%	1,944,990	100%	1,904,330	סה"כ נכסים
עיקר השינוי נובע מקיטון במקדמות מלקוחות ובהתחייבות למוסדות אשר קוּזוּ בחלקו מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים	18.4%	356,943	18.4%	349,967	התחייבויות שוטפות
עיקר השינוי נובע מפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומפחת שוטרף של התחייבויות בגין חכירה	18.1%	351,303	16.2%	309,698	התחייבויות לא שוטפות
עיקר השינוי נובע מרווחי תקופת הדוח בניכוי דיבידנד ששולם אשר קוּזוּ בחלקו מהפרשי שער שליליים בגין יתרות חברת הבת בחו"ל	63.5%	1,236,744	65.4%	1,244,665	הון עצמי
	100%	1,944,990	100%	1,904,330	סה"כ התחייבויות והון עצמי

4. איתנות ויציבות פיננסית

- 4.1. ההון העצמי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם ל- 1,244,665 אלפי ש"ח ומהווה כ- 65.4% מסך המאזן לעומת 1,236,744 אלפי ש"ח וכ- 63.5% מסך המאזן נכון ליום 31 בדצמבר 2024.
- 4.2. ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה חוב נטו לתאגידים בנקאיים (מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר בניכוי חוב לתאגידים בנקאיים) בסך 108,505 אלפי ש"ח לעומת 24,421 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

5. תוצאות הפעילות

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

שעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024
הכנסות	896,019	902,353	1,036,962	241,219	241,219
רווח גולמי	262,776	250,157	291,149	64,141	66,820
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(15,643)	61,737	2,725	(15,643)	22,835
הוצאות מכירה ושיווק	107,622	92,395	105,921	29,373	23,676
הוצאות הנהלה וכלליות	45,254	48,221	48,343	10,279	13,204
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(52)	(616)	3,301	(63)	(324)
רווח תפעולי	94,309	171,894	136,309	8,909	53,099
הוצאות מימון, נטו	7,896	4,922	12,878	2,976	1,018
רווח לאחר הוצאות מימון	86,413	166,972	123,431	5,933	52,081
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	50	74	92	(2)	6
רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה	86,463	167,046	123,523	5,931	52,087
מסים על ההכנסה	22,645	43,549	29,908	1,692	15,708
רווח נקי	63,818	123,497	93,615	7,623	36,379
רווח (הפסד) כולל אחר	(6,915)	9,713	13,328	(1,465)	8,666
סה"כ רווח כולל	56,903	133,210	106,943	6,158	45,045
רווח תפעולי ללא עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	109,952	110,157	133,584	24,552	30,264
שיעור רווח תפעולי ללא עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	12.3%	12.2%	12.9%	12.1%	12.5%

5.1.1 הכנסות

הכנסות הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו לסך של 896,019 אלפי ש"ח לעומת סך של 902,353 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. קיטון של 6,334 אלפי ש"ח, המהווה קיטון של כ- 0.7%.

הכנסות הקבוצה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן - "הרבעון הרביעי") הסתכמו לסך של 241,219 אלפי ש"ח לעומת סך של 241,219 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. קיטון של 37,577 אלפי ש"ח, המהווה קיטון של כ- 15.6%. הקיטון כאמור נובע מירידה בהכנסות ממגזר ההנדסה בהתאם לתמהיל הפרויקטים וההתקדמות בעבודות באתרי הלקוחות.

לפרטים נוספים ראה ניתוח תוצאות מגזרי הפעילות בסעיף 5.1.10 להלן.

5.1.2 רווח גולמי (ללא פעילות הנדל"ן)

הרווח הגולמי, ללא פעילות הנדל"ן, הסתכם לסך של 239,217 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לעומת סך של 225,885 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 13,332 אלפי ש"ח. שיעור הרווח הגולמי, ללא פעילות הנדל"ן, עלה לכ - 27.6% בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לעומת כ- 25.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי, ללא פעילות הנדל"ן, הסתכם לסך של 58,065 אלפי ש"ח לרבעון הרביעי לעומת סך של 60,793 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה קיטון של 2,728 אלפי ש"ח. שיעור הרווח הגולמי, ללא פעילות הנדל"ן, עלה לכ - 29.6% לעומת 26% בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול ברווח הגולמי והן בשיעורו מהמכירות בקבוצה בשנת 2025 נובע מהמשך מגמת החזרה לשגרה לאחר מלחמת חרבות ברזל, תמהיל הכנסות החברה והמשך ההתיעלות התפעולית במפעלי החברה שקוזה עקב תאונת העבודה ברבעון הרביעי של 2025 (כמפורט בסעיף 2 לעיל).

5.1.3. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות המכירה והשיווק לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו לסך של 107,622 אלפי ש"ח לעומת סך של 92,395 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 15,227 אלפי ש"ח, המהווה גידול של כ- 16.5%.

הוצאות המכירה והשיווק לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 29,373 אלפי ש"ח לעומת סך של 23,676 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 5,697 אלפי ש"ח.

הגידול בהוצאות המכירה והשיווק נובע בעיקר מעלייה בהוצאות ההובלה ללקוחות במגזר המוצרים התעשייתיים בהתאמה לגידול בהיקף ההכנסות וכן גידול בהוצאות השיווק ברבעון השלישי והרביעי בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד אשר נובע מפעילות שיווקית להגדלת המודעות למוותג.

5.1.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו לסך של 45,254 אלפי ש"ח לעומת סך של 48,221 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 2,967 אלפי ש"ח.

הוצאות הנהלה וכלליות לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 10,279 אלפי ש"ח לעומת סך של 13,204 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 2,925 אלפי ש"ח.

הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2025, וברבעון הרביעי נובע מקיטון בהוצאות השכר בעקבות פקיעתן של חלק מהאופציות שהוענקו. ירידה זו קווצה ברבעון השני וברבעון השלישי לשנת 2025, עם הענקת אופציות (לא סחירות) לנושאי משרה ומנהלים בקבוצה.

5.1.5. הכנסות אחרות

ההכנסות האחרות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו לסך של 52 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 616 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 564 אלפי ש"ח.

הכנסות אחרות לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 63 אלפי ש"ח לעומת סך של 324 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 261 אלפי ש"ח.

הכנסות והוצאות אחרות נובעות ממכירות של רכוש קבוע.

5.1.6. עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

ירידת ערך נדל"ן להשקעה, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכמה לסך של 15,643 אלפי ש"ח לעומת עליית ערך בסך של 61,737 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, שינוי של 77,380 אלפי ש"ח. ירידת הערך (בנטו) הינה בהתאם להערכת השווי של חלק החברה בפרויקט מגדלי אקרשטיין.

5.1.7. רווח תפעולי (ללא הוצאות והכנסות אחרות)

הרווח התפעולי, ללא הוצאות והכנסות אחרות, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך של 94,257 אלפי ש"ח לעומת סך של 171,278 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. קיטון של 77,021 אלפי ש"ח. שיעור הרווח התפעולי, ללא הוצאות והכנסות אחרות, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, עומד על כ- 10.5% לעומת כ- 19% בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח התפעולי, ללא הוצאות והכנסות אחרות, לרבעון הרביעי הסתכם לסך של 8,846 אלפי ש"ח לעומת סך של 52,775 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך של 43,929 אלפי ש"ח.

הקיטון ברווח התפעולי נובע בעיקר מהפרשי שער נדל"ן להשקעה ביחס לשנה קודמת כאמור לעיל. בשנת 2025, נרשמה ירידת ערך בסך של 15,643 אלפי ש"ח בהשוואה לעליית ערך בשנת 2024, בסך של 61,737 אלפי ש"ח. קרי: הפרש של 77,380 אלפי ש"ח.

5.1.8. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו לסך של 7,896 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של 4,922 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בסך של 2,974 אלפי ש"ח.

הוצאות המימון, נטו לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 2,976 אלפי ש"ח לעומת סך של 1,018 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בסך של 1,958 אלפי ש"ח.

הגידול כאמור, בשנת 2025 וברבעון הרביעי בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקרו מגידול באשראי לזמן קצר בתקופת הדיווח ביחס לתקופות המקבילות.

5.1.9. EBITDA – הרכב ומקורות

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

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025	
136,309	171,894	94,309	רווח תפעולי
2,725	61,737	(15,643)	בניכוי (בתוספת) – עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
3,301	(616)	(52)	בתוספת (בניכוי) – הוצאות (הכנסות) אחרות
45,904	45,218	49,110	בתוספת - פחת והפחתות
182,789	154,759	159,010	EBITDA

5.1.9.2. להלן מובא הרכב ה- EBITDA לפי מקורותיה על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח) ובהתאם למרכיבים כמפורט בסעיף 5.1.9.1 לעיל:

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025	
92,959	48,793	63,146	מוצרים תעשייתיים
99,274	103,151	88,802	הנדסה
(24,501)	(12,909)	(9,341)	תעשייה בחו"ל
15,057	15,724	16,403	נדל"ן מניב
182,789	154,759	159,010	EBITDA

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

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			סעיף	תחום הפעילות
2023	2024	2025		
366,115	266,311	332,542	הכנסות	מוצרים תעשייתיים
62,552	18,391	29,764	רווח תפעולי	
17.1%	6.9%	9%	שיעור רווח תפעולי	
582,167	546,201	486,850	הכנסות	הנדסה
82,218	83,841	68,262	רווח תפעולי	
14.1%	15.3%	14%	שיעור רווח תפעולי	
59,084	58,739	45,610	הכנסות	תעשייה בחו"ל
(31,918)	(19,108)	(16,327)	הפסד תפעולי	
(54%)	(32.5%)	(35.8%)	שיעור הפסד תפעולי	
45,415	47,477	48,552	הכנסות משכירות	נדל"ן מניב
2,725	61,737	(15,643)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	
32,020	92,304	16,805	רווח תפעולי (*)	

(*) כולל עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה.

5.1.10.1 מגזר מוצרים תעשייתיים

הכנסות מוצרים תעשייתיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו לסך של 332,542 אלפי ש"ח לעומת סך של 266,311 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בסך של 66,231 אלפי ש"ח המהווה גידול בשיעור של כ- 24.9%.

הרווח התפעולי במגזר מוצרים תעשייתיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך של 29,764 אלפי ש"ח לעומת סך של 18,391 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח התפעולי במגזר מוצרים תעשייתיים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, עמד על כ- 9% לעומת כ- 6.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- EBITDA של מגזר מוצרים תעשייתיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך של 63,146 אלפי ש"ח לעומת סך של 48,793 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור ה- EBITDA מהכנסות המגזר עמד על כ- 19% לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לעומת שיעור של כ- 18.3% בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול ברווח התפעולי וב- EBITDA בשנת 2025, בהשוואה לאשתקד נובע מעלייה מתמשכת בביקושים במגזר מוצרים תעשייתיים אשר הובילה להרחבת היקפי הפעילות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בה היקפי הפעילות הושפעו לרעה מעיכובים בביצוע עבודות תשתית, כתוצאה מהמלחמה וממחסור בעובדים אצל לקוחות החברה.

5.1.10.2 מגזר ההנדסה

הכנסות מגזר ההנדסה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו לסך של 486,850 אלפי ש"ח לעומת סך של 546,201 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך של 59,351 אלפי ש"ח המהווה קיטון של כ- 10.9%.

הרווח התפעולי במגזר ההנדסה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך של 68,262 אלפי ש"ח לעומת סך של 83,841 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד קיטון בסך של 15,579 אלפי ש"ח. שיעור הרווח התפעולי במגזר ההנדסה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, עמד על כ- 14% לעומת כ- 15.3% בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- EBITDA של מגזר ההנדסה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך של 88,802 אלפי ש"ח לעומת סך של 103,151 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור ה- EBITDA מהכנסות המגזר עמד על כ- 18.2% לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לעומת שיעור של כ- 18.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

הירידה בהכנסות במגזר ההנדסה בשנת 2025, בהשוואה לאשתקד נובעת משינוי בתמהיל הפרויקטים והאטה בהוצאת מכרזים ע"י מדינת ישראל ומשרד הביטחון בין היתר, כתוצאה מאי אישור התקציב לשנת 2026, והחלת תקציב המשכ. בשנת 2024, נרשמו הכנסות בגין ביצוע פרויקט תקומה (חצרים ורוחמה) בעוד בשנת 2025, היו פרויקטים דומים בהיקפים נמוכים משמעותית. הירידה ברווח התפעולי וה- EBITDA נובעת מירידה בהיקף ההכנסות בהתאמה.

בשנת 2022, זכתה הקבוצה, בהזמנת עבודה ממדינת ישראל לייצור ואספקה של אלמנטי חומה עבור פרויקט מיגון הצפון (כולל תוספות והתייקרויות) בסך של כ- 192 מיליוני ש"ח. בגין החוזים הנ"ל, נרשמו בתקופת הדוח וברבעון הרביעי לשנת 2025, הכנסות בסך של כ- 85.5 מיליוני ש"ח וכ- 6.7 מיליוני ש"ח בהתאמה, בנוסף להכנסות בסך של כ- 106.5 מיליוני ש"ח שנרשמו בין השנים 2022-2024. הפרויקט הגיע לסיומו ברבעון הרביעי של שנת 2025.

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכמים מהותיים ראו סעיף 7.12 לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

5.1.10.3. מגזר התעשייה בחו"ל

הכנסות מגזר התעשייה בחו"ל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו לסך של 45,610 אלפי ש"ח (13,209 אלפי דולר של ארה"ב) לעומת סך של 58,739 אלפי ש"ח (15,880 אלפי דולר של ארה"ב) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך של 13,129 אלפי ש"ח ובסך של 2,671 אלפי דולר של ארה"ב, המהווה קיטון בשיעור של כ-22.4% בשקלים וכ-16.8% בדולר של ארה"ב.

ההפסד התפעולי במגזר התעשייה בחו"ל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך של 16,327 אלפי ש"ח לעומת הפסד התפעולי בסך של 19,108 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. קיטון ההפסד התפעולי בשנת 2025, נובע מקיטון בהוצאות המכירה והנהלה.

ה- EBITDA של מגזר התעשייה בחו"ל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך הפסד של 9,341 אלפי ש"ח לעומת EBITDA בסך הפסד של 12,909 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור ה- EBITDA מהכנסות המגזר עמד על (20.5%) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לעומת (22%) בתקופה המקבילה אשתקד.

5.1.10.4. מגזר הנדל"ן המניב

בשנת 2025, הגיעו לסיומם חוזים ביחס ל- 2,304 מ"ר משרדים. בנוסף, ביחס ל- 718 מ"ר משרדים, 128 מ"ר שטחי מסחר ו- 21,871 מ"ר תעשייה, מומשה האופציה ע"י השוכר הקיים, ביחס ל- 1,113 מ"ר שטחי משרדים ו- 12,860 מ"ר שטחי תעשייה הוואך ההסכם לגביהם וביחס ל- 105 מ"ר שטחי משרדים ו- 1,612 מ"ר שטחי מסחר נחתמו הסכמים חדשים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, כ- 5,225 מ"ר משרדים מיועדים לשיווק. שיעור התפוסה המשוכלל ליום 31 בדצמבר 2025, של שטחי המשרדים הינו כ-80.5% ובשטחי המסחר 100%.

הכנסות מגזר הנדל"ן המניב, לצדדים שלישיים לא קשורים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של 31,121 אלפי ש"ח לעומת סך של 31,210 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה בסך של 89 אלפי ש"ח המהווה קיטון של כ-0.3%.

ה- NOI לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך של 24,024 אלפי ש"ח לעומת כ- 24,438 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-1.7%. הקיטון ב- NOI נובע ברובו כתוצאה מסיום חוזים בתחום המשרדים.

הכנסות המגזר הנדל"ן המניב, לצדדים שלישיים לא קשורים, לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 7,564 אלפי ש"ח לעומת סך של 7,646 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-1.1%. ה- NOI לרבעון הרביעי הסתכם לסך של 6,170 אלפי ש"ח לעומת כ- 6,196 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-0.4%.

5.1.10.5.

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

שווי נדל"ן מניב	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
שווי נדל"ן מניב	476,536	490,488	427,202
שיעור מהיקף המאזן המאוחד	25%	25.2%	22.6%

5.1.10.6. להלן מידע אודות ה-NOI⁴ של מגזר הנדל"ן המניב (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025	
22,819	24,438	24,024	NOI
22,819	24,438	24,024	NOI מנכסים זהים לתקופה

5.1.10.7. שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב לשיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) לנכסי הנדל"ן של הקבוצה בישראל (במאות), הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ביום 31 בדצמבר 2025:

אלפי ש"ח	
476,536	נדל"ן להשקעה בדוח המאוחד
1,636	בניכוי קרקעות בחו"ל
27,607	בניכוי שווי נכסים המיוחס לנכסים פנויים
71,414	בניכוי שווי זכויות שאינו מושכר
375,879	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר 2025
24,024	NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
6.4%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

כאמור בבאור 12 בדוחות הכספיים המאוחדים, השווי ההוגן של הנדל"ן המניב מושפע ממספר אומדנים קריטיים לרבות דמי השכירות הראויים ושיעורי ההיוון.

5.1.11. להלן תוצאות הפעילות בחלוקה לפי מגזרי פעילות (באלפי ש"ח) לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025

תחום הפעילות	סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ב-31 בדצמבר	
		2024	2025
מוצרים תעשייתיים	הכנסות	75,015	78,804
	רווח תפעולי	8,757	4,726
	שיעור רווח תפעולי	11.7%	6%
הנדסה	הכנסות	143,773	108,230
	רווח תפעולי	20,611	17,004
	שיעור רווח תפעולי	14.3%	15.7%
תעשייה בחו"ל	הכנסות	14,810	9,070
	הפסד תפעולי	(6,029)	(4,312)
	שיעור הפסד תפעולי	(40.7%)	(47.5%)
נדל"ן מניב	הכנסות משכירות	11,795	12,062
	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	22,835	(15,643)
	רווח תפעולי (*)	30,497	(7,362)

(*) כולל עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה.

ניתוח תוצאות רבעון רביעי לשנת 2025 בפילוח מגזרי

5.1.11.1. מגזר מוצרים תעשייתיים

הכנסות מגזר מוצרים תעשייתיים לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 78,804 אלפי ש"ח לעומת סך של 75,015 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בסך של 3,789 אלפי ש"ח המהווה גידול בשיעור של כ- 5.1%.

הרווח התפעולי במגזר מוצרים תעשייתיים לרבעון הרביעי הסתכם לסך של 4,726 אלפי ש"ח לעומת סך של 8,757 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח התפעולי

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

במגזר מוצרים תעשייתיים ברבעון הרביעי עמד על כ- 6% לעומת שיעור של כ- 11.7% בתקופה המקבילה אשתקד.

לפרטים אודות תאונת העבודה במפעל החברה באשדוד ראו סעיף 2 לעיל.

5.1.11.2. מגזר ההנדסה

הכנסות מגזר ההנדסה לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 108,230 אלפי ש"ח לעומת סך של 143,773 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך של 35,543 אלפי ש"ח, המהווה קיטון של כ- 24.7% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח התפעולי במגזר ההנדסה לרבעון הרביעי הסתכם לסך של 17,004 אלפי ש"ח לעומת רווח תפעולי בסך של 20,611 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח התפעולי במגזר ההנדסה ברבעון הרביעי עמד על כ- 15.7% לעומת שיעור של כ- 14.3% בתקופה המקבילה אשתקד.

הירידה בהכנסות במגזר ההנדסה ברבעון הרביעי של 2025 בהשוואה לאשתקד נובעת משינוי בתמהיל הפרויקטים והאטה בהוצאת מיכרזים ע"י מדינה ישראל ומשרד הביטחון, בין היתר, כתוצאה מאי אישור התקציב לשנת 2026, והחלת תקציב המשכ. בשנת 2024, נרשמו הכנסות בגין ביצוע פרויקט תקומה (חצרים ורוחמה) בעוד בשנת 2025 היו פרויקטים דומים בהיקפים נמוכים משמעותית.

5.1.11.3. מגזר התעשייה בחו"ל

הכנסות מגזר התעשייה בחו"ל לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 9,070 אלפי ש"ח (2,824 אלפי דולר של ארה"ב) לעומת סך של 14,810 אלפי ש"ח (4,011 אלפי דולר של ארה"ב) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך של 5,740 אלפי ש"ח וסך של 1,187 אלפי דולר של ארה"ב, המהווה קיטון בשיעור של כ- 38.8% בשקל חדש ו כ- 29.6% בדולר של ארה"ב.

ההפסד התפעולי במגזר התעשייה בחו"ל לרבעון הרביעי הסתכם לסך של 4,312 אלפי ש"ח לעומת הפסד התפעולי בסך של 6,029 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5.1.11.4. מגזר הנדל"ן המניב

הכנסות מגזר הנדל"ן המניב, לצדדים שלישיים לא קשורים, לרבעון הרביעי הסתכם לסך של 7,564 אלפי ש"ח לעומת סך של 7,646 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך של 82 אלפי ש"ח. הקיטון נובע ברובו כתוצאה מסיום חוזים עם שוכרים בתחום המשרדים.

6. נזילות

ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו יתרות המזומנים ושווי המזומנים והשקעות לזמן קצר של הקבוצה לסך של 50,642 אלפי ש"ח לעומת סך של 80,149 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024. מרבית השינוי נובע מחלוקת דיבידנד, השקעות ברכוש קבוע ופרעון הלוואות לזמן ארוך.

להלן תמצית בדבר תזרים המזומנים של הקבוצה לשנת 2025, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון:

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025	
27,445	77,132	18,208	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
25,101	(90,183)	9,338	תזרים מזומנים שנבעו (שימשו) מ/לפעילות השקעה
(96,280)	(99,521)	(9,446)	תזרים מזומנים ששימשו לפעילות מימון
25	112	(635)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(43,709)	(112,460)	17,465	השינוי במזומנים ושווי מזומנים

6.1. תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לכ- 18,208 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 77,132 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של 58,924 אלפי ש"ח.

הירידה בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, נובעת בעיקרה מקיטון במקדמות מלקוחות בגין פרויקטים ומקיטון התחייבות למוסדות ששולמו בשנת 2025, בגין השנים 2023 ו-2024.

6.2. תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים שנבע מפעילות השקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך של 9,338 אלפי ש"ח לעומת תזרימי המזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 90,183 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נבע ממימוש השקעות לזמן קצר לעומת רכישת השקעות לזמן קצר בתקופה המקבילה אשתקד.

בנוסף, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, השקיעה הקבוצה סך של 1,712 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה לעומת סך של 2,901 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

6.3. תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך של 9,446 אלפי ש"ח לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של 99,521 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נבע מנטילת אשראי לזמן קצר בתקופת הדוח.

7. מקורות מימון

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

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

ליום 31 בדצמבר 2025	% מסך המאזן	ליום 31 בדצמבר 2024	% מסך המאזן	
112,611	5.9%	29,730	1.5%	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
46,536	2.5%	74,840	3.8%	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
159,147	8.4%	104,570	5.3%	סה"כ

8. הערכות שווי

8.1. מגדלי אקשרטיין - לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד של פרויקט מגדלי אקשרטיין ראו סעיף 9.14.7 בחלק א' (תאור עסקי החברה) לדוח התקופתי. הערכת השווי מצורפת לדוחות הכספיים המאוחדים.

8.2. בית אקשרטיין - לפרטים אודות הערכת שווי מהותית של בית אקשרטיין ראו נספח א' להלן.

8.3. אתר הייצור אשדוד – לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד של אומדן שווי זכויות מקרקעין של החברה בחלקה 45 בגוש 2296 רחוב היוזמה, א.ת. הצפוני אשדוד (אתר הייצור אשדוד) ליום 31 בדצמבר 2024, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024, והדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, אשר צורפו כחלק ב' וחלק ג', בהתאמה, לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 11 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016089).

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

10. דירקטורים בלתי תלויים

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

11. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

הקבוצה רואה עצמה חלק בלתי נפרד מההוויה של החברה הישראלית ולכן היא שואפת לתרום לגופים שונים הפועלים בעיקר בתחום הרפואה ובמתן סיוע לנוער בסיכון. במסגרת זו תרמה החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, סך של 1,496 אלפי ש"ח לעומת סך של 1,453 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

12. מבקר פנים

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

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

12.1. דרך המינוי

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

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

12.2. תוכנית העבודה

לאחר שהוצגו בפני ועדת הביקורת ממצאי סקר הסיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים, אישרה ועדת הביקורת תוכנית עבודה שנתית לשנת 2025. תוכנית הביקורת השנתית אינה מאפשרת סטייה מהאמור בה והיא מתייחסת גם לחברות הבת של החברה בישראל ובחו"ל. ביום 26 בינואר 2026, אישרה ועדת הביקורת את תוכנית העבודה לשנת 2026.

12.3. עריכת הביקורת

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

12.4. דין וחשבון המבקר הפנימי

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

12.5. היקף עבודת ושכר מבקר הפנים

היקף עבודת מבקר הפנים לשנת 2025, נגזרה מתכנית העבודה השנתית והסתכמה בכ- 810 שעות. חריגה מהיקף השעות תתאפשר אך ורק בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

12.6. גישה למידע

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

12.7. דוחות ביקורת פנים שנערכו בשנת 2025

בשנת 2025, מבקר הפנים ערך ארבעה דוחות ביקורת פנים אשר נדונו בוועדת הביקורת, וזאת בהתאם לתוכנית העבודה לשנת 2025.

13. רואה החשבון המבקר של התאגיד

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

13.2. להלן יובא פירוט של הוצאות שכר הטרחה ששולמו לרואה החשבון המבקר, על ידי החברה בשנים 2024 - 2025:

תקופה	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת)	שירותים אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2025	1,007	123	1,130
2024	998	539	1,537

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

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

14. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים.

15. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאים מהותיים

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

הדירקטוריון מביע הערכה לעובדי הקבוצה ומנהליה על הישגיהם בתקופת הדוח.

עמית לנג, מנכ"ל

ג'ורא אקרשטיין, יו"ר דירקטוריון

15 במרס 2026

נספח א' - פרטים אודות הערכות שווי

להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי של "בית אקרשטיין" בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות:

פרטי האורגן אשר החליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	סמנכ"ל הכספים של החברה
נושא ההערכה	פרויקט "בית אקרשטיין" בהרצליה
הערכת שווי מהותית/מהותית מאוד	הערכת שווי מהותית
עיתוי ההערכה	31/12/2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	130.7 מיליון ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	131.5 מיליון ש"ח
מעריך השווי ואפיונו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים ותלות במזמין ההערכה,	חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ. עורכי הערכת השווי הינם: (1) מר ארז כהן, מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, המונה 13 שמאים ועוסק במגוון רחב של תחומי הערכות שווי מקרקעין לחברות (לרבות חברות נדל"ן ציבוריות), בנקים, משרדי ממשלה ופרטיים. מר כהן הינו שמאי מקרקעין ומשפטן; (2) מר עודד לוי שמאי מקרקעין ושותף בחברת חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ. מר לוי הינו שמאי מקרקעין ומוסמך במינהל עסקים. לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין בחברה. מעריך השווי לא קיבל כתבי שיפוי מהחברה בגין הערכת השווי.
התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי הזכויות בפרויקט המוצע הוערך בגישת ההשוואה ושווי שימוש הביניים הוערך בגישת היוון הכנסות.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הערכה בוצעה בהתאם לזכויות המוצעות בתכנית בהכנה כפי שאושרה להפקדה ע"י הוועדה המקומית. הונח כי התכנית תאושר בעוד כשנה ונלקח מקדם דחיה של 6% לשנה. שיעור היוון להכנסות בתקופת הביניים – 6.7%. שווי מ"ר מבונה בפרויקט כזמין לבניה שנלקח (ללא מע"מ): מגורים (עיקרי) – 19.5 אש"ח משרדים – 5.4 אש"ח מסחר – 13 אש"ח.
ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה, בהתאם למודל ההערכה	מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30.
קיום תלות בין התאגיד ומעריך השווי	מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30.



פרק ג

הדוחות הכספיים

קבוצת אקרשטיין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2 - 4	דוח רואה החשבון המבקר
5 - 6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
8	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10 - 12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13 - 56	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
57	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של קבוצת אקרשטיין בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של קבוצת אקרשטיין בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות 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, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו 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 באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאורים 2 ו-12 ד' בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לחברה נדל"ן להשקעה אשר נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות, ובתקופות עוקבות לפי השווי ההוגן שמשקף את תנאי השוק במועד הדיווח, תוך זקיפת השינויים בשווי ההוגן לרווח או להפסד במועד התהוותם. לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שמתבססות על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה או בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס, כפי שמצא לנכון מעריך

השווי. מכיוון שערכי הנדל"ן מסתמכים על עבודות מעריכי שווי וכרוכה באומדנים רבים, קיים סיכון של אי אמידה נכונה של יתרות הנדל"ן בחברה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

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

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

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), התש"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 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 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 שישומה 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.

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 אלירן אטיאס.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
15 במרס, 2026

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
21,401	38,866	5	מזומנים ושווי מזומנים
58,748	11,776	6	השקעות לזמן קצר
324,772	322,073	7	לקוחות
46,487	53,727	8	חייבים ויתרות חובה
119,869	130,153	9	מלאי
571,277	556,595		
נכסים לא שוטפים			
642	692	10	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
41,557	34,100	11	נכסי זכות שימוש
490,488	476,536	12	נדל"ן להשקעה
826,989	815,921	13	רכוש קבוע
2,361	9,685		מוניטין ורכוש אחר
9,194	8,630		יתרות חובה לזמן ארוך
2,482	2,171	25	מסים נדחים
1,373,713	1,347,735		
1,944,990	1,904,330		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
29,730	112,611	14	אשראי מתאגידים בנקאיים
10,115	10,429	'ד11	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
114,774	118,055	15	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
202,324	108,872	16	זכאים ויתרות זכות
356,943	349,967		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
74,840	46,536	17	הלוואות מתאגידים בנקאיים
34,493	26,866	'ד11	התחייבויות בגין חכירה
3,581	3,442	18	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
238,389	232,854	'ד25	מסים נדחים
351,303	309,698		
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
2,881	2,885		הון מניות
520,794	513,900		קרנות הון
711,621	726,329		יתרת רווח
1,235,296	1,243,114	21	סה"כ הון
1,448	1,551		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
1,236,744	1,244,665		<u>סה"כ הון</u>
1,944,990	1,904,330		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

15 במרס, 2026			
איל ויינברג	עמית לנג	גיורא אקרשטיין	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
1,008,620	872,366	866,051		הכנסות
28,342	29,987	29,968		הכנסות מהשכרת נכסים
1,036,962	902,353	896,019	'א23	סה"כ הכנסות
740,121	646,481	626,834		עלות ההכנסות
5,692	5,715	6,409		עלות אחזקת נכסים מושכרים
745,813	652,196	633,243	'ב23	סה"כ עלות ההכנסות
291,149	250,157	262,776		רווח גולמי
2,725	61,737	(15,643)		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
105,921	92,395	107,622	'ג23	הוצאות מכירה ושיווק
48,343	48,221	45,254	'ד23	הוצאות הנהלה וכלליות
3,301	(616)	(52)	'ה23	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
136,309	171,894	94,309		רווח תפעולי
(7,288)	(4,460)	(2,550)	'ו23	הכנסות מימון
20,166	9,382	10,446	'ז23	הוצאות מימון
92	74	50		חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
123,523	167,046	86,463		רווח לפני מסים על ההכנסה
29,908	43,549	22,645	'ה25	מסים על ההכנסה
93,615	123,497	63,818		רווח נקי
93,500	123,406	63,715		מיוחס ל:
115	91	103		בעלי מניות החברה
93,615	123,497	63,818		זכויות שאינן מקנות שליטה
287,510	288,061	288,480		רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
				כמות המניות המשוקללת ששימשה לחישוב רווח נקי בסיסי ומדולל למניה (באלפים)
0.33	0.43	0.22		רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
93,615	123,497	63,818	רווח נקי
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
11,338	9,513	279	
11,338	9,513	279	סה"כ רכיבים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
			סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
1,990	200	(7,194)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
1,990	200	(7,194)	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
13,328	9,713	(6,915)	סה"כ רווח כולל אחר
106,943	133,210	56,903	סה"כ רווח כולל
			מיוחס ל:
106,828	133,119	56,800	בעלי מניות החברה
115	91	103	זכויות שאינן מקנות שליטה
106,943	133,210	56,903	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון המניות	פרמיה	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת וקרנות הון אחרות	קרנות מהפרשי תרגום בחוברות מוחזקות	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
2,875	146,276	14,757	(8,467)	344,359	582,731	1,082,531	1,030	1,083,561
-	-	-	-	-	93,500	93,500	115	93,615
-	-	-	-	11,338	-	11,338	-	11,338
-	-	-	1,990	-	-	1,990	-	1,990
-	-	-	1,990	11,338	93,500	106,828	115	106,943
-	-	-	-	-	-	-	649	649
-	-	-	-	-	-	-	(330)	(330)
-	-	926	-	-	-	926	-	926
-	-	-	-	(992)	992	-	-	-
-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)	-	(40,000)
2,875	146,276	15,683	(6,477)	354,705	637,223	1,150,285	1,464	1,151,749
-	-	-	-	-	123,406	123,406	91	123,497
-	-	-	-	9,513	-	9,513	-	9,513
-	-	-	200	-	-	200	-	200
-	-	-	-	9,513	123,406	133,119	91	133,210
-	-	-	-	-	-	-	(107)	(107)
6	1,535	(1,541)	-	-	-	-	-	-
-	-	1,892	-	-	-	1,892	-	1,892
-	-	-	-	(992)	992	-	-	-
-	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)	-	(50,000)
2,881	147,811	16,034	(6,277)	363,226	711,621	1,235,296	1,448	1,236,744
-	-	-	-	-	63,715	63,715	103	63,818
-	-	-	-	279	-	279	-	279
-	-	-	(7,194)	-	-	(7,194)	-	(7,194)
-	-	-	(7,194)	279	63,715	56,800	103	56,903
4	1,195	(1,199)	-	-	-	-	-	-
-	-	70	-	-	-	70	-	70
-	-	948	-	-	-	948	-	948
-	-	-	-	(993)	993	-	-	-
-	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)	-	(50,000)
2,885	149,006	15,853	(13,471)	362,512	726,329	1,243,114	1,551	1,244,665

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

רווח נקי

הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע

התאמות הנובעות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות

סה"כ רווח כולל

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה

הנפקת זכויות לזכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, בגובה הפחת

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

רווח נקי

הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע

התאמות הנובעות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות

סה"כ רווח כולל

חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

מימוש ניירות ערך המירים למניות

עלות תשלום מבוסס מניות

העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, בגובה הפחת

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

רווח נקי

הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע

התאמות הנובעות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות

סה"כ רווח כולל

מימוש ניירות ערך המירים למניות

קרן הון בעלי שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, בגובה הפחת

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
93,615	123,497	63,818	רווח נקי
(66,170)	(46,365)	(45,610)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
27,445	77,132	18,208	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(38,118)	(30,850)	(30,931)	רכישת רכוש קבוע
83	582	241	תמורה מממוש רכוש קבוע
31	-	-	תמורה מממוש השקעה
65,000	(57,014)	48,006	מכירת (רכישת) השקעות לזמן קצר, נטו
-	-	(6,266)	רכישת חברת בת שאוחדה לראשונה, בניכוי מזומנים שנבעו ברכישה (ב)
(1,895)	(2,901)	(1,712)	תוספות והשקעות בנדל"ן להשקעה
25,101	(90,183)	9,338	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
(33,644)	(34,003)	(27,679)	פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(12,868)	(4,725)	81,584	העמדת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
649	-	-	הנפקת זכויות לזכויות שאינן מקנות שליטה
(40,000)	(50,000)	(50,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(330)	(107)	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(10,087)	(10,686)	(13,351)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(96,280)	(99,521)	(9,446)	מזומנים נטו ששימשו מפעילות מימון
25	112	(635)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(43,709)	(112,460)	17,465	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
177,570	133,861	21,401	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
133,861	21,401	38,866	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(2,725)	(61,737)	15,643	ירידה (עליה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(92)	(74)	(50)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
29,908	43,549	22,645	מסים על ההכנסה
1,529	4,736	7,606	הוצאות מימון, נטו
45,904	45,218	49,110	פחת והפחתות
(660)	(49)	(139)	ירידה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
423	(1,734)	(1,033)	שערוך השקעות לזמן קצר
(77)	(497)	97	רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
(93)	-	-	רווח הון ממימוש השקעה
926	1,892	948	תשלום מבוסס מניות
75,043	31,304	94,827	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(33,488)	(27,384)	7,155	ירידה (עלייה) בלקוחות
(3,724)	(6,927)	(6,860)	עלייה בחייבים ויתרות חובה לזמן קצר ולזמן ארוך
(3,734)	(1,935)	(12,317)	עלייה במלאי
9,676	(25,286)	1,521	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(86,776)	9,273	(60,440)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(118,046)	(52,259)	(70,941)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(7,147)	(5,686)	(8,384)	ריבית ששולמה
6,273	2,721	2,700	ריבית שהתקבלה
(25,764)	(22,974)	(64,167)	מסים ששולמו
3,471	529	355	מסים שהתקבלו
(23,167)	(25,410)	(69,496)	

(66,170)	(46,365)	(45,610)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
----------	----------	----------	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

(ב) רכישת חברת בת שאוחדה לראשונה

-	-	2,056	הון חוזר
-	-	(4,217)	נכסים פיננסיים
-	-	4,718	מוניטין
-	-	1,316	רכוש קבוע
-	-	3,107	רכוש אחר
-	-	(714)	מסים נדחים
-	-	6,266	

(ג) פעולות מהותיות שלא במזומן

5,514	10,458	6,619	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
-------	--------	-------	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א.

תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה

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

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

להלן תיאור מגזרי הפעילות של החברה-

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

במסגרת זו מייצרת ומשווקת החברה, בין היתר, אבנים משתלבות בצבעים שונים וברמות גימור שונות, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מדרגות, רעפי בטון לסוגיהם, צינורות בקטרים שונים, תאי בקרה ומוצרי תשתית ממוכנים (כגון: קירות תומכים, צינורות סטנדרטיים ומוצרים ממוכנים משלימים וכן מערכות גידור אלקטרוני, מעקות, מערכות כניסה להולכי רגל ושערים חשמליים). החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025, שונה שמו של מגזר זה ממגזר התעשייה למגזר מוצרים תעשייתיים ללא כל שינוי בפעילות המגזר.

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

במסגרת זו, החברה מייצרת, משווקת ומוכרת פתרונות הנדסיים של מוצרי בטון המיוצרים ומסופקים באופן ייעודי על פי צורך ודרישת הלקוח, אשר כוללים בין היתר מבנים מרחביים שלמים המיוצרים במפעלי הקבוצה וכן מוצרים הנדסיים טרומיים שונים כגון: קירות אקוסטיים, אלמנטי קבורה, צינורות דחיקה בקטרים שונים וצינורות בטון בקטרים גדולים ובאפיון מיוחד המשמשים לתשתיות ביוב וניקוז, מעברי הולכי רגל תת קרקעיים, מובלים טרומיים, מנהרות שירות תת קרקעיות, מגדלי שמירה ממוגנים, קירות מיגון, אדני רכבת, גידור דקורטיבי ועוד וכן מוצרי מתכת בתחום ההגנה, האבטחה, התשתית והקונסטרוקציה כגון: גדרות מערכת, אלמנטים לקירות אקוסטיים וקונסטרוקציות פלדה ומתקני מתכת.

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

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

באור 1: - כללי (המשך)

ב. השפעת האינפלציה ושיעור הריבית

בסיכום שנת 2025, ניכרה התמתנות בסביבת האינפלציה אשר התכנסה למרכז היעד של בנק ישראל וזאת בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים וסיום המלחמה.

בשנת 2025, עלה מדד המחירים לצרכן ב-2.6% ביחס לכ-3.4% בשנת 2024. בתקופת הדוח עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בכ-5.1% ומדד תשומות הבנייה למסחר ולמשרדים עלה בכ-2.5%.

נכון למועד הדוח עומדת ריבית בנק ישראל על שיעור של 4% (לאחר הורדתה בשיעור של 0.25% בחודש ינואר 2024, בחודש נובמבר 2025, ובחודש ינואר 2026). בהתאם לתחזית של בנק ישראל, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד ברבעון הרביעי לשנת 2026 צפויה לעמוד על 3.5%. נכון למועד הדוח, עומדת הריבית בארה"ב על שיעור של 3.75%. שיעור האינפלציה השנתי בארה"ב הואט לשיעור של 2.75% בדצמבר 2025.

בשנת 2025, ירד שער הדולר בכ-12.5% לעומת עלייה של כ-0.6% בשנת 2024. ליום 31 בדצמבר 2025, שער הדולר היה שווה ל-3.19 ש"ח (שער יציג) וסמוך למועד פרסום הדוח השער עומד על 3.115 ש"ח (שער יציג ליום 9 במרס, 2026).

לעליית שיערי החליפין, ככל שהעלייה תהיה יציבה, עלולה להיות השלכה על התייקרות של מחירי חומרי הגלם והתשומות של הקבוצה. למגמות אלו עשויות להיות השפעות רחבות על הפעילות הכלכלית בכלל המשק ובמידה מסוימת על פעילות הקבוצה.

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

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

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

לקבוצה נדל"ן להשקעה וחלק מהרכוש קבוע שמוצג בהתאם לשווי הוגן. הכנסותיה של הקבוצה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן והעלייה במדד כאמור תרמה לגידול בהכנסות משכירות.

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

ג. השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") בעקבות התקיפה הנפשעת והאכזרית של ארגוני הטרור מעזה. ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", מתקפה אשר ארכה כ- 12 ימי לחימה. ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס להפסקת הלחימה ונסיגה ישראלית לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה. להלן התייחסות לאופן השפעת המלחמה על מגזרי הפעילות שהושפעו מהותית:

במגזר ההנדסה בעקבות המלחמה הופסקו העבודות בפרויקט מיגון גבול הצפון ברבעון האחרון של שנת 2023, כאשר בחודש דצמבר 2024, החברה חידשה את העבודות. בתקופת הדוח, נמשכה מגמת הגידול בתחום אמצעי המיגון והאלמנטים המתועשים וזאת בעקבות השפעות המלחמה על המצב הביטחוני. לאור מאפייני הבנייה המתועשת (טרומית) אשר במהותה הינה מהירה וחסכונית בכוח אדם, להערכת החברה, יחול גידול מתמשך בביקוש למוצרי תחום הפעילות בעקבות הפסקת הלחימה, ותחילת שיקום המבנים בעוטף עזה וצפון הארץ.

במגזר התעשייה לאור השלכות המלחמה, במחצית הראשונה של שנת 2024, חל עיכוב באספקת המוצרים לאתרי הבנייה שהיו סגורים ו/או פועלים חלקית (בין אם עקב מחסור בכוח אדם ובין אם בגין מגבלות ביטחוניות אחרות). לאור האמור, החברה התאימה את מערכי הייצור והתפוקות לרמות הביקוש של לקוחותיה. במחצית השנייה לשנת 2024 ובחציון הראשון בשנת 2025, חלה עלייה בביקושים, אשר הביאה לגידול בהכנסות ולשיפור משמעותי בתוצאות המגזר. בחודש יוני, 2025, עם פרוץ מבצע "עם כלביא" הוקפא הביצוע והאספקות של מספר רב של פרויקטים, אשר חזרו לפעילות רגילה בחודש יולי 2025. עצירה זו הביאה לירידה בהכנסות בחודש יוני וברבעון השני בשנת 2025 תוך פגיעה ברווחיות התפעולית. ברבעון השלישי והרביעי בשנת 2025 (לאחר כניסתה לתוקף של הפסקת אש בין איראן לישראל) נרשמה מגמה של חזרה לשגרה.

החברה פנתה למס רכוש, לצורך קבלת פיצוי בגין נזקים שנגרמו לחברה עקב עצירה ודחיה של ביצוע פרויקטים של המדינה. אין באפשרותה של החברה להעריך את הסיכוי לקבלת פיצויים כאמור ו/או את המועד בו יתקבלו.

ד. השלכות מלחמת "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר, 2026, נפתחה מתקפה משולבת על ידי מדינת ישראל וארצות הברית, בשם "שאגת הארי", אל מול איראן, במה שהתפתח תוך זמן קצר למערכה אזורית עם תקיפות של איראן את ישראל, בסיסים אמריקאים באזור וגם את מדינות המפרץ. תוך זמן קצר החל ארגון הטרור חיזבאללה בירי לעבר ישראל. נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשלכות האפשריות של אירוע זה על פעילותה ותוצאותיה.

ה. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה - קבוצת אקרשטיין בע"מ.

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

חברה כלולה - חברה למעט חברות מאוחדות - שבה יש לחברה השפעה מהותית במישרין או בעקיפין (על ידי החזקת למעלה מ- 20% מהזכויות להצבעה או למינוי חברי הדירקטוריון) ובהתאם לכך ההשקעה בה כלולה בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

חברות מוחזקות - חברה מאוחדת וחברה כלולה.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24.

בעלי עניין ובעלי- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. שליטה

ו. בהתאם לתקנה 4 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן בסעיף זה- "התקנות") החברה לא צירפה לדוחות כספיים אלה מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 9' לתקנות לאור ההשפעה הזניחה שיש למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע-קרקע ומבנים אשר נמדד בשווי הוגן החל מיום 31 בדצמבר, 2020, מיסים נדחים, התחייבויות בשל הטבות לעובדים נטו, נכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והשקעות בחברות כלולות. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

בהתייחס לפעילות החברה במסגרת עבודות בביצוע המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות בביצוע הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה

ד. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. רוב לקוחות החברה מבוטחים בביטוח אשראי ולכן חשיפת החברה לחובות מסופקים הינה בגין החלק ביתרת החוב שאינה מבוטחת ויתרת המע"מ. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ה. מלאי

החברה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

עלות המלאי נקבעת כדלקמן:

חומרי גלם וחומרי עזר - לפי שיטת ממוצע משוקלל.

תוצרת גמורה - על בסיס עלות ממוצעת הכוללת חומרים, עבודה והוצאות ייצור ישירות ועקיפות על בסיס תפוקה רגילה.

לחברה מדיניות להפחתות מלאי כדלקמן:

- מלאי טכני אשר נרכש לפני 36 חודשים ולא נצרך מופחת כ-50%, מלאי טכני אשר נרכש לפני 24 חודשים עד 36 חודשים מופחת כ-25%.
- מלאי תוצ"ג מגזר תעשייה והנדסה- מלאי שיוצר לפני 24 חודשים ומעלה ולא היו בגינו תנועות ייצור במהלך השנתיים האחרונות מופחת בהתאם לערכי המימוש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מגזר תעשייה בחו"ל- מלאי תוצ"ג שאינו מוזמן על ידי לקוח ואין בגינו תנועות ייצור, מופחת בהתאם לערכי המימוש.
- כמו כן, מבוצעות הפחתות ייעודיות, בהתאם לנסיבות ספציפיות, במידה והדבר דרוש.

1. הכרה בהכנסה

הכנסות ממכירת סחורות

הכנסות ממכירת סחורות מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הסחורות הנמכרות ללקוח. בדרך כלל השליטה מועברת במועד מסירת הסחורה ללקוח.

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

הכנסות מעבודות בביצוע

לחברת הבת, אקרשטיין תעשיות בע"מ, פעילות הנדסה אשר כוללת פרויקטים המתואמים ללקוח. במועד התקשרות בחוזה עם לקוח, בוחנת החברה את העבודה האם היא עובדת ביצוע אשר תוכר כהכנסה לאורך זמן.
בחוזים אשר זוהו כי הינם עבודות ביצוע, החברה מכירה לפי שיטת גמר הנדסי. בהתאם לשיטה זו החברה מנהלת בקרה תקציבית על הכנסות והוצאות הפרויקט הכוללת תחזית עדכנית לסיום הפרויקט. בכל חתך מהנדס בעל כישורים מתאימים קובע את שיעור הגמר הנדסי של הפרויקט וההכנסות מותאמות בהתאם לכך.

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה.
סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

2. חכירות

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה שלא ליישם את ההקלה הניתנת בתקן וביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה (תשלומים אלו לא כוללים תשלומי חכירה משתנים) שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

מספר שנים	בעיקר
קרקעות ומבנים	29
כלי רכב ומלגזות	3
	7-29
	3-5

ח. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע, פרט למבנים וקרקעות, מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבע לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בדוח רווח או הפסד.

עלויות התחזוקה היום-יומיות של פריט רכוש קבוע מוכרות בדוח רווח או הפסד בסעיף הוצאות אחזקה בעת התהוותן.

נכס מופחת החל מהמועד בו הוא זמין לשימוש כלומר, כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שיוכל לפעול באופן שאליו התכוונה ההנהלה.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

%	
2-8	קרקע ומבנים (למעט רכיב הקרקע)
15	כלי רכב
5-15	מכונות וציוד
7-10	ציוד וריהוט משרדי
10	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

החל מיום 31 בדצמבר, 2020 שערך הרכוש הקבוע הנובע מהמבנים והקרקעות נזקף לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון, בניכוי השפעת המס. קרן הערכה מחדש מועברת ישירות ליתרת הרווח כאשר הנכס נגרע, או במהלך השימוש בנכס בהתאם לקצב הפחתתו בהתאם למדיניות החשבונאית שנבחרה.

החברה בוחנת את השווי ההוגן של נכסי הרכוש הקבוע המשוערכים אחת לתקופה ובהתקיים שינויים בנסיבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לצורך קביעת השווי ההוגן של המבנים והקרקות, מתבססת החברה על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הניסיון והידע הדרושים.

ירידת ערך של נכס שהוערך מחדש נזקפת ישירות לרווח (הפסד) כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות בקרן ההערכה מחדש בגין אותו נכס. ירידת ערך נוספת, אם קיימת, נזקפת לרווח או הפסד. עלייה בערכו של נכס כתוצאה מהערכה מחדש, מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד. כל עלייה נוספת לאחר מכן נזקפת לקרן הערכה מחדש.

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

י. הפרשות

החברה מפרישה לזיכויים בגין חובות לקוחות אשר קיימות מחלוקות מסחריות בגינן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהווים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים יוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניטין, באופן יחסי לערך בספרים של כל אחד מהנכסים שבתחולת המדידה של IAS 36 רק במידה והערך בספרים של הנכס, לאחר ביטול הפסד מירידת ערך, אינו עולה על העלות המופחתת של הנכס שהייתה נקבעת אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

יב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

מכשירי חוב

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (להלן: "התיקון"), בכדי להבהיר כיצד ישות מעריכה האם מטבע הינו בר-המרה וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) שישות נדרשת ליישם במקרים בהם מטבע אינו מטבע בר-המרה למטבע אחר.

התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המידי כאשר מטבע אינו בר-המרה. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד מטבע שאינו בר-המרה למטבע אחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועים הפיננסיים, המצב הפיננסי ועל תזרים המזומנים של הישות.

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלת החברה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

א. הערכה מחדש של רכוש קבוע

החברה מודדת מבנים ומקרקעין המהווים רכוש קבוע בסכומים משוערכים, והשינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח כולל אחר. החברה התקשרה עם מעריך חיצוני בלתי תלוי על מנת להעריך את השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר, 2025. הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח. המבנים ומקרקעין מוערכים על בסיס התייחסות לראיות זמינות בשוק, תוך שימוש במחירים בני השוואה המותאמים לגורמי שוק ספציפיים כגון סוג הנכסים, מיקומם ומצבם.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

ג. אומדן עלויות להשלמת פרויקטים ואומדן הכנסות מביצוע פרויקטים

ראה באור 2 ו' לעיל.

ד. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות בין היתר על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

באור 4: גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים.

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- **גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית -** ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- **הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים -** התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מחייבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- **גילויים -** דרישות גילוי חדשות התווספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight").

החברה בוחנת את השלכות התיקונים לעיל על דוחותיה הכספיים המאוחדים.

ב. 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 יכלול 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 ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדדה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים 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.

באור 4: גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
6,963	331
635	366
303	1,750
13,500	36,419
21,401	38,866

מזומנים למשיכה מיידית בש"ח
מזומנים למשיכה מיידית בדולר
מזומנים למשיכה מיידית באירו
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

באור 6: - השקעות לזמן קצר

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
58,748	11,776
58,748	11,776

השקעה בניירות ערך

באור 7: - לקוחות

א. יתרת לקוחות, נטו

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
320,114	318,246
11,008	11,075
331,122	329,321
(6,350)	(7,248)
324,772	322,073

חובות פתוחים
המחאות לגבייה

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לקוחות, נטו

ב. להלן מידע בדבר יתרת הלקוחות לפי תקפות הפיגור בגביה בייחס לתאריך הדוח:

לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)						יתרת לקוחות בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו						
עד 30 יום	31-60 יום	61-90 יום	91-120 יום	מעל 120 יום		
סה"כ						
אלפי ש"ח						
ליום 31 בדצמבר 2025						
310,998	43,531	2,998	8,827	13,085	33,800	208,757

לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)						יתרת לקוחות בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו						
עד 30 יום	31-60 יום	61-90 יום	91-120 יום	מעל 120 יום		
סה"כ						
אלפי ש"ח						
ליום 31 בדצמבר 2024						
203,392	54,883	18,106	7,047	6,929	23,407	
313,764						

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
-	11,972
169	38
3,525	4,089
1,808	1,340
4,290	8,466
33,511	26,653
2,070	952
1,114	217
46,487	53,727

מוסדות
עובדים
מקדמות לספקים
צדדים קשורים (1)
הוצאות מראש
חייבים מזמיני עבודות
הכנסות לקבל
חייבים אחרים

(1) ראה באור 22א'.

באור 9: - מלאי

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
64,630	62,930
72,973	83,448
(17,734)	(16,225)
119,869	130,153

מלאי חומרי גלם וחומרי עזר
מלאי תוצרת גמורה

בניכוי - הפרשה לירידת ערך (*)

(*) מתוך הפרשה זו החלק של חברת הבת בארה"ב בשנת 2025 ושנת 2024 הינו 5.7 מיליון ש"ח ו-8.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

באור 10: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
568	642	יתרת פתיחה
74	50	רווחי אקוויטי
642	692	יתרת סגירה

למידע נוסף בדבר ההחזקה בשיעור של 50% בחברת "מגדלי אקרשטיין בע"מ" ראה באור 20 א'4 להלן.

באור 11: - חכירותגילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של קרקעות ומבנים וכלי רכב אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה.

הסכמי החכירות של הקרקעות והמבנים הינם לתקופה הנעה בין 7 ל- 29 שנים, בעוד הסכמי החכירות של כלי הרכב והמלגזות נעים בתקופה של בין 3 ל- 5 שנים.

חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה החברה כוללים אופציות הארכה.

א. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,757	1,905	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
10,687	13,347	סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

ב. אופציות הארכה

לחברה הסכמי חכירה הכוללים אופציות הארכה. אופציות אלה מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה.

החברה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה תמומש.

באור 11: - חכירות (המשך)

ג. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

קרקעות ומבנים	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ	
31,382	51,884	83,266	<u>עלות</u> יתרה ליום 1 בינואר, 2025
			תוספות במשך השנה:
1,758	4,062	5,820	חכירות חדשות
521	379	900	התאמות בגין הצמדה למדד
(2,282)	-	(2,282)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה
31,379	56,325	87,704	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
8,150	33,559	41,709	<u>פחת שנצבר</u> יתרה ליום 1 בינואר, 2025
			תוספות במשך השנה:
2,330	9,565	11,895	פחת והפחתות
-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה
10,480	43,124	53,604	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
20,899	13,201	34,100	<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025</u>
קרקעות ומבנים	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ	
30,338	40,920	71,258	<u>עלות</u> יתרה ליום 1 בינואר, 2024
			תוספות במשך השנה:
-	10,458	10,458	חכירות חדשות
724	506	1,230	התאמות בגין הצמדה למדד
320	-	320	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה
31,382	51,884	83,266	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
6,189	25,804	31,993	<u>פחת שנצבר</u> יתרה ליום 1 בינואר, 2024
			תוספות במשך השנה:
1,748	7,755	9,503	פחת והפחתות
213	-	213	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה
8,150	33,559	41,709	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
23,232	18,325	41,557	<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024</u>

באור 11: - חכירות (המשך)ד. ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות חכירה

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
10,115	10,429
8,182	6,306
4,255	2,115
1,611	1,577
1,748	1,458
18,697	15,411
44,608	37,295

שנה ראשונה
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

באור 12: - נדל"ן להשקעהא. הרכב ותנועה:

2024	2025
אלפי ש"ח	
427,202	490,488
1,642	1,713
61,737	(15,643)
(93)	(21)
63,286	(13,951)
490,488	476,536

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במשך השנה

השקעות
עליה (ירידה) בשווי ההוגן, נטו
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות
למטבע ההצגה

סה"כ תוספות

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. להלן טווחי שיעורי ההיוון אשר שימשו את מעריכי השווי בקביעת שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בחברה:

ישראל (*)
%

5.75 - 7.0

31 בדצמבר, 2025

6.6 - 7.0

31 בדצמבר, 2024

(*) תזרימי המזומנים של הנדל"ן להשקעה מורכבים ממספר גורמים המהוונים בשיעורים שונים.

באור 12: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. מידע בדבר זכויות הבעלות

נכסי הנדל"ן להשקעה הינם בבעלות החברה, פרט לנכסי נדל"ן ששוויים ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמו לסך של 65,550 אלפי ש"ח אשר זכויות החכירה בגינם או ההחזקה בהן הינם כלהלן:

סוף תקופת חכירה	שווי נדל"ן	סוף תקופת חכירה	שווי נדל"ן
שנים	אלפי ש"ח	שנים	אלפי ש"ח
2024		2025	
2031-2044	62,250	2031-2044	62,250
2037	3,300	2037	3,300

ד. מידע על שווי הוגן

הנדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה (שיטת ההשוואה) או בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

להלן מפורטות ההנחות המשמעותיות אשר שימשו את מעריכי השווי בקביעת שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה העיקריים אשר ברשות החברה:

1. מגדלי אקרשטיין

שווי ההוגן של הנכס נקבע בהתבסס על שילוב בין גישת ההשוואה וגישת ההכנסה.

2025	משרדים	מסחר
אלפי ש"ח		

121.6 97.6
- 3.2%

דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש
שיעור שטחים פנויים להשכרה

2. בית אקרשטיין

שווי ההוגן נקבע בהתבסס על שווי הזכויות בגישת ההשוואה ושווי שימוש ביניים בגישת היוון ההכנסות.

בהתאם לכך נלקחו בחשבון ערכי שווי זכויות הבאים:
שווי זכויות מ"ר מבונה למגורים עיקרי – 19.5 אלפי ש"ח
שווי זכויות מ"ר מבונה למשרדים ברוטו – 5.4 אלפי ש"ח
שווי זכויות מ"ר מבונה למסחר ברוטו – 13 אלפי ש"ח

באור 12: - נדל"ן להשקעה (המשך)

בחודש יולי 2024 התקבלה החלטה של הועדה המקומית הרצליה להפקיד, בתנאים אשר פורטו בהחלטה, את התכנית שקידמה החברה למתחם (בית אקרשטיין בהרצליה), הכוללת הקמת מגדל בשטח של כ- 28 אלפי מ"ר בעירוב שימושים הכולל שטחי משרדים, מסחר ומגורים. בחודש פברואר, 2026 פורסמה התב"ע למתן תוקף במסגרתה נכללות זכויות להקמת בניין בעירוב שימושים. בשנים 2024 ו- 2025 בוצעו עבודות הערכת שווי לנכס. החלק אשר מיוחס לנדל"ן להשקעה שוערך ב- 38,902 אלפי ש"ח וב- 797 אלפי ש"ח, בהתאמה, אשר כלולים בדוחות רווח והפסד.

ה. באשר לשעבודים, ראה באור 20 ה'.

באור 13: - רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה:

שנת 2025

קרקע ומבנים (*)	מכונות וציוד	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	שיפורים במושכר	סה"כ
אלפי ש"ח					

עלות

657,435	768,216	5,318	33,234	18,841	1,483,044	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
תוספות במשך השנה:						
648	27,154	1,444	1,613	59	30,918	רכישות
362	-	-	-	-	362	הערכה מחדש שהוכרה ברווח כולל
-	1,627	265	-	157	2,049	אחר
כניסה לאיחוד						
התאמות הנובעות מתרגום דוחות						
כספיים ממטבע פעילות למטבע						
הצגה						
(3,173)	(16,146)	(117)	(581)	(2,271)	(22,288)	גריעות במשך השנה:
-	(1,311)	(457)	-	-	(1,768)	מימושים

655,272	779,540	6,453	34,266	16,786	1,492,317	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
---------	---------	-------	--------	--------	-----------	---------------------------

פחת שנצבר

80,487	526,857	3,500	31,191	14,020	656,055	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
תוספות במשך השנה:						
6,943	27,246	743	1,025	710	36,667	פחת
-	606	102	-	25	733	כניסה לאיחוד
התאמות הנובעות מתרגום דוחות						
כספיים ממטבע פעילות למטבע						
הצגה						
(1,041)	(12,194)	(124)	(489)	(1,780)	(15,628)	גריעות במשך השנה:
-	(1,134)	(297)	-	-	(1,431)	מימושים

86,389	541,381	3,924	31,727	12,975	676,396	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
--------	---------	-------	--------	--------	---------	---------------------------

יתרת עלות מופחתת ליום
31 בדצמבר, 2025

568,883	238,159	2,529	2,539	3,811	815,921
---------	---------	-------	-------	-------	---------

באור 13: - רכוש קבוע (המשך)

שנת 2024

עלות	קרקע ומבנים (*)	מכונות וציוד	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	641,049	743,550	7,365	32,066	18,582	1,442,612
תוספות במשך השנה:						
רכישות	3,884	25,647	-	1,147	172	30,850
הערכה מחדש שהוכרה ברווח כולל	12,350	-	-	-	-	12,350
אחר	152	317	5	21	87	582
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה						
גריעות במשך השנה:	-	(1,298)	(2,052)	-	-	(3,350)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	657,435	768,216	5,318	33,234	18,841	1,483,044
פחת שנצבר						
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	72,844	501,833	5,261	30,158	13,272	623,368
תוספות במשך השנה:						
פחת	7,404	26,209	521	901	680	35,715
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה	239	113	(347)	132	68	205
גריעות במשך השנה:	-	(1,298)	(1,935)	-	-	(3,233)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	80,487	526,857	3,500	31,191	14,020	656,055
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024	576,948	241,359	1,818	2,043	4,821	826,989

(*) קרקע ומבנים

1. פירוט

הקרקע והמבנים המשמשים את הקבוצה בפעילותה כוללים את מפעלי החברה המאוחדת בישראל ובארה"ב (בארה"ב החברה חוכרת שני אתרים נוספים) וכן את משרדי המטה של הקבוצה ושל החברות המאוחדות שלה.

שטח המקרקעין אשר בבעלות הקבוצה (בין בבעלות ובין בהסכמי חכירה ממינהל מקרקעי ישראל) בישראל אשר משמש לצורך מפעליה מסתכם לכ- 305 דונם ובארה"ב כ- 58.5 דונם. היקף השטח המבונה בישראל מסתכם לכ- 56,318 אלפי מ"ר ובארה"ב כ- 2,251 מ"ר (מלבד האמור לגבי ארה"ב חוכרת הקבוצה שטחים נוספים לצורך מפעליה בארה"ב).

באור 13: - רכוש קבוע (המשך)

2. מודל הערכה מחדש

עד ליום 31 בדצמבר, 2020, יישמה החברה בדוחותיה את מודל העלות עבור כל קבוצות הרכוש קבוע. ביום 31 בדצמבר, 2020, ביצעה החברה מעבר למודל הערכה מחדש בגין קבוצת הקרקע והמבנים שברשותה. כתוצאה מהמעבר שיערכה החברה את קבוצה זו בהתאם להערכות שווי ורשמה שערך נטו ממס בסך של כ- 161,276 אלפי ש"ח אשר נזקף לקרן הון הערכה מחדש המוצגת בהון (ראה באור ח2).

ביום 31 בדצמבר, 2024 שיערכה החברה את קבוצת הקרקע שברשותה וכתוצאה מכך רשמה שערך נטו ממס בסך של 9,513 אלפי ש"ח אשר נזקפו לקרן הון הערכה מחדש המוצגת בהון.

ביום 31 בדצמבר, 2025 שיערכה החברה את קבוצת המבנים שברשותה וכתוצאה מכך רשמה שערך נטו ממס בסך של 279 אלפי ש"ח אשר נזקפו לקרן הון הערכה מחדש המוצגת בהון.

לצורך ביצוע הערכות השווי ביום 31 בדצמבר, 2025, החברה והחברות המאוחדות שלה התקשרו עם מעריכי שווי מוסמכים, בלתי תלויים על מנת לקבוע את השווי ההוגן של הקרקע והמבנים אשר בבעלותה (לרבות חכירה ממנהל מקרקעי ישראל). לאור מאפייני הנכסים שבנדון התבססו מעריכי השווי על גישת ההשוואה. בגישה זו נאמד שווי השוק של הנכס לאור השוואה לנתוני שוק ועסקאות לנכסים בסביבה הדומים באופיים, במיקומם, ברמת הסיכון בהם, במידת הסחירות וכיו"ב. האומדן מבוצע על ידי התאמה ושיקלול מכלול הפרמטרים בין נכסי ההשוואה לנכס הנדון. העיקרון שעומד בבסיסה של גישה זו הוא עיקרון התחלופה דהיינו קונה לא ישלם על נכס מסויים מחיר הגבוה יותר מאשר ישלם על נכס אלטרנטיבי בעל תועלת דומה.

במסגרת הערכות השווי שביצעה החברה הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים: מיקום הנכס, ייעודו של המגרש וצורתו, השטח הבנוי, ההתאמה לגודל המגרש, המצב התכנוני, המצב המשפטי ונתוני שוק למקרקעין ברי השוואה.

להלן נתונים משמעותיים ששימשו בבסיס ההערכה:

טווח אלפי ש"ח	
325	אומדן שווי דונם קרקע מגרש א'
550	אומדן שווי דונם קרקע מגרש ב'
6,000	אומדן שווי דונם קרקע מגרש ג'

עליה (ירידה) משמעותית במחיר המוערך לדונם לבדו יביא לעלייה (ירידה) משמעותית בשווי ההוגן.

ב. באשר לשעבודים, ראה באור 20 ה'.

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאייםא. ההרכב

סה"כ	ללא הצמדה באלפי ש"ח	במטבע (חוץ *)
85,461	81,801	3,660
27,150	19,095	8,055
112,611	100,896	11,715
3,205	-	3,205
26,525	23,972	2,553
29,730	23,972	5,758

31 בדצמבר, 2025

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

31 בדצמבר, 2024

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

(*) בדולר ארה"ב.

ב. למידע נוסף בדבר בטחונות, ראה באור 20 ה'.

ג. למידע נוסף בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 20 ד'.

באור 15: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
113,816	114,820
958	3,235
114,774	118,055

חובות פתוחים
שטרות לפרעוןבאור 16: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
29,391	27,362
83,861	56,724
55,276	7,025
30,384	11,821
2,549	4,819
530	518
333	603
202,324	108,872

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
הוצאות לשלם
מקדמות מלקוחות
מוסדות
פקדונות משוכרים
צדדים קשורים
אחרות

באור 17: - הלוואות מתאגידים בנקאייםא. ההרכב לפי בסיסי הצמדה

31 בדצמבר		ממוצע שיעור הריבית הנקובה
2024	2025	2025
אלפי ש"ח		%
89,604	65,631	2% - 2.25%
11,761	8,055	3.8% - 3.95%
(26,525)	(27,150)	
74,840	46,536	

הלוואות מבנקים-שקלי לא צמוד (1)
במטבע חוץ

בניכוי - חלויות שוטפות

(1) ליום 31 בדצמבר, 2025, סך של 58,425 אלפי ש"ח הינם בשיעור ריבית נומינלית שנתית קבועה בין 2% ל- 2.25% וסך של 7,206 אלפי ש"ח הינם בריבית פריים + 0.09% לשנה.

ב. מועדי הפרעון

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
28,304	19,130
19,130	16,665
16,665	9,804
10,116	937
625	-
74,840	46,536

שנה שנייה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית

שנה שישית ואילך

ג. למידע בדבר בטחונות ושיעבודים, ראה באור 20 ה'.

ד. למידע בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 20 ד'.

באור 18: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח ארוך.

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
14,084	11,326
(10,503)	(7,884)
3,581	3,442

התחייבויות להטבה מוגדרת
שווי הוגן של נכסי התוכנית

התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת

באור 18: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

בשנת 2021 חתמו והסכימו עובדי הקבוצה שלא היו חתומים על סעיף 14 על החלת הסדר לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים וזאת בגין התקופה שמתחילה ביום 27 בדצמבר, 2021 (להלן: "היום הקובע"). בהתאם לכך הפרשות החברה לפיצויי פיטורים (לרבות הרווחים שיצבטרו בגינם) יבואו במקום פיצויי פיטורים.

בגין התקופה שמתחילת עבודת העובדים ועד ליום הקובע נערך חישוב לפי שכרו הקובע האחרון של העובד ליום הקובע, במכפלת תקופת העבודה (תחילת העבודה ועד ליום הקובע).

הקבוצה רשמה התחייבות בדוחותיה הכספיים בגין עובדי החברה שכפופים להסכם הקיבוצי שפוטרו או נפטרו או פרשו לפנסיה לאחר שהשלימו שמונה שנות עבודה בחברה וזכאים למענק הסתגלות בגובה של חודשיים עבודה ובגין עובדים כאמור אשר השלימו שניים עשר שנות עבודה וזכאים למענק הסתגלות בגובה של שלושה חודשי עבודה.

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת.

תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי תשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
12,433	13,900

הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

באור 19: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים

נכסים פיננסיים		1.
31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד</u>
58,748	11,776	השקעות לזמן קצר
58,748	11,776	סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
		<u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת</u>
324,772	322,073	לקוחות
38,671	41,171	חייבים ויתרות חובה
9,194	8,630	יתרות חובה לזמן ארוך
372,637	371,874	סה"כ נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
422,191	375,020	סה"כ שוטף
9,194	8,630	סה"כ לא שוטף
		2. <u>התחייבויות פיננסיות</u>
		<u>הלוואות שוטפות ואשראים אחרים</u>
26,525	100,896	הלוואות מבנקים- ש"ח
11,762	11,715	הלוואות מבנקים- דולר
10,115	10,429	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
48,402	123,040	סה"כ הלוואות שוטפות
		<u>הלוואות נושאות ריבית ואשראים לא שוטפים</u>
74,840	46,536	הלוואות מבנקים- ש"ח
34,493	26,866	התחייבויות בגין חכירה
109,333	73,402	סה"כ הלוואות לא שוטפות
157,735	196,442	סה"כ הלוואות ואשראים
		3. <u>התחייבויות פיננסיות אחרות</u>
		<u>התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת</u>
114,774	118,055	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
135,904	87,949	זכאים ויתרות זכות
250,678	206,004	סה"כ התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת
250,678	206,004	סה"כ שוטף

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים שלה. החברה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה בהתאם לתחומי הפעילות ולסיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים. הנהלת החברה מבצעת מעקב שוטף אחר ההתפתחויות בשווקים הרלוונטיים ועוקבת אחר התפתחויות חריגות.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים במכשירים הפיננסיים:

1. סיכונים שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל שני סוגי סיכונים: סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון ריבית. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות, אשראים והשקעות.

(א) סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה אין הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכון ליום 31 בדצמבר, 2025.

(ב) סיכון ריבית

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הלוואה לזמן ארוך הנושאת ריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים.

לחברה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה זאת.

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה ומהפעילות הפיננסית שלה.

(א) יתרת לקוחות

הערכת איכות האשראי של לקוח מתבססת על ניסיון העבר עם הלקוח, קבלת מידע על הלקוח מחברות דירוג האשראי וכיוצ"ב. בהתאם נקבעים תנאי האשראי והיקפי האשראי עבור כל לקוח באופן ספציפי. החברה מבצעת הפרשה ספציפית לחובות מסופקים, בהתבסס על גורמים המשפיעים על סיכון האשראי של לקוחות מסוימים וכן על ניסיון העבר. תנאי האשראי הממוצעים של לקוחות החברה הינו שוטף + 90.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

(ב) מכשירים פיננסיים

החברה מחזיקה במזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 לקבוצה מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר בסך של 50,642 אלפי ש"ח (80,149 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024).

3. סיכון נזילות

החברה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות. מטרת החברה היא לשמור על איזון בין יציבות הנובעת ממימון מתמשך לבין גמישות על ידי שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים וכדומה.

שווי הוגן

1. הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שוויים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן):

שווי הוגן		יתרה בספרים		הלוואות הלוואות מבנקים- שקלי לא צמוד הלוואות מבנקים- דולר סה"כ
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח				
83,462	62,273	89,604	65,631	
11,468	8,054	11,762	8,055	
94,930	70,327	101,366	73,686	

2. הנהלת החברה מעריכה כי יתרות המזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, מהווה בקירוב את שוויים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

ג. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית משתנה		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית ריבית של	ירידת ריבית של	
0.5%	0.5%	
299	(302)	2025
535	(541)	2024

באור 20: - התקשרויות, ערבויות, הפרשות, התחייבויות תלויות, אמות מידה פיננסיות ושיעבודים ובטחונות

א. התקשרויות

1. בחודש דצמבר 2018 התקבל אישור מרכז ההשקעות לבקשת חברת הבת אקרשטיין תעשיות בע"מ, לקבלת סיוע לשם התייעלות והעלאת רמת הפיריון באתר הייצור ירוחם בהיקף השקעה מזכה של כ- 8.9 מיליון ש"ח כנגד זכות למענק בשיעור של עד 30% מגובה ההשקעה (קרי מענק מקסימלי של כ- 2.67 מיליון ש"ח), בכפוף לעמידה בתנאי התכנית והשלמתה. חברת הבת החלה בביצוע התכנית כאמור תוך שביקשה לבצע שינויים בבקשה שהוגשה וכן לקבל ארכה ביחס למועדים הקבועים באישור לנוכח משבר הקורונה ועיכובים באספקות ספקים מחו"ל. מרכז ההשקעות אישר את בקשת החברה לשינויים ביום 27 בפברואר 2021 ואישר את הארכת המועד לביצוע התוכנית עד ליום 10 בדצמבר, 2022. בתחילת שנת 2025, החברה הגישה בקשה לשינויים בהשקעות של התוכנית המאושרת. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בתנאי התכנית והבקשות לשינויים מחכים לאישור של רשות ההשקעות. החברה דיווחה על סך השקעות כולל בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח.

1. בחודש יולי 2019 התקבל אישור הרשות הלאומית לחדשנות לבקשת חברת הבת אקרשטיין תעשיות בע"מ, שהוגשה בחודש מרץ 2019 לאישור תכנית לפיתוח אבן חיפוי מתועשת בתקציב של כ-3 מיליון ש"ח. עד ליום 31 בדצמבר, 2024 התקבל בקבוצה סכום של כ- 854 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי התכנית, כנגד המענק תשלם הקבוצה תמלוגים שנתיים בשיעור של כ- 5% מהיקפי המכירות של המוצר עד לסכום המענק ששולם, בתוספת ריבית שנקבעה בתכנית. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה שילמה בפועל תמלוגים בסך של 18 אלפי ש"ח.

2. בחודש פברואר 2024, התקבל אישור מרכז ההשקעות לבקשת הקבוצה לקבלת סיוע לשם התייעלות והעלאת רמת הפיריון באתר הייצור ירוחם בהיקף השקעה מזכה של כ- 10 מיליון ש"ח כנגד זכות למענק בשיעור של עד 30% מגובה ההשקעה (קרי מענק של כ- 3 מיליון ש"ח). נכון למועד הדוח טרם הוגשו דוחות ביצוע למרכז השקעות.

4. מגדלי אקרשטיין

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

באור 20: - התקשרויות, ערבויות, הפרשות, התחייבויות תלויות, אמות מידה פיננסיות ושיעבודים ובטחונות (המשך)

ביום 3 באפריל 2023, התקבלה החלטת וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב (הוועדה המחוזית) אשר אישרה למתן תוקף בתנאים, תוכנית מתאר כוללנית לאזור התעשייה הרצליה (להלן: "התוכנית הכוללנית") החלה גם על הנכס. בכפוף לכניסת התוכנית הכוללנית לתוקף ובהתאם למסגרת התכנונית שהיא מתווה, מתעתדת החברה לקדם תוכנית מתאר מפורטת (תב"ע) שתחול על המקרקעין לטובת הקמת שני מבנים עיקריים חדשים במתחם בשטח של כ- 65 אלפי מ"ר שעיקרם בייעוד לתעסוקה ואשר יכללו כ- 160 יחידות דיור בשטח של כ- 50 מ"ר לכל יחידה. להערכת הקבוצה במסגרת ההליכים לקידום התב"ע כאמור, יידרשו הקבוצה והחברה השותפה להתחייב להקים שטחים לצרכי ציבור בשטח של כ- 4,250 מ"ר. יודגש, כי כניסת התב"ע האמורה לתוקף כפופה לאישור רשויות התכנון (למידע נוסף ראה באור 9.14.1 בפרק א').

בחודש יולי 2024 אושר באופן סופי חוק רכבת תחתית (מטרו) תשפ"ב-2021 ("חוק המטרו"), לפיו נקבע הסדרים עדכניים ביחס לחובת היטל השבחה ומס השבחת המטרו. בהתאם להסדרים המעודכנים כאמור ככל שבעל מקרקעין הגיש בקשה להיתר בניה עד לתום שנת 2030, יעמוד מס השבחת המטרו על שיעור של 20% חלף סך של 32% (זאת בנוסף להיטל השבחה בשיעור של 40%).

5. השקעה בתחום האנרגיה הסולארית

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

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

7. בתאריך 19 ביוני, 2022, התקשרה החברה בהסכם עם הנאמן של חברת "קלרם יעקובוביץ בע"מ" לרכישת 100% ממניות החברה אשר עוסקת בייצור ושיווק של מערכות בקרת כניסה ואלמנטים בתחום ההגנה ההיקפית למגזר המוסדי וקונסטרקציות מורכבות. תמורת העסקה הינה 3.5 מיליון ש"ח. ביום 2 באוקטובר, 2022, אישרה רשות התחרות את רכישת החברה והתקיימו התנאים המתלים לרכישה.

באור 20: - התקשרויות, ערבויות, הפרשות, התחייבויות תלויות, אמות מידה פיננסיות ושיעבודים ובטחונות (המשך)

ב. ערבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 סך הערבויות שהועמדו על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים בקשר עם פעילותה הסתכם לסך של 91,508 אלפי ש"ח. מתוך הסך האמור, סך של כ- 16,967 אלפי ש"ח הינו בגין ערבויות על מקדמות שהתקבלו וסך של 74,541 אלפי ש"ח הינו בגין ערבויות ביצוע ובדק.

ג. הפרשות והתחייבויות תלויות

1. בשנת 2023, התקבלה שומת ארנונה מתוקנת למפעל ירוחם בתחולה משנת 2017, בה דרשה המועצה הפרשי ארנונה, עד ליום 1 בינואר, 2023, בסכום של כ-3.4 מיליון ש"ח. הוגשה השגה למנהל הארנונה אשר נענתה על ידי מנהל הארנונה ועליה הוגש ערר והושג הסדר דיוני לפיו בשלב זה יוארך המועד להגשת עתירה בטענות אשר אינן בסמכות ועדת הערר וזאת עד לקבלת החלטה. בשנת 2024, בהתאם לחוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה נכללה הפרשה בגין הדרישה האמורה על סך 1.6 מיליון ש"ח. במהלך רבעון שני בשנת 2025, החברה שילמה 1.7 מיליון ש"ח בגין התביעה.

2. בנוסף לאמור לעיל כנגד הקבוצה עומדות תביעות ודרישות הקשורות במחלוקות עם עובדים וצדדי ג' שונים שבחלקן הועברו התביעות והדרישות לחברת הביטוח. בהתאם להערכת הנהלת החברה, ובהתאם לחוות דעתם של יועציה המשפטיים וכן בהתאם לסכומי ההשתתפות העצמית כחלק מפוליסות הביטוח השונות נכללה הפרשה בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח בגין התביעות והדרישות כאמור.

ד. אמות מידה פיננסיות

להלן מידע בדבר אמות מידה פיננסיות בקבוצה

1. בהתאם לכתבי התחייבות של חברת הבת אקרשטיין תעשיות כלפי תאגידים בנקאיים התחייבה אקרשטיין תעשיות, בין היתר, לעמוד בכל התנאים הבאים:

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

(ב) התחייבות לעמידה באמת מידה פיננסית (בנטרול השפעות IFRS): ההון העצמי המוחשי של אקרשטיין תעשיות (כהגדרתו בכתבי ההתחייבות) על פי הדוחות הכספיים השנתיים של כל שנה, לא יפחת בכל עת מסך של 150 מיליון ש"ח ושיעורו מתוך סך המאזן (כהגדרתו בכתבי ההתחייבות) לא יפחת מ-23%.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

2. להלן מידע על אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה הבת בארה"ב:

(א) יחס כיסוי EBITDA לתשלומי הקרן והריבית של 12 החודשים האחרונים גבוה מ-1.25.

(ב) יחס חוב ל EBITDA לא יעלה מ-4.25 ליום 31 בדצמבר, 2025.

באור 20: - התקשרויות, ערבויות, הפרשות, התחייבויות תלויות, אמות מידה פיננסיות ושיעבודים ובטחונות (המשך)

- (ג) הון עצמי לסך המאזן לא יפחת מ- 30%.
- (ד) EBITDA לא יפחת מ- 1.5 מליון דולר.
- (ה) חברת האם, אקרשטיין תעשיות בע"מ, עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו עבורה לבנקים בישראל.
- נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 נתקבל כתב ויתור בקשר להתניות א', ב', ד' לעיל וחברת הבת בארה"ב עמדה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.
3. בהתאם לכתבי התחייבות של חברת הבת אקרשטיין צבי כלפי תאגידים בנקאיים התחייבה, בין היתר, לעמוד בכל התנאים הבאים:
- (א) לא ליצור שעבוד/משכון על נכס כלשהו מנכסי החברה, קיים או שיהיה קיים בעתיד, באופן מלא או חלקי, וזאת בכל צורה ודרך שהן, לכל מטרה ומכל סיבה שהן, לטובתו של צד ג' כלשהו, וכן לא להתחייב בכל דרך שהיא לבצע אלו מהפעולות האמורות לעיל, ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי לכך מראש ובכתב.
- (ב) לא למכור, להעביר, למסור, להחכיר או להשכיר נכס כלשהו מנכסי החברה, קיים או שיהיה קיים בעתיד, באופן מלא או חלקי לצד ג' כלשהו (לרבות גוף קשור) ולא להתחייב לעשות כן, שלא במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, ללא הסכמת התאגיד הבנקאי לכך מראש ובכתב.
- (ג) ביצוע, החלטה, הכרזה על ביצוע והתחייבות לחלוקת דיבידנד, או תשלום דיבידנד, מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש ובכתב, יהיו כפופים להתקיימות כל התנאים המוקדמים הבאים בכל המועדים הרלוונטיים:
- (1) לא מתקיים אירוע הפרה (כהגדרתו בכתבי ההתחייבות), ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות הפעולה.
- (2) החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון והתקבלו אצל החברה כלל האישורים הנדרשים על פי כל דין או הסכם לביצוע החלוקה.
- הפרה של ההתחייבויות הנ"ל תהווה עילה לפרעון מיידי של כל הסכומים אותם חייבת החברה לבנק. נכון לתאריך המאזן החברה עומדת בהתחייבויות לעיל.

ה. שעבודים ובטחונות

להלן פירוט אודות השעבודים הקיימים בחברה-

1. החברה חתמה על "הסכם אי רישום שיעבודים (Negative Pledge)" עם כל הבנקים המעמידים לה אשראי לפיו החברה לא תרשום שעבוד לנכסיה לאף בנק או לכל גורם אחר למעט בגין רכוש קבוע שנרכש על ידי אשראי בנקים ספציפי.
2. לטובת תאגיד בנקאי רשמה החברה המאוחדת בארה"ב שעבודים ספציפיים על המקרקעין והציוד שבבעלותה וכן שיעבוד שוטף על הון המניות, המוניטין וכו'. אין לשעבד או להעביר נכסים אלה ללא הסכמת בעל השעבוד. כמו כן, ערבה חברת הבת לחברה המאוחדת בארה"ב בסך של כ- 3.8 מיליוני דולר ארה"ב מתוכם 1.2 מיליון דולר ארה"ב כמסגרת אשראי לזמן קצר.

באור 21: הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות		מספר מניות	

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

288,060,724	603,700,000	288,480,241	603,700,000
-------------	-------------	-------------	-------------

ב. ביום 11 במרס, 2024 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך הרבעון השני של שנת 2024.

ג. ביום 11 במרס, 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך הרבעון השני של שנת 2025.

ד. ביום 3 בדצמבר 2024, מימש מנכ"ל החברה הקודם 1,161,540 אופציות לא סחירות במנגנון מימוש נטו, כאשר בתמורה הוקצו 550,724 מניות רגילות של החברה.

ה. ביום 10 ביוני 2025, מימש מנכ"ל החברה הקודם 871,155 אופציות לא סחירות במנגנון מימוש נטו, כאשר בתמורה הוקצו 419,517 מניות רגילות של החברה.

באור 22: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2025

צדדים קשורים	בעל שליטה	אחרים
אלפי ש"ח		

1,340	-
472	46
-	375

חייבים ויתרות חובה (2)
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

ליום 31 בדצמבר, 2024

צדדים קשורים	בעל שליטה	אחרים
אלפי ש"ח		

1,808	-
474	56
-	375

חייבים ויתרות חובה (2)
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

מידע נוסף

- (1) במהלך השנים 2025 ו-2024 לא היתה יתרת חובה לבעלי עניין.
(2) בעיקר יתרת מגדלי אקרשטיין בע"מ. לפרטים נוספים בגין מגדלי אקרשטיין בע"מ (ראה באור 20 א'4').

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2025

בעלי שליטה	צדדים קשורים
אחרים	אלפי ש"ח

- 50

רווחי אקוויטי (1)

ליום 31 בדצמבר, 2024

בעלי שליטה	צדדים קשורים
אחרים	אלפי ש"ח

16 -
- 74

מכירות
רווחי אקוויטי (1)

ליום 31 בדצמבר, 2023

בעלי שליטה	צדדים קשורים
אחרים	אלפי ש"ח

40 -
- 92

מכירות
רווחי אקוויטי (1)

(1) מהווה 50% מרווחי מגדלי אקרשטיין בע"מ.

ג. הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

בעלי שליטה	אנשי מפתח	צדדים קשורים
אחרים	ניהוליים	אחרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

שכר ונלוות למועסקים בחברה (במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות)

3,506 (1) 2,450 -

מספר המקבלים

3 1 -

גמול דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות)

199 - 424

מספר המקבלים

2 - 3

(1) ביום 25 בספטמבר, 2025 סיים את עבודתו בחברה.

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

בעלי שליטה	אנשי מפתח ניהוליים אלפי ש"ח	צדדים קשורים אחרים
שכר ונלוות למועסקים בחברה (במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות)	3,758	6,217
מספר המקבלים	3	1
גמול דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות)	188	-
מספר המקבלים	2	3

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

בעלי שליטה	אנשי מפתח ניהוליים אלפי ש"ח	צדדים קשורים אחרים
שכר ונלוות למועסקים בחברה (במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות)	3,655	7,582
מספר המקבלים	3	2
גמול דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות)	193	-
מספר המקבלים	2	4

1. ביום 25 בנובמבר, 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הקצאה של כתבי אופציה (ואלו הוקצו ביום 10 בינואר 2022) לא רשומות של החברה הניתנות למימוש לעד 2,026,757 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה אשר מהוות למועד אישור הדירקטוריון ונכון למועד דוח זה כ-0.7% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה ובדילול מלא וזאת בכפוף לתשלום מחיר מימוש בסך של 4 ש"ח לכל כתב אופציה. האופציות תהיינה ניתנות למימוש במנגנון מימוש נטו (cashless) והן יבשילו בשלוש מנות החל מתום שלוש שנים ממועד הקצאתן. ביום 4 בינואר, 2022 אישרה האסיפה הכללית את ההקצאה האמורה לעיל. שווי ההטבה בגין מרכיב האופציות במועד הענקה נאמד בכ- 2,721 אלפי ש"ח. ביום 31 בדצמבר, 2023 בעקבות סיום עבודתו של מנכ"ל הקבוצה, חולטו האופציות וההוצאות שנרשמו בגין הענקה זו בוטלו.

2. ביום 6 בפברואר, 2022 אישר דירקטוריון החברה הענקת 2,903,851 כתבי אופציה הניתנות למימוש למניות של החברה למנכ"ל חברת הבת, אקרשטיין תעשיות. כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש ל- 2,903,851 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, וזאת בכפוף לתשלום מחיר מימוש בסך של 4.365 ש"ח לכל כתב אופציה. כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות החל מתום השנה השנייה. ביום 25 בספטמבר, 2025, בעקבות סיום עבודתו של מנכ"ל הקבוצה, חולטו האופציות ובוטלו ההוצאות שנרשמו בגין האופציות שטרם מומשו.

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

3. ביום 14 בנובמבר, 2023 אישר דירקטוריון החברה הענקת 1,452,070 כתבי אופציה הניתנות למימוש למניות של החברה למנכ"ל החברה הנכנס. כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש ל-1,452,070 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, וזאת בכפוף לתשלום מחיר מימוש בסך של 4.324 ש"ח לכל כתב אופציה. כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות החל מתום השנה השנייה. ביום 4 בינואר, 2024 אישרה האסיפה הכללית את ההקצאה האמורה לעיל. שווי ההטבה בגין מרכיב האופציות במועד הענקת נאמד בכ- 2,916 אלפי ש"ח. ביום 25 בספטמבר, 2025, בעקבות סיום עבודתו של מנכ"ל הקבוצה, חולטו האופציות ובוטלו ההוצאות שנרשמו בגין האופציות שטרם מומשו.
3. ביום 11 במרס, 2025, אישר דירקטוריון החברה, בהמשך לאישור ועדת התגמול של החברה, הקצאת 4,294,324 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 4,294,324 מניות רגילות של החברה תמורת תוספת מימוש של 8.19 ש"ח לכל אופציה, לנושאי משרה ובעלי תפקידים נוספים בחברה. השווי ההוגן של האופציות נאמד בכ- 8,652 אלפי ש"ח.
4. ביום 29 בספטמבר, 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאת 1,167,464 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 1,167,464 מניות רגילות של החברה תמורת תוספת מימוש של 8.91 לכל אופציה, לשני עובדים בתפקיד ניהולי שאינם נושאי משרה בחברה. השווי ההוגן של האופציות נאמד בכ- 2,837 אלפי ש"ח.
5. ביום 4 ביוני, 2025, הודיע מנכ"ל החברה לדירקטוריון החברה על רצונו לסיים את עבודתו בחברה. ביום 25 בספטמבר, 2025 סיים מנכ"ל החברה את עבודתו.
6. ביום 29 בספטמבר, 2025 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מנכ"ל חדש לחברה וכן את תנאי כהונתו והעסקתו לרבות הקצאת 2,043,061 אופציות לא סחירות, אשר יהיו ניתנות למימוש לעד 2,043,061 מניות רגילות של החברה תמורת תוספת מימוש של 8.91 ש"ח לכל כתב אופציה. ביום 5 בנובמבר 2025 אושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל החדש אשר החל לכהן בתפקידו ביום 1 בינואר, 2026. השווי ההוגן של האופציות נאמד בכ- 6,394 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
1,008,620	872,366	866,051	הכנסות	א.
28,342	29,987	29,968	הכנסות	
			הכנסות מהשכרת נכסים	
1,036,962	902,353	896,019	סה"כ הכנסות	
251,616	214,529	229,137	עלות ההכנסות	ב.
183,532	164,510	182,698	חומרים שנצרכו	
88,025	78,686	80,474	שכר עבודה ונלוות	
163,411	146,621	102,431	הוצאות יצור אחרות	
40,801	40,751	43,710	התקנה והרכבה	
			פחת	
12,736	1,384	(11,616)	ירידה (עליה) במלאי תוצרת גמורה	
5,692	5,715	6,409	עלות אחזקת נכסים מושכרים	
745,813	652,196	633,243		
30,624	25,069	31,083	הוצאות מכירה ושיווק	ג.
57,923	53,429	58,836	שכר עבודה ונלוות	
2,825	3,712	7,279	הובלות	
4,842	3,697	3,913	פרסום ותערוכות	
2,013	2,647	2,838	אחזקה ומשרדיות	
2,037	1,505	1,833	ביטוח אשראי וחובות אבודים	
5,657	2,336	1,840	פחת	
			אחרות	
105,921	92,395	107,622		

באור 23: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
28,159	29,435	27,365	<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>	
3,066	2,962	3,187	שכר עבודה ונלוות	
749	1,462	547	פחת	
3,787	2,406	2,143	אחזקה ומשרדיות	
6,961	7,282	8,066	אירוח, תרומות, מתנות ונסיעות לחו"ל	
5,621	4,674	3,946	שירותים מקצועיים	
			אחרות	
<u>48,343</u>	<u>48,221</u>	<u>45,254</u>		
(77)	(565)	(52)	<u>הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו</u>	
3,378	(51)	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	
			הוצאות (הכנסות) אחרות	
<u>3,301</u>	<u>(616)</u>	<u>(52)</u>		
(7,288)	(4,460)	(2,552)	<u>הוצאות (הכנסות) מימון, נטו</u>	
18,249	8,136	9,496	הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים ורווח	
1,917	1,246	952	מהשקעות לזמן קצר	
			הוצאות ריבית והפרשי שער	
			עמלות	
<u>12,878</u>	<u>4,922</u>	<u>7,896</u>		

באור 24: - מגזרי פעילותא. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. מגזר מוצרים תעשייתיים.
2. מגזר הנדסה.
3. מגזר תעשייה בחו"ל.
4. מגזר נדל"ן.

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בבאור 2.

ביצועי המגזרים (רווח (הפסד) מגזרי) מוערכים בהתבסס על רווח (הפסד) תפעולי כמוצג בדוחות הכספיים בניכוי הוצאות אחרות והוצאות בלתי מוקצות.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסי והתחייבויות המגזר שלא כוללים נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימות מאחר שנכסים והתחייבויות אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי.

השקעות הוניות כוללות רכישות רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה.

מחירי העברה בין מגזרי פעילות מבוצעים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים.

החל משנת 2022, החברה באמצעות שותפות בבעלותה מכירה בהכנסות מחשמל. בהתאם לדיווחים שמוציגים למקבלי ההחלטות התפעוליות הראשי, החברה בחרה להציג את תוצאות פעילות זו תחת מגזר הנדל"ן.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

מגזר מוצרים תעשייתיים	מגזר הנדסה	מגזר תעשייה בחו"ל	מגזר נדל"ן	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025					
הכנסות מחיצוניים	332,438	486,850	45,610	31,121	896,019
הכנסות בין-מגזריות	104	-	-	17,431	-
סה"כ הכנסות	332,542	486,850	45,610	48,552	896,019
עלות ההכנסות	226,466	367,954	43,644	7,027	633,243
רווח (הפסד) מגזרי	29,764	68,262	(16,327)	16,805 *	94,257
פחת והפחותות	33,382	20,683	6,986	1,386	49,110
הכנסות אחרות, נטו					52
הוצאות מימון, נטו					(7,896)
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו					50
רווח לפני מסים על ההכנסה					86,463

(* כולל הוצאות בגין ירידת ערך נדל"ן בסך של 15,643 אלפי ש"ח.

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

מגזר מוצרים תעשייתיים	מגזר הנדסה	מגזר תעשייה בחו"ל	מגזר נדל"ן	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024					
הכנסות מחיצוניים	266,203	546,201	58,739	31,210	902,353
הכנסות בין-מגזריות	108	-	-	16,267	-
סה"כ הכנסות	266,311	546,201	58,739	47,477	902,353
עלות ההכנסות	188,535	411,171	56,376	6,442	652,196
רווח (הפסד) מגזרי	18,391	83,841	(19,108)	92,304 (*)	171,278
פחת והפחתות	30,402	19,749	6,199	1,424	45,218
הכנסות אחרות, נטו					616
הוצאות מימון, נטו					(4,922)
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו					74
רווח לפני מסים על ההכנסה					167,046
(*) כולל הכנסות משערוך נדל"ן בסך של 61,737 אלפי ש"ח.					

מגזר מוצרים תעשייתיים	מגזר הנדסה	מגזר תעשייה בחו"ל	מגזר נדל"ן	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023					
הכנסות מחיצוניים	366,008	582,167	59,084	29,703	1,036,962
הכנסות בין-מגזריות	107	-	-	15,712	-
סה"כ הכנסות	366,115	582,167	59,084	45,415	1,036,962
רווח (הפסד) מגזרי	62,552	82,218	(31,918)	32,020 (*)	139,610
פחת והפחתות	31,541	17,056	7,417	1,474	45,904
הוצאות אחרות, נטו					(3,301)
הוצאות מימון, נטו					(12,878)
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו					92
רווח לפני מסים על ההכנסה					123,523
(*) כולל הכנסות משערוך נדל"ן בסך של 2,725 אלפי ש"ח.					

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. נכסים והתחייבויות המשמשים את המגזרנכסי המגזר

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
389,760	376,603
344,250	373,568
100,114	88,869
1,051,634	1,052,431
59,232	12,859
<u>1,944,990</u>	<u>1,904,330</u>

מגזר מוצרים תעשייתיים
מגזר הנדסה
מגזר תעשייה בחו"ל
מגזר נדל"ן
נכסים שאינם מיוחסים והתאמות

התחייבויות המגזר

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
128,096	136,115
252,973	169,758
51,632	39,709
212,367	192,335
63,178	121,748
<u>708,246</u>	<u>659,665</u>

מגזר מוצרים תעשייתיים
מגזר הנדסה
מגזר תעשייה בחו"ל
מגזר נדל"ן
התחייבויות שאינן מיוחסות והתאמות

ד. מידע נוסף על הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

הכנסות מלקוח א' המהווה 10% ומעלה מסך
ההכנסות המדווחות בדוחות הכספיים:

<u>308,563</u>	<u>238,908</u>	<u>227,218</u>
----------------	----------------	----------------

הכנסות המדווחות בדוחות הכספיים בגין כל
קבוצה של מוצרים ושירותים דומים אשר שיעור
ההכנסות מהן מהווה 10% או יותר מסך ההכנסות
המדווחות בדוחות הכספיים:

תעשייה-

מוצרי פיתוח סביבה ועיצוב נוף

<u>312,264</u>	<u>220,253</u>	<u>266,074</u>
----------------	----------------	----------------

הנדסה -

מוצרי בניה מתועשת

<u>372,141</u>	<u>298,844</u>	<u>323,834</u>
----------------	----------------	----------------

נדל"ן מניב (השכרת נכסים מחיצוניים)

<u>28,344</u>	<u>29,987</u>	<u>29,968</u>
---------------	---------------	---------------

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

ה. מידע גיאוגרפי

הכנסות המדווחות בדוחות הכספיים הופקו במדינת המושב של החברה (ישראל) ומחוצה לה, בהתבסס על מיקום הלקוחות, כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2024	2025	
אלפי ש"ח			
974,087	838,549	849,921	ישראל
62,875	63,804	46,098	חוץ לארץ
<u>1,036,962</u>	<u>902,353</u>	<u>896,019</u>	

יתרות בדוחות הכספיים של נכסים קבועים (רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה, מוניטין ונכסי זכות שימוש) לפי מדינת המושב (ישראל) ומחוצה לה, בהתבסס על מיקום הנכסים, כדלקמן:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,290,224	1,264,463	ישראל
71,191	62,094	חוץ לארץ
<u>1,361,395</u>	<u>1,326,557</u>	

באור 25: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

חברת הבת, תובעת פחת מואץ בגין ציוד תעשייתי על פי תקנות מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (שיעורי פחת תיקון), התשמ"ו-1986.

באור 25: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

1. 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.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

2. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם:

ארה"ב - 21%, קפריסין - 12.5%, רומניה - 16%.

ג. שומות מס

לחברה ולחברות הבנות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ד. מסים נדחים

הרכב המסים נדחים, כמוצג במאזן, והתנועה בהם הינם כדלקמן:

בגין סעיפים מאזניים

קרקע ומבנים המוצגים לפי מודל הערכה מחדש	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע	זכויות עובדים	הפרשי עיתוי אחרים	סה"כ	
אלפי ש"ח						
103,721	(79,437)	(47,095)	2,857	9,817	(217,579)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	(626)	(3,337)	(104)	(1,571)	(5,638)	זקיפה לרווח והפסד
(3,386)	-	-	-	-	(3,386)	זקיפה לרווח כולל אחר
107,107	(80,063)	(50,432)	2,753	8,246	(226,603)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
-	(14,200)	3,189	(463)	5,011	(6,463)	זקיפה לרווח והפסד
(2,841)	-	-	-	-	(2,841)	זקיפה לרווח כולל אחר
109,948	(94,263)	(47,243)	2,290	13,257	(235,907)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
-	3,598	1,765	51	608	6,022	זקיפה לרווח והפסד
(83)	-	-	-	-	(83)	זקיפה לרווח כולל אחר
-	-	-	-	(715)	(715)	חברה שאוחדה לראשונה
110,031	(90,665)	(45,478)	2,341	13,150	(230,683)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

באור 25: - מסים על ההכנסה (המשך)

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		נכסים לא שוטפים התחייבויות לא שוטפות
2024	2025	
אלפי ש"ח		
2,482	2,171	
(238,389)	(232,854)	
(235,907)	(230,683)	

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של כ- 23% בשנים 2024 ו-2025 בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ה. מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד

31 בדצמבר			מסים שוטפים מסים נדחים מסים בגין שנים קודמות
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(28,857)	(28,547)	(27,840)	
(5,638)	(6,463)	6,022	
4,587	(8,539)	(827)	
(29,908)	(43,549)	(22,645)	

ו. מס תיאורטי

להלן מובא תאום בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים והפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבות במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
123,523	167,046	86,463	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
28,410	38,421	19,886	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי הוצאות שאינן מוכרות מסים בגין שנים קודמות בגינם לא נזקפו מסים נדחים
713	693	171	
(4,587)	(382)	(925)	
5,962	4,817	3,513	הפרשים זמניים או הפסדים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
(590)	-	-	אחרות
29,908	43,549	22,645	מסים על ההכנסה
24.2%	26.1%	26.2%	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

באור 26: - צירוף עסקים

רכישת אב לב תעשיות מתכת בע"מ

ביום 31 בדצמבר, 2024 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 100% מחברת אב לב תעשיות מתכת בע"מ. תמורת העסקה הינה 6,800 אלפי ש"ח. ביום 15 בינואר, 2025, התקיימו התנאים המתלים לרכישה.

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של אב לב תעשיות מתכת במועד הרכישה:

שווי הוגן אלפי ש"ח	
5,197	לקוחות
483	מלאי
1,316	רכוש קבוע
244	חייבים ויתרות חובה אחרות
3,107	רכוש אחר
4,718	מוניטין
(1,900)	אשראי מבנקים, נטו
(6,365)	זכאים ויתרות זכות
(6,800)	סך עלות הרכישה

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

באור 27: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 15 במרס, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד ישולם ביום 6 באפריל, 2026.

ב. ביום 26 בינואר, 2026, אישר דירקטוריון החברה, הקצאת 889,736 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 889,736 מניות רגילות של החברה תמורת תוספת מימוש של 8.31 ש"ח לכל אופציה, לשני עובדים בתפקיד ניהולי שאינם נושאי משרה בחברה. השווי ההוגן של האופציות נאמד בכ- 2,298 אלפי ש"ח.

ג. ביום 18 בפברואר, 2026 התקשרה חברת הבת במזכר הבנות לא מחייב לרכישת שליטה בחברה בתחום מוצרי גמר הבנייה וזאת כנגד תמורה חזויה של 50-100 מיליון ש"ח.

ד. ביום 11 בפברואר, 2026 פורסמה תב"ע למתן תוקף, במסגרתה נכללות במגרש זכויות להקמת בניין בשטח כולל של כ- 28 אלפי מ"ר.

רשימת חברות פעילות מוחזקות במישרין ועקיפיןליום 31 בדצמבר 2025

שם החברה	מדינת מושב	שיעור השליטה והבעלות על ידי החברה המחזיקה
		%
אקרשטיין תעשיות בע"מ	ישראל	100
אקרשטיין צבי בע"מ	ישראל	100
אקרשטיין צבי ייזום והשקעות בע"מ	ישראל	100
אקרשטיין פרויקטים בע"מ	ישראל	100
ש.ב.מ שיטות בנייה מתקדמות בע"מ	ישראל	100
Acker-Stone Industries, Inc.	ארה"ב	100
פליים חברה למסחר בע"מ	ישראל	100
מגדלי אקרשטיין בע"מ	ישראל	50
Ackerstein Overseas Limited	קפריסין	100
Ackerstein Ro SRL	רומניה	100
קל-רם בע"מ	ישראל	100
אב לב תעשיות מתכת בע"מ	ישראל	100
נופר-אקרשטיין אנרגיה סולארית, שותפות מוגבלת	ישראל	80

15 במרס, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של קבוצת אקרשטיין בע"מ ("החברה")

מדינת היהודים 103, הרצליה

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף המדף של קבוצת אקרשטיין בע"מ
מיום 24 במאי 2024 ("תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון את דוח רואה החשבון המבקר מיום 15 במרס, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

Late Zeev Cohen – Geodet, Engr R.E Appraiser, Lic surveyor (1930-2025)
Late Jacob Cohen – (M.sc) Engr R.E Appraiser (1938-2021)
Erez Cohen – L.L.B, R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Binyamin Ram – R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser
Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser

(1930-2025)
(1938-2021)

זאב כהן ז"ל – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין
יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארי כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
בנימין רם – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין
אלמוג זר – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון אשכול – כלכלנית מוסמכת במנהל ע"ס ושמאית מקרקעין

DATE: 4/3/2026 : תאריך
REF: ZC43646 : סימנו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: הערכת שווי בנין משרדים מעל קומה מסחרית
מגדלי אקרשטיין - שלב א'
גוש 6592 חלק מחלקה 140
מגדל מערבי (A) ומגדל מזרחי (B)
הכוללים חניון תת קרקעי, קומת מסחר, משרדים ושטחי אחסנה
שד' אבא אבן 12, אזור התעשייה הרצליה פיתוח



1. פרטי הזמנת השומה

- 1.1 שם התאגיד מזמין השומה : חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ", "אקרשטיין צבי בע"מ", "חברת לובה בע"מ" (להלן : "החברה" ו/או "החברות")
- 1.2 מזמין השומה : מר איתי וקנין - סמנכ"ל כספים חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" ומר איל ויינברג - סמנכ"ל כספים, בחברת "אקרשטיין צבי בע"מ".
- 1.3 מועד הזמנת השומה : 27/11/2025
- 1.4 נסיבות הזמנת השומה : פרסום דו"חות כספיים של החברות.
- 1.5 נמסר לי על ידי החברות כי הנכס מוגדר על ידיה כנכס להשקעה של החברות ע"פ התקינה הבינלאומית IFRS ותקן חשבונאי בינלאומי (IAS 40).
- 1.6 שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.
- 1.7 לא קיבלנו כתב שיפוי ממזמין השומה.
- 1.8 אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.
- 1.9 חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. הננו נותנים חוות דעת לחברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" באופן שוטף. לעניין שכר טרחה שמשולם בגין שירותים אלו אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת "ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ".

2. מטרת השומה

הערכת שווי שוק של זכויות חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ", "אקרשטיין צבי בע"מ", "חברת לובה בע"מ" בנכס הנדון בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון (המחיר שהיה מתקבל במכירת הנכס במסגרת עסקה בתנאים רגילים למשתתף בשוק). השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הוועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכה לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" ושל חברות "אקרשטיין צבי בע"מ", "חברת לובה בע"מ", שיכללו בדו"חות הכספיים של "קבוצת אקרשטיין בע"מ".

3. פרטי עורכי חוות הדעת

- שם השמאי : ארז כהן
רשיון מס' : 324
מקום עבודתו : רח' יגאל אלון 67, תל-אביב
תפקיד : מנכ"ל חברת "ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ".
שמאי מקרקעין ומשפטן.
- ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי :
- 2011-2026 - מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, המשרד מונה 13 שמאים ועוסק במגוון רחב של תחומי הערכות שווי מקרקעין לחברות, בנקים, משרדי ממשלה ופרטיים.
 - 2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין.
 - חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים, שימש כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.
 - 2008 - משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.
 - 2005 - מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
 - 2004 - לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
 - 2003 - בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
 - 2002 - יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
 - 2000 - בוגר קורס עדים מומחים.
 - 1999 - בוגר קורס גישור ופישור.
 - 1996 - לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
 - 1993 - שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין חברות גדולות - טבע, כלל תעשיות, נשר מפעלי המלט, תנובה, קרן אייפקס, ישרוטל, אורכדיאה וכד'.
 - 1993 - רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993
 - 1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
 - בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתנו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייצע לגופים הבאים:

- יועץ לחברת המלט - נשר.
- יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.
- יועץ לחברת כלל תעשיות.
- עורך שומות לבתי משפט.
- יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- יועץ לרשת ישרוטל ואורכידיאה מלונות.

שם השמאי: עודד לוי

רשיון מס': 683
מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב.
תפקיד: שמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

- שמאי מקרקעין שותף בחברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ משנת 2004.
- בעל תואר ראשון בגיאוגרפיה, אוניברסיטת ת"א משנת 1995.
- בוגר התכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א משנת 1997.
- מוסמך במינהל עסקים (MBA) התמחות בנדל"ן, אוניברסיטת חיפה משנת 2008.
- שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1998, רשיון מס': 683.
- מתמחה בשמאות מקרקעין משנת 1996 עד שנת 1998 במשרד ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ.
- עוסק בתחומי מיסוי מקרקעין, הערכות שווי, הפקעות ועוד.

4. הסכמות

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברות וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור ובמסגרת הדו"חות הכספיים הכלולים בתשקיף של "קבוצת אקרשטיין בע"מ".

5. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו: 30/11/2025

6. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 31/12/2025 ע"י רפי לוי - שמאי מקרקעין.
ביקורים נוספים בנכס נערכו במועדים קודמים ע"י הח"מ.

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש :	6592
חלקה :	140
סה"כ שטח החלקה ¹ :	23,572 מ"ר
מהות הנכס :	שני מגדלי משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו - 4 מרתפי חניה.
סה"כ שטח עילי בנוי :	קומת קרקע - 6,029 מ"ר עיקרי (ע"פ היתר בניה מס' 20090062 משנת 2009).
	מגדל מערבי (בנין A) - 12,617.5 מ"ר
	מגדל מזרחי (בנין B) - 11,914.6 מ"ר
	(עיקרי + שירות ע"פ היתר בניה מס' 20010180 משנת 2001).
	שד' אבא אבן 12 / רח' המנופים 11, א.ת. הרצליה פיתוח.
כתובת הנכס :	
השטח הבנוי הנישום ² :	
	קומת מסחר
	מגדל מערבי - A
	מגדל מזרחי - B
	סה"כ שטח עילי (מסחר ומשרדים) - ללא שטחי רכוש משותף
	29,130 מ"ר
	סה"כ חניות
	932
	סה"כ שטחי אחסנה
	510 מ"ר

הזכויות בנכס : בעלות פרטית משותפת לחברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" (58%) וחברות "אקדשטיין צבי בע"מ" ו"לונה בע"מ" (42% לשתי החברות), כמפורט בסעיף 10.2 להלן.

זכויות חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" טרם נרשמו בטאבו ולטובתה נרשמו הערות אזהרה על הזכויות של הבעלים הרשומים.

זיהוי הנכס : הנכס זוהה באמצעות אתר המפות הממשלתי (GOVMAP), תשריט התכניות החלות עליו ותכניות בקשה להיתר בניה.

8. תאור הנכס והסביבה

8.1 תאור הנכס

8.1.1 מהות הנכס

הנכס הנדון מהווה שני בנייני משרדים הבנויים מעל קומת קרקע מסחרית ו - 4 קומות מרתף, המשמשות לחניון תת קרקעי ואחסנה.

שני הבניינים הנדונים מהווים חלק ממתחם הכולל בסה"כ 4 בנייני משרדים הבנויים על חלקה 140 בגוש 6592 וכתובתו שד' אבא אבן 12 / רח' המנופים 11, א.ת. הרצליה פיתוח. שטח החלקה הרשום 23,572 מ"ר.

8.1.2 השטח הבנוי

ע"פ היתרי בניה מס' 20090062 ו - 20010180 עולה כי סך שטח הבניה העילי (מסחר + משרדים במגדלים A+B) הינו כ - 30,560 מ"ר.

ע"פ נתונים שהתקבלו מחברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" שטח להשכרה כ - 29,172 מ"ר.

8.1.3 חלקי הנכס ורמת הגמר

שני הבניינים הנדונים מהווים את שלב א' של המתחם וממוקמים בחלקו הדרומי. הבניינים נבנו בתחילת שנות האלפיים בסטנדרט בניה גבוה הכולל חיפוי בקירות מסך, לובי כניסה מפואר בעל תקרה גבוהה עם תאורה שקועה, חיפוי שיש ועמדת שומר. בנייני המשרדים בני 9 קומות מעל קומת הכניסה וכוללים כ"א 4 מעליות נוסעים ו - 2 מעליות לחניון התת קרקעי.

¹ ע"פ העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה.

² ע"פ דו"ח נתוני נכס מניב של חברת מבני תעשייה מחודש נובמבר 2025, מצ"ב כנספח א'.

בכל קומה לובי כניסה הכולל שני חדרי שירותים, שני ממ"קים, שני גרעיני חדר מדרגות ושטחי המשרדים.

מצב הבדק בבנין תואם את גילו. רמת הגמר ברוב הקומות גבוהה וכוללת בין היתר: ריצוף שיש/דק עץ/שטיחים מקיר לקיר, תקרה אקוסטית עם גופי תאורה שקועים, חלק מהשטחים בקומות מהווה OPEN-SPACE המחולק בקירות גבס/מחיצות (קיובקים). הבניינים כוללים מערכת גילוי אש ומערכת ספרינקלרים. מיזוג אויר באמצעות מערכת צילרים.

קומת המסחר משתרעת לאורך המתחם, חזיתה הצפונית פונה לכיוון שדרות אבא אבן, חזיתה הדרומית פונה לכיוון רח' המנופים ובמרכז מעבר להולכי רגל, מקורה בחלקו, הכולל חנויות משני צדדיו.

מרתף הבנין כולל 4 קומות תת קרקעיות ומשמש לחניה, אחסנה ומתקנים טכניים והגישה אליו אפשרית מכיוון צפון (שד' אבא אבן) ודרום (רח' המנופים). מפרט הבניה בקומות המרתף כולל בין היתר רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסנטית, מערכת ספרינקלרים, לובי הכולל מעליות לקומת המסחר ולקומת המשרדים.

להלן ריכוז השוכרים והשטחים בנכס ע"פ דו"ח נתוני נכס מחודש נובמבר 2025³, שנמסר ע"י התאגיד מזמין השומה:

קומת מסחר		
קומה	שטח במ"ר	מס"ד שוכר בקומת המסחר
קרקע	127 מ"ר	שוכר 1
קרקע	176 מ"ר	שוכר 2
קרקע	103 מ"ר	שוכר 3
קרקע	120 מ"ר	שוכר 4
קרקע	28 מ"ר	שוכר 2
קרקע	30 מ"ר	שוכר 5
קרקע	59 מ"ר	שוכר 6
קרקע	47 מ"ר	שוכר 7
קרקע	128 מ"ר	שוכר 8
קרקע	52 מ"ר	שוכר 9
קרקע	76 מ"ר	שוכר 10
קרקע	514 מ"ר	שוכר 11
קרקע	103 מ"ר	שוכר 12
קרקע	285 מ"ר	שוכר 13
קרקע	821 מ"ר	שוכר 14
קרקע	1,498 מ"ר	שוכר 15
קרקע	520 מ"ר	שוכר 15
קרקע	107 מ"ר	שוכר 15
קרקע	680 מ"ר	שוכר 15
קרקע	743 מ"ר	שוכר 6
קרקע	131 מ"ר	שוכר 16
קרקע	23 מ"ר	שוכר 17
סה"כ שטח מושכר	6,371 מ"ר	
קרקע	0 מ"ר	שטח פנוי
סה"כ שטח להשכרה	6,371 מ"ר	
שיעור התפוסה	100.0%	

³ יוער כי חלק מנתוני השכירות במגדלי המשרדים A + B מבוססים על מידע שהתקבל מהחברות לגבי צפי השכורות חדשות ועזיבות של שוכרים במהלך החודשים הקרובים.

מגדל מערבי - בנין A		
קומה	שטח במ"ר	מס"ד שוכר בבנין A
3	366 מ"ר	שטח פנוי
3	920 מ"ר	שוכר 1
3	1,286 מ"ר	שטח פנוי + שוכר 1
4	1,285 מ"ר	שוכר 1
5	664 מ"ר	שוכר 2
5	621 מ"ר	שוכר 2
5	1,285 מ"ר	שוכר 2
6	1,285 מ"ר	שוכר 1
7	1,285 מ"ר	שוכר 3
8	1,326 מ"ר	שוכר 4
9	964 מ"ר	שוכר 5
9	362 מ"ר	שטח פנוי
9	1,326 מ"ר	שטח פנוי + שוכר 5
10	663 מ"ר	שוכר 6
10	385 מ"ר	שוכר 6
10	278 מ"ר	שוכר 6
10	1,326 מ"ר	שוכר 6
11	950 מ"ר	שוכר 7
11	430 מ"ר	שוכר 7
11	1,380 מ"ר	שוכר 7
סה"כ שטח מושכר בפועל	11,056 מ"ר	
שטח פנוי	728 מ"ר	
סה"כ שטח להשכרה	11,784 מ"ר	
שיעור התפוסה	93.82%	
מגדל מזרחי - בנין B		
קומה	שטח במ"ר	מס"ד שוכר בבנין B
3	410 מ"ר	שוכר 1
3	347 מ"ר	שוכר 1
3	413 מ"ר	שוכר 1
3	1,170 מ"ר	שטחים פנויים
4	540 מ"ר	שוכר 1
4	214 מ"ר	שוכר 1
4	439 מ"ר	שוכר 1
4	1,193 מ"ר	שוכר 1
5	1,193 מ"ר	שוכר 1
6	498 מ"ר	שוכר 1
6	695 מ"ר	שוכר 1
6	1,193 מ"ר	שוכר 1
7	1,193 מ"ר	שוכר 1
8	1,244 מ"ר	שוכר 1
9	1,285 מ"ר	שוכר 2
10	224 מ"ר	שוכר 3
10	413 מ"ר	שוכר 4
10	187 מ"ר	שוכר 4
10	421 מ"ר	שוכר 4
10	1,245 מ"ר	שוכר 3 + שוכר 4
11	1,244 מ"ר	שוכר 1
מחסן בקומת הגג	15 מ"ר	שוכר 1
סה"כ שטח מושכר בפועל	10,975 מ"ר	
שטח פנוי	0 מ"ר	
סה"כ שטח להשכרה	10,975 מ"ר	
שיעור התפוסה	100.00%	

ע"פ הצהרת החברה עולה כי החניון התת קרקעי, המיוחס לנכס הנדון (בניינים B+A) כולל מס' מקומות חניה כלהלן:

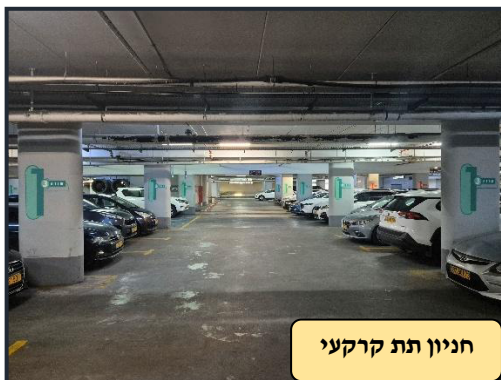
מפלס	מס' מקומות חניה	תאור הזכויות
-1	231	כל החניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ.
-2	280	כל החניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ.
-3	292	כל החניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ.
-4	296	129 חניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ והיתרה נמכרה לבעלי זכויות אחרים.
סה"כ 1,099 מקומות חניה מתוכן 932 בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ. שיעור הבעלות המיוחס ל"חברת מבני תעשיה בע"מ" מסך החניות במפלסים המפורטים לעיל הינו 58% ושיעור הבעלות המיוחס ל"אקרשטיין צבי בע"מ" ו"חברת לובה בע"מ" הינו 42%.		

ע"פ הצהרת החברה עולה כי שטחי האחסנה המושכרים/הניתנים להשכרה בקומות המרתף במבנה A+B הינם בשטח 510 מ"ר. שיעור הבעלות המיוחס ל"חברת מבני תעשיה בע"מ" מסך החניות במפלסים המפורטים לעיל הינו 58% ושיעור הבעלות המיוחס ל"אקרשטיין צבי בע"מ" ו"חברת לובה בע"מ" הינו 42%.

גבולות המתחם:

- צפון - שד' אבא אבן ומעברון "בית מרכזים" בן 3 קומות מעל קומת מסחר ומלון העסקים "פאבליקה" מרשת ישרוטל.
- מזרח - בניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ולצידו בנין משרדים חדש.
- דרום - רח' המנופים ומעברו בנין משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- מערב - מגדל תעסוקה, מגורים ומסחר הנמצא בשלבי בניה.

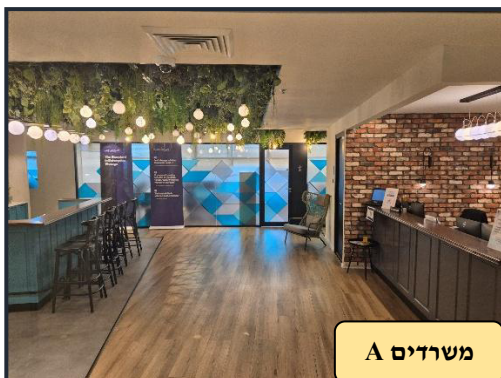
תמונות ממועד הביקור בנכס :



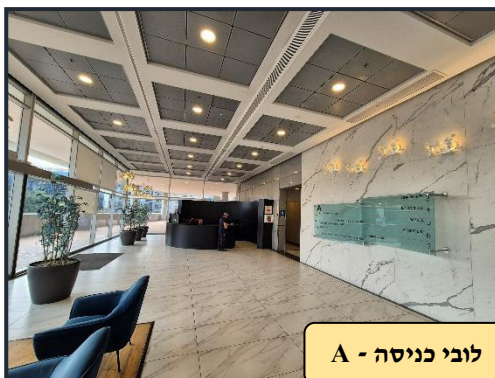
חניון תת קרקעי



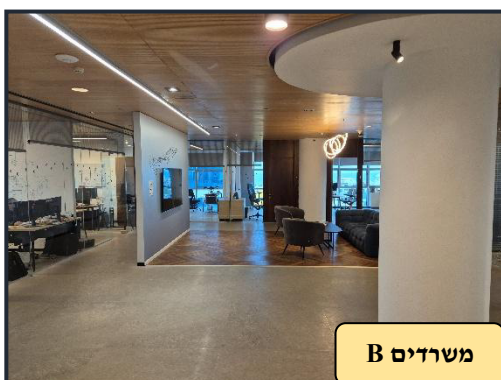
מגדלים A + B - חזית דרומית



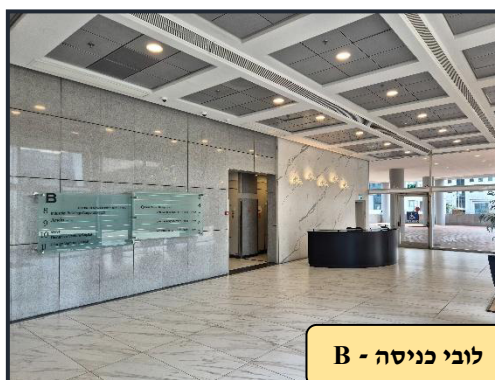
משרדים A



לובי כניסה A -



משרדים B



לובי כניסה B -



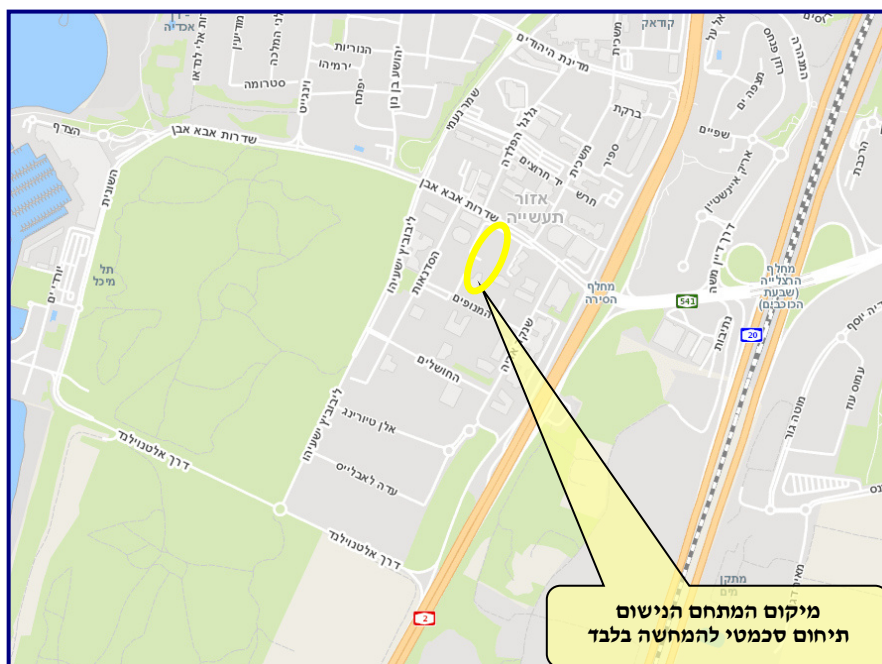
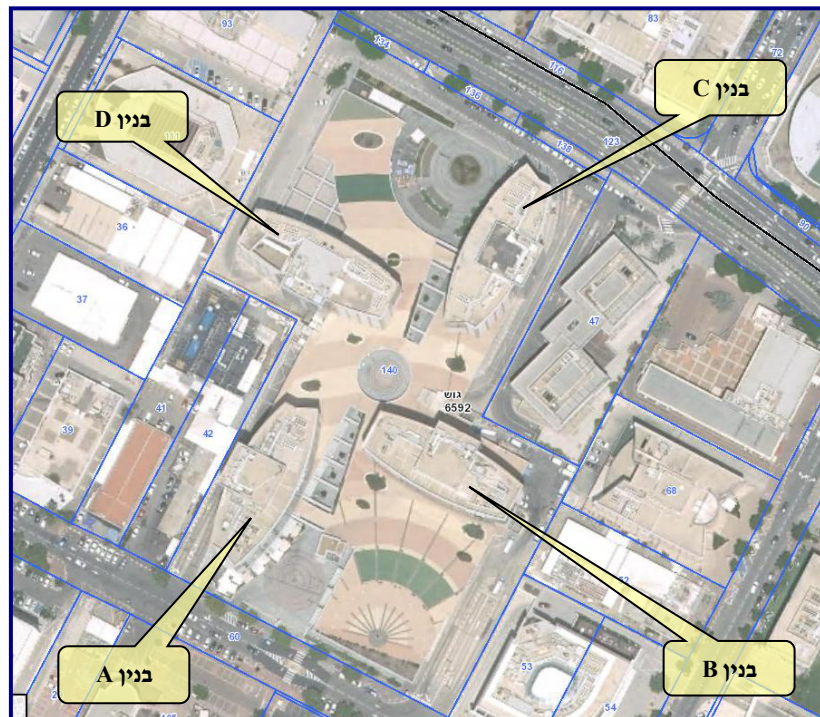
קומת מסחר



קומת מסחר

8.2 תיאור הסביבה

אזור התעשייה הרצליה פיתוח, ממוקם בסמוך ממערב לכביש מס' 2 ולמחלף הסירה. הסביבה שימשה בעבר למפעלי תעשייה מסורתית והיא מצויה בשנים האחרונות בתנופת פיתוח ובנייה מאסיבית בעיקר למשרדים, לתעשיית עתירת ידע. בסביבה מרכזי מסחר הכוללים מגוון רב של מסעדות, חנויות ואולמות תצוגה. כמפורט להלן, ע"פ תכנית מופקדת מס' 504-0856054 (הר/2440) מיועד האזור להפוך ממתחם תעשייה ותעסוקה לרובע תעסוקתי עירוני פעיל והמשכי לעיר, המשלב שימושים של יחידות דיור קטנות ומיוחדות, תוך שמירה על האופי התעסוקתי של הרובע העירוני המיוחד. רח' אבא אבן מהווה רחוב דו סטרי מרכזי בעיר, שחלקו המזרחי גובל בכביש מס' 2 וגבולו המערבי באזור קניון ארנה. רח' המנופים, מהווה רחוב דו סטרי, חלקו המזרחי גובל ברח' אריה שנקר וחלקו המערבי גובל ברח' הסדנאות. באזור צפויים לעבור בעתיד קווי מערכת הסעת המונים (הקו הירוק של הרכבת הקלה וקו M3 של המטרו). הפיתוח הסביבתי מלא. תצלום אוויר ומפת הסביבה:



9. המצב התכנוני

9.1 מידע בדבר תכניות רלוונטיות⁴

שם התכנית	פרסום למתן תיקוף	מהות התכנית																																								
תכנית מתאר הר/253/א'	י.פ. 852 מיום 8/6/61	התכנית קובעת ייעוד שטח לתעשייה, 40% בנייה בקומה בשלוש קומות (סה"כ 120%) עד 14 מ'. קומת מרתף לא תעלה על 65% מהשטח המותר בקומות העליונות. שטחי שירות עד 10% בנייה.																																								
תכנית הר/2000 מ'	י.פ. 3807 מיום 25/10/1990	מטרת התוכנית: קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים- פירוט והשימוש בהם. באזורי מסחר, תעשייה, מלאכה ומלונאות תהא אפשרות לבניית קומת מרתף תחתונה לחנייה בנוסף לקומת המרתף בגודל מגרש הבנייה. התכנית מאפשרת הקמת 2 מרתפים כדלקמן: עד 100% היטל הבניין. מרתף עליון: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות וכיו"ב. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה לתעשייה או למסחר בתנאי הצמדת שטחי המרתף לשטחי התעשייה או המסחר העיליים, כאשר שטחי המרתף לאחסנה לא יעלו על 50% מגודל הקומה. עד 100% משטח המגרש: לצורך מרתפי חניה בלבד. מותר יהיה לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה שתשמש לחניה.																																								
תכנית מתאר הר/1720	י.פ. 3888 מיום 13/6/1991	בין מטרות התכנית לשנות יעודי שטחים מאזור תעשייה ל"אזור תעשייה מיוחד", לקבוע הוראות בדבר זכויות בניה של 200% לתעשיות עתירות ידע ומסחר כמפורט בתכנית, בבניינים בגובה 4 קומות ובנין אחד בן 13 קומות. שטח רצפות כולל 48,314 מ"ר. להלן טבלת השטחים וזכויות הבניה כמפורט בסעי' 11 להוראות התכנית: <table><tr><th>גוש</th><th>חלקה</th><th>שטח</th><th>יעוד</th><th>מגרש מוצע</th><th>שטח מגרש במ"ר</th><th>יעוד</th><th>מס' קומות</th><th>סה"כ שטח כולל במ"ר לפי בניה</th><th>% בנין</th></tr><tr><td rowspan="6">6592</td><td>40</td><td>4045</td><td rowspan="6">אזור תעשייה</td><td rowspan="6">1</td><td rowspan="6">24157</td><td rowspan="6">אזור תעשייה מיוחד</td><td rowspan="6">4 קומות ובנין אחד בן 13 קומות</td><td rowspan="6">48314</td><td rowspan="6">200%</td></tr><tr><td>43</td><td>4042</td></tr><tr><td>44</td><td>4008</td></tr><tr><td>45</td><td>4046</td></tr><tr><td>46</td><td>4008</td></tr><tr><td>48</td><td>4008</td></tr><tr><td>סה"כ שטח</td><td></td><td>24157</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> א. למרות האמור לעיל יופחת משטח הבניה הכולל לפי החישוב דלעיל שטח של 1611.75 מ"ר אשר הועברו לתכנית הר/1752. ב. על המגרש ניתן לבנות מבנה בן 4 קומות (ומעליהן חדרי מכוונות) ששטחיהן שונים בתנאי ששטח כל קומה לא יעלה על 40% משטח המגרש המוצע מס' 1 כמצוין בפרטי הבנוי, ומעליהן לפי אישור הועדה המקומית עוד 9 קומות בתנאי שהשטח בכולל של המבנה יהיה 200%משטח המגרש המוצע מס' 1, ובנוסף לני"ל 2 מרתפים ומרתף שלישי חלקי למקלט ומתקנים. הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית רשאית להתיק הגדלת המרתף השלישי לחניה בהתחשב בצרכי החניה ו/או התקנים וישמשו אך ורק לחניה, ובניכוי שטח של 1611.75 מ"ר שהועברו לבנין על חלקות 35, 36 בגוש 6518 לפי תכנית הר/1752. בחישוב שטחי הבניה לא ילקחו בחשבון אותו שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל חדר מדרגות, פירים של מעליות, שטחו של מגדל המדרגות הבולט מעל משטח הגג, מבני עזר כאמור בסעיף 12 ה' חדרי מכוונות, מגדלי קירור, חדרי חשמל וחדרי אשפה. ג. במסגרת הבניה יהיה ניתן להשתמש לתכליות מסחריות כאמור בסעיף 12 להלן בשטח כולל שלא יעלה על 10% משטח הבנין. 5% מתוך ה - 10% היו מיועדים לאולמות תצוגה אך לא פחות מ - 300 מ"ר.	גוש	חלקה	שטח	יעוד	מגרש מוצע	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' קומות	סה"כ שטח כולל במ"ר לפי בניה	% בנין	6592	40	4045	אזור תעשייה	1	24157	אזור תעשייה מיוחד	4 קומות ובנין אחד בן 13 קומות	48314	200%	43	4042	44	4008	45	4046	46	4008	48	4008	סה"כ שטח		24157							
גוש	חלקה	שטח	יעוד	מגרש מוצע	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' קומות	סה"כ שטח כולל במ"ר לפי בניה	% בנין																																	
6592	40	4045	אזור תעשייה	1	24157	אזור תעשייה מיוחד	4 קומות ובנין אחד בן 13 קומות	48314	200%																																	
	43	4042																																								
	44	4008																																								
	45	4046																																								
	46	4008																																								
	48	4008																																								
סה"כ שטח		24157																																								

⁴ ע"פ טופס מידע לפי סעיף 119 לחוק התו"ב, תשכ"ה - 1965 שהופק מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה - הרצליה ביום 2/12/2025.

שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית																																																																		
תכנית מתאר הר/מק/1720/א'	י.פ. 4618 מיום 15/2/1998	מטרת התכנית לשנות את הבינוי המפורט בתכנית מס' הר/1720, ללא שינוי בייעודי השטחים, התכליות המותרות, זכויות הבניה וגובה הבנין – א. קומת כניסה ראשית, מעליה קומה מפולשת ו - 4 מבנים בני 8 - 12 קומות וקומות טכניות בגג. ב. בנוסף : מרתף עליון לאחסנה, פריקה וטעינה, חדרים טכניים וחניה ומתחתיו 2 מרתפים לחניה בלבד. להלן טבלת חלוקת השטחים כמפורט בתשריט התכנית : <table><tr><th colspan="2">שטחים שלא נכללים ב % הבניה</th><th colspan="2">שטחים לניצול שנכללים ב % הבניה</th><th colspan="2">קומה</th></tr><tr><th>שימושים</th><th>מ"ר מעל הקרקע</th><th>מ"ר מתחת לקרקע</th><th>סה"כ שטח מ"ר</th><th>שימושים</th><th>שטח במ"ר</th></tr><tr><td rowspan="3">מרתף ח/3</td><td rowspan="3">חניה</td><td rowspan="3">72,471</td><td rowspan="3">72,471</td><td rowspan="3">-</td><td rowspan="3">-</td></tr><tr></tr><tr></tr><tr><td>מרתף ח/2</td><td>חניה</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>מרתף ח/1</td><td>אחסנה, שטחים טכניים, חניה, פריקה וטעינה</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>ק. כניסה</td><td>מעברים</td><td>4,369</td><td>4,369</td><td>שטחים למסחר</td><td>4,831</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>שטח לניצול</td><td>4,831</td></tr><tr><td>ק. פתוחה מפולשת-כניסה למגדלים</td><td>חדרי מדרגות, מעליות ומעברי מילוט</td><td>200</td><td>200</td><td></td><td></td></tr><tr><td>4 מגדלים</td><td>חדרי מדרגות, מעליות ומעברי מילוט</td><td>1,980</td><td>1,980</td><td>שטחים לניצול</td><td>37,040</td></tr><tr><td>שטח שהועבר לתכנית הר/1752</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1,611</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td></td><td>6,549</td><td>72,471</td><td></td><td>48,313</td></tr></table>	שטחים שלא נכללים ב % הבניה		שטחים לניצול שנכללים ב % הבניה		קומה		שימושים	מ"ר מעל הקרקע	מ"ר מתחת לקרקע	סה"כ שטח מ"ר	שימושים	שטח במ"ר	מרתף ח/3	חניה	72,471	72,471	-	-	מרתף ח/2	חניה					מרתף ח/1	אחסנה, שטחים טכניים, חניה, פריקה וטעינה					ק. כניסה	מעברים	4,369	4,369	שטחים למסחר	4,831					שטח לניצול	4,831	ק. פתוחה מפולשת-כניסה למגדלים	חדרי מדרגות, מעליות ומעברי מילוט	200	200			4 מגדלים	חדרי מדרגות, מעליות ומעברי מילוט	1,980	1,980	שטחים לניצול	37,040	שטח שהועבר לתכנית הר/1752					1,611	סה"כ		6,549	72,471		48,313
שטחים שלא נכללים ב % הבניה		שטחים לניצול שנכללים ב % הבניה		קומה																																																																
שימושים	מ"ר מעל הקרקע	מ"ר מתחת לקרקע	סה"כ שטח מ"ר	שימושים	שטח במ"ר																																																															
מרתף ח/3	חניה	72,471	72,471	-	-																																																															
מרתף ח/2	חניה																																																																			
מרתף ח/1	אחסנה, שטחים טכניים, חניה, פריקה וטעינה																																																																			
ק. כניסה	מעברים	4,369	4,369	שטחים למסחר	4,831																																																															
				שטח לניצול	4,831																																																															
ק. פתוחה מפולשת-כניסה למגדלים	חדרי מדרגות, מעליות ומעברי מילוט	200	200																																																																	
4 מגדלים	חדרי מדרגות, מעליות ומעברי מילוט	1,980	1,980	שטחים לניצול	37,040																																																															
שטח שהועבר לתכנית הר/1752					1,611																																																															
סה"כ		6,549	72,471		48,313																																																															
תכנית הר/ 1900	י.פ. 5222 מיום 4/9/2003	מטרת התוכנית: פיתוח מוגבר של אזור התעשייה וכן מתן פתרונות לדרכי הגישה לאזור התעשייה ולמערך הדרכים בתחומם. עיקרי התוכנית בין היתר: הגדלת אחוזי בניה, קביעת גובה בניינים, הסדרת שימושים מסחריים, הסדרת מערך הדרכים, יעוד שטחים לצרכי ציבור, קביעת אזורים לאיחוד וחלוקה מחדש. התוכנית מייעדת את הנכס הנדון כ"אזור תעשייה מיוחד" ו"דרך מוצעת /או הרחבת דרך". ע"פ טבלת ההפקעות המצורפת כנספח מס' 2 לתכנית עולה כי השטח ביעוד תעשייה - 23,577 מ"ר והשטח ביעוד דרך - 580 מ"ר. אופן חישוב שטח הבנייה: חישוב שטח הבנייה המותר יהיה מתחום המגרש לאחר ההפרשה לצרכי ציבור. שטח הבניה המותר למטרות עיקריות: במגרשים שגודלם מעל 10 דונם: 200% = 20% למסחר + 180% לתעשייה. <u>שטחי שרות:</u> במפלס הכניסה הקובעת ומעליה: עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות. באישור הועדה המקומית, תותר תוספת של 10% לשטחי שרות לצרכים כגון: קולונדות, מעברים ציבוריים רחבים ושימושים דומים. <u>מתחת לכניסה הקובעת:</u> עד 100% משטח המגרש ומוכפל במס' קומות החניה התת קרקעיות שיבנו. עד 50% משטח קומת מרתף עליונה יכול לשמש לצרכי אחסנה, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה וכו'. <u>גובה המבנים:</u> עד 5 קומות ממפלס הכניסה ובגובה מירבי של 25 מטר (לא כולל מתקנים וחדרי מכונות). במגרשים שגודלם 10 דונם ויותר רשאית הועדה לאשר בנין שגובהו לא יעלה על 15 קומות. <u>תכנית:</u> 50% משטח המגרש בכל הקומות. <u>תכליות:</u> כפי שנקבע בתכנית מאושרת החלה על השטח. ע"פ סעיף 36 להוראות התכנית הוגדרו שלבי הביצוע לתכנית ובכל שלב הוגדר סך השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות. ע"פ מידע מאתר האינטרנט של עיריית הרצליה עולה כי: "התקבל אישור הועדה המחוזית על רקע חוות דעת של משרד התחבורה למעבר לשלב השני בתחום תב"ע הר/1900. בשלב זה ניתן להוציא היתרי בניה לעוד 50,000 מ"ר, דהיינו עד לסה"כ 575,000 מ"ר". היקף היתרי הבניה המוערך ליום 6/4/2010 הינו: 551,455 מ"ר. ע"פ מידע שהתקבל בע"פ בתאריך 26/12/2010 בועדה המקומית הרצליה עולה כי מכסת שטחי הבניה בשלב ב' נוצלה ולא ניתן לנצל שטחי בניה נוספים בא.ת. ע"פ תכנית הר/1900, עד שיתקבל אישור מעבר לשלב השלישי.																																																																		

שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית												
תכנית מתאר הר/מק/1720/ב'	י.פ. 5568 מיום 23/8/2006	מטרת התוכנית: שינוי חלוקת שטחי הבניה העיקריים המותרים בתכנית ע"י הגדלת שטחים למסחר והקטנת שטחי תעשיה, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, ומבלי שהשטח המותר לבניה למסחר גדל ביותר מ- 50%, ע"פ סעיף 62 א.א.(6) לחוק התכנון והבניה. <table border="1"> <tr> <th>שימוש</th><th>מצב קיים לפי תכנית הר/מק/1720 א'</th><th>שטח בניה עיקרי מרבי מעל פני הקרקע (מ"ר) מוצע בתכנית זו</th></tr> <tr> <td>קומת כניסה</td><td>4,831 (*)</td><td>7,247 (*)</td></tr> <tr> <td>מגדלים</td><td>37,040</td><td>37,040</td></tr> <tr> <td>סה"כ</td><td>46,702</td><td>46,702</td></tr> </table> הערות (*) מזה 2,415 מ"ר יהיו מיועדים לאולמות תצוגה אך לא פחות מ- 300 מ"ר, לפי הוראות סעיף 11 ג' בתכנית הר/1720. (**) "שטח לניצול" הינו שטח ביעוד לתעשיה לפי הוראות תכנית הר/1720.	שימוש	מצב קיים לפי תכנית הר/מק/1720 א'	שטח בניה עיקרי מרבי מעל פני הקרקע (מ"ר) מוצע בתכנית זו	קומת כניסה	4,831 (*)	7,247 (*)	מגדלים	37,040	37,040	סה"כ	46,702	46,702
שימוש	מצב קיים לפי תכנית הר/מק/1720 א'	שטח בניה עיקרי מרבי מעל פני הקרקע (מ"ר) מוצע בתכנית זו												
קומת כניסה	4,831 (*)	7,247 (*)												
מגדלים	37,040	37,040												
סה"כ	46,702	46,702												
תכנית מס' הר/1900	י.פ. 5833 מיום 21/7/2008	מטרת התכנית הוספת מלונאות לרשימת שימושי הקרקע בתכנית הראשית. ע"פ הוראות התכנית: א. לרשימת התכליות המפורטות בסעיף 16 בהוראות התכנית הראשית הר/1900 באזורים תעשיה ותעשיה מיוחדת יתווסף שימוש נוסף: בתי מלון. ב. בתחום בתי המלון לא יותרו שטחי מסחר נוספים מעבר לקבוע בהוראות תכנית הר/1900. ג. בתחום בתי המלון לא תותר הקמת והפעלת אולמות שמחות.												
תלצ"ר/1900/12	אושרה בישיבה מס' 616 מיום 16/1/2018	תכנית לצרכי רישום המסווגת חלקות בחזית הנכס לשד' אבא אבן ביעוד הרחבת דרך. ע"פ התשריט עולה כי החלקות החדשות ירשמו ע"ש עיריית הרצליה.												
תתל/103	י.פ. 10659 מיום 11/7/2022	<u>מטרת התכנית:</u> ההתוויה של קו מטר 3M, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והמתקנים הנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו. ע"פ תשריט התכנית עולה כי מצידו הצפוני של הנכס הנישום צפויה מסווגת "דרך מאושרת" בתחומה צפויה לעבור "רצועת מתע"נ תת קרקעית". ע"פ רשימת גושים וחלקות עולה כי התכנית חלה על חלק מהחלקה הנישומה.												
תכנית מתאר כוללנית מס' 504-0856054 הר/2440 - תכנית מתאר להתחדשות אזור התעסוקה המערבי	י.פ. 11881 מיום 10/12/2023	<u>מטרת התכנית:</u> העצמת אזור תעשיה קיים ושדרוגו לרובע תעסוקה עירוני מתחדש הכולל מגוון שימושים תוך שדרוג המרחבים הציבוריים והתשתיות הקיימות. עיקרי הוראות התכנית: א. עדכון מערך ייעודי הקרקע בתכנית. ב. קביעת שימושים מעורבים המותרים בתחום התכנית: תעסוקה, מלונאות, דיור מוגן ומסחר ו - 6,000 יח"ד. ג. קביעת היקפי זכויות הבניה המקסימאלי בתחום התכנית. ד. הגדרת שלד עירוני רציף המחבר בין שכונות המגורים של העיר אל הים, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים. ה. עיגון מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך הרחבה ושדרוג איכות המרחב הציבורי. ו. קביעת הוראות בינוי. ז. ביסוס מערך התחבורה ברובע, על שימוש בתחבורה הציבורית, וצמצום השימוש ברכב הפרטי. ח. קביעת הוראות להתייעלות אנרגטית, ייצור ואגירה של אנרגיה מתחדשת. ט. קביעת תנאים לשדרוג תשתיות עירוניות לצד פתרונות חדשניים לניהול מי נגר. י. קביעת הוראות בנושאי קיימות ואיכות סביבה. יא. קביעת שלביות למימוש התכנית. ע"פ תשריט התכנית חלקו הצפוני של הנכס הנישום, הכולל את בנייני משרדים C + D מסווג כתא שטח מס' 315 ביעוד "תעסוקה" הכולל "ציר הולכי רגל". תא שטח מס' 315 נכלל באזור המסווג כ"מתחם א'1" (תאי שטח 307 - 318). חלקו הדרומי של הנכס הנישום, הכולל את בנייני משרדים A + B מסווג כתא שטח מס' 338 ביעוד "תעסוקה" הכולל "ציר הולכי רגל". תא שטח 338 נכלל באזור המסווג כ"מתחם ג'1" (תאי שטח 337 - 343). ע"פ סעיף 4.1 השימושים העיקריים העיליים באזור תעסוקה כוללים תעשיה משולבת, משרדים, מלונאות ודיור מוגן. השימושים המשניים כוללים, בין היתר, תעשיה קלה ומלאכה; מגורים; שטחים לצרכי ציבור (בייעוד קרקע או בשטח מבונה) לשימושי חינוך, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ושירותים עירוניים, תרבות, דת, בריאות, חינוך מקצועי, שירותי פנאי נופש וספורט, דיור מוגן, משרדי ממשלה, שירותי כיבוי, הצלה ותחנות משטרה, תחנות אוטובוסים, מקלטים ומחסה ציבורי; מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בתי קפה, מסעדות; אחסנה למרכוזים לוגיסטיים; מתקנים לניהול נגר. בתת הקרקע: תעשיה משולבת ומשרדים, תעשיה קלה ומלאכה, מסחר, חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, חוות שרתים, מתקנים הנדסיים לתקשורת וחשמל, חדרי ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהיית מי נגר, אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות ומתקני ספורט. לא יותרו תחנות תדלוק בתחום התכנית.												

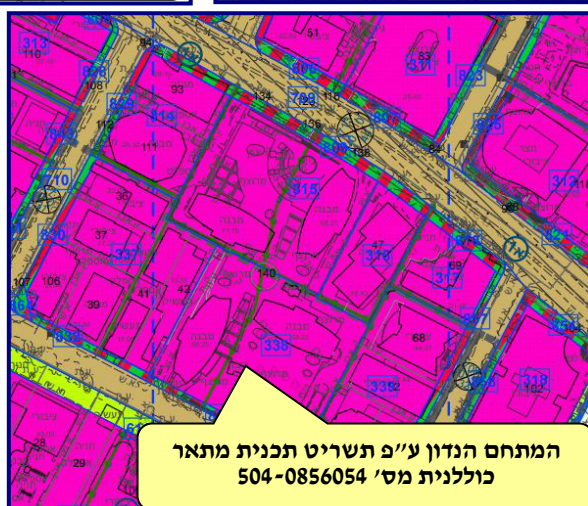
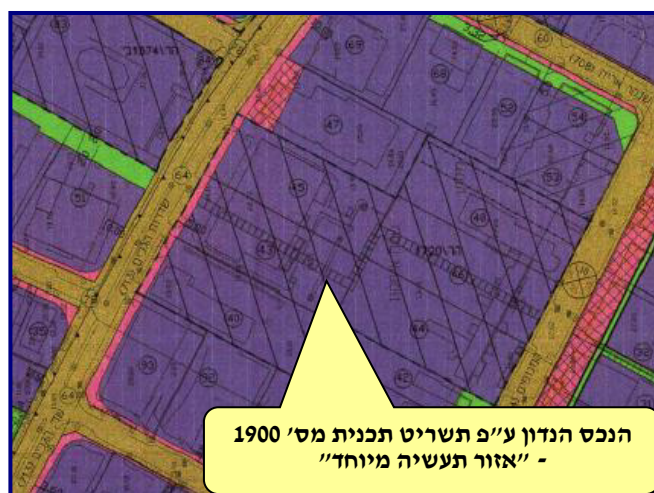
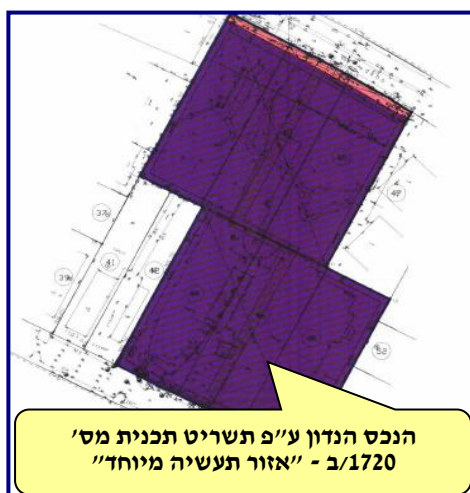
שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
תכנית מתאר כוללת מס' 504-0856054 הר/2440 - תכנית מתאר להתחדשות אזור התעסוקה המערבי	י.פ. 11881 מיום 10/12/2023	ע"פ הוראות התכנית עולה כי הנתונים הכמותיים לכלל מתחם א' (מתחמים א' ו 1 ו א'2) הינם כלהלן: שטח בניה כולל לכלל היעודים - מצב מוצע - 1,220,220 מ"ר רח"ק 8 - 12. מגורים - 1,525 יח"ד, צפיפות 20 - 25 יח"ד לדונם, בכפוף להוראות פרק 6.1 יח"ד מיוחדות יתאפשרו מעבר להיקף זה. מבנים ומוסדות ציבור - 46,040 מ"ר, בנוסף לשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 40% משטח המגרש. שטח ציבורי פתוח - 21.8 דונם, כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי. ע"פ סעיף 5 זכויות הבניה בתא שטח מס' 315 במתחם א' ביעוד "תעסוקה" הינם, בין היתר, כלהלן: גודל מגרש מזערי - 1,700 מ"ר אחוזי בניה כוללים - 1,200% (במגרשים קטנים מגודל מגרש מזערי היקף הזכויות יהיה עד 600%). תכסית - 80% מתא שטח (הערך מתייחס ל - % מתא שטח מקסימום, הערה: מתייחס לתכסית בינוי מקסימאלית בתת הקרקע). צפיפות יח"ד לדונם - 20 (צפיפות מקסימלית ע"פ שטח במצב המוצע בתכנית מפורטת). מספר קומות - מעל הכניסה הקובעת - 30 (מס' מירבי כולל קומת קרקע, קומות טכניות בבינוי ו/או על הגג) ; מתחת לכניסה הקובעת - יקבע במסגרת תכנית מפורטת. ע"פ הוראות התכנית עולה כי הנתונים הכמותיים לכלל מתחם ג' (מתחמים ג'1, ג'2, ג'3) הינם כלהלן: שטח בניה כולל לכלל היעודים - מצב מוצע - 1,317,050 מ"ר רח"ק 7. מגורים - 2,122 יח"ד, צפיפות 20 יח"ד לדונם, בכפוף להוראות פרק 6.1 יח"ד מיוחדות יתאפשרו מעבר להיקף זה. שטח ציבורי פתוח - 36.8 דונם, כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי. ע"פ סעיף 5 זכויות הבניה בתא שטח מס' 315 במתחם א' ביעוד "תעסוקה" הינם, בין היתר, כלהלן: גודל מגרש מזערי - 1,500 מ"ר אחוזי בניה כוללים - 700% תכסית - 80% מתא שטח (הערך מתייחס ל - % מתא שטח מקסימום, הערה: מתייחס לתכסית בינוי מקסימאלית בתת הקרקע). צפיפות יח"ד לדונם - 20 (צפיפות מקסימלית ע"פ שטח במצב המוצע בתכנית מפורטת). מספר קומות - מעל הכניסה הקובעת - 15 (מס' מירבי כולל קומת קרקע, קומות טכניות בבינוי ו/או על הגג) ; מתחת לכניסה הקובעת - יקבע במסגרת תכנית מפורטת. להלן הוראות לגבי טבלה 5 בהוראות התכנית: א. זכויות יקבעו ביחס ליעוד תעסוקה במצב המוצע במסגרת תכנית מפורטת. ב. שטחי הבניה בטבלה הינם שטחים עיליים מקסימליים ואין חובה לקבוע בתכנית מפורטת את הזכויות במלואן, הכל בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון הדין בתכנית המפורטת. ג. הזכויות לשימושים השונים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת מתוך סך הזכויות ביעוד תעסוקה כמפורט בטבלה לעיל. ד. שטחי מרפסות ומרתפים יקבעו בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה זו במסגרת התכניות המפורטות. שטחי המרתפים יהיו בהתאם למגבלות התכסית בתכנית זו. ה. קווי בנין יהיו בהתאם למופיע בתשריט ולנספח הבינוי לתכנית זו. ו. גמישויות למפורט בטבלה 5 יהיו על-פי סעיף 6.1 להלן. ע"פ סעיף 6.6 ס"ק ב' בהוראות התכנית עולה, בין היתר, כלהלן: א. כללי: התכנית תמומש בהתבסס על מערכות התנועה בתכנית תוך עידוד השימוש במערך התחבורה הציבורית, הולכי רגל, אופניים וכלים קלים אחרים על פני שימוש ברכב הפרטי. ב. תקן חניה: תכנית מפורטת להעצמת זכויות מכח תכנית זו, תידרש לעמוד בהוראותיה לנושא תקן החניה המפורט להלן עבור כלל הזכויות: 1. תקן חניה למגורים יהיה 0. 2. חניה ליתר השימושים יהיה ע"פ תקן חניה א' או ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. התקן יחושב עבור כל הזכויות והשימושים בתכנית המפורטת. 3. תקן חניה לאופניים יקבע, לכל הפחות, בהתאם לתקן המקסימלי התקף לעת הוצאת היתר הבניה. 4. בקומות המרתף העליונה תובטח האפשרות לחניות לטובת רכבי מערך היסעים. 5. החניה תקבע כחניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

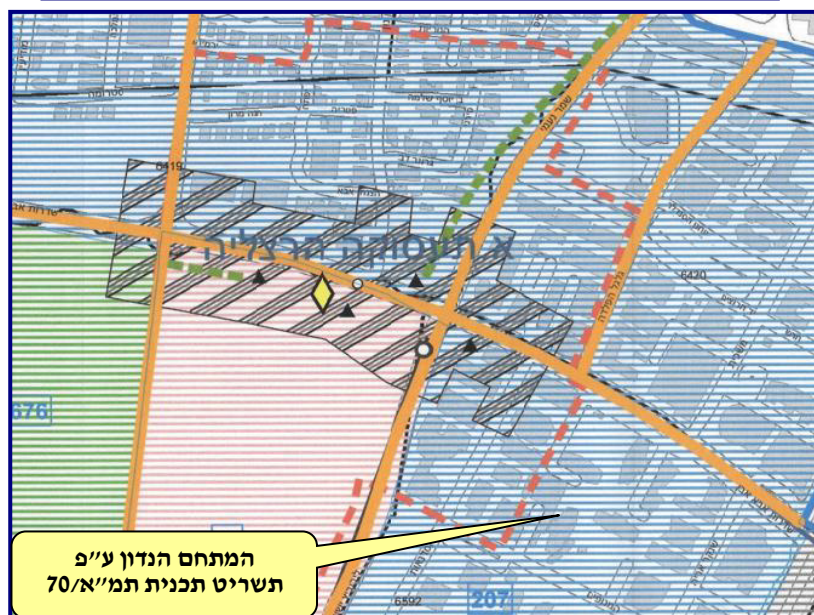
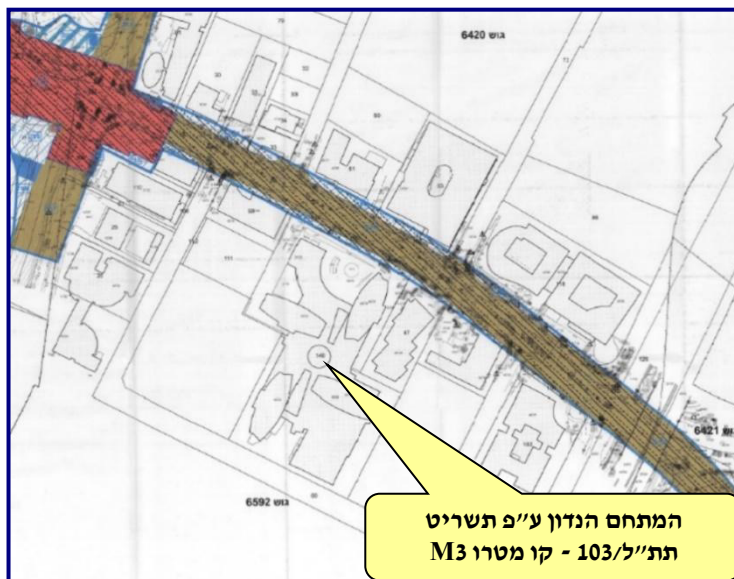
שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
תכנית מתאר כוללת מס' 504-0336685 הר/2530	פורסמה להפקדה בי.פ. 7467 מיום 14/3/2017	מטרת התכנית: א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל אביב. ב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר. ג. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים. ד. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר. ה. קביעת הוראות לשימור המורשת הבנויה. ו. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבנית העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים. ז. הכנת העיר לקראת צפי האוכלוסייה לשנת היעד של התכנית 2030 תוך התייחסות לנושאים: היצע ואופי המגורים, תשתיות, מערך הדרכים והתחבורה, מוסדות הציבור, שטחים פתוחים, שטחי נופש ופנאי ואזורי תעסוקה. ע"פ תשריט התכנית המופקדת הנכס הנדון מהווה חלק מתא שטח מס' 39 במתחם 111 ומסווג ביעוד "תעסוקה". ע"פ נספח מס' 1 - עיצוב עירוני - נראה כי המתחם הנדון נכלל ב"אזור חיפוש לבניה לגובה ללא מגבלת מספר קומות". ע"פ סעיף 6.1.1 בהוראות התכנית עולה כי: "לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו במקום בו אין תכנית מפורטת תקפה אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זו ע"פ סעיף 4.7.1 בהוראות התכנית השימושים המותרים באזור תעסוקה הינם כלהלן: עיקרי - תעסוקה, תעשייה משני - מסחר במפלס החזית לרחוב, אכסון מלונאי, מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות תרבות וקהילה, מגורים. בייעוד זה מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות תקפות וכל שימוש נוסף שייקבע בתכנית, למעט תעשייה בעלת פוטנציאל זיהום.
תכנית מפורטת מס' 504-0938209 מתחם מגדלי אקרשטיין	התכנית בשלבי הכנה ואינה בעלת מעמד סטטוטורי.	מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה בעירוב שימושים הכולל תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים ציבוריים מבונים. ע"פ סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית הינן כלהלן: (קביעת הוראות מפורטות ביחס לתאי שטח 101-102 על פי תכנית המתאר להתחדשות אזור התעסוקה המערבי הר/2440-0856054; בתאי שטח 101 - 102 שינוי יעוד מאזור מסחר ותעשייה מיוחדת לתעסוקה, וזכויות בנייה, מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה, ותוספת שימושי מגורים ושטחים ציבוריים מבונים; שינוי ייעוד קרקע מייעוד אזור תעשייה מיוחד ליעוד תעסוקה ודרך ו/או טיפול נופי; תוספת תכליות ושימושים לרבות משרדים, מסחר, מגורים, מלונאות ושטחים ציבוריים מבונים ופתוחים; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים לטובת הציבור; קביעת מספר קומות מרב מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה; קביעת הוראות לגבי מגרש תלת מימדי בתחום תא שטח 502, שתוכן לו תמ"ר (תכנית תלת ממדית לצרכי רישום) על פי פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה; קביעת קווי בנין; קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להליך הרישוי לרבות הכנת תכנית בינוי ופיתוח; הוראות בנושאי קיימות ואיכות סביבה; קביעת הוראות לרישום במקרקעין; קביעת הוראות להריסה ופינוי מבנים; קביעת הוראות בינוי ופיתוח ביחס לתא שטח 103 ביעוד "על פי תכנית מאושרת אחרת". ע"פ תשריט התכנית עולה כי הנכס הנישום מהווה את תא שטח מס' 101 ממוקם בצידו הצפון מערבי של המתחם (חזית לשד' אבא אבן) ומסווג ביעוד "תעסוקה". תא שטח מס' 102 ממוקם בצידו הדרום מזרחי של המתחם (חזית לרח' המנופים) ומסווג ביעוד "תעסוקה". תא שטח מס' 103 מהווה את המבנים הבנויים כיום ומסווגים ב"יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת". תא שטח מס' 101 בגודל 3,565 מ"ר, תא שטח מס' 102 בגודל 3,618 מ"ר. ע"פ סעיף 4.1 עולה כי השימושים המותרים כוללים, בין היתר, תעסוקה ומשרדים, תעשייה עתירת ידע, מוסדות ומוסדות פיננסיים, לרבות שטחים לרווחת העובדים ופונקציות נלוות למשרדים, תעשייה משולבת, מסחר - מסחר קמעונאי, לרבות חנויות, בתי אוכל ומשקה, מסעדות, אולמות תצוגה, חנויות נוחות, שירותי דואר ובנק, חדרי כושר, משרדי נסיעות וכד', שירותים רפואיים, בתי ספר מקצועיים, אולמות וחדרי כנסים ואירועים, אולמות תרבות למיניהם, שטחי תצוגה, מרפאות, מכללות ומרכזי הדרכה, או כל שימוש מסחרי אחר; מגורים כולל שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון רב תכליתי, חדר כושר, בריכה וכד' ושטחים נלווים; מלונאות; צרכי ציבור; שטחים פתוחים לרווחת הציבור.

⁵ כהגדרתו בסעיף 1.8 בהוראות התכנית - "אזור שבו תותר בניה לגובה בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית זו".

⁶ ע"פ מידע שנמסר ביום 31/12/2024 ע"י מר יואב לניר, אדריכל חברת "מבנה", עולה כי החברות עדיין במילוי תנאי סף לתכנית בסמכות מקומית. בתאריך 1/1/2026 נמסר ע"י מר שאול קולט, מנהל מחלקת סטטוטוריקה בחברת "מרגולין הנדסה וייעוץ" נמסר כי לא חל שינוי בסטטוס התכנוני ו/או בשטחי הבניה המתוכננים, ביחס לנתונים במועד עריכת חוות הדעת הקודמת.

שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית												
תכנית מפורטת מס' 504-0938209 - מתחם מגדלי אקרשטיין (המשך)	התכנית בשלבי הכנה ואינה בעלת מעמד סטטוטורי.	ע"פ מידע שהתקבל מאדריכל החברה ובהתאם לעותק התכנית העדכני שהועבר לעיונונו (מועד הפקה: 30/9/2024) עולה כי שטחי הבניה העיקריים המוצעים, נכון לשלב זה, במסגרת התכנית הינם כלהלן: <u>שימוש</u> <u>שטח עיקרי ע"פ תכנית מס' 504-0938209 בשלבי תכנון</u> <table><tr><td>מסחר (במגדלים הצפוני והדרומי)</td><td>4,490 מ"ר</td></tr><tr><td>משרדים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)</td><td>16,360 מ"ר</td></tr><tr><td>משרדים מגדל דרומי (רח' המנופים)</td><td>15,264 מ"ר</td></tr><tr><td>מגורים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)</td><td>8,000 מ"ר</td></tr><tr><td>מבנים ומוסדות ציבור</td><td><u>2,850 מ"ר</u></td></tr><tr><td>סה"כ</td><td>46,964 מ"ר</td></tr></table> ע"פ טבלת מאזן חניה שהועברה לעיונונו ומבירור שנערך עם מר שאול קולט, מנהל התחדשות עירונית בחברת "אחים מרגולין הנדסה וייעוץ בע"מ", עולה כי סך מקומות החניה הצפויים בכל המתחם הינו 1,402 (סה"כ במגרשים 101, 102, 103). הערה: יובהר וידגש כי הנתונים שלעיל הינם נתוני תכנון ראשוניים. כפי שנמסר ע"י החברות, ייתכן כי במסגרת התכנון המדויק יעודכנו שטחי הבניה.	מסחר (במגדלים הצפוני והדרומי)	4,490 מ"ר	משרדים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)	16,360 מ"ר	משרדים מגדל דרומי (רח' המנופים)	15,264 מ"ר	מגורים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)	8,000 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור	<u>2,850 מ"ר</u>	סה"כ	46,964 מ"ר
מסחר (במגדלים הצפוני והדרומי)	4,490 מ"ר													
משרדים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)	16,360 מ"ר													
משרדים מגדל דרומי (רח' המנופים)	15,264 מ"ר													
מגורים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)	8,000 מ"ר													
מבנים ומוסדות ציבור	<u>2,850 מ"ר</u>													
סה"כ	46,964 מ"ר													
תמא/70 - תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרופוליטן תל אביב	י.פ. 13469 מיום 21/5/2025	<u>מטרת התכנית:</u> להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרופוליטן המתוכננות על מנת להעצים את השימוש במערכת הסעת ההמונים, זאת באמצעות קביעת הנחיות והוראות, אשר יאפשרו את העצמת הבניה כאמור תוך יישום עקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית וייעול השימוש בקרקע. ע"פ תשריט התכנית נראה כי המתחם הנישום מהווה חלק מתא שטח מס' 207 המסווג ביעוד "מרחב עירוני מוטה מטרופוליטן" וממוקם מחוץ לתחום המוגדר כ"טבעת הראשונה". שדרות אבא אבן מסווגות כ"מרחב עירוני ראשי". ע"פ הוראות התכנית נראה כי הנכס הנישום מסווג בתחום תחנת אזור תעסוקה הרצליה שמספרה 24 - M3, הרח"ק המינימלי המוגדר לאזור המסווג ביעוד "מרחב עירוני מוטה מטרופוליטן" הינו B שהינו רח"ק 4 לטבעת השניה.												





סיכום מצב תכנוני ע"פ תכניות מאושרות

- יעוד הקרקע - תכליות מותרות -
- "אזור תעשייה מיוחד"** (ע"פ תכניות מס' הר/1720 ו הר/1900).
התכליות המותרות על מגרש מוצע מס' 1 :
- א. תעשיות עתירות מדע מכל הסוגים ותעשיות אלקטרוניקה וחשמל לסוגיהן כולל אולמות לתעשייה, מעבדות ומשרדים לתעשייה.
 - ב. בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעוטי יום לילדי העובדים בשטח הפרויקט.
 - ג. משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו במבנה.
 - ד. התכליות המסחריות הבאות :
מסעדות, מזנונים, מעדניות וקונדיטוריות ; חנויות לאספקת צרכי משרד, רהוט וציוד משרדי, כולל ציוד מתוחכם כגון מחשבים וכו' ; חנויות לממכר מזון לסוגיו ; חנויות לממכר בגוד והנעלה, במיוחד בגדים ונעליים לעובדים במפעלים ובחברות שיופעלו במבנה ; שירותי דואר וטלפון ; בנקים ; חנויות להספקת ציוד, כלים, חלפים וחומרים הדרושים למפעל תעשייה. שירותים לבנין, למפעלים ולחברות שיפעלו בבנין ; שירותים אישיים לעובדים בבנין כגון : מספרה, תמרוקה, מכבסה, ניקוי יבש, טבק וסיגריות, ספרים ועיתונים, ספורט ושירותים אחרים, מרפאה, בית מרקחת, דרגסטור וכו' ; כל שימוש דומה אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית ; השימוש לתכליות המסחריות המפורטות לעיל בפסקה ד' זו יהיה כמפורט בסעיף 11 ג' להוראות התכנית.
 - ה. בגג מותר להשתמש לבריכת שחיה ומתקני ספורט, ובריאות, ובניה של מבני עזר לצורך כך, בתנאי שסה"כ הבניה לא תעבור את 5% משטח הקומה. שטח המבנים המקורים (למעט המתקנים המפורטים בסעיף 11 ב' בהוראות התכנית) הינם חלק מאחוזי הבניה שנקבעו בתכנית זו.
 - ו. המרתפים ישמשו לחניה, לפריקה וטעינה, למתקנים הנדסיים, ולאחסנה הצמודה לשטח תעשייה שמעליו. גובה נטו של קומות המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.
 - ז. הכיכרות והמעברים ישמשו למעבר הציבור ולא יוצמדו ליחידות המסחר/התעשייה. ולא ניתן יהיה לעשות בכיכרות שימוש מסחרי. קרוי הכיכרות יהיה מחומר חודר אור.
- (ע"פ תכנית מתאר מס' הר/1720).
סה"כ 46,702 מ"ר
תעשייה - 39,455 מ"ר (מתוכם 2,415 מ"ר בקומת הכניסה ו - 37,040 מ"ר במגדלים) ;
7,247 מ"ר (ע"פ תכנית מס' הר/מק/1720/ב').
קומת כניסה ראשית, מעליה קומה מפולשת ו-4 מבנים בני 8 - 12 קומות + קומות טכניות בגג.
בנוסף : מרתף עליון לאחסנה, פריקה וטעינה, חדרים טכניים וחניה ומתחתיו 2 מרתפים לחניה בלבד.

פירוט בנושא זכויות בניה נוספות ע"פ תכניות שאינן מאושרות :
כמפורט לעיל, בי.פ. 111881 מיום 10/12/2023 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר כוללנית מס' הר/2440 (מס' מבא"ת 504-0856054) המסווגת את המתחם הנישום כתאי שטח מס' 315 ו - 338, ביעוד **"תעסוקה"** הכולל **"ציר הולכי דגל"**.
השימושים המותרים כוללים, בין היתר, משרדים, מסחר ומגורים ושיעור הבניה המקסימלי 1200% (בתא שטח 315) ו - 700% (בתא שטח 338).
בהתאם למידע שנמסר מהחברות עולה כי הן מקדמות תכנית מפורטת לתוספת זכויות בנכס הנדון. נכון למועד עריכת חוות הדעת, התכנית בשלבי תכנון בלבד ולפיה מוצעת תוספת של שני מבנים בצידו הצפון מערבי של המתחם (חזית לשד' אבא אבן) ובצידו הדרום מזרחי (חזית לרח' המנופים). השימושים המוצעים הינם מעורבים וכוללים מגורים, מסחר, משרדים וציבורי.
לאור הנ"ל, בהתחשב בתכנית המתאר שאושרה למתן תוקף בחודש דצמבר 2023 ובכך ששיעור הבניה והשימושים בתכנית המפורטת, הנמצאת בשלבי הכנה, הינם במסגרת הזכויות המותרות ע"פ תכנית המתאר, הובאה בחשבון תרומת שווי זכויות הבניה הנוספות בערך נוכחי, בהתחשב בדחיה עד לאישור התכנית המפורטת, בתשלומים הצפויים בגין מימושה (היטל השבחה, מטלות ציבוריות), במורכבות תוספת הבניה המוצעת במתחם בנוי, הכולל מרתפים תת קרקעיים ובתקופת דחיה עד לסיום ההליך התכנוני, כמפורט בסעיף 13.4 להלן.

היתרי בניה לנכס הנדון

9.2

מס' היתר	מועד אישור	מהות ההיתר
136	29/5/1997	הריסת סככות ומבנים קיימים + חפירה ודיפון למרתפי חניה למבנה תעשייה
78	31/1/1999	3 מרתפי חניה + מרתף חניה ואזור שרות לרכב תפעולי עבור מתחם עתידי למסחר ולתעשיות עתירת ידע.
155	13/9/1999	שלב א': קומת כניסה ראשית המשמשת למסחר ותעשייה + קומת ביניים מעל מרתפי חניה קיימים בהיתר. תוספת שטחי שרות למרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות טכניות בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות. כל השימושים האחרים הם לא מסחריים, בהתאם למותר על פי ת.ב.ע. 1720.
19990653	8/2/2000	מגדל 1 מבנה תעשייה עתירת ידע מעל מרתפים וקומת כניסה קיימים - הכולל קומה מפולשת ו- 9 קומות + קומה טכנית. תוספת לשטחי שרות למרחבים מוגנים, מתקנים טכניים וקומה מפולשת, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והוראות מעבר (סעיף 13) לתקנות התכנון והבניה 1992.
19990654	8/2/2000	מגדל 2 מבנה תעשייה עתירת ידע מעל מרתפים וקומת כניסה קיימים - הכולל קומה מפולשת ו- 9 קומות + קומה טכנית. תוספת לשטחי שרות למרחבים מוגנים, מתקנים טכניים וקומה מפולשת, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והוראות מעבר (סעיף 13) לתקנות התכנון והבניה 1992.
20000401	12/10/2000	שינויים בקומת כניסה ראשית: 1. הסבת שטח של 103 מ"ר בקומת קרקע משטח עיקרי לניצול שטח טכני. 2. הסבת שטח של 103 מ"ר בקומת ביניים משטח מתקנים טכניים לשטח עיקרי (שרותים לעובדים, מלתחות, ח. אוכל וכו'). 3. תוספת מדרגות בקומת קרקע.
20010099	22/7/2001	תכנית שינויים לקומת כניסה ראשית המשמשת למסחר ותעשייה מיוחדת + שינוי בקומת ביניים מעל מרתפי חניה: 1. שינוי מיקום מסחר בקומת הקרקע (העברת כל זכויות המסחר ע"פ הר/1720 א' למתחם רח' המנופים והפיכת כל השטח העיקרי לשימוש מסחרי). 2. הקטנת שטח עיקרי. 3. הגדלת שטח שירות, אחסנה וקירור של סופרמרקט בקומת קרקע, מעברי מילוט. 4. שינויים בתכנית פיתוח.
טופס 4 (תקנה 5)	2/8/2001	הוצג בפניי, ע"י התאגיד מזמין ההערכה, טופס 4 שניתן ע"י הועדה המקומית הרצליה למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20010099 מתאריך 22/7/2001.
20010139	22/7/2001	מגדל 2 - בנין מערבי - תכנית שינויים "כפי שבוצע" ל: - הקטנת שטח עיקרי. - הגדלת שטחי שרות. - הגדלת קומה 9, ביטול חלק ממעברי מילוט.
טופס 4 (תקנה 5)	2/8/2001	הוצג בפניי, ע"י התאגיד מזמין ההערכה, טופס 4 שניתן ע"י הועדה המקומית הרצליה למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20010139 מתאריך 22/7/2001.
20010180	22/7/2001	מגדל 1 - בנין מזרחי - תכנית שינויים "כפי שבוצע" ל: - הגדלת שטח עיקרי עקב הגדלת שטח קומה 9. - הגדלת שטחי שרות עקב ביטול חלק מהמעבר מילוט.
טופס 4 (תקנה 5)	2/8/2001	הוצג בפניי, ע"י התאגיד מזמין ההערכה, טופס 4 שניתן ע"י הועדה המקומית הרצליה למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20010180 מתאריך 22/7/2001.

הערות:

- מבדיקה בתיק הבניין של הנכס לא אותרה תעודת גמר לנכס הנדון. לאור הימצאותם של טפסי 4, כמפורט לעיל, נראה כי העדרו של מסמך זה אינו משפיע על שווי הנכס.
- ע"פ הצהרת מזמין חוות הדעת, החברה לא בדקה האם העסקים להם נדרש רשיון עסק פועלים בהתאם לרשיון עסק תקף.
- ע"פ נתוני הרישוי, התכנון והבינוי כפי שהוצגו בפנינו ומבדיקה בנכס לא אותרו חריגות בניה.
- ע"פ הודעה לפי סעיף 19 שפורסמה ב.פ. 6974 מיום 26/1/2015 עולה כי בגוש 6592 ח"ח 40, 43, 45 ברח' אבא אבן הופקעה ע"י הועדה המקומית, חלק מהקרקע לצורך דרך. ההפקעה חלה על שטחים המיועדים ע"פ תכנית הר/1900 לדרך. בתאריך 19/1/2018 אישרה הועדה המקומית תכנית לצרכי רישום, כמפורט לעיל. לאור העובדה שהפרוייקט נבנה בהתאם להוראות התכנית והדרך קיימת בפועל, ביצוע ההפקעה בשלב זה הינו אקט פורמלי בלבד ואינו משפיע על שווי הנכס.

⁷ בתיק הבנין נמצאה בקשה חתומה להיתר ללא דף היתר חתום.

סיכום השטחים ע"פ היתרי בניה
קומות המרתפים והכניסה (מסחר) לפי היתר בניה מס' 20010099

קומה	שטח עיקרי						חלקי שרות - מסחר			סה"כ בנין
	מסחר	תעשייה	מרחב מוגן	ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	בניה קיימת	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחי שרות	
מרתף ח/4							12,024.0	12,024.0	12,024.0	מ"ר
מרתף ח/3							11,834.8	11,835.0	11,835.0	מ"ר
מרתף ח/2							11,802.5	11,803.0	11,803.0	מ"ר
מרתף ח/1							11,691.9	11,692.0	11,692.0	מ"ר
סה"כ מרתפים	4,697.0	129.0	85.0	242.0	484.0	677.0	47,353.2	47,353.0	47,353.0	מ"ר
ק. קרקע	103.0	-	84.0	617.0	-	203.0	-	2,121.0	2,121.0	מ"ר
ק. ביניים טכניות								904.0	1,007.0	מ"ר
סה"כ ק. כניסה	4,800.0	129.0	169.0	859.0	484.0	880.0	633.0			מ"ר

מגדל מערבי (A) לפי היתר בניה מס' 20010139

קומה	שטח עיקרי						חלקי שרות			סה"כ בנין
	מרחב מוגן	ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	קומות עמודים מפולשת	אחר לפי תכנית א/1720	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחי שרות	
כניסה עליונה	71.4	42.3		1,027.6	80.3	1,150.2	1,221.6	1,150.2	1,221.6	מ"ר
1	1,081.8	42.3			76.5	118.8	1,200.6	118.8	1,200.6	מ"ר
2	1,081.8	42.3			76.5	118.8	1,200.6	118.8	1,200.6	מ"ר
3	1,081.8	42.3			76.5	118.8	1,200.6	118.8	1,200.6	מ"ר
4	1,081.8	42.3			76.5	118.8	1,200.6	118.8	1,200.6	מ"ר
5	1,081.8	42.3			76.5	118.8	1,200.6	118.8	1,200.6	מ"ר
6	1,109.0	42.3			76.5	118.8	1,227.8	118.8	1,227.8	מ"ר
7	1,109.0	42.3			76.5	118.8	1,227.8	118.8	1,227.8	מ"ר
8	1,109.0	42.3			76.5	118.8	1,227.8	118.8	1,227.8	מ"ר
9	1,109.0	42.3			76.5	118.8	1,227.8	118.8	1,227.8	מ"ר
ק. טכנית			207.8	82.2		290.0	290.0	290.0	290.0	מ"ר
			143.2	48.5		191.7	191.7	191.7	191.7	מ"ר
סה"כ	9,916.4	423.0	351.0	130.7	768.8	2,701.1	12,617.5	2,701.1	12,617.5	מ"ר

מגדל מזרחי (B) לפי היתר בניה מס' 20010180

קומה	שטח עיקרי						חלקי שרות			סה"כ בנין
	מרחב מוגן	ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	קומות עמודים מפולשת	אחר לפי תכנית א/1720	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחי שרות	
כניסה עליונה	71.4	42.3		958.5	154.2	1,155.0	1,226.4	1,155.0	1,226.4	מ"ר
1	994.9	42.3			76.5	118.8	1,113.7	118.8	1,113.7	מ"ר
2	994.9	42.3			76.5	118.8	1,113.7	118.8	1,113.7	מ"ר
3	994.9	42.3			76.5	118.8	1,113.7	118.8	1,113.7	מ"ר
4	994.9	42.3			76.5	118.8	1,113.7	118.8	1,113.7	מ"ר
5	994.9	42.3			76.5	118.8	1,113.7	118.8	1,113.7	מ"ר
6	1,040.7	42.3			76.5	118.8	1,159.5	118.8	1,159.5	מ"ר
7	1,040.7	42.3			76.5	118.8	1,159.5	118.8	1,159.5	מ"ר
8	1,040.7	42.3			76.5	118.8	1,159.5	118.8	1,159.5	מ"ר
9	1,040.7	42.3			76.5	118.8	1,159.5	118.8	1,159.5	מ"ר
ק. טכנית			207.8	82.2		290.0	290.0	290.0	290.0	מ"ר
			143.2	48.5		191.7	191.7	191.7	191.7	מ"ר
סה"כ	9,208.7	423.0	351.0	130.7	842.7	2,705.9	11,914.6	2,705.9	11,914.6	מ"ר

סיכום השטחים ע"פ היתר בניה מס' 20100080 משנת 2011⁸

מפלס	עיקרי				חלקי שירות			סה"כ הבנין
	מסחר	תעשיה (לניצול)	מסחר (ש.ח.)	סה"כ שטח עיקרי בנין D (קיים + מבוקש)	סה"כ שטח עיקרי שלב א' + ב'	בנין A+B+C (קיימים בהיתר)	בנין D (קיים בהיתר)	סה"כ שירות
מרתף ח/4				מי"ר		12,024.0		12,024.0 מי"ר
מרתף ח/3				מי"ר		15,595.0	5,183.3 מי"ר	20,778.3 מי"ר
מרתף ח/2				מי"ר		15,543.0	4,722.7 מי"ר	20,265.7 מי"ר
מרתף ח/1				מי"ר		15,059.0	4,050.8 מי"ר	19,109.8 מי"ר
סה"כ								
ק. קרקע	6,029.0 מי"ר	1,218.0 מי"ר	562.7 מי"ר	1,218.0 מי"ר	7,809.7 מי"ר		1,167.1 מי"ר	
ק. בנינים							138.7	
ב. עליונה		112.0 מי"ר	83.2 מי"ר		195.2 מי"ר		1,060.8 מי"ר	
ק. מפלסת								
1			994.9 מי"ר	994.9 מי"ר			118.8 מי"ר	
2			994.9 מי"ר	994.9 מי"ר			118.8 מי"ר	
3			979.2 מי"ר	979.2 מי"ר			134.5 מי"ר	
4			979.2 מי"ר	979.2 מי"ר			134.5 מי"ר	
5			979.2 מי"ר	979.2 מי"ר			118.8 מי"ר	
6			1,040.7 מי"ר	1,040.7 מי"ר			118.8 מי"ר	
7			1,040.7 מי"ר	1,040.7 מי"ר			118.8 מי"ר	
8			1,040.7 מי"ר	1,040.7 מי"ר			118.8 מי"ר	
9			1,040.7 מי"ר	1,040.7 מי"ר			118.8 מי"ר	
10			732.1 מי"ר	732.1 מי"ר			290.0 מי"ר	
ק. טכנית								
ק. גג							191.7 מי"ר	4,067.7 מי"ר
סה"כ	6,029.0 מי"ר	1,218.0 מי"ר	9,342.8 מי"ר	562.7 מי"ר	11,686.2 מי"ר	70,449.0 מי"ר	18,024.5 מי"ר	88,473.5 מי"ר
מעל הקרקע	6,029.0 מי"ר	1,218.0 מי"ר	9,342.8 מי"ר	562.7 מי"ר	11,686.2 מי"ר	12,228.0 מי"ר	4,067.7 מי"ר	16,295.7 מי"ר
מתחת הקרקע								72,177.8 מי"ר

9.3 מיצוי הזכויות בנכס - סיכום זכויות הבניה המאושרות מול בניה בפועל (ע"פ היתר הבניה)

התכנית החלה על המקרקעין מגדירה זכויות בניה עיקריות לקומת המסחר ול - 4 מגדלי המשרדים (A,B,C,D).

יעוד	בנוי	זכויות
מסחר	7,809.7 מי"ר	7,247.0 מי"ר
תעשיה (קרקע + מגדלים)	38,844.5 מי"ר	39,455.0 מי"ר
סה"כ מסחר ותעשיה	46,654.2 מי"ר	46,702.0 מי"ר

הערה: שטח בנוי למסחר כולל 562.7 מי"ר המשמשים כבנק בשימוש חורג (חלק מבנין D). זכויות הבניה בנכס הנדון מוצו כמעט במלואן.

⁸ ההיתר האחרון, נכון למועד עריכת חוות הדעת, ניתן לגבי שימוש חורג לשטח בבנין D ומפרט את שטחי הבניה לגבי המתחם כולו.

10. המצב המשפטי

10.1 תמצית הנתונים מהעתק רישום מפקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה והופק באמצעות האינטרנט בתאריך 24/12/2025 (מצ"ב כנספח):

גוש : 6592
חלקה : 140
שטח החלקה : 23,572 מ"ר
בעלויות :

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
429/2019/4 לשכת פרצלציה	22/09/2019	איחוד	חברת לובה בע"מ	3846/23572
429/2019/4 לשכת פרצלציה	22/09/2019	איחוד	אקרשטיין צבי בע"מ	19726/23572

משכנתאות :

על הנכס רשומות משכנתאות שונות.

הערות :

על הנכס רשומות הערות שונות וביניהן הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת "חברת מבני תעשיה בע"מ".

זיקת הנאה :

על הנכס רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור. מהות הזיקה : חלקה כפופה. תיאור הזיקה : זכות מעבר לכלל הציבור בשטח כולל של 5,259 מ"ר.

סיכום נתונים ע"פ העתק מידע זכויות לגבי חלקה 140

הבעלות בחלקות רשומה ע"ש חב' "אקרשטיין צבי בע"מ" וחב' "לובה בע"מ".
על זכות הבעלות רשומות הערות אזהרה לפי סעי' 126 לחוק המקרקעין ממועדים שונים לטובת חב' "מבני תעשיה בע"מ", "כלל חברה לביטוח בע"מ", "בית הקבוצה שותפות מוגבלת", "בנק הפועלים בע"מ", "בית ד.ב.ק. שותפות מוגבלת", "לוי גרופ ליעוץ והשקעות בע"מ", "מרחב נכסים", "בנק דיסקונט לישראל בע"מ", "בנק הפועלים בע"מ".
חלק מההערות הינן על זכויותיה של חברת "מבני תעשיה בע"מ".
על החלקה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת "כלל חברה לביטוח בע"מ".
כפי שנמסר לי ע"י החברות המשכנתא רשומה על שטחי הממכר שרכשה חברת כלל בבנין C.

10.2 הסכם בין חברות "אקרשטיין צבי בע"מ" ו"לובה בע"מ" ובין חברת "מבני תעשיה בע"מ"

הוצגו בפנינו הסכמים מיום 7/12/1995 שנערכו בין 1. אקרשטיין צבי בע"מ 2. חברת לובה בע"מ (להלן : "הבעלים") לבין חברת מבני תעשיה בע"מ (להלן : "היזם") ולהלן עיקריהם :

הסכם להקמת פרויקט הבניה

ע"פ ההסכם אקרשטיין הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקות 40, 44, 45, 46, 48 בגוש 6592 ולובה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 43 בגוש 6592 (להלן : "חלקות הבעלים").

בהתאם לתכנית מתאר מס' הר/1720 ניתן לבנות על המגרש מבנה שיכלול שטחים ליעודים שונים ובין היתר, של תעשיה עתירת ידע, מסחר, משרדים, מתקני ספורט, אחסנה, חניה וכו' (להלן : "הפרוייקט").

היזם מעוניין להקים את הפרוייקט על המגרש והציע לבעלים לרכוש מכל אחד מיחיד הבעלים 58% מזכויותיו במגרש תמורת בניה עבור הבעלים, במסגרת בניית כל הפרוייקט.

ע"פ סעיף 4.1 להסכם "בכפוף למילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות היזם ע"פ הסכם זה, כל אחד מיחיד הבעלים מוכר בזה ליזם ומתחייב להעביר על שמו 58% (חמישים ושמונה אחוזים) מזכויותיו במגרש (להלן : "הממכר")..."

ע"פ סעיף 5.1 להסכם "תמורת הממכר, מתחייב היזם לבנות על המגרש את הפרוייקט תוך מיצוי מלוא קיבולת ואפשרויות הבניה בהתאם לתב"ע, ברמת בניה וגומור גבוהים ומחומרי בניה בטיב ואיכות גבוהים..."

הסכם להקמת חברת ניהול בפרויקט

ע"פ סעיף 2 להסכם "הצדדים ייסדו חברת ניהול (להלן - "חברת הניהול") באופן שכל מניותיה מכל סוג ומין שהוא יוקצו לצדדים בחלקים שווים ובאופן שלצדדים תהיינה זכויות שוות למנות דירקטורים וכן זכויות הצבעה והחלטה שוות בכל הצבעה ובכל החלטה של אסיפות בעלי המניות והדירקטוריון ובקשר לכל פעולה שתעשה החברה".

ע"פ סעיף 3 להסכם "עם השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ישכירו הצדדים את כל חלקי הפרויקט, הן שטחי היזם והן שטחי הבעלים, באמצעות חברת הניהול, בתנאים שייקבעו ע"י חברת הניהול..."

ע"פ סעיף 5 להסכם "חברת הניהול תשכור מחברת מבני תעשיה בע"מ (להלן - "מבני תעשיה") שירותים כדלקמן:
ניהול השינוק של הפרויקט, ניהול מו"מ עם שוכרים פוטנציאליים, הצגת שטח הפרויקט המיועד להשכרה בפני כל שוכר פוטנציאלי, הכנת הסכם שכירות והחתמת השוכר על הסכם השכירות, קבלת בטוחות מהשוכר ושמירתם, גביית דמי השכירות ומע"מ וכל יתר הסכומים שיתחייבו מהאמור בהסכמי השכירות, דווח למע"מ ותשלום המע"מ, ניהול הטיפול בביטוח הפרויקט וניהול הטיפול השוטף בכל הקשור לקיום התחייבויות הצדדים או של חברת הניהול מחד והשוכר מאידך על פי הסכמי השכירות, (להלן - "שירותי השכרה").
הפעולות אשר יבוצעו ע"י מבני תעשיה במסגרת שירותי ההשכרה כאמור יבוצעו ע"פ החלטות והנחיות שתקבל מבני תעשיה מחברת הניהול.
מבני תעשיה תהיה זכאית לקבלת דמי ניהול, בגין מתן שירותי ההשכרה, בסכום של 10,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ (להלן - "דמי ניהול השכירות")... דמי ניהול השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן..."

ע"פ סעיף 6 להסכם "הצדדים יתחלקו ביתרות הכספים שיהיו בחשבון ההכנסות, בהתאם לחלקי הצדדים..."

10.3 ע"פ מסמך מיום 30/1/2022 חתום ע"י עו"ד מאיה ליפין, יועמ"ש של חברת "אקרשטיין צבי בע"מ" נמסרה ההבהרה שלהלן בנושא זכויותיה של חברת "לובה" בנכס הנדון

30.1.2022

לכבוד
ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
עבור עודד לוי, שמאי מקרקעין

הנדון: הבהרה בנושא החזקות חברת לובה בנאמנות בפרויקט מגדלי אקרשטיין - שלב א'
גוש 6592 חלקה 140
מגדל מערבי (A) ומגדל מזרחי (B)
הכוללים חניון תת קרקעי, קומת מסחר, משרדים ושטחי אחסנה
רח' המנופים 11, אזור התעשיה הרצליה פיתוח

כיווצת המשפטית של חברת אקרשטיין צבי בע"מ וחברת לובה בע"מ, הנני לאשר בזאת כי חלקה של לובה במקרקעין (כהגדרתם בשמואות) ובפרויקט מגדלי אקרשטיין מוחזק עבור חברת אקרשטיין צבי בע"מ בנאמנות וזאת מכוח הסכמי נאמנות שנחתמו בין לובה בע"מ לבין אקרשטיין צבי בע"מ ועל פיהם רכישת הזכויות בהתאם להסכם המכר על ידי לובה בע"מ הינה בנאמנות עבור אקרשטיין צבי בע"מ וכי החלקה הרלוונטית בקרקע עליה הוקם הפרויקט, הרשומה על שם לובה בע"מ, מוחזקת בנאמנות עבור אקרשטיין צבי בע"מ ועומדת לרשותה הבלעדית ללא כל תמורה ותועבר לבעלות אקרשטיין צבי בע"מ עם דרישתה הראשונה ללא תמורה. הסכמי הנאמנות אינם קצובים בזמן.

בכבוד רב,

מאיה ליפין, יועמ"ש
אקרשטיין צבי בע"מ

10.4 המחזיקים בנכס

10.4.1 נתוני שכירות

להלן תמצית נתוני השכירות ע"פ דו"ח נתוני נכס "מגדלי אקרשטיין - שלב א'" מחודש נובמבר 2025⁹, שהוצג בפנינו ע"י התאגיד מזמין השומה וכן ע"פ מידע שהתקבל מהחברה:

שטח להשכרה קומת מסחר: 6,371 מ"ר
מתוכם מושכרים 6,371 מ"ר (שיעור תפוסה 100%)
שטח להשכרה מגדל משרדים מערבי (A): 11,784 מ"ר
מתוכם מושכרים 11,056 מ"ר (שיעור תפוסה 93.8%)
שטח להשכרה מגדל משרדים מזרחי (B): 10,975 מ"ר
מתוכם מושכרים 10,975 מ"ר (שיעור תפוסה 100%)

סה"כ שטח להשכרה: 29,130 מ"ר
סה"כ שטח מושכר: 28,402 מ"ר
מספר חוזי שכירות: 28
דמי שכירות חודשיים: 2,924,480 ₪

להלן חלוקת דמי השכירות בהתאם לחלקי הנכס השונים:
שטחי המסחר: 774,875 ₪¹⁰ דמ"ש ממוצעים כ - 121.6 ₪/מ"ר
שטחי משרדים במגדל מערבי (A): 1,159,124 ₪ דמ"ש ממוצעים כ - 104.8 ₪/מ"ר
שטחי משרדים במגדל מזרחי (B): 990,482 ₪ דמ"ש ממוצעים כ - 90.24 ₪/מ"ר
חוזי השכירות מסתיימים במועדים שונים.

10.4.2 להלן פירוט לגבי מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20% משטחי הנכס:

מיקום	שם השוכר	שטח מושכר	שיעור ההחזקה
קומת מסחר	שוכר 15	2,805 מ"ר	44.02%
מגדל מערבי - A	שוכר 1	3,490 מ"ר	29.62%
מגדל מזרחי - B	שוכר 1	8,445 מ"ר	76.95%

10.4.3 מספר חוזים שחודשו במהלך השנה האחרונה¹¹ לפני המועד הקובע לחוות הדעת:

מיקום	מס' חוזים	סה"כ שטח שהושכר	דמי שכירות ממוצעים
קומת מסחר	5	3,830 מ"ר	102.6 ₪
משרדים - מגדל A	1	964 מ"ר	97.0 ₪
משרדים - מגדל B	1	8,445 מ"ר	79.9 ₪

10.4.4 פירוט שוכרים בעלי עניין בנכס:

בהתאם להצהרת החברה, בנכס הנדון לא קיימים מחזיקים בעלי עניין בתאגיד מזמין ההערכה כגון חברות בת, חברות קשורות וכדומה.

10.4.5 דמי ניהול:

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס הנדון מנוהל ע"י חברת ניהול. חברת הניהול משרתת את מרבית שטח המתחם (מגדלי משרדים A, B ו - D, קומת המסחר והחניונים). ע"פ נתוני ניהול, שהוצגו בפנינו ע"י החברות (ביצועים בפועל לשנים 2021 - 2024 ואומדן לשנת 2025), עולה כי חברת הניהול רווחית. יוער כי מרכיב הניהול המיוחס לשטחי המסחר במתחם היה גרעוני במהלך השנים 2023 - 2025, ככל הנראה בשל שטח שהושכר בשנים האחרונות ל"שופרסל", התפנה לשיווק והושכר בחלקים לאורך תקופה זו.

⁹ יוער כי נתוני השכירות במגדלים A + B מבוססים בחלקם על מידע שהתקבל מהחברות לגבי צפי השכירות חדשות ועזיבות של שוכרים במהלך החודשים הקרובים.

¹⁰ כולל דמ"ש עם הפרשי פדיון שהתקבלו מהשוכר "סופר פארם" ע"פ ממוצע חודשי מינואר עד דצמבר בשנת 2025.

¹¹ כפי שנמסר ע"י החברות, חוזי השכירות לגבי מגדלים A + B צפויים להיחתם בתקופה הקרובה.

ע"פ דו"ח נת"מ חציון ראשון בשנת 2025 (גליון מס' 55) עולה כי דמי ניהול ממוצעים לבנייני משרדים מ Class A באזור הרצליה פיתוח הינם כ - 20.85 ₪/מ"ר/חודש. בהתחשב בשירותי הניהול הניתנים בנכס הנדון, דמי ניהול המתקבלים הינם בגבולות הסביר. בתחשיב חוות הדעת הובא בחשבון ממוצע הרווח הניהולי בחמש השנים האחרונות, המיוחס לשטחי המשרדים והמסחר בסך כ - 1,649,874 ₪ בהיוון לצמיתות¹². ממידע שנמסר לנו ע"י החברות עולה כי מנגנון חלוקת הרווח הניהולי הינו כלהלן: חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" מקבלת 60% מהרווח הניהולי. יתרת הרווח, בשיעור 40%, מועבר לחשבון המשותף של הפרוייקט ומחולק באופן שווה בין חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" (50%) לבין חברות "אקרשטיין צבי בע"מ" ו"חברת לובה בע"מ" (50%).

10.5 השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו, כמפורט לעיל.

11. הסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

11.1 לא ידוע לנו על עסקאות שבוצעו בנכס הנישום במהלך שלוש השנים האחרונות.

11.2 שומות מקרקעין קודמות שנערכו לנכס הנישום בשלוש השנים הקודמות למועד הקובע, כמפורט להלן:

תאריך השומה	המועד הקובע לשומה	מטרת השומה	סכום השומה ¹³
26/2/2025	31/12/2024	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	₪ 768,990,000
22/2/2024	31/12/2023	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	₪ 712,440,000
8/3/2023	31/12/2022	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	₪ 692,440,000

11.3 ע"פ הצהרת החברה, בנכס הנדון לא נערכו שומות מקרקעין קודמות, שבוצעו על ידי שמאים אחרים, שהמועד הקובע בהן הינו בטווח של עד שלוש שנים מהמועד הקובע לחוות דעת זו.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

12.1 מטרת השומה:

הערכת שווי שוק של זכויות חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ", "אקרשטיין צבי בע"מ", "חברת לובה בע"מ" בנכס הנדון בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון (המחיר שהיה מתקבל במכירת הנכס במסגרת עסקה בתנאים רגילים למשתתף בשוק). השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכה לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" ושל חברות "אקרשטיין צבי בע"מ", "חברת לובה בע"מ", שיכללו בדו"חות הכספיים של "קבוצת אקרשטיין בע"מ".

¹² שיעור היוון רווחי הניהול שהובא בחשבון גבוה ב - 1% משיעור ההיוון של השטחים המושכרים.
¹³ הסכום מתייחס למלוא שווי הזכויות בנכס המוערך (100%).

12.2 גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק) - The market approach

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות) - The income approach

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שער ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשכחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

יישום גישות השומה

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר" עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת "בנין משרדים, מלאכה או תעשייה" הינן גישת ההשוואה וגישת הון הכנסות. שווי הנכס הנדון הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת ההכנסה, ומביא בחשבון את נתוני ההכנסות, כפי שדווחו ע"י החברה ואת דמי השכירות הריאליים בהתאם למחירים ועסקאות מסביבת הנכס הנדון.

12.3 הובא בחשבון מיקום הנכס ברח' המנופים 11, א.ת. הרצליה פיתוח.

12.4 הובאו בחשבון נתוני הפיזיים של הנכס - שטח בנוי, צורה, מפרט, רמת גמר, וכיוצ"ב.

12.5 הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

12.6 הובאו בחשבון ההיתרים והמגבלות לנכס.

12.7 הובאו בחשבון הזכויות המשפטיות בנכס, בבעלות פרטית משותפת. ע"פ הצהרת החברה שיעור הבעלות בפרוייקט המיוחס לחברת מבנה הינו 58% ולאקדשטיין 42%, למעט חלוקת רווחי חברת הניהול המחולקים באופן שונה, כמפורט בסעיף 12.19 להלן.

12.8 הובא בחשבון כי שיעור חלקה של חב' "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" בנכס הנדון הינו 58% מסך הזכויות בשלב א' בפרוייקט. זכויות הבניה בפרוייקט מוצו כמעט במלואן (כמפורט בסעיף 9.3 לעיל) והנכס מנוהל באמצעות חברת ניהול משותפת תחת הסכם, כמפורט בסעיף 10.2 לעיל. לאור העובדה כי ע"פ הצהרת החברה נכון למועד עריכת חוות הדעת אין כל הליך משפטי בין השותפות בפרוייקט לא בוצעה הפחתה בגין מושעא.

12.9 הובא בחשבון כי חלוקת הזכויות בנכס הינה בהתאם להסכם, כמפורט בסעיף 10.2 לעיל.

12.10 בהתאם להוראות תקן 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, מסרה חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" הצהרות לענין המחזיקים בנכס, הרקע התכנוני והרקע המשפטי (מצ"ב כנספח).

12.11. הובאו בחשבון גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

12.12. הובאו בחשבון נתוני השוואה להערכת השווי, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

12.13. הובאו בחשבון שיעורי היוון ומקדמים כדלקמן:

- דמי השכירות מהוונים בשיעור של 6.6% לשטחי המשרדים, 5.75% לשטח המושכר לשוכר מס' 1 במגדל B למשך תקופת הסכם השכירות ו- 6.7% לשטחי המסחר.
- הובאו בחשבון דמי שכירות המקובלים לקומת הקרקע המסחרית ולקומות העליונות.
- ניתן מקדם דחיה לשיווק השטחים הפנויים בקומות המסחר והמשרדים.

12.14. הובא בחשבון כי ע"פ הצהרת החברה החניון התת קרקעי, המיוחס לנכס הנדון (בניינים B+A) כולל מס' מקומות חניה כלהלן:

מפלס	מס' מקומות חניה	תאור הזכויות
-1	231	כל החניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ.
-2	280	כל החניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ.
-3	292	כל החניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ.
-4	296	129 חניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ והיתרה נמכרה לבעלי זכויות אחרים.
סה"כ 1,099 מקומות חניה מתוכן 932 בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ. (כ.ד.) בע"מ. שיעור הבעלות המיוחס ל"חברת מבני תעשיה בע"מ" מסך החניות במפלסים המפורטים לעיל הינו 58% ושיעור הבעלות המיוחס ל"אקרשטיין צבי בע"מ" ו"חברת לובה בע"מ" הינו 42%.		

12.15. הובא בחשבון כי ע"פ הצהרת החברה שטחי האחסנה בקומת המרתף הינם 510 מ"ר.

12.16. הוצגו בפנינו חוזי השכירות בנכס הנדון.

12.17. הובא בחשבון כי ע"פ הצהרת החברה "החברה בחנה את עומס השוכרים (שיעור היחס שבין דמי ניהול ושכירות לפדיון), בשטחי המסחר ... שיעור העומס אצל מרבית השוכרים הינו בטווח הסביר (10% - 12%) או נמוך מכך. מבדיקה שנערכה לגבי שוכרים החורגים מהטווח הסביר, עולה כי לא ידוע על בעיות גביה מהעבר עם אותם שוכרים והחברה אינה צופה בעיות בתזרים ההכנסות משוכרים אלו ...". בהתחשב בשיעור התפוסה הגבוה בנכס לאורך שנים ובביקוש לשטחי המסחר הננו מעריכים כי ככל ויתפנה שטח להשכרה לא צפויה כל בעיה לשווקו לשוכר חדש. לאור הנ"ל, לא בוצעה הפחתה משווי הנכס בשל "עומס שוכרים".

12.18. נתוני השטחים ודמי השכירות המתקבלים בפועל, מבוססים על מידע שנמסר לנו ע"י חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ".

12.19. הובא בחשבון כי המתחם מנוהל ע"י חברת ניהול. חברת הניהול משרתת את מרבית שטח המתחם (מגדלי משרדים A, B ו- D, קומת המסחר והחניונים). ע"פ נתוני ניהול, שהוצגו בפנינו ע"י החברות (ביצועים בפועל לשנים 2021 - 2024 ואומדן לשנת 2025), עולה כי חברת הניהול רווחית. יוער כי מרכיב הניהול המיוחס לשטחי המסחר במתחם היה גרעוני במהלך השנים 2023 - 2025, ככל הנראה בשל שטח שהושכר בשנים האחרונות ל"שופרסל", התפנה לשיווק והושכר בחלקים לאורך תקופה זו.

ע"פ דו"ח נת"מ חציון ראשון בשנת 2025 (גליון מס' 55) עולה כי דמי ניהול ממוצעים לבנייני משרדים מ Class A באזור הרצליה פיתוח הינם כ - 20.85 ש"ח/מ"ר/חודש.
בהתחשב בשירותי הניהול הניתנים בנכס הנדון, דמי ניהול המתקבלים הינם בגבולות הסביר. בתחשיב חוות הדעת הובא בחשבון ממוצע הרווח הניהולי בחמש השנים האחרונות, המיוחס לשטחי המשרדים והמסחר בסך כ - 1,649,874 ש"ח בהיוון לצמיתות¹⁴.
ממידע שנמסר לנו ע"י החברות עולה כי מנגנון חלוקת הרווח הניהולי הינו כלהלן:
חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" מקבלת 60% מהרווח הניהולי.
יתרת הרווח, בשיעור 40%, מועבר לחשבון המשותף של הפרוייקט ומחולק באופן שווה בין חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" (50%) לבין חברות "אקרשטיין צבי בע"מ" ו"חברת לובה בע"מ" (50%).

12.20 הובא בחשבון כי ע"פ הצהרת החברה "יש זיהום מי תהום באקרשטיין A+B, שהוא ככל הנראה כתוצאה מדליפה בתחנת דלק סמוכה שלא במגרש שלנו. הנושא בטיפול שלנו מול משרד לאיכות הסביבה ועיריית הרצליה".

בהתחשב במידע שהתקבל מהחברה בשנים קודמות, לפיו קיימת השפעה זניחה כתוצאה מהזיהום על פעילותו השוטפת של הנכס, לא מצאנו לנכון לבצע בשלב זה הפחתה בשווי בגין הנ"ל. בהערכות עתידיות ייבחן הנושא ובמידת הצורך יעודכן שווי הנכס בהתאם.

12.21 הובא בחשבון כי בי.פ. 111881 מיום 10/12/2023 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר כוללת מס' הר/2440 (מס' מבא"ת 504-0856054) המסווגת את המתחם הנישום כתאי שטח מס' 315 ו - 338, ביעוד "תעסוקה" הכולל "עיר הולכי רגל".
השימושים המותרים כוללים, בין היתר, משרדים, מסחר ומגורים ושיעור הבניה המקסימלי 1200% (בתא שטח 315) ו - 700% (בתא שטח 338).
בהתאם למידע שנמסר מהחברות עולה כי הן מקדמות תכנית מפורטת מס' 504-0938209, לתוספת זכויות בנכס הנדון.

נכון למועד עריכת חוות הדעת, התכנית בשלבי תכנון בלבד ולפיה מוצעת תוספת של שני מבנים בצידו הצפון מזרחי של המתחם (חזית לשד' אבא אבן) ובצידו הדרום מערבי (חזית לרח' המנופים). השימושים המוצעים הינם מעורבים וכוללים מגורים, מסחר, משרדים וציבורי.
לאור הנ"ל, בהתחשב בתכנית המתאר שאושרה למתן תוקף בחודש דצמבר 2023 ובכך ששיעור הבניה והשימושים בתכנית המפורטת, הנמצאת בשלבי הכנה, הינם במסגרת הזכויות המותרות ע"פ תכנית המתאר, הובאה בחשבון תרומת שווי זכויות הבניה הנוספות בערך נוכחי, בהתחשב בדחיה עד לאישור התכנית המפורטת, בתשלומים הצפויים בגין מימושה (היטל השבחה, מטלות ציבוריות), במורכבות תוספת הבניה המוצעת במתחם בנוי, הכולל מרתפים תת קרקעיים ובתקופת דחיה עד לסיום ההליך התכנוני, כמפורט בסעיף 13.4 להלן.

12.22 ההערכה הינה לזכויות החברה בנכס, כמתואר בסעיף 10 לעיל, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, למעט שכירויות ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש; כל הנ"ל - כעולה מהמסמכים והתצהירים שהוצגו בפנינו והמפורטים לעיל.

12.23 המועד הקובע לחוות הדעת : 30/11/2025.

12.24 חוות הדעת אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11 א' של הועדה לתקינה שמאית.

¹⁴ שיעור היוון רווחי הניהול שהובא בחשבון גבוה ב - 1% משיעור ההיוון של השטחים המושכרים.

13. תחשיב

שיעורי היוון 13.1

13.1.1 ע"פ סקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 21/10/2025 עולים, בין היתר, הפרטים שלהלן:

• רקע כללי:

המחצית השנייה של שנת 2024 התאפיינה בירידה בעצימות הלחימה בדרום ובהפסקת אש בצפון בסוף נובמבר, שהביאה לחזרה הדרגתית של פעילות באזורים שנפגעו. המשק הישראלי עבר בהדרגה ממצב חירום ליציבות יחסית, אף שההשלכות הכלכליות והחברתיות של השנה הקודמת נותרו מורגשות. במהלך כל התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי - ברמה של 4.5%, לאחר הפחתה שבוצעה בראשית השנה. האינפלציה נותרה בתחום היעד (סביב שיעור שנתי של 3%), והמערכת הפיננסית שמרה על יציבות. בענף הבנייה נרשמה התאוששות חלקית, תוך הסתגלות להיעדרם של העובדים הפלסטינים באמצעות גיוס עובדים זרים שהובאו בהליך מואץ כתחליף לאלו שלא שבו לעבודה מאז תחילת המלחמה. עם זאת, נמשך מחסור בכוח אדם מקצועי, שגרם לעיכובים בביצוע ולהתייקרות עלויות העבודה. באופן כללי, המחצית השנייה של 2024 התאפיינה ביציבות כלכלית זהירה ובהתאוששות הדרגתית, על רקע הפחתת המתיחות הביטחונית והמשך רמת ריבית גבוהה (באופן יחסי) ללא שינוי.

• שוק הנדל"ן העיסקי:

שוק המשרדים ממשיך להתמודד עם חוסר איזון מתמשך בין היצע לביקוש, כאשר נרשם עודף של שטחים פנויים לצד האטה בביקושים חדשים. האטה זו נובעת בעיקר משילוב של סביבת ריבית גבוהה וקיפאון חלקי בתחום חברות הטכנולוגיה וההייטק. לאורך שנת 2024 נמשכה מגמת הגדלת המלאי בשוק, כתוצאה מפרויקטים שהחלו בביצועם בשנים קודמות והגיעו לשלב האכלוס. כפועל יוצא, נרשמה ירידה במספר התחלות הבנייה החדשות ביחס לשנת 2023, בעיקר במחצית הראשונה של השנה, ואילו במחצית השנייה נצפתה עלייה מתונה – אולם לא נראה כי מדובר בשינוי מגמה מהותי. במעגל הראשון, הכולל את הבניינים החדשים והאיכותיים במיקומים בעלי נגישות גבוהה באזורי הביקוש (כדוגמת העיר תל אביב), ניכרת יציבות יחסית ברמות הביקוש ובשיעורי התפוסה. לצד זאת, נמשכת תופעת שכירות המשנה, המשמשת פתרון זמני לעודפי ההיצע אך גם מחריפה את התחרות על שוכרים חדשים. לעומת זאת, אזורי המעגל השני והפריפריה ממשיכים להתמודד עם קושי באיכלוס שטחים חדשים, המחייב גמישות הולכת וגוברת מצד המשכירים והתאמות בתנאי השכירות.

שוק הנדל"ן המסחרי מציג בתקופה הנסקרת מגמת יציבות לאחר ירידה קלה שנרשמה בדמי השכירות ובפדיונות בתקופות שקדמו לה. במחצית השנייה של 2024 ניכרת התאוששות הדרגתית בפעילות הקמעונאית, עם עלייה בפדיונות, בעיקר בקניונים ובמרכזים האזוריים, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. במקביל, מרכזי המסחר השכונתיים ממשיכים ליהנות מביקוש יציב, בהיותם מוקדים מקומיים הנותנים מענה לצרכים היומיומיים של תושבי האזור. היקף הבנייה בענף נותר נמוך יחסית (ביחס לשימושי משרדים ו/או תעשייה ואחסנה), ובמהלך השנה נרשמה אף ירידה נוספת במספר התחלות הבנייה למסחר לעומת 2023, על רקע סביבת ריבית גבוהה ועלויות מימון גבוהות והתמקדות מצד יזמים בשדרוג ובפיתוח של מרכזים קיימים. המלחמה המתמשכת הותירה את חותמה על חלק מהאזוריים המסחריים, ובייחוד באזורים הסמוכים לקו העימות, שם נרשמה ירידה חדה בהיקף הפעילות. עם זאת, באזורים המרכזיים נמשכת מגמת ההתאוששות, ובחלק מהמרכזים אף נרשמה חזרה להיקפי פעילות דומים לאלה שלפני המשבר.

שוק התעשייה והלוגיסטיקה ממשיך להפגין עמידות גבוהה ויציבות גם בתקופה הנסקרת, וזאת על אף ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שנרשמו במהלך השנה. הביקוש לשטחי אחסון, ייצור והפצה נותר גבוה, בעיקר לאורך צירי תחבורה ראשיים ובסמיכות למרכזי אוכלוסייה וצריכה. העלייה המתמשכת במסחר האלקטרוני והצורך בשיפור יעילות שרשראות האספקה חיזקו את מעמדו של הענף, אשר ממשיך ליהנות מביקושים יציבים מצד גורמים לוגיסטיים, קמעונאיים ותעשייתיים. מגמות אלה תומכות גם בכניסה של חברות חדשות לשוק ובגידול בהיקף ההשקעות במרכזים לוגיסטיים מתקדמים ובמתחמי אחסנה עירוניים. היקף הבנייה בתקופה הנסקרת עלה לעומת החציון הראשון של השנה. כמו כן ההיקף השנתי של הבניה בענף עלה בשנת 2024 באופן ניכר על ההיקף בענף המשרדים, ומבטא את אמון של היזמים ומשקיעים בתחום זה, הנתפס כיציב ובעל רמת סיכון נמוכה יחסית. לצד זאת, המחסור בקרקעות זמינות לפיתוח באזורי ביקוש ממשיך להוות אתגר מרכזי, ומוביל לעלייה עקבית במחירי הקרקע ולביקוש גובר לפתרונות ניצול קרקע אינטנסיביים.

טבלה 1 - שטח בנייה, לפי ייעוד ושלב בנייה (1)				
אלפיי מ"ר				
משרדים	מסחר	תעשייה ואחסנה	התחלת בנייה	
741	390	944	1-6	2022
532	129	372	7-12	
858	240	692	1-6	2023
323	215	658	7-12	
303	187	362	1-6	2024
411	186	563	7-12	
גמר בנייה				
428	245	393	1-6	2022
487	140	417	7-12	
706	345	519	1-6	2023
436	286	394	7-12	
647	315	422	1-6	2024
365	202	544	7-12	

(1) כולל תוספות שטח לבנייה קיימת

שיעורי התשואה

בהתאם לסקר שערנו, להלן שיעורי התשואה שנצפו בתקופה הנסקרת:

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים	
6.75%	משרדים
7.00%	מסחר
6.50%	תעשייה ולוגיסטיקה

הערות לטבלה:

- שיעורי התשואה המפורטים לעיל, הינם שיעורים ממוצעים בחתך ארצי. באופן כללי נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה ונמוך יותר במרכז. מרכיבי סיכון נוספים, שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: מצבו הפיזי של הנכס, איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, שיעור תפוסה (באזור/בבנין וכדו'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'. ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

- **שיעור התפוסה** - שיעורי התפוסה המפורסמים בסקר זה מחושבים בהתבסס על הנכסים בתפוסה מלאה בלבד ואינם משקללים הפחתה בגין שטחים שאינם מאוישים. כלומר, במקרה של בניין המושכר באופן חלקי, החישוב מתייחס אך ורק לתפוסה הנובעת מהנכסים המאוכלסים במלואם.
- **שוק התעשייה והלוגיסטיקה** - מדובר בשווקים מְשִׁיקִים שיש ביניהם חפיפה מסוימת מבחינת פעילות, תשתיות או לקוחות, אך הם עדיין משרתים צרכים שונים ולכן אינם תחליפיים לחלוטין או תלויים זה בזה בצורה מוחלטת. לנוכח העובדה, שע"פ רוב, מחירי הקרקעות לתעשייה ומלאכה מושפעים מהאפשרות המעשית או הפוטנציאלית לשימושי לוגיסטיקה ואחסון, שיעור התפוסה המפורסם בטבלה לעיל הינו ממוצע בין השימושים הנ"ל, כאשר במרבית המקרים שיעורי התפוסה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה.
- **שוק הנדל"ן למסחר** נחלק לשלושה סוגים עיקריים: מרכזי קניות – קניונים ומרכזים פתוחים; מסחר שכונתי – חנויות ומרכזים קטנים בשכונות מגורים; ומסחר במע"ר ובאזורי תעסוקה. שיעורי התפוסה למסחר מבוססים בעיקר על עסקאות בשני הסוגים האחרונים, שכן כמעט ולא מתבצעות עסקאות מכר לגבי נכסים המצויים במרכזי קניות.

סיכום ממצאים:

שיעורי התפוסה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5% - 7.0%.
נראה כי לנוכח עודפי ההיצע, ובעיקר בענף המשרדים, בעלי נכסים מניבים בוחרים בשלב זה לספוג את עלויות המימון ולהתפשר על רמות השכירות בחוזים חדשים, מתוך ציפייה כי שינוי עתידי בריבית או התאוששות כלכלית יחזירו את הביקושים ויאפשרו תיקון ברמות המחירים.
מצב זה מוביל ליצירת פער מצומצם ואף שלילי בין שיעורי התפוסה לבין עלות המימון, ומצמצם את הכדאיות של רכישה ממונפת עבור משקיעים פרטיים, חברות נדל"ן מניב וגופים מוסדיים.
מהבדיקה שערכנו עולה כי חלק ניכר מהרוכשים הפעילים בתקופה הנסקרת הם משתמשי קצה, הרוכשים נכסים לצורך שימוש עצמי ולא בהכרח משיקולי תפוסה. בנוסף, החלק של ההון העצמי בעסקאות אלו נותר גבוה, ומשקף גישה שמרנית של רוכשים ומימון זהיר מצד המערכת הבנקאית, על רקע סביבת ריבית גבוהה ופער מצומצם בין תפוסה למימון.

13.1.2 פירוט עסקאות לנכסים מניבים (מסחר ומשרדים)

- ע"פ דיווח לבורסה ובעיתונות הכלכלית מיום 25/08/2025 של חברת "אפי נכסים בע"מ" עולה כי ביום 24/8/2025 התקשרה החברה עם חברת "תימורה קרן נדל"ן מניב שותפות מוגבלת", בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בבנין משרדים המצוי ברח' בר כוכבא 21, בבני ברק, הידוע כ"בית קונקורד" בתמורה לסך של כ- 246 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כדין. המגדל כולל 19 קומות ומכיל כ- 23,000 מ"ר משרדים, 600 מ"ר מחסנים ו- 329 מקומות חניה. תפוסת המגדל עומדת על כ- 90% וההכנסה התפעולית השנתית של הנכס, בתפוסה מלאה, מוערכת בכ- 19.8 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תפוסה של כ- 8% (בהנחה של תפוסה מלאה).
- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30/03/2025 של חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ", התקשרה החברה בהסכם לרכישת 25% מזכויות חברת "פרשקובסקי" בפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" ברחובות. הפרויקט כולל כ- 12,000 מ"ר מסחר וכ- 16,000 מ"ר משרדים. חב' מניבים הינה בעלת 50% מהזכויות בפרויקט ולאחר הרכישה תחזיק ב- 75% מהפרויקט. התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של 97 מיליון ש"ח. בהתאם לדיווח החברה, ה- NOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ- 6.4 מיליון ש"ח (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תפוסה של כ- 6.5% ביחס לתמורה בעסקה.
- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30/12/2024 של חב' מנרב בע"מ, ביום 29/12/2024, התקשרה החברה בהסכם למכירה לקרן ריאליטי של מחצית מזכויותיה במקרקעין המצויים באזור התעשייה באשדוד שעליהם בנויים שלושה מתחמים (חלקות 11-15 וכ- 52% מחלקה 67, בגוש 245), בתמורה לסך של 200 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, וכן התחייבות של הרוכש לתשלום תמורה עתידית נוספת בגין זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות כיום במקרקעין. במקביל, הצדדים התקשרו בעסקה משותפת לצורך ניהול המקרקעין כנכס מניב וקידום ואישור תב"ע חדשה בין היתר לצורך תוספת שימושים והגדלת זכויות הבניה במקרקעין. על פי הדיווח, התמורה הנ"ל לא כוללת התמורה הנוספת בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות משקפת שיעור תפוסה שנתית של כ- 6.75%, בהתבסס על NOI שנתי של כ- 27 מיליון ₪.

- ע"פ דיווח לבורסה, מיום 25/12/2024 של חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ, ביום 24 בדצמבר 2024 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים שאינם קשורים לחברה למכירת מלוא זכויותיה של חברת הבת בשלושה נכסים מניבים וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכמי המכר, חברת הבת תמכור לרוכש את מלוא זכויותיה בנכסים שלהלן: (1) שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; (2) שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; ו- (3) שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון ב שטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר. שווי ההון של הנכסים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.24 בסך של כ- 184 מיליון ש"ח מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על **שיעור היוון של 6.5% - 6.6%**.
- בתאריך 23/05/2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי התקשרה במזכר עקרונות לרכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא, קניון- צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ש. ע"פ הדיווח 6 מ' ש מהתמורה ישולמו בהתאם להשגת יעד NOI עתידי. הפרויקט כולל שטח בנוי של כ - 14,300 מ"ר, שטח המגרש כ - 17,470 מ"ר. בהתאם ל- NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 17 מ' ש, התמורה הכוללת בעסקה, בנטרול התשלום עתידי בסך 6 מיל' ש, ביחס ל NOI המייצג משקפת **שיעור תשואה של כ- 7.1%**.
- בהתאם לדיווח לבורסה מיום 23/5/2024 חברת הנדל"ן "אספן גרופ בע"מ" רכשה זכויות בעלות במקרקעין בשטח מסחרי (2 קומות מסחר במבנה משולב למסחר ומגורים), בנכס ברח' בני אפרים 280, "צומת הפיל", בת"א, תמורת 46 מיליון ש. הממכר כולל שטחי מסחר בהיקף של כ - 1,500 מ"ר וכן, כ- 500 מ"ר חצר, כ - 400 מ"ר מחסנים ו - 74 מקומות חניה. הנכס מהווה חלק ממבנה מסחר ומגורים בן 11 קומות. הנכס כולל 10 שוכרים, בשיעור תפוסה של 91%. דמי השכירות השנתיים הינם כ - 3.4 מ' ש ומשקפים שיעור תשואה של כ - 7.4%.
- בתאריך 07/03/2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-217 מ' ש (רכישה של כ-33%). הפרויקט כולל כ- 6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים. בהתאם ל NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 14.2 מ' ש, התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל NOI המייצג משקפת שיעור תשואה של כ- **6.5%**. בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת רכישה זה סורבה ע"י חברת ריט 1.
- בתאריך 16/1/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה 50% מזכות הבעלות במגדל משרדים ומסחר הידוע בכינויו "מגדל הארמון", הכולל 18 קומות בשטח עילי של 16,000 מ"ר להשכרה (14,600 מ"ר שטחי משרדים ו - 1,400 מ"ר שטחי מסחר) מעל 6 קומות מרתפים הכוללים 410 מקומות חניה, הממוקם בשכונת הדר בחיפה, בתמורה לסך 103,750,000 ש. העסקה מותנית בהשלמת התקשרות עם שוכר מהותי, כך ששיעור התפוסה צפוי לעמוד על 97% וה - NOI השנתי הצפוי מוערך בכ - 7,100,000 ש. העסקה משקפת שיעור תשואה שנתית של כ - **6.85%**.
- בתאריך 14/7/2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי רכשה 25% נוספים מהזכויות במקרקעין ובמגדל באופן בו החברה תחזיק ב - 75% מהזכויות במקרקעין ובמגדל והמוכרת תחזיק ב - 25% מהזכויות במקרקעין ובמגדל. ע"פ הדיווח התמורה בגין הממכר הנוסף הינה 51,875 מיליון ש, ה - NOI השנתי הצפוי לחברה בגין הממכר הנוסף מוערך ב - 3.55 מיליון ש ומשקף שיעור תשואה שנתי של כ - **6.85%**.
- בתאריך 15/10/2023 דיווחה חברת "מישורים השקעות נדל"ן בע"מ" כי מכרה את זכויותיה במבנה מסחרי בן קומה אחת, בשטח בנוי של 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית, הממוקם באזור התעשייה עקרון 2000, בתמורה לסך של 45,850,000 ש, בתוספת מע"מ. ע"פ דו"חותיה הכספיים של החברה הנכס מניב סך של 3,100,000 ש לשנה והעסקה משקפת שיעור תשואה של כ - **6.8%**.

- בתאריך 11/6/2023 דיווחה "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" כי מכרה את זכויותיה בנכס מסחרי בפרויקט אור ים (מתחם א') באור עקיבא תמורת 33,000,000 ₪, בתוספת מע"מ. דמי השכירות השנתיים הצפויים בתפוסה מלאה הינם כ - 2.4 מיליון ₪ והעסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של 7.27%.
- בתאריך 28/5/2023 דיווחה "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" כי מכרה את זכויותיה בנכס מסחרי בשטח של כ - 1,827 מ"ר בפרויקט מורשת 29 במודיעין תמורת 50,000,000 ₪, בתוספת מע"מ. דמי השכירות השנתיים הצפויים בתפוסה מלאה הינם כ - 3.5 מיליון ₪ והעסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של 7%.
- בתאריך 18/5/2023 דיווחה "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" כי מכרה את זכויותיה בנכס מסחרי בשטח של כ - 1,300 מ"ר בפרויקט מורשת 11 במודיעין תמורת 35,000,000 ₪, בתוספת מע"מ. דמי השכירות השנתיים הצפויים בתפוסה מלאה הינם כ - 2.3 מיליון ₪ והעסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של 6.57%.
- בתאריך 1/5/2023 דיווחה "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" כי מכרה את זכויותיה בנכס מסחרי בשטח של כ - 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון תמורת 58,000,000 ₪, בתוספת מע"מ. דמי השכירות השנתיים הצפויים בתפוסה מלאה הינם כ - 3.9 מיליון ₪ והעסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של 6.72%.
- בתאריך 4/1/2023 דיווחה חברת "מישורים השקעות נדל"ן בע"מ" עולה כי מכרה את זכויותיה בבניין משרדים הכולל חמש קומות, קומת מרתף ומקומות חניה באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקוה בעסקה המשקפת שיעור תשואה של 6.2%.
- בתאריך 1/1/2023 דיווחה חברת "ג'י סיטי בע"מ" כי מכרה את זכויותיה במרכז המסחרי G יבנה תמורת 154,000,000 ₪. ע"פ מידע שנמסר בע"פ עולה כי העסקה נערכה לפי שיעור תשואה שנתי של כ - 7.2%.

13.1.3 ע"פ תחזית ע"פ תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מיום 29/9/2025 עולה, בין היתר, כי שיעור האינפלציה הצפוי במהלך ארבעת הרבעונים הקרובים, המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2026, צפוי לעמוד על 2.4%. במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 3.0% ובמהלך שנת 2026 על 2.2%.
על פי התחזית, ברבעון השלישי של 2026 הריבית צפויה לעמוד על 3.75%.
ע"פ הודעת הבנק עולה, בין היתר, כלהלן:

" התחזית בתרחיש זה גובשה לאחר גיוס מילואים נרחב ותחילת מהלך קרקעי משמעותי ברצועת עזה, ותחת הנחה שהלחמה תסתיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026. להתפתחות זו יש השפעה ניכרת על התחזית; היא מעצימה את המגבלות בצד ההיצע, בעיקר בשל גיוס המילואים הנרחב, ומגבירה את אי-הוודאות הכלכלית, ובכך תורמת להפחתת תחזית הצמיחה, ולהעלאת התחזית לאינפלציה ותוואי הריבית הצפוי ביחס לתחזית שפורסמה ביולי. במקביל, ההתפתחויות הובילו להעלאה של התחזיות לגרעון בתקציב המדינה, בעקבות הגידול בהוצאות הממשלה הנובע מהתארכות המלחמה. עם זאת, אי הוודאות לגבי התפתחות המצב הגאופוליטי גדולה, כפי שמפורט בסעיף הסיכונים לתחזית. התארכות הלחמה בעזה למשך זמן ממושך יותר תתבטא בצמיחה נמוכה יותר, בתוואי אינפלציה וריבית גבוהים יותר, בהתרחבות הגירעון בתקציב המדינה והעמקה בסיכונים הכלכליים. מאידך, אם השיחות המתקיימות בימים אלו יבשילו לכדי הסכם הפסקת אש וסיום מהיר של המלחמה, הדבר יקל על מגבלות ההיצע במשק, מה שיתמוך בהרחבת הפעילות."

ע"פ החלטת הועדה המוניטרית של בנק ישראל מיום 24/11/2025 הופחת שיעור הריבית ב - 0.25% לשיעור של 4.25%, נכון למועד הקובע לחוות הדעת.

13.1.4 לאור האמור לעיל, בהתחשב במיקומו ובמאפייניו הערכנו את שיעורי ההיוון הראויים בנכס הנדון ב - 6.6% לשטחי המשרדים, 5.75% לשטח המושכר לשוכר מס' 1 במגדל B לתקופת הסכם השכירות ו - 6.7% לשטחי המסחר.

13.2 נתוני השוואה לשטחים בנויים :

13.2.1 להלן פירוט עסקאות שנערכו בשנים 2022 - 2025 למשרדים בבניה חדשה כפי שהופקו ממערכת "מידע נדל"ן" של רשות המסים :

גוש/חלקה	כתובת	תאריך	מחיר	שטח	מס' חניות	קומה	שווי בנטרול תרומת החניה
006592-0148-000-00	החושלים 5	25/02/2025	ש"ח 3,075,000	127 מ"ר	1	1	ש"ח 23,346
006592-0141-000-00	החושלים 8	18/01/2024	ש"ח 46,250,000	1,936 מ"ר	45	4	ש"ח 21,333
006592-0105-030-00	המנופים 8	09/07/2023	ש"ח 15,795,000	625 מ"ר	9	2	ש"ח 23,688
006592-0148-000-00	החושלים 5	21/06/2023	ש"ח 7,489,170	196 מ"ר	2	3	ש"ח 37,088
006592-0148-000-00	החושלים 5	30/05/2023	ש"ח 4,388,000	214 מ"ר	1	1	ש"ח 19,991
006592-0148-000-00	החושלים 5	13/04/2023	ש"ח 3,753,200	127 מ"ר	1	3	ש"ח 28,687
006592-0110-003-00	הסדנאות 4	14/02/2023	ש"ח 2,100,000	68 מ"ר	0	1	ש"ח 30,882
006592-0034-000-00	שנקר אריה 14	18/01/2023	ש"ח 11,000,000	530 מ"ר	16	2	ש"ח 17,434
006592-0148-000-00	החושלים 5	21/09/2022	ש"ח 32,100,000	1,249 מ"ר	13	4	ש"ח 24,556
006592-0148-000-00	החושלים 5	15/09/2022	ש"ח 6,300,000	256 מ"ר	3	3	ש"ח 23,320
006592-0068-000-00	שנקר אריה 6	20/03/2022	ש"ח 1,872,000	91 מ"ר	0	5	ש"ח 20,571
			ש"ח 134,122,370	5,419 מ"ר	91		
		סה"כ		ממוצע משוקלל, בנטרול תרומת החניות			ש"ח 22,903
* שווי מקום חניה חושב לפי 110,000 ש"ח							

13.2.2 להלן פירוט עסקאות שנערכו בשנים 2022 - 2024 למשרדים בבניה ותיקה כפי שהופקו ממערכת "מידע נדל"ן" של רשות המסים :

גוש/חלקה	כתובת	תאריך	מחיר	שטח	מס' חניות	קומה	שווי בנטרול תרומת החניה
006420-0085-037-00	משכית 22	02/09/2024	₪ 1,000,000	52 מ"ר	1	1	₪ 17,115
006420-0085-032-00	משכית 22	27/05/2024	₪ 411,256	19 מ"ר	0	1	₪ 21,645
006420-0085-033-00	משכית 22	27/05/2024	₪ 411,256	19 מ"ר	0	1	₪ 21,645
006420-0085-034-00	משכית 22	27/05/2024	₪ 411,256	19 מ"ר	0	1	₪ 21,645
006420-0085-011-00	משכית 22	19/12/2022	₪ 2,889,319	127 מ"ר	0	0	₪ 22,751
006420-0027-000-00	גלגלי הפלדה 11	09/03/2022	₪ 68,500,000	2,682 מ"ר	104	1	₪ 21,275
006420-0027-000-00	גלגלי הפלדה 11	09/03/2022	₪ 6,500,000	325 מ"ר	0	4	₪ 20,000
006420-0085-049-00	משכית 22	23/02/2022	₪ 2,450,000	140 מ"ר	2	2	₪ 15,929
006420-0094-000-00	משכית 27	04/01/2022	₪ 9,499,999	340 מ"ר	11	0	₪ 24,382
			₪ 92,073,086	3,723 מ"ר	118		
		סה"כ	ממוצע משוקלל, בנטרול תרומת החניות				₪ 21,244
שווי מקום חניה חושב לפי 110,000 ₪							

13.2.3 ע"פ דו"ח תקופתי של חברת "גב ים מקבוצת נכסים ובניין IDB" ליום 31/12/2024, עולים,

בין היתר, הנתונים הבאים :

מרכז גב - ים הרצליה פיתוח

המתחם ממוקם באזור התעשייה של הרצליה פיתוח, לאורך כביש החוף.

שטח המתחם 114,000 מ"ר והוא מיועד לשימוש של הייטק ומשרדים בעיקרו. הנכס כולל

שטח של כ - 61,000 מ"ר חניון תת קרקעי וכ - 5,000 מ"ר לשימוש מסחרי.

ע"פ נתוני השכירות לשנת 2024 עולה כי דמ"ש ממוצעים הינם כ - 110 ש"ח/מ"ר/חודש

ושיעור התפוסה הממוצע 98%. ע"פ הדיווח דמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר

בחוזים שנחתמו במהלך שנת 2024¹⁵ הינם 98 ש"ח. שיעור ההיוון בשנת 2024 - 7.1%.

פארק גב - ים הרצליה צפון

הפארק ממוקם בא.ת. הרצליה פיתוח, לאורך כביש החוף.

שטח המתחם 134,000 מ"ר והוא מיועד לשימוש של הייטק ומשרדים בעיקרו. הנכס כולל

שטח של כ - 54,000 מ"ר חניונים וכ - 4,700 מ"ר לשימוש מסחרי.

ע"פ נתוני השכירות לשנת 2024 עולה כי דמ"ש ממוצעים הינם כ - 89 ש"ח/מ"ר/חודש

ושיעור התפוסה הממוצע 95%. ע"פ הדיווח דמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר

בחוזים שנחתמו במהלך שנת 2024 הינם 98 ש"ח. שיעור ההיוון בשנת 2024 - 6.4%.

¹⁵ כמפורט בדו"ח החברה "יכל שנה חותמת החברה על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות".

13.2.4 ע"פ דו"ח תקופתי לבורסה של חברת "ויתניה בע"מ" לשנת 2024 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים לגבי "בית אמצור", רח' הסדנאות 8 - 10, א.ת. הרצליה פיתוח (גוש 6592 חלקות 26, 58):

שטח על קרקעי	-	18,954 מ"ר
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש בשנת 2024	-	87.49 ₪
שיעור תפוסה ממוצע (%) בשנת 2024	-	89%

ע"פ הדיווח עולה כי דמי השכירות הממוצעים שהובאו בחשבון הינם כלהלן:

דמי"ש חודשיים למשרדים	-	117 - 85 ₪/מ"ר
דמי"ש חודשיים לאחסנה	-	64 - 35 ₪/מ"ר
דמי"ש חודשיים למסחר	-	170 - 90 ₪/מ"ר
דמי"ש חודשיים למקום חניה לחודש	-	750 - 600 ₪/מקום חניה
שיעור היוון	-	7.13% משוקלל

13.2.5 ע"פ דו"ח תקופתי לבורסה של חברת "אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ" לשנת 2024 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים לגבי "בית אינטרגאמא", שד' אבא אבן 16 פינת רח' הסדנאות 1, א.ת. הרצליה פיתוח (גוש 6592 חלקה 93):

שטח בנוי עילי	-	4,822 מ"ר
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש בשנת 2024	-	64 ₪ למשרדים
		144 ₪ למסחר
		22 ₪ לאחסנה
		536 ₪ למקום חניה

דמי הניהול המתקבלים בנכס הינם בסך כ - 20 ₪/מ"ר.

בחוות הדעת שנערכה ל"בית אינטרגאמא" הוצגו, בין היתר, נתוני שכירות כלהלן: במהלך שנת 2024 נחתמו 5 חוזי שכירות חדשים, לגבי שטח כולל של כ - 850 מ"ר ועבור 10 מקומות חניה.

דמי השכירות הממוצעים, כפי שעולים מהחוזים, הינם כדלקמן: משרדים כ- 69 ₪/מ"ר ברמת מעטפת.

חניה סך של כ - 700 ₪/מקום חניה בודד וסך של כ - 1,200 ₪ לחניה כפולה.

הובאו בחשבון ערכי שווי (ללא מע"מ) לשטחים בנויים ומבונים כלהלן:

מגורים בנוי	-	39,700 ₪/מ"ר (דירות קטנות ללא חניה)
מגורים מבונה	-	17,000 ₪/מ"ר (דירות קטנות ללא חניה)
משרדים בנוי	-	17,500 ₪/מ"ר
משרדים מבונה	-	6,000 ₪/מ"ר
מסחר בנוי	-	31,400 ₪/מ"ר
מסחר מבונה	-	16,500 ₪/מ"ר

להלן נתונים נוספים לשימושי מסחר שעולים מחוות הדעת שנערכה ל"בית אינטרגאמא":

- בבניין מסחר ותעסוקה ברח' החושלים 5-7 בהרצליה, מושכרים שטחי מסחר ברמת מעטפת בהיקף של כ- 1,650 מ"ר, לפי דמי שכירות ממוצעים בסך של כ - 164 ₪/מ"ר.
- במבנה מלונאות הכולל חזית מסחרית הממוקם ברח' אלי לנדאו שבהרצליה פיתוח מושכרים 450 מ"ר שטחי מסחר למס' שוכרים, בדמי שכירות ממוצעים של כ - 186 ₪/מ"ר.

13.2.6 ע"פ דו"ח נת"מ לשוק המשרדים והתעשייה - חציון ראשון שנת 2025 (גליון מס' 55) עולה כי מחיר ממוצע למ"ר משרדים ב - Class A¹⁶ הרצליה פיתוח הינו 99.00 ₪/מ"ר. אחוז שיעורי אכלוס חציון ראשון שנת 2025 - 95.74%. דמי הניהול הממוצעים - 20.85 ₪/מ"ר. דמי"ש למקום חניה לחודש 665.0 ₪. סך הבניינים בסקר 20, סך השטחים בסקר 272,337 מ"ר.

¹⁶ בנייני משרדים שנבנו ב - 15 השנים האחרונות או פחות ועומדים בסטנדרטים הבאים: שטח בנוי מעל קומת הקרקע 10,000 מ"ר ומעלה, מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות, רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים, חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין, מחירי שכירות למשרדים חדשים הכוללים גימור סטנדרטי של 3,000 ₪ למ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

13.2.7 ע"פ שומה שנערכה ע"י השמאי המכריע עומר סרחאן בתאריך 19/6/2025 לנכס בגוש 6592 חלקה 69, שדי אבא אבן 4, הוערך שווי למ"ר מבונה אקווי למשרדים בסך 5,200 ₪, שווי מ"ר מבונה אקווי למסחר בסך כ - 12,500 ₪, שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 13,000 ₪. המועד הקובע לשומה המכרית - 15/2/2020.

13.2.8 ע"פ שומה שנערכה ע"י השמאי המכריע משה נדס בתאריך 1/7/2020 לנכס בגוש 6592 חלקה 98, רח' החושלים 5 ו - 7, הוערך שווי למ"ר מבונה אקווי למשרדים בסך 5,033 ₪, למועד הקובע 13/2/2019. ע"פ התחשיב הוערך שווי מ"ר מבונה לשטח מסחר בסך כ - 14,800 ₪.

13.2.9 ע"פ הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י השמאית המחוזית מלי בנימין רוזן בתאריך 29/12/2022 לנכס בגוש 6592 חלקות 97 ו - 99 (חלק), רח' החושלים 3, א.ת. הרצליה פיתוח, הוערך שווי למ"ר מבונה למסחר בסך 10,360 ₪, לשנת 2021. בשומה הובאו בחשבון דמי שכירות ממוצעים בסך כ - 112 ₪/חודש.

13.2.10 ע"פ הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י השמאית המחוזית מלי בנימין רוזן בתאריך 31/7/2022 לנכס בגוש 6592 חלק מחלקה 58, רח' הסדנאות 8 - 10, א.ת. הרצליה פיתוח, הוערך שווי למ"ר מבונה למסחר בסך 10,560 ₪, לשנים 2019 - 2020. בשומה הובאו בחשבון דמי שכירות ממוצעים בסך כ - 112 ₪/חודש.

13.2.11 לאור האמור לעיל, הננו מעריכים דמי שכירות חודשיים ראויים לנכס הנדון כלהלן:

דמ"ש בקומת מסחר (למעט השטחים המפורטים להלן)	כ - 177 ₪/מ"ר
דמ"ש בקומת מסחר (שטח המושכר לשוכר 14)	כ - 93 ₪/מ"ר
דמ"ש בקומת מסחר (שטח המושכר לשוכר 15)	כ - 95 ₪/מ"ר
דמ"ש בקומת מסחר (חלק מהשטח המושכר לשוכר 6)	כ - 112 ₪/מ"ר
דמ"ש משרדים מגדל מערבי (מגדל A)	כ - 95 ₪/מ"ר
דמ"ש משרדים מגדל מזרחי (מגדל B)	כ - 96 ₪/מ"ר

13.3 נתוני השוואה לקרקע / זכויות בניה

13.3.1 ע"פ פרסום בעיתונות הכלכלית מיום 25/8/2021, במסגרת הליך התמחרות שבוצע בהליך פירוק שיתוף, מגרש 4009 ע"פ תכנית מס' הר/מק/2030/א', גוש 6591, חלקה 50, שטח רשום 1,798 מ"ר, סמוך ומדרום לקמפוס מיקרוסופט, נרכש ע"י החברות תדהר, אקרו נדל"ן, קנדה ישראל וחוף התכלת, בתמורה לסך של 57,000,000 ₪. ע"פ הזכויות המאושרות על המקרקעין ניתן להקים מבנים לתעסוקה ומסחר בשטח כולל של 5,899 מ"ר עילי (3,909 מ"ר עיקרי לתעסוקה + 515 מ"ר עיקרי למסחר + 1,475 מ"ר שירות עילי). העסקה משקפת שווי של כ - 31,670,000 ₪/דונם. להלן ניתוח העסקה:

מחיר						
מרכיב	שטח עיקרי	העמסה לשיעור	שטח ברוטו	מקדם אקווי	שטח אקווי	שווי מיוחס לכל מרכיב ברוטו
מסחר	515 מ"ר	10%	567 מ"ר	3	1,700 מ"ר	14,285,303 ₪
תעסוקה	3,909 מ"ר	30%	5,082 מ"ר	1	5,082 מ"ר	42,714,697 ₪
					6,781 מ"ר	57,000,000 ₪
שווי למ"ר מבונה ברוטו אקווי						
						8,406 ₪

13.3.2 ע"פ שומת השגה ראשונה שנערכה ביום 29/12/2022 באגף שומת מקרקעין של משרד המשפטים לנכס ברח' החושלים 3, א.ת. הרצליה פיתוח הובאו בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 10,360 ₪, לשנת 2021.

13.3.3 ע"פ שומת השגה ראשונה שנערכה ביום 31/7/2022 באגף שומת מקרקעין של משרד המשפטים לנכס ברח' הסדנאות 8 - 10, א.ת. הרצליה פיתוח הובאו בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר (בהעמסת שטח ברוטו בשיעור 10%) בסך כ - 11,000 ₪, לשנת 2020.

13.3.4 ע"פ פרסום בעיתונות הכלכלית מיום 28/12/2020, במסגרת הליך התמחרות שבוצע בהליך פירוק שיתוף, מגרש 1002 ע"פ תכנית מס' הר/מק/2030/א', גוש 6591, חלקה 37, בשטח רשום 2,304 מ"ר, סמוך ומצפון לקמפוס מיקרוסופט, נרכש ע"י החברות אקרו נדל"ן וקנדה ישראל, בתמורה לסך של 65,000,000 ₪. ע"פ הזכויות המאושרות על המקרקעין ניתן להקים מבנים לתעסוקה ומסחר בשטח כולל של 8,276 מ"ר עילי (5,550 מ"ר עיקרי לתעסוקה + 657 מ"ר עיקרי למסחר + 2,069 מ"ר שירות עילי). העסקה משקפת שווי של כ - 28,210,000 ₪/דונם.
להלן ניתוח העסקה:

מחיר	שווי מיוחס לכל מרכיב ברוטו	שטח אקרו	מקדם אקרו	שטח ברוטו	העמסה לשיווק	שטח עיקרי	מרכיב
65,000,000 ₪							
20,782 ₪	15,019,183 ₪	2,168 מ"ר	3	723 מ"ר	10%	657 מ"ר	מסחר
6,927 ₪	49,980,817 ₪	7,215 מ"ר	1	7,215 מ"ר	30%	5,550 מ"ר	תעסוקה
	65,000,000 ₪	9,383 מ"ר					
		6,927 ₪					שווי למ"ר מבנה ברוטו אקרו

13.3.5 ע"פ שומות מכריעות שנערכו ביום 30/6/2022 לנכסים הצמודים ממערב למתחם הנישום, גוש 6592, חלקות 39, 41, 42, רח' המנופים 3 - 7, א.ת. הרצליה פיתוח הובאו בחשבון ערכי שווי כלהלן:

6592/39, 41, 42	גוש/חלקה
7 - 3	כתובת
12/05/2021	המועד הקובע
14,250 ₪	סה"כ שווי למרכיב מגורים עיקרי
114,310,460 ₪	סה"כ שווי למרכיב התעסוקה בשומה המכרעת
16,260 מ"ר	שטח עיקרי לתעסוקה
4,878 מ"ר	העמסת שטחי ברוטו לתעסוקה 30%
21,138 מ"ר	סה"כ שטח ברוטו לתעסוקה לשיווק
5,408 ₪	שווי מ"ר מבנה ברוטו לתעסוקה ע"פ השומה המכרעת
30,096,000 ₪	סה"כ שווי למרכיב המסחר בשומה המכרעת
1,670 מ"ר	שטח עיקרי למסחר
167 מ"ר	העמסת שטחי ברוטו למסחר 10%
1,837 מ"ר	סה"כ שטח ברוטו למסחר לשיווק
16,383 ₪	שווי מ"ר מבנה ברוטו למסחר ע"פ השומה המכרעת

13.3.6 להלן ניתוח מכרז רמ"י מס' 227/2002 מיום 26/12/2022 למגרשי מגורים בגליל ים:

מכרז	227/2022	26/12/2022	א	ב	ג	ד	ה
ועדת מכרזים							
מתחם							
מס' מגרש	101,114,117	113	105,111,112	108,116	110,115		
מספר יחיד במתחם	186	154	206	195	156		
שטח ממוצע עיקרי ליחיד	90 מ"ר	90 מ"ר	90 מ"ר	90 מ"ר	90 מ"ר		
שטח ממ"ד ליחיד	12 מ"ר	12 מ"ר	12 מ"ר	12 מ"ר	12 מ"ר		
סה"כ שטח "פלדלת" ליחיד	102 מ"ר	102 מ"ר	102 מ"ר	102 מ"ר	102 מ"ר		
סה"כ שטח "פלדלת" למתחם	18,972 מ"ר	15,708 מ"ר	21,012 מ"ר	19,890 מ"ר	15,912 מ"ר		
שטח עיקרי למסחר		504 מ"ר	1,290 מ"ר		252 מ"ר		
סה"כ שטח סחיר (מגורים "פלדלת" ומסחר)	18,972 מ"ר	16,212 מ"ר	22,302 מ"ר	19,890 מ"ר	16,164 מ"ר		
מחיר זכיה	320,000,318 ₪	213,906,065 ₪	282,333,357 ₪	282,750,000 ₪	211,555,555 ₪		
הוצ' פיתוח	29,226,706 ₪	19,547,103 ₪	27,743,103 ₪	25,440,928 ₪	20,302,202 ₪		
זכיה + הוצ' פיתוח	349,227,024 ₪	233,453,168 ₪	310,076,460 ₪	308,190,928 ₪	231,857,757 ₪		
שווי מ"ר מבנה סחיר	18,407 ₪	14,400 ₪	13,904 ₪	15,495 ₪	14,344 ₪		
שווי קרקע ליחיד	1,877,565 ₪	1,468,802 ₪	1,418,160 ₪	1,580,466 ₪	1,463,096 ₪		

שווי מ"ר מבנה עיקרי למסחר הוערך במקדם 1 ביחס למגורים.

13.3.7 להלן ניתוח מכרז רמ"י מס' 147/2021 מיום 28/12/2022 - "קריית שחקים - הרצליה":

147/2021	מכרז
28/12/2022	תאריך ועדת מכרזים
200	מגרש
5288	שטח מגרש
מגורים ד'	יעוד
1082/תמל	תוכנית
916,251,012 ₪	מחיר זכיה
206,015,024 ₪	הוצ' פיתוח
1,122,266,036 ₪	זכיה + הוצ' פיתוח
733	מספר יחיד במתחם
1,531,059 ₪	שווי קרקע ליחיד
74,755 מ"ר	שטח פלדלת למגורים
1,170 מ"ר	שטח ברוטו למסחר
75,535 מ"ר	שטח אקרוי למגורים
102 מ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליחיד
14,858 ₪	שווי מ"ר מבנה למגורים

13.3.8 להלן ניתוח מכרז רמ"י מס' 214/2022 מיום 02/11/2022 - "בית קורקס":

מכרז	214/2022
תאריך ועדת מכרזים	02/11/2022
מס' מגרש	100
שטח מגרש	1,860 מ"ר
תוכנית	504-0508408
מחיר זכיה	100,018,018 ₪
שטח לשיווק	100% מהזכויות במגרש 27.24% חלק יחסי לשיווק
מספר יחיד	137
שטח עיקרי למגורים	6,870 מ"ר
שטח ברוטו למסחר (העמסה 10%)	5,170 מ"ר
שטח ברוטו למשרדים (העמסה 30%)	27,326 מ"ר
סה"כ שטח אקווי	18,916 מ"ר
שטח עיקרי ממוצע ליחיד	50 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים ללא פיתוח	19,411 ₪

- רמ"י שיווק 27.24% מהזכויות במגרש.
- לא הובא בחשבון מקדם למרכיב המושע.
- מחיר הזכיה אינו כולל הוצאות פיתוח. הזוכה ישלם אגרות והיטלים לרשות בהתאם לחוק.

13.3.9 להלן עסקאות השוואה כפי שהופקו ממערכת "מידע נדל"ן" של רשות המסים, לדירות מגורים בפרויקט "הרצליה הילס", הממוקם סמוך לאזור התעשייה הרצליה פיתוח, מזרחית לכביש מס' 2:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר	שטח	קומה	חדרים	מס' חניית	שווי למ"ר בנוי בנטרול חניית (ע"פ 150,000 ₪/מקום חניה)
007200-0005-358-00	29/07/2025	5,550,000 ₪	98 מ"ר	11	4	1	55,102 ₪
007200-0005-291-00	09/07/2025	5,000,000 ₪	107 מ"ר	1	4	2	43,925 ₪
007200-0005-081-00	30/04/2025	5,000,000 ₪	111 מ"ר	16	4	2	42,342 ₪
007200-0005-247-00	11/04/2025	5,770,000 ₪	118 מ"ר	9	4.5	2	46,356 ₪
007200-0005-159-00	02/04/2025	6,292,500 ₪	118 מ"ר	10	4.5	2	50,784 ₪
007200-0005-542-00	12/03/2025	4,430,000 ₪	98 מ"ר	7	4	1	43,673 ₪
007200-0005-252-00	16/02/2025	6,120,000 ₪	118 מ"ר	9	4.5	2	49,322 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע							47,358 ₪
שטח דירה ממוצע							109.7 מ"ר

בהתאם לעסקאות שנבחנו בפרויקט "הרצליה הילס", (הממוקם ממזרח לפרויקט הנדון ולכביש מס' 2), נמצא כי שטחן הממוצע של הדירות שנסקרו עומד על כ- 110 מ"ר. ניתן להניח כי יחיד קטנות בקומות גבוהות, יימכרו בטווח של כ- 60,000 ש"ח למ"ר בנוי. הנכס הנישום מהווה דירות מגורים באזור תעשייה, הכולל שימושים מעורבים ולאור זאת הובאה בחשבון הפחתה של 20% לעומת עסקאות ההשוואה כך ששווי מ"ר בנוי במתחם הנישום מוערך בסך כ- 48,000 ₪. בחילוף שווי מ"ר מבונה לפי מע"מ בשיעור 18%, יזמות בשיעור 20%, עלות בניה בסך 16,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 17,900 ₪ (במעוגל).

13.3.10 לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון ערכי שווי מ"ר מבונה כלהלן:

שווי למ"ר מבונה מגורים עיקרי	-	18,000 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר	-	16,400 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה	-	5,400 ₪

13.2 תחשיב השומה

להלן נתוני בסיס לתחשיב השווי¹⁷:

שטח מסחר:	6,371 מ"ר
שטח משרדים מגדל מערבי (מגדל A):	11,784 מ"ר
שטח משרדים מגדל מזרחי (מגדל B):	10,975 מ"ר
מקומות חניה:	932 (בהתאם להצהרת החברה)
שטח אחסנה:	510 מ"ר (בהתאם להצהרת החברה)
דמ"ש לקומת מסחר:	כ - 177 נה/מ"ר / כ - 93 נה/מ"ר / כ - 95 נה/מ"ר / כ - 112 נה/מ"ר (ר' סעיף 13.2.11 לעיל)
דמ"ש משרדים מגדל מערבי (מגדל A):	כ - 95 נה/מ"ר
דמ"ש משרדים מגדל מזרחי (מגדל B):	כ - 96 נה/מ"ר
שווי למקום חניה תת קרקעי:	110,000 נה

קומת המסחר	
שווי השטחים המושכרים עד לתום חוזים (לפי דמ"ש מהוונים בשיעור של 6.7%)	32,480,531 נה
ערך נוכחי של השטחים הנ"ל בתום תקופת חוזי השכירות (לפי דמ"ש מקובלים בסביבה מהוונים בשיעור 6.7%)	107,048,585 נה
שווי השטחים הפנויים (דמ"ש מקובלים בסביבה מהוונים בשיעור 6.7% X מקדם דחיה לשיווק)	0 נה
סה"כ שווי הנכס	139,529,117 נה
שווי קומת המסחר במעגול	
מגדל מערבי A	
שווי השטחים המושכרים עד לתום חוזים (לפי דמ"ש מהוונים בשיעור של 6.6%)	27,395,307 נה
ערך נוכחי של השטחים הנ"ל בתום תקופת חוזי השכירות (לפי דמ"ש מקובלים בסביבה מהוונים בשיעור 6.6%)	163,361,158 נה
שווי השטחים הפנויים (דמ"ש מקובלים בסביבה מהוונים בשיעור 6.6% X מקדם דחיה לשיווק)	12,179,058 נה
סה"כ שווי הנכס	202,935,523 נה
שווי המגדל המערבי במעגול	
מגדל מזרחי B	
שווי השטחים המושכרים עד לתום חוזים (לפי דמ"ש מהוונים בשיעור של 6.6% - 5.75% לשוכר מסי 1)	95,712,252 נה
ערך נוכחי של השטחים הנ"ל בתום תקופת חוזי השכירות (לפי דמ"ש מקובלים בסביבה מהוונים בשיעור 6.6%)	89,605,089 נה
שווי השטחים הפנויים (דמ"ש מקובלים בסביבה מהוונים בשיעור 6.6% X מקדם דחיה לשיווק)	0 נה
סה"כ שווי הנכס	185,317,341 נה
שווי המגדל המזרחי במעגול	
שווי החניון	
שווי ראוי למקום חניה תת קרקעי	110,000 נה
מס' מקומות חניה בבניינים A+B	932
שווי החניון על בסיס גישת ההשוואה	102,520,000 נה
ביקורת:	
שיעור היתון	6.60%
דמ"ש חודשיים למקום חניה	605 נה
אחסנה	
שטח	510
דמי שכירות למ"ר אחסנה	42.0 נה
דמי שכירות שנתיים למ"ר אחסנה	504 נה
שיעור היתון	6.60%
סה"כ שווי שטחי האחסנה	3,894,545 נה
רווח ניהולי (מסחר + בניינים A+B)	
רווח ניהולי שנתי ממוצע (ע"פ נתוני השנים 2021 - 2025)	1,649,874 נה
שיעור היתון שנתי של הרווח הניהולי	7.60%
סה"כ תרומת הרווח הניהולי	21,708,874 נה
חלוקת הרווח הניהולי	
שיעור חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ"	80%
רווח ניהולי מיוחס לחברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ"	17,367,099 נה
חברת "אקשרטיין צבי בע"מ" ו"לובה בע"מ"	20%
שיעור חברת "אקשרטיין צבי בע"מ" ו"לובה בע"מ"	4,341,775 נה
סה"כ שווי השטחים הבנויים (מסחר + משרדים)	527,790,000 נה
סה"כ שווי החניון	102,520,000 נה
סה"כ שווי מחסנים	3,894,545 נה
סה"כ תרומת הרווח הניהולי	21,708,874 נה
סה"כ רווחי חשמל	15,776,442 נה
סה"כ שווי זכויות בניה עתידיות (חלוקת הזכויות: 53% לחברת מבנה נדל"ן ו 47% לחברות אקשרטיין ולובה)	59,600,000 נה
סה"כ שווי הנכס	731,289,861 נה
שווי במעגול	731,290,000 נה
שיעור בעלות "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ"	58%
שווי "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" (בהתחשב בחלוקת רווחי הניהול, כמפורט לעיל)	425,944,071 נה
שווי במעגול	425,940,000 נה
שיעור בעלות "אקשרטיין צבי בע"מ" ו"לובה בע"מ"	42%
שווי "אקשרטיין צבי בע"מ" ו"לובה בע"מ" (בהתחשב בחלוקת רווחי הניהול, כמפורט לעיל)	305,345,789 נה
שווי במעגול	305,350,000 נה

¹⁷ נתוני השטחים ע"פ דו"חות נתוני נכס מניב שנמסרו לנו ע"י חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ".

13.3 ניתוח רגישות

שטח עיקרי ע"פ תכנית מפורטת בשלבי הכנה	שיעור השינוי	שוי באלפי ₪
מסחר (במגדלים הצפוני והדרומי)	עליה של 0.5%	692,720
משרדים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)	ירידה של 0.5%	776,170
משרדים מגדל דרומי (רח' המנופים)	עליה של 5%	754,010
מגורים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)	ירידה של 5%	708,560

13.4 שווי זכויות הבניה הנוספות

שטח עיקרי ע"פ תכנית מפורטת בשלבי הכנה	שימוש	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר (במגדלים הצפוני והדרומי)	מסחר	8,000 מ"ר	18,000 ₪	144,000,000 ₪
משרדים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)	משרדים	4,939 מ"ר	16,400 ₪	80,999,600 ₪
משרדים מגדל דרומי (רח' המנופים)	משרדים	41,111 מ"ר	5,400 ₪	222,000,480 ₪
מגורים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)	מגורים			447,000,080 ₪
מבנים ומוסדות ציבור	סה"כ			
הערכת שווי זכויות הבניה הנוספות				
הפחתות:				
אומדן עלות מטלות ציבוריות	אומדן תוספת עלויות בגין בניה במתחם קיים	אומדן הפגיעה בדמי השכירות במתחם הקיים לתקופת הקמת הפרוייקט		
41,287,199 ₪	53,334,540 ₪	7,109,567 ₪		
אומדן שווי הזכויות בניכוי ההפחתות שלעיל				
345,268,774 ₪				
אומדן הפחתה בגין אי ודאות תכנונית בנושא החניון התת קרקעי				
6%				
אומדן שווי הזכויות בניכוי ההפחתה בגין אי ודאות תכנונית בנושא החניון התת קרקעי				
323,818,774 ₪				
הפחתות למיסוי (לצורך חישוב הפחתה למיסוי לא הובאה בחשבון ההפחתה בגין החניון התת קרקעי)				
0.72				
שווי הזכויות בניכוי הפחתות למיסוי ואי ודאות תכנונית בנושא החניון התת קרקעי				
75,225,257 ₪				
מקדם דחיה לאישור תכנית מפורטת				
4	מס' שנים			
6.0%	שיעור דחיה			
0.792	מקדם דחיה			
שווי הזכויות הנוספות בערך נוכחי				
59,585,449 ₪				
סה"כ שווי במעגול				
59,600,000 ₪				
שם החברה				
חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ	חלק ברוח	סכום		
31,588,000 ₪	53%			
28,012,000 ₪	47%			
59,600,000 ₪	100%			

הערות לגבי תחשיב שווי זכויות הבניה הנוספות

- הובא בחשבון כי הזכויות המוצעות ע"פ תכנית מפורטת מס' 504-0938209, הנמצאת בשלבי הכנה, הינן במסגרת הזכויות ע"פ תכנית כוללת מאושרת מס' 504-0856054 (הר/2440).
- הובאו בחשבון הפחתות בגין אומדן עלות מטלות ציבוריות, תוספת עלויות בניה במתחם קיים ופגיעה בדמי השכירות במתחם הקיים במהלך הקמת הפרוייקט.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 72% בגין היטל השבחה הצפוי בגין אישור התכנית המפורטת, בהתחשב במיקומו של המתחם בסביבת תחנת מטרו.
- הובאה בחשבון דחיה של 4 שנים לאישור תכנית מפורטת לגבי המתחם הנדון.
- בדומה לחוות הדעת הקודמת שערבנו למועד הקובע 31/12/2024 ע"פ טבלת מאזן חניה המוצעת עולה כי סך מקומות החניה הצפויים בכל המתחם הינו 1,402 (סה"כ במגרשים 101, 102, 103).
- כמפורט בתחשיב לעיל, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של כ- 6% המגלמת את אי הודאות התכנונית בנושא מספר מקומות החניה שיתרו לשימוש בכלל המתחם הנישום (חניות קיימות בפועל וחניות מוצעות בתכנית החדשה).
- בשלב זה שטחי המרתף הבנויים כיום בפועל הוערכו לשימוש חניה, על אף שע"פ הוראות התכנית במידה ויבטלו החניות קיימות אפשרות לשימוש בשטחים התת קרקעיים לצרכי מסחר, משרדים, אולמות אירועים וכד', שסביר ששוויים עולה על שווי החניה.
- כפי שנמסר ע"י החברות חלוקת זכויות הבניה הנוספות הינה 53% לחברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" ו- 47% לחברות "אקשרטיין צבי בע"מ" ו"חברת "לובה בע"מ".
- יובהר ויודגש כי הנתונים שלעיל הינם ע"פ הוראות התכנית הנמצאת בשלבי הכנה ואינה בעלת מעמד סטטוטורי. כפי שנמסר ע"י החברה, ייתכן כי במסגרת התכנון המדויק של התכנית המפורטת יעודכנו שטחי הבניה.

רווחי חשמל

13.5

להלן פירוט הרווח התפעולי הנובע מצובר החשמל.
יובהר כי הצובר משרת את מלוא שטחי הפרויקט, לרבות שטחים שאינם בבעלות החברות.
ע"פ הצהרת החברה, הרווח מחולק בשיעור של 58% לחברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" ו 42% לחברת "אקרשטיין צבי בע"מ" ולחברת "לובה בע"מ".

רווחי חשמל					
שנה	2021	2022	2023	2024	2025
הכנסות	7,558,000 ₪	7,376,690 ₪	6,705,000 ₪	7,260,830 ₪	7,529,066 ₪
הוצאות	5,938,000 ₪	5,383,082 ₪	5,901,000 ₪	6,034,984 ₪	6,296,604 ₪
רווח תפעולי שנתי	1,620,000 ₪	1,993,608 ₪	804,000 ₪	1,337,287 ₪	1,344,504 ₪
שיעור ההוצאות מסך ההכנסות	78.57%	72.97%	88.01%	90.67%	91.23%
ממוצע שנתי (5 שנים אחרונות)	1,419,880 ₪				
שיעור היוון ראוי	9.0%				
רווח תפעולי מהוון לצמיתות	15,776,442 ₪				
שם החברה					
חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ	58%				
חברת אקרשטיין צבי בע"מ וחברת לובה בע"מ	42%				
סה"כ	100%				
	9,150,336 ₪				
	6,626,105 ₪				
	15,776,442 ₪				

14. פרוט חוות דעת של מומחים שונים

במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

15. השומה

לאור הגורמים השיקולים והתחשיבים שלעיל הגענו לכלל דעה כי סך שווי הנכס הנדון, "מגדלי אקרשטיין - שלב א'", ברח' המנופים 11, א.ת. הרצליה פיתוח, נכון למועד הקובע 30/11/2025 הינו:

731,290,000 ₪ (שבעה מאות שלושים ואחד מיליון מאתיים ותשעים אלף שקלים חדשים)

חלקה של "חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" בנכס הינו בשיעור 58%, דהיינו (במעוגל):

425,940,000 ₪ (ארבע מאות עשרים וחמישה מיליון תשעה מאות וארבעים אלף שקלים חדשים)

חלקה של "חברת אקרשטיין צבי בע"מ" ו"חברת לובה בע"מ" בנכס הינו בשיעור 42%, דהיינו (במעוגל):

305,350,000 ₪ (שלוש מאות וחמישה מיליון שלוש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים)

ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

16. מיסים ותשלומי חובה

16.1 אומדן היטל השבחה

להערכתנו, בעת מימוש הזכויות בנכס לא צפויה דרישה בגין היטל השבחה.
כמפורט בסעיף 13.4 לעיל, אומדן היטל השבחה בגין זכויות הבניה הנוספות ע"פ התכנית בשלבי הכנה הופחת משווי הנכס.

16.2 אומדן תשלומים לרמ"י

הנכס בבעלות פרטית.

הערה:

הסכומים שלעיל מהווים אומדן משוער בלבד ואינו מחייבים את הועדה המקומית. יתכן כי בעת מימוש זכויות בדרך של מכירה / הוצאת היתר בניה ו/או בקשה לשימוש חורג תעלה דרישת תשלום מצד הועדה המקומית, עליה ניתן להגיש ערעור בהתאם להוראות החוק (תיקון 84 לחוק הת"ב לענין היטל השבחה).

17. הצהרות

הננו מצהירים כי אנו בעלי ידע ונסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באנו על החתום,



נספחים:

- נספח א': דו"ח נתוני נכס מניב מחודש נובמבר 2025
נספח ב': העתק מידע מפנקס הזכויות לגבי הנכס הנדון
נספח ג': הצהרת חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ".



Late Zeev Cohen – Geodetic, Engr R.E. Appraiser, Lic surveyor (1930-2025)
Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E. Appraiser (1938-2021)
Erez Cohen – L.L.B, R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Binyamin Ram – R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser
Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser

זאב כהן ז"ל – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין
יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
בנימין רם – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין
אלמוג זר – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון אשכול – כלכלנית מוסמכת במנהל ע"ס ושמאית מקרקעין

DATE: 15/3/2026 : תאריך
REF: ZC43646.2 : סימנו

לכבוד
קבוצת אקרשטיין בע"מ (להלן: "החברה")

הנדון: צירוף דוח הערכת שווי מיום 4/3/2026 ב"מגדלי אקרשטיין - שלב א'", גוש 6592 חלק מחלקה 140, שד' אבא אבן 12, א.ת. הרצליה פיתוח לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, ולדו"חות הצעת מדף מכוח תשקיף מדף הנושא תאריך 24 במאי 2024 של קבוצת אקרשטיין בע"מ

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בדו"חות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן בדו"חות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 24 במאי 2024, של הדו"ח המפורט להלן:

הרצליה (אקרשטיין) מבנים A + B קומת מסחר + חניונים, שנחתם ביום 4/3/2026.

ולראיה באנו על החתום,

ארז כהן
שמאי מקרקעין

עודד לוי
שמאי מקרקעין

קבוצת
אקדשניין



פרק ד

פרטים נוספים אודות
התאגיד

חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 10א - תמצית דוחות הרבעוניים

(א) תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2025	
באלפי ש"ח					
222,931	216,476	230,351	196,293	866,051	הכנסות
7,528	7,164	7,927	7,349	29,968	הכנסות מהשכרת נכסים
230,459	223,640	238,278	203,642	896,019	סה"כ הכנסות
160,707	158,381	169,518	138,228	626,834	עלות המכירות
1,411	1,729	1,996	1,273	6,409	עלות אחזקת נכסים מושכרים
162,118	160,110	171,514	139,501	633,243	סה"כ עלות המכירות
68,341	63,530	66,764	64,141	262,776	רווח גולמי
-	-	-	(15,643)	(15,643)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
25,409	24,907	27,933	29,373	107,622	הוצאות מכירה ושיווק
11,631	12,531	10,813	10,279	45,254	הוצאות הנהלה וכלליות
99	(96)	8	(63)	(52)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
31,202	26,188	28,010	8,909	94,309	רווח תפעולי
846	2,208	1,866	2,976	7,896	הוצאות מימון, נטו
29	11	12	(2)	50	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
30,385	23,991	26,156	5,931	86,463	רווח לפני מיסים על הכנסה
8,738	7,535	8,064	(1,692)	22,645	מיסים על ההכנסה
21,647	16,456	18,092	7,623	63,818	רווח נקי לתקופה

(ב) תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2025	
באלפי ש"ח					
21,647	16,456	18,092	7,623	63,818	רווח נקי לתקופה
-	-	-	279	279	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
717	(5,059)	(1,108)	(1,744)	(7,194)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
717	(5,059)	(1,108)	(1,465)	(6,915)	רווח כולל אחר לתקופה, נטו
22,364	11,397	16,984	6,158	56,903	סה"כ רווח כולל לתקופה

תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה שנקבעו בתשקיף

החברה לא הנפיקה ניירות ערך לציבור על פי תשקיף במהלך השנים 2022 - 2025, ועד למועד הדוח.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2025

חברות בת ושותפויות	מספר מניות	סה"כ ע.ג. בש"ח	ערך בדוח הכספי הנפרד	יתרת חוב לחברה	שיעור ההחזקה באחוזים		
					בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
אקרשטיין תעשיות בע"מ	1,300,000,000	130,000,000	401,212	-	100%	100%	100%
אקרשטיין צבי בע"מ	16,000,000 מניות רגילות ; 4,000,000 מניות רגילות א	16,000,000 ו- 20,000,000 בהתאמה	824,116	-	100%	100%	100%
נופר אקרשטיין אנרגיה סולרית שותפות מוגבלת	-	-	6,974	-	80%	80%	80%
אקרשטיין צבי ייזום והשקעות בע"מ	100	0.01	-	-	100%	100%	100%

תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן

להלן יפורטו הרווח הכולל של חברות בת וחברות כלולות מהותיות בשנת 2025, מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי וכן תשלומי דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מהן עבור שנת 2025, ועבור התקופה שלאחר מכן כשהם מותאמים לתאריך הדוח על המצב הכספי:

שם החברה	רווח לפני מס	רווח אחרי מס	רווח כולל אחר	סה"כ רווח כולל	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית והצמדה
באלפי ש"ח							
אקרשטיין תעשיות בע"מ	69,529	49,798	(7,194)	42,604	-	6,074	-
אקרשטיין צבי בע"מ	15,666	13,249	279	13,528	-	6,074	-
נופר אקרשטיין אנרגיה סולרית שותפות מוגבלת	513	513	-	513	-	-	-
אקרשטיין צבי ייזום והשקעות בע"מ	-	-	-	-	-	-	-

תקנה 20 - ניירות ערך שנרשמו למסחר בבורסה

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר ניירות ערך של החברה, למעט כמפורט להלן:

ביום 11 ביוני 2025, מימש מנכ"ל החברה הקודם, 871,155 אופציות לא סחירות במנגנון מימוש נטו, כאשר בתמורה הוקצו למנכ"ל הקודם, 419,517 מניות רגילות של החברה (להלן: "**מניות המימוש**"). במועד האמור, ביצע המנכ"ל הקודם עסקה מחוץ לבורסה במסגרתה מכר את מניות המימוש לצד ג'. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 12 ביוני 2025 ו-25 ביוני 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-042253 ו-2025-01-045131, בהתאמה).

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בגין שנת 2025 (באלפי ש"ח, במונחי עלות שנתית לחברה):

- א. כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר; כיהן אדם כנושא משרה בכירה ביותר מתאגיד אחד מהתאגידים האמורים, ייבחנו תגמוליו במצטבר;
- ב. כל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אם לא נמנה בסעיף א' לעיל;
- ג. כל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה בסעיפים א' או ב' לעיל, למעט חברה בת של החברה, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה;

להלן פרטים אודות השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (נתוני עלות מעביד באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים ¹															
תגמולים בעבור שירותים											תגמולים אחרים				
נתונים באלפי ש"ח															
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד*	שיעור החזקה בהון התאגיד*	שכר ²	מענק	תגמול הוני	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
נושאי משרה בכירה	אהוד דנוך (1) **	מנכ"ל החברה ומנכ"ל אקדמי תעשיות לשעבר	100%	-	2,408	-	42	-	-	-	-	-	-	-	2,450
	איל ויינברג (2)	סמנכ"ל כספים בחברה וסמנכ"ל הכספים של אקדמי תעשיות	100%	-	1,367	600	1,213	-	-	-	-	-	-	-	3,180
	שוהם ניקולט (3)	מנכ"ל אקדמי	100%	-	1,674	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,674
	איתי נאור (4)	סמנכ"ל תפעול - אקדמי תעשיות	100%	-	1,399	92	-	-	-	-	-	-	-	-	1,491
	כפיר סהר (5)	סמנכ"ל מכירות - אקדמי תעשיות	100%	-	1,410	400	606	-	-	-	-	-	-	-	2,416
בעלי עניין	גיוור אקדמי (6)	יו"ר דירקטוריון החברה	-	13.73%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99	99
	שולה אקדמי (7)	דירקטורית	-	13.41%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99	99
	צביקה אקדמי (8)	דירקטור ומשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון אקדמי תעשיות	100%	13.47%	1,448	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,448
	מאיה ליפין אקדמי (9)	דירקטורית וראשת המערך המשפטי	100%	13.41%	1,242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,242
	קרין קליר אקדמי (10)	דירקטורית ומנהלת תכנון וייזום באקדמי צבי ובקבוצה	60%	13.41%	815	-	-	-	-	-	-	-	-	-	815

* שיעורי החזקה בהון התאגיד ושיעור החזקה בהון התאגיד בדילול מלא הינם למועד פרסום הדוח. לפרטים אודות שיעורי החזקה בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 31 בדצמבר 2025, ראו דיווח מיידי מיום 6 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-002509).

** ביום 25 בספטמבר 2025, חדל מר אהוד דנוך לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה. ביום 29 בספטמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, את מינויו של מר עמית לנג לתפקיד מנכ"ל החברה וכן את תנאי כהונתו והעסקתו (לרבות הקצאת 2,043,061 אופציות לא סחירות, אשר יהיו ניתנות למימוש לעד 2,043,061 מניות רגילות של החברה) בתוקף מיום 1 בינואר 2026. תנאי כהונתו והעסקתו של מר עמית לנג אושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר התכנסה ביום 5 בנובמבר 2025. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 25 בספטמבר 2025, 29 בספטמבר 2025, 30 בספטמבר 2025, ומיום 5 בנובמבר 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-071926, 2025-01-072902, 2025-01-084078 ו-2025-01-072955, בהתאמה).

- 1 "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.
- 2 "שכר" - לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

- (1) לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר אהוד דנוך אשר כיהן כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל אקרשטיין (עד ליום 25 בספטמבר 2025) ראו הפירוט שניתן במסגרת תקנה 21 בחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) בדוח התקופתי לשנת 2024, אשר פורסם ביום 11 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016089).
- (2) להלן תמצית תנאי העסקתו של מר איל וינברג ("איל"), אשר מכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה וכסמנכ"ל הכספים של אקרשטיין תעשיות החל מיום 15 ביוני 2020. לפי הסכם העסקתו איל מכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה וכסמנכ"ל הכספים של אקרשטיין תעשיות, בהיקף משרה מלאה (100%) בתמורה לשכר חודשי של 75 אלפי ש"ח (החל מחודש מרס 2026, יעמוד השכר החודשי על 82 אלפי ש"ח, צמוד למדד חודש ינואר 2026), וכן לתנאים נלווים כגון: 22 ימי חופשה בשנה, 10 ימי דמי הבראה, ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, רכב אשר יועמד לו על פי מדיניות החברה (אשר ביחס אליו תישא החברה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב), הסעדה וטלפון נייד. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהתאם לתקופות הודעה מוקדמת הקבועות בהסכם. כן כולל ההסכם הוראות בדבר שמירת סודיות ואי תחרות. בגין שנת 2025, שולם לאיל מענק שנתי בשיקול דעת בסך 600 אלפי ש"ח.
- (3) להלן תמצית תנאי העסקתו של מר שוהם ניקולט ("שוהם"), אשר מכהן כמנכ"ל אקרסטון החל מיום 1 באוקטובר 2023. לפי הסכם העסקתו שוהם מכהן כמנכ"ל אקרסטון, בהיקף משרה מלאה (100%) בתמורה לשכר שנתי בסך של 350 אלפי דולר שעודכן לסך של 380,000 דולר במהלך 2025 וכן לתנאים נלווים כגון: 24 ימי חופשה בשנה, 5 ימי מחלה, ביטוח בריאות, הפרשות לפנסיה, תשלום עבור השכרת רכב, לרבות נשיאה בהוצאות רכב בסכום שלא יעלה על 20 אלפי דולר בשנה. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהתאם לתקופות הודעה מוקדמת הקבועות בהסכם ההעסקה. כן כולל ההסכם הוראות בדבר שמירת סודיות ואי תחרות.
- (4) להלן תמצית תנאי העסקתו של מר איתי נאור ("איתי"), אשר מכהן כסמנכ"ל תפעול של אקרשטיין תעשיות החל מיום 1 במרס 2023. לפי הסכם העסקתו איתי מכהן כסמנכ"ל תפעול של אקרשטיין תעשיות, בהיקף משרה מלאה (100%) בתמורה לשכר חודשי של 75 אלפי ש"ח, וכן לתנאים נלווים כגון: 24 ימי חופשה בשנה, 10 ימי דמי הבראה, ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, רכב אשר יועמד לו על פי מדיניות החברה (אשר ביחס אליו תישא החברה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב), הסעדה וטלפון נייד. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהתאם לתקופות הודעה מוקדמת הקבועות בהסכם ההעסקה. כן כולל ההסכם הוראות בדבר שמירת סודיות ואי תחרות. בגין שנת 2025, שולם לאיתי מענק שנתי בסך 92 אלפי ש"ח. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026, הסתיימה כהונת איתי באקרשטיין תעשיות.
- (5) להלן תמצית תנאי העסקתו של מר כפיר סהר ("כפיר"), אשר מכהן כסמנכ"ל מכירות באקרשטיין תעשיות החל מיום 5 בינואר 2015. לפי הסכם העסקתו כפיר מכהן כסמנכ"ל מכירות ושוק באקרשטיין תעשיות, בהיקף משרה מלאה (100%) ובתמורה לשכר חודשי של 65 אלפי ש"ח ברוטו וכן לתנאים נלווים כגון: 22 ימי חופשה בשנה, 10 ימי דמי הבראה, ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, רכב אשר יועמד לו על פי מדיניות החברה (אשר ביחס אליו תישא החברה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב), הסעדה וטלפון נייד. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהתאם לתקופות הודעה מוקדמת הקבועות בהסכם ההעסקה. כן כולל ההסכם הוראות בדבר שמירת סודיות ואי תחרות. בגין שנת 2025, שולם לכפיר מענק שנתי בסך 400 אלפי ש"ח.
- (6) מר גיורא אקרשטיין ("גיורא") מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. החל ממועד הפיכתה של החברה לציבורית (קרי: מיום 8 ביוני 2021) זכאי גיורא לגמול דירקטורים בלבד, כמפורט בס"ק 11 להלן.
- (7) גבי שולה אקרשטיין ("שולה") מכהנת כדירקטורית בחברה. החל ממועד הפיכתה של החברה לציבורית (קרי: מיום 8 ביוני 2021) זכאית שולה לגמול דירקטורים בלבד, כמפורט בס"ק 11 להלן.
- (8) להלן תמצית תנאי העסקתו של מר צבי בן אקרשטיין ("צביקה"), אשר מכהן בתפקיד משנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 1 באפריל 2021. לפי הסכם העסקתו צביקה מכהן בתפקיד משנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה ובמסגרת תפקידו מעניק, בין היתר, סיוע ליו"ר דירקטוריון החברה בביצוע תפקידיו, סיוע בגיבוש מדיניות ואסטרטגיות החברה, סיוע בגיבוש תקציב החברה, סיוע בניהול משא ומתן וביצוע עסקאות מטעם הקבוצה ובייצוג החברה מול גורמים בשוק ההון וכן תפקידים נוספים. בגין תפקידו כמשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה מלאה (100%) זכאי צביקה לשכר חודשי בסך של 73 אלפי ש"ח ברוטו וכן לתנאים נלווים כגון: ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה שנתית בהיקף של 30 ימי חופשה לכל שנת עבודה, ימי מחלה, דמי הבראה, רכב (בדרגה 7 אשר ביחס אליו תישא החברה בכל

ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב או לחילופין החזר הוצאות בגין שימוש ברכב עד לתקרת סכום שנתית בסך של 100 אלפי ש"ח, טלפון נייד והחזר הוצאות כנגד הצגת קבלות. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בת 4 חודשים. כן כולל ההסכם הוראות בדבר שמירת סודיות ואי תחרות. לפרטים אודות התחייבות לתיחום פעילות ראו תקנה 21 א' להלן.

(9) להלן תמצית תנאי העסקתה של גב' מאיה ליפין אקרשטיין ("מאיה"), אשר מכהנת כראשת המערך המשפטי של החברה החל מיום 1 באפריל 2021. לפי הסכם העסקתה של מאיה, במסגרת תפקידה מעניקה מאיה שירותים משפטיים לחברה ולחברות הבנות בקבוצה והינה הסמכות המשפטית הבכירה ביחס לחברות הבנות בקבוצה, לרבות אחריות מקצועית על יועצים משפטיים של חברות בשליטת החברה, ככל שימונו. בגין תפקידה בהיקף משרה מלאה (100%) זכאית מאיה לשכר חודשי בסך של 62 אלפי ש"ח ברוטו וכן לתנאים נלווים כגון: ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה שנתית בהיקף של 30 ימי חופשה לכל שנת עבודה, ימי מחלה, דמי הבראה, רכב (בדרגה 7 אשר ביחס אליו תישא החברה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב), טלפון נייד והחזר הוצאות כנגד הצגת קבלות. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כן כולל ההסכם הוראות בדבר שמירת סודיות ואי תחרות. לפרטים אודות התחייבות לתיחום פעילות ראו תקנה 21 א' להלן.

(10) להלן תמצית תנאי העסקתה של גב' קרין קליר אקרשטיין ("קרין"), אשר מכהנת בחברה בתפקיד מנהלת תכנון וייזום החל מיום 1 באפריל 2021. לפי הסכם העסקתה של קרין, קרין מעניקה לחברה שירותי ייעוץ וליווי בתחום ניהול תהליכי תכנון, תחומי פיתוח עסקי בתחום הנדל"ן, ניהול פרויקט השבחת נכסים ומיזמי הפוטנציאל הגלום בהם וכן מפקחת ומבקרת את עבודת היועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע המעניקים שירותים לחברה. בנוסף, קרין מסייעת ותומכת ביצירת קשרים עסקיים לחברה בתחומים בהם היא פעילה. בגין תפקידה, כמנהלת תכנון וייזום בחברה בהיקף של 60% משרה, זכאית קרין לשכר חודשי בסך של 37 אלפי ש"ח ברוטו וכן לתנאים נלווים כגון: ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה שנתית בהיקף של 30 ימי חופשה לכל שנת עבודה, ימי מחלה, דמי הבראה, החזר הוצאות בגין שימוש ברכב (עד לתקרת סכום שנתית בסך של 100 אלפי ש"ח), טלפון נייד והחזר הוצאות כנגד הצגת קבלות. כן כולל ההסכם הוראות בדבר שמירת סודיות ואי תחרות. לפרטים אודות התחייבות לתיחום פעילות ראו תקנה 21 א' להלן.

(11) גמול דירקטורים: ביום 22 במרס 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה כי הגמול של דירקטורים (לרבות דירקטורים בעלי שליטה או מי מטעמם וכן יו"ר הדירקטוריון) שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול מהחברה או מחברות בנות, כפי שיכהנו מעת לעת, יהיה הגמול הקבוע, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם לדרגת החברה, כפי שתהיה מעת לעת. לעניין זה יכול שיובא בחשבון האם הדירקטור הינו מומחה, בהתאם להגדרת 'דירקטור חיצוני מומחה' בתקנות הגמול. כמו כן, יהיו הדירקטורים האמורים זכאים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים בחברה בשנת 2025, עמד על 623 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור 22 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בפרק ג' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

יובהר כי תנאיהם של הסכמי ההעסקה המפורטים לעיל, עולים בקנה אחד עם מדיניות התגמול של החברה.

תקנה 21 - השליטה בתאגיד

בעלי השליטה בחברה נכון למועד הדוח הינם ה"ה גיורא אקרשטיין, סטפני (שולה) אקרשטיין, קרין קליר אקרשטיין, מאיה ליפין אקרשטיין וצבי בן אקרשטיין (להלן ביחד: "בעלי השליטה").

הסכם בעלי המניות

בסמוך לפני רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה, נחתם הסכם בעלי מניות בין בעלי השליטה ("הצדדים") אשר נכנס לתוקף עם רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה ("הסכם בעלי המניות"). הסכם בעלי המניות, נועד להסדיר את יחסי הצדדים כבעלי מניות בחברה, לאחר רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה. להלן עיקרי תנאיו של הסכם בעלי המניות:

(א) עד לתום 5 שנים מיום רישום מניותיה של החברה למסחר, או עד לקבלת החלטה אחרת ברוב של לפחות 66% מתוך החזקות הצדדים באותו המועד³ (לפי המוקדם), הצדדים לא יבצעו העברה של מניות לצד שלישי אם כתוצאה מההעברה תפחת החזקתם הכוללת מ-51% מזכויות ההצבעה של החברה בדילול מלא.

(ב) בכפוף לתנאים מסוימים, צד לא יהא רשאי למכור או להעביר במישרין או בעקיפין לצד שלישי מניות של החברה המוחזקות על ידו, אלא בכפוף למתן זכות הצעה ראשונה וזכות סירוב ראשונה כהגדרתן בהסכם בעלי המניות. בנוסף כולל ההסכם מצבים בהם תחול זכות גרירה (Bring Along) ומצבים בהם לא תותר רכישה של מניות נוספות של החברה על ידי מי מהצדדים לאור תוצאות אפשריות של רכישה כאמור.

(ג) במסגרת הסכם בעלי המניות, הצדדים ערכו ביניהם הסדר הצבעה, לפיו הצבעותיהם באסיפות הכלליות של החברה, יתואמו מראש ביניהם ויתקבלו על ידם באסיפה מוקדמת. בנוסף, הצדדים יפעילו את מלוא כוח ההצבעה שלהם במניות החברה על מנת לגרום לכך שימונו נציגיהם לדירקטוריון החברה.

(ד) ההסכם יפקע במקרה בו החזקותיהם הכוללות של הצדדים להסכם במניות החברה יפחתו מ-51% מזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא.

הסדר תיחום פעילות

כל אחד מבעלי השליטה בחברה (בסעיף זה - "**בעל השליטה**"), התחייבו בנפרד כלפי החברה שלא לפעול בתחום הפעילות וזאת בדרך של רכישה, השקעה, ייעוץ, ניהול ו/או מתן שירותים, בין במישרין ובין בעקיפין ("**הפעולה**") אלא בכפוף לפנייה לדירקטוריון החברה בהצעה לביצוע הפעולה בתחום הפעילות וככל שלא יאשר את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בועדת הביקורת של החברה. החלטת ועדת הביקורת על אישור דחיית ההצעה תהייה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה רשאי בעל השליטה לקבל את ההצעה. במקרה זה, ההצעה תועבר לדיון נוסף של דירקטוריון החברה. ככל שדירקטוריון החברה אינו דן בהצעה או אינו מאשר את ההצעה תוך 5 ימי עסקים ממועד החלטת ועדת הביקורת, תחשב ההצעה כאילו נדחתה. יובהר כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי שלא לדון בהצעה או לדחות אותה מטעמים סבירים ומנומקים בלבד, שיפורטו בהחלטתו ובדיווח מיידי שיפורסם על ידי החברה עם קבלת החלטה כאמור. במקרה של דחיית ההצעה, יהיה רשאי בעל השליטה לבצע את הפעולה שבתחום הפעילות מחוץ לחברה ובאופן עצמאי והחברה תדווח בדיווח מיידי אודות כל השלמת פעולה של בעל השליטה בתאגיד לגביו ניתנה לחברה הצעה אשר לא התממשה לכדי פעולה של החברה, וזאת ביחס להצעות אשר ככל שהיו מתקבלות, היו מהותיות עבור החברה (וביחס לפעולות שלא היו מהותיות, ככל שההצעות היו מתקבלות, במסגרת הדוח השנתי).

בסעיף זה "**תחום הפעילות**":

(א) ייזום, אחזקה או ניהול של נכס נדל"ן המשמש להשכרה למשרדים בישראל, ששטחו עולה על 7,500 מ"ר שטח עיקרי של משרדים להשכרה. לעניין זה נכס המשלב שטחי משרדים וייעוד נוסף (כגון מסחר) ייחשב כנכס נדל"ן המשמש להשכרה למשרדים, רק אם רוב השטח להשכרה משמש להשכרה למשרדים;

(ב) ייזום, אחזקה או ניהול של נכס נדל"ן המשמש להשכרה לצורכי תעשייה ו/או לוגיסטיקה בישראל, ששטח הקרקע עולה על 15 דונם. לעניין זה נכס המשלב שטחי תעשייה ו/או לוגיסטיקה וייעוד נוסף (כגון משרדים) ייחשב כנכס נדל"ן המשמש להשכרה לתעשייה ו/או לוגיסטיקה, רק אם רוב השטח להשכרה משמש להשכרה לתעשייה ו/או לוגיסטיקה.

מובהר כי רכישה, השקעה ו/או ייזום של נכסי משרדים ו/או תעשייה ו/או לוגיסטיקה ששטחם קטן מן המפורט לעיל, אינם מצויים במיקוד העסקי של הקבוצה נכון למועד דוח זה.

3 הכולל בתוכו גם את החזקותיהם של ה"ה גיורא אקרשטיין ושולה (סטפני) אקרשטיין במניות החברה כל זמן שלפחות אחד מהם הוא בעל מניות בחברה.

התחייבות בעל השליטה על פי הסדר התיחום, כמפורט לעיל, לא תחול על כל אחת מהפעולות הבאות:

(א) השקעות קיימות המוחזקות בידי בעלי השליטה, במישרין או בעקיפין, ערב הנפקת החברה על פי תשקיף החברה⁴ (בסעיף זה "המועד הקובע") וביצוע השקעות המשך בתאגידים אלה;

(ב) השקעה פיננסית בניירות ערך של תאגידים הנסחרים בבורסה או בשוק מוסדר כלשהו שאינה מזכה במינוי דירקטור;

(ג) השקעות חדשות של בעלי השליטה בתאגידים פרטיים ו/או בנכס, בשיעור הנמוך מ-10% מהון כל תאגיד או מזכויות בנכס כאמור, ביחס לכל בעל שליטה בנפרד או ביחס לבעלי השליטה יחד (ככל שהינם מחזיקים יחד בנכס) או בשיעור הגבוה מ-10% ובלבד שלא תהיה לבעלי השליטה מעורבות פעילה בניהול אותו תאגיד או נכס. כן יובהר כי מתן שירותי אדריכלות לנכס שהוא בגדר תחום הפעילות לא יחשב כפעולה בתחום הפעילות.

כמו כן, ההתחייבות בעל שליטה על פי הסדר התיחום, תחול על מי מבעלי השליטה כל עוד ובכפוף לכך שהוא משמש כנושא משרה בחברה או בחברות בשליטתה.

נכון למועד הדוח, לא התקבלו בתקופת הדוח פניות מצדם של בעלי השליטה לדירקטוריון החברה לביצוע פעולות בתחום הפעילות של החברה, כהגדרתו לעיל.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

לאחר תאריך המאזן, רכשה גבי מאיה ליפין אקרשטיין מיגונית מאקרשטיין תעשיות כנגד תמורה בסך כולל של 50 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). בחודש ספטמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות האמורה כעסקה שאינה חריגה.

לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של בעלי השליטה ראו תקנה 21 לעיל ותקנה 29 להלן.

תקנה 24 - מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד וחברה מוחזקת של התאגיד שפעילותה מהותית לפעילות התאגיד

לפרטים אודות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2025, במניות וניירות ערך אחרים של החברה ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-002509).

למיטב ידיעת החברה אין בעלי עניין ו/או נושאי משרה בכירה, אשר מחזיקים מניות בחברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימנים למועד הדוח

ההון הרשום: 603,700,000 מניות רגילות בנות 0.01 ע.ג. כ"א.

ההון המונפק: 288,480,241 מניות רגילות בנות 0.01 ע.ג. כ"א.

ניירות ערך המימנים: 7,208,689 אופציות לעובדים (לא סחירות), הניתנות למימוש לעד 7,208,689 מניות רגילות בנות 0.01 ע.ג. כ"א של החברה.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות בחברה, ראו על דרך ההפניה, דיווח מיידי (מתקן) שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2025 (אסמכתא: 2026-01-000905).

4 תשקיף הנושא תאריך 31 במאי 2021, אשר פורסם ביום 30 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-032623) (להלן: "תשקיף הרישום למסחר").

תקנה 25א - המעון הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

המעון הרשום של התאגיד : רח' מדינת היהודים 103, הרצליה, 4676679.

מספר הטלפון : 09-9596622.

מספר הפקס : 09-9543130.

כתובת דואר אלקטרוני : saare@ackerstein.co.il

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד לתאריך הדוח

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בי-דין	חברות בוועדות דירקטוריון; דירקטור חיצוני או בלתי תלוי	עובד התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעל עניין	התאריך בו החלה כהונת הדירקטור	השכלה עיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות	פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר (כן/לא)	בעל מומחיות חשבונאיות ופיננסית / כשירות מקצועית
ג'ורא אקרשטיין 7730849 03/11/1938 ישראלית	מדינת היהודים 103, הרצליה	לא	יו"ר דירקטוריון החברה	28 בדצמבר 1998	אין. דירקטור בחברה.	חברת ש.ק.מ.צ. בע"מ, אקרשטיין תעשיות בע"מ, אקרשטיין צבי בע"מ, פליים חברה למסחר בע"מ, אקרשטיין פרויקטים בע"מ, מגדלי אקרשטיין בע"מ, מחצבות אקרשטיין צבי (1983) בע"מ, Acker-stone industries Inc. ; Acker-stone industries Ackerstein ; (Arizona) Inc. overseas Limited.	כן. בעלה של סטפני אקרשטיין, אביהם של ה"ה קרין קליר אקרשטיין, מאיה ליפין אקרשטיין וצבי אקרשטיין	כשירות מקצועית
סטפני (שולה) אקרשטיין 44529816 15/02/1948 ישראלית	נילי 43, הרצליה	לא	לא	28 בדצמבר 1998	תואר ראשון בתולדות האומנות מאוניברסיטת תל אביב משנת 1983. תואר ראשון במשפטים מהמרכז הבינתחומי משנת 2000. להב פיתוח מנהלים (אוניברסיטת תל אביב) – קורס דירקטורים, קורס לניתוח דוחות כספיים. דירקטורית בחברה.	אקרשטיין צבי בע"מ, אקרשטיין תעשיות בע"מ	כן. רעייתו של ג'ורא אקרשטיין, אימם של ה"ה קרין קליר אקרשטיין, מאיה ליפין אקרשטיין וצבי בן אקרשטיין	כשירות מקצועית
מאיה ליפין אקרשטיין 024963035 11/05/1970 ישראלית	סמטת הרחוב 12, כפר נטר	לא	ראשת המערך המשפטי של החברה	15 במרס 2021	תואר ראשון ותואר שני במשפטים מאוניברסיטת תל אביב. תואר שני בהתנהגות ופיתוח ארגונים מאוניברסיטת רייכמן. להב פיתוח מנהלים (אוניברסיטת תל אביב) – קורס דירקטורים, קורס לניתוח דוחות כספיים. ראשת המערך המשפטי של החברה.	מגדלי אקרשטיין בע"מ	כן. בתם של ג'ורא אקרשטיין וסטפני אקרשטיין, אחות של צבי בן אקרשטיין וקרין קליר אקרשטיין	כשירות מקצועית
צבי בן אקרשטיין 032254021 28/01/1975 ישראלית	הנשיא יצחק בן צבי 11, הרצליה	לא	דירקטור ומשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון אקרשטיין תעשיות	30 ביוני 2005	תיכונת. תפקידי ניהול שונים בחברה ובחברות מקבוצת החברה	יו"ר דירקטוריון אקרשטיין תעשיות בע"מ; דירקטור באקרשטיין פרויקטים בע"מ ובמגדלי אקרשטיין בע"מ, Acker-stone industries Inc. ; stone industries (Arizona) Inc.	כן. בנם של ג'ורא אקרשטיין וסטפני אקרשטיין, אחיה של מאיה ליפין אקרשטיין וקרין קליר אקרשטיין	כשירות מקצועית
קרין קליר אקרשטיין 023077985 29/02/1968 ישראלית	אמירים 18, סביון	לא	מנהלת תכנון ויזום באקרשטיין צבי בע"מ ובקבוצה.	15 במרס 2021	תואר ראשון בארכיטקטורה מהטכניון (1994) ותואר שני בעיצוב אורבאני מבצלאל (2018).	מגדלי אקרשטיין בע"מ	כן. בתם של ג'ורא אקרשטיין וסטפני אקרשטיין, אחות של צבי בן	כשירות מקצועית

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בי-דין	חברות בוועדות דירקטוריון; דירקטור חיצוני או בלתי תלוי	עובד התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעל עניין	התאריך בו החלה כהונת הדירקטור	השכלה עיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות	פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר (כן/לא)	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / כשירות מקצועית
					להב פיתוח מנהלים (אוניברסיטת תל אביב) – קורס דירקטורים, קורס לניתוח דוחות כספיים. מתן שירותים בתחום האדריכלות והיזמות בחברת אקרשטיין צבי בע"מ וניהול מערך התרומות בקבוצה. במקביל עוסקת כאדריכלית עבור לקוחות פרטיים.		אקרשטיין ומאיה ליפין אקרשטיין	
רינה שפיר 11647377 20/09/1963 ישראלית	אלוף מגן קלמן 3, תל אביב	ועדת ביקורת ועדת תגמול ועדת מאזן דירקטורית בלתי תלויה	-	5 ביולי 2022	תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.	אלמדה ונצ'רס שותפות מוגבלת, סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ, יחד רופאים חברה לניהול קופות גמל בע"מ, ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, אי.בי.אי בית השקעות בע"מ ונאייקס בע"מ	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית
צבי יחזקאל 054923297 20/09/1957 ישראלית	ניסים אלוני 5, תל אביב	ועדת ביקורת ועדת תגמול ועדת מאזן דירקטור חיצוני	-	26 באוגוסט 2021	תואר ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות ורו"ח מוסמך בישראל מאוניברסיטה העברית בירושלים. שותף, סמנכ"ל תפעול ראשי וחבר הנהלת פירמה בפירמת רו"ח PWC	מיטב הטנא אחזקות (1997) בע"מ; מיטב הטנא אחזקות מקרקעין בע"מ; היידה יפו בע"מ; קיץ ביפו בע"מ; משא קיץ בע"מ; המכללה למנהל וצבי יחזקאל רואי חשבון	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית
אבירם להב 056115876 30/11/1959 ישראלית	המתנדב 21, תל אביב	ועדת ביקורת ועדת תגמול ועדת מאזן דירקטור חיצוני	-	30 ביולי 2023	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר קורס ניהול מתקדם - הרווארד, רואה חשבון מוסמך. סמנכ"ל כספים, אי.סי.אל גרופ בע"מ (2022 - עד היום); סמנכ"ל כספים, אדמה פתרונות לחקלאות בע"מ (2010-2021); מנכ"ל, אדמה פתרונות לחקלאות בע"מ (2020-2021); סמנכ"ל כספים, Adama Ltd (2021); משנה למנכ"ל, Adama Ltd (2020-2021).	דירקטור חיצוני בתפרון בע"מ	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד בתאריך הדוח (שאינם דירקטורים)

שם מספר ת.ז. תאריך לידה	התפקיד שהוא ממלא בחברה; בחברה בת או בחברה קשורה של החברה או בבעל עניין בה	התאריך בו החל כהונתו	בעל עניין בחברה (כן/לא); בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה (כן/לא).	השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות
לנג עמית 02785925512.10.1970	מנכ"ל החברה ומנכ"ל אקרשטיין תעשיות	1 בינואר 2026	לא	תואר ראשון בכלכלה וניהול, המכללה האקדמית של תל אביב יפו. תואר שני במנהל עסקים, המכללה למינהל. תואר שני במדיניות כלכלית, אוניברסיטת תל אביב. בוגר קורס דירקטורים, להב - אוניברסיטת תל אביב. מנכ"ל מקורות חברת מים בע"מ (2022-2025). יו"ר דירקטוריון שח"מ מקורות ביצוע בע"מ (2022-2025). מנכ"ל שח"מ מקורות ביצוע בע"מ (2016-2022).
איל ויינברג 022876445 4.3.1967	סמנכ"ל כספים בחברה וסמנכ"ל הכספים של אקרשטיין תעשיות	15 ביוני 2020	לא	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת תל אביב. בעל רישיון רואה חשבון בישראל. סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי יינות ביתן בע"מ, משנה למנכ"ל תה ויסוצקי בע"מ.
סער אגוזי 03489070729.8.1978	יועץ משפטי ומוזכיר החברה	1 בספטמבר 2025	לא	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת רייכמן. תואר ראשון בממשל, אוניברסיטת רייכמן. תואר שני במשפטים, אוניברסיטת תל אביב. יועץ משפטי ראשי, בית זיקוק אשדוד בע"מ.
טל קיברי 034696450 23.12.1985	מנהל כספים בחברה	27 באוקטובר 2022	לא	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בן גוריון. לימודי חשבונאות – אוניברסיטת בר אילן. בעל רישיון רואה חשבון בישראל. סניור מנג'ר בכיר במשרד רו"ח קוסט פורר גבאי את קסירר.

תקנה 26 - מורשי חתימה עצמאיים כפי שנקבעו בידי התאגיד

נכון למועד הדוח, שני חותמים מבין ה"ה גיורא אקרשטיין, מאיה ליפין אקרשטיין, קרין קליר אקרשטיין וצבי בן אקרשטיין (בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס), מורשים לחייב את החברה לכל דבר וענין ולסכום בלתי מוגבל ולפיכך, לאור הקרבה המשפחתית ביניהם, הינם מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 - רואי החשבון של התאגיד

קוסט פורר גבאי את קסירר, ארנסט אנד יאנג, דרך מנחם בגין 144, תל אביב.

תקנה 28 - שינויים במסמכי ההתאגדות של התאגיד

ביום 28.12.2021, עליו המניות של החברה אימוצו של תקנון חדש המותאם לחברה ציבורית אשר נכנס לתוקפו עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה (8 ביוני 2021). לעיון בתקנון החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 יוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-035671).

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית

א. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם בשנת הדיווח, שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית במועד קבלתן :

ביום 11 במרס 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי מניות החברה בסך כולל של 50 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 2 באפריל 2025. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016101).

ביום 15 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי מניות החברה בסך כולל של 50 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 6 באפריל 2026.

ב. ביום 25 בספטמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, את מינויים מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים) ואת מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר, עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה על זימון אסיפה מיום 21 באוגוסט 2025, ודיווח מיידי שפרסמה החברה על תוצאות אסיפה מיום 25 בספטמבר 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-062547 ו- 2025-01-071943, בהתאמה).

ג. ביום 5 בנובמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר עמית לנג בתפקיד מנכ"ל החברה, בתוקף מיום 1 בינואר 2026, לרבות הקצאת 2,043,061 אופציות לא סחירות, אשר יהיו ניתנות למימוש לעד 2,043,061 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה על זימון אסיפה מיום 30 בספטמבר 2025 ודיווח מיידי שפרסמה החברה על תוצאות אסיפה מיום 5 בנובמבר 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-072955 ו- 2025-01-084078, בהתאמה).

א. הסדרי השיפוי בחברה⁵

ביום 22 במרס 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר החלטת דירקטוריון החברה מיום 22 במרס 2021), בהתאם לתקנון החברה, הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים בחברה וכפי שיכחנו בה מעת לעת (לרבות בעלי השליטה בחברה). כתבי פטור ושיפוי אלו החליפו כל התחייבות קודמת שנתנה החברה טרם מועד אישור האסיפה לפטור ושיפוי, למי מנושאי המשרה, הדירקטורים ובעלי העניין בה, ככל שניתנו..

ב. הסדרי הפטור בחברה⁶

ביום 22 במרס 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שנתקבל לכך אישור דירקטוריון החברה, לפטור דירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים בחברה וכפי שיכחנו בה מעת לעת, לרבות בעלי שליטה בחברה (מראש ובדיעבד, בכפוף להוראות כל דין מכל אחריות (כולה או מקצתה) בשל כל נזק שייגרם או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה (וכלפי חברות בנות שלה) בפעולות (לרבות מחדלי) נושא המשרה בתוקף תפקידו ככזה.

מובהר כי הסדרי השיפוי והפטור יכללו כחלק מתנאי הכהונה של נושאי משרה שימונו בעתיד בחברה, כפי שיאושרו על ידי האורגנים המוסמכים לכך לפי דין.

ג. פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

לחברה פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה ו/או במי מהחברות הבנות שלה, וכפי שיכחנו בה מעת לעת ("**הפוליסה**"), אשר תנאיה העיקריים הינם כדלקמן: (1) גבול אחריות המבטח על פי הפוליסה הינו 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח; (2) סך הפרמיה השנתית שתשלם החברה בגין הפוליסה, הינו בסך כולל של 27 אלפי דולר ארה"ב; (3) הפוליסה הינה לתקופה של 12 חודשים (עד ליום 10 ביולי 2026); (4) הפוליסה כפופה לשיעורי השתתפות עצמית כדלהלן מצד החברה (נושאי המשרה והדירקטורים לא יחויבו בהשתתפות עצמית): השתתפות עצמית בסך של 10,000 דולר ארה"ב למעט תביעות אשר תוגשנה בארה"ב ו/או קנדה בגין תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 35,000 דולר ארה"ב וכן למעט תביעות בקשר עם דיני ניירות ערך בגין תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 50,000 דולר ארה"ב.

5 לנוסח כתב הפטור והשיפוי כאמור, ראו נספח א' לפרק 7 לתשקיף הרישום למסחר. לפרטים נוספים אודות הסדרי השיפוי והפטור בחברה ראו סעיף 7.6 לתשקיף הרישום למסחר.
6 ראו ה"ש 5.

קבוצת **אקדשטיין**



פרקה

דוח אפקטיביות
הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי
ועל הגילוי

קבוצת אקרשטיין בע"מ

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עמית לנג, מנהל כללי;

2. איל ויינברג, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

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: בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של הדיווח הכספי ובקורות כלליות על מערכות מידע; בקורות על רישום הכנסות; בקורות על הרכש; בקורות על המלאי.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים : הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

אני, עמית לנג, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי קבוצת אקרשטיין 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 ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

15 במרס 2026

עמית לנג, מנהל כללי

הצהרת מנהלים: הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

אני, איל ויינברג, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת אקרשטיין בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 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 ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

15 במרס 2026

איל ויינברג,
סמנכ"ל כספים