

קבוצת אקרו בע"מ

(החברה")

תשקיף מדף

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

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

הצעתם של ניירות ערך הכלולים לפי תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך באמצעות דוחות הצעת מדף, בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

לגורמי הסיכון הבאים **השפעה גדולה** על פעילות החברה: **סיכונים מקרו כלכליים**: (1) הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט; **סיכונים ענפיים**: (1) הליכי תכנון ואישור; (2) שינויים במיסוי על נדל"ן; (3) מדיניות ממשלתית. לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף כפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, שפורסם ביום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא 020475-01-2025), המובא בפרק 6 לתשקיף מדף זה על דרך של הפניה ("דוח תיאור עסקי התאגיד").

לפרטים אודות מגבלות שנטלה על עצמה החברה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרות א') בקשר עם חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

בין החברה לבין מר יצחק ארבוז, בעל השליטה בחברה, קיים הסדר בדבר תיחום פעילות. לפרטים ראה סעיף 1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("אגרות החוב") ראו סעיף 1.4 בפרק 1 לתשקיף זה להלן. אגרות החוב (סדרה א') מדורגות בדירוג A3.il (אופק יציב) על ידי מידרוג בע"מ.

לפרטים אודות התקשרויות של החברה עם בעלי עניין בה, ראה פרק 8 לתשקיף.

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

תאריך התשקיף: 12 באוגוסט 2025

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

תוכן העניינים

פרק 1 – מבוא	א-1
1.1 כללי	א-1
1.2 היתרים ואישורים	א-1
1.3 הון המניות, קרנות ויתרת ההפסד	א-2
1.4 תעודות ההתחייבות של החברה שהינן במחזור במועד התשקיף	א-3
פרק 2 - הצעת ניירות הערך	ב-1
פרק 3 - הון החברה	ג-1
3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף	ג-1
3.2 השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות	ג-1
3.3 המחזיקים בניירות הערך של החברה	ג-7
3.4 בעלי השליטה בחברה	ג-7
3.5 עשיית שוק	ג-9
פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה	ד-1
פרק 5 – ייעוד תמורת ההנפקה	ה-1
5.1 תמורת ההצעה	ה-1
5.2 ייעוד התמורה	ה-1
5.3 סכום מינימאלי	ה-1
פרק 6- תיאור עסקי התאגיד ופעילותו	ו-1
6.1 כללי	ו-1
6.2 שינויים, חידושים, הבהרות ותוספות לדוח התקופתי ולדוחות העתיים	ו-1
6.3 השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך התשקיף	ו-1
6.4 הסברי הדירקטוריון	ו-2
פרק 7 – ניהול החברה	ז-1
7.1 דירקטוריון החברה	ז-1
7.2 נושאי משרה בכירה	ז-3
7.3 מורשי חתימה עצמאיים	ז-4
7.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של	ז-4
דירקטורים	ז-4
7.5 פרטים נוספים	ז-4
פרק 8 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	ח-1
8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה	ח-1
8.2 גמול לדירקטורים	ח-4
8.3 פטור שיפוי וביטוח נושאי משרה	ח-4
8.4 מדיניות תגמול	ח-4
8.5 עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות אשר לבעלי השליטה יש עניין	ח-4
8.6 אישי באישורן	ח-5
8.6 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	ח-5

תוכן העניינים - המשך

פרק 9- דו"חות כספיים	ט-1
9.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף.....	ט-1
9.2 מכתבי הסכמה.....	ט-2
9.3 דוח אירועים בדבר אירועים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים	
המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025.....	ט-4

פרק 10 - פרטים נוספים	י-1
10.1 חוות דעת עורך דין.....	י-1
10.2 הוצאות ההנפקה.....	י-2
10.3 עמלות בקשר לניירות הערך המוצעים וניירות ערך אחרים.....	י-2
10.4 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים.....	י-2
10.5 עיון במסמכים.....	י-2

פרק 11 - חתימות	יא-1
------------------------------	-------------

קבוצת אקרו בע"מ

(בתשקיף זה: "החברה")

פרק 1 – מבוא

1.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 6 ביולי 1994 כחברה פרטית בערבו מוגבל. ביום 28 בפברואר 2022 השלימה החברה הנפקה לראשונה של מניותיה לציבור ורישום מניותיה הקיימות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והחל מאותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

*

על החברה חלות הוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") והתקנות שהותקנו מכוחו. החברה מדווחת ותדווח בהתאם להוראות הדיווח המתאימות על פי חוק ניירות ערך ותקנותיו, כל עוד מוחזקים בידי הציבור ניירות הערך של החברה.

*

1.2 היתרים ואישורים

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

*

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

*

ניירות הערך אינם מוצעים במועד זה, אלא במסגרת תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, אשר תעשה על פי דוח הצעת מדף בו יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה.

*

הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס לרישום למסחר של מניות, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה שאינן ניתנות להמרה, כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה

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

הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, לניירות ערך מסחרים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על-פי הדין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי ("ניירות הערך") אשר יוצעו על פי תשקיף זה באמצעות דוחות הצעת מדף ("האישור העקרוני").

*

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

*

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר והרישום למסחר של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף זה באמצעות דוחות הצעת מדף יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("דוח הצעת מדף").

*

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

1.3 הון המניות, קרנות ויתרת ההפסד

1.3.1 הון המניות של החברה נכון למועד פרסום התשקיף

סוג המניות	הון רשום	הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע (בדילול מלא ²)
מניות רגילות	1,000,000,000	63,055,720	64,268,293

ללא ע.נ.

² "בדילול מלא" - בהנחה כי כל 1,212,573 האופציות הלא סחירות שהוקצו וטרם מומשו תמומשנה ל-1,212,573 מניות החברה. יודגש כי מתוך 1,212,573 האופציות הקיימות בחברה, 695,331 אופציות הוקצו לעובדים ("אופציות העובדים"). ההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא נערך בהנחה תיאורטית של מימוש כלל אופציות העובדים לכמות מניות אשר תשקף את מספר אופציות העובדים. עם זאת, בפועל זכאים המחזיקים באופציות העובדים לממש את האופציות שהוקצו להם באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה למזומן. על כן בגין מימוש האופציות העובדים האמורות יכול ותוקצינה מניות במספר אשר הינו נמוך ממספר האופציות הכולל שבמחזור, ולפיכך, סך ההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא יהא נמוך מהמצוין בטבלה דלעיל.

1.3.2 ההון העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)

הרכב ההון העצמי	הסכום (באלפי ש"ח)
הון מניות הנפרע	1,313,737
קרנות הון	15,519
עודפים	617,605
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	1,946,861
זכויות שאינן מקנות שליטה	347,415
<u>סה"כ הון</u>	2,294,276

1.4 תעודות ההתחייבות של החברה שהינן במחזור בתאריך התשקיף

1.4.1 פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') של החברה

(א) ריכוז נתוני אגרות חוב

סדרה א'	
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970?	כן
מועד ההנפקה	14 באוגוסט 2022
מועדי הרחבת הסדרה	2 בינואר 2023
סך ערך נקוב במועד ההנפקה	500,000,000 ש"ח ערך נקוב
סך ערך נקוב במועדי הרחבת הסדרה	700,000,000 ש"ח ערך נקוב
יתרת ערך הנקוב ליום 31 במרץ 2025	630,000,000 ש"ח ערך נקוב
יתרת ערך נקוב לתאריך תשקיף	630,000,000 ש"ח ערך נקוב
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 במרץ 2025 (בש"ח)	7,095,000
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (בש"ח)	628,575,000
שווי בורסאי ליום 31 במרץ 2025	621,621,000
סוג ריבית	4.53% קבועה (בכפוף להתאמות ³ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.3 לשרט הנאמנות שנחתם ביום 10 באוגוסט 2022 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א') ("שרט נאמנות אג"ח א'") ⁴ ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') מסיבה הקשורה בחברה).
מועדי תשלום הקרן	הקרן עומדת לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים הראשון (אשר נכון למועד הדוח נפרע) והשני מהווים 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'), התשלום השלישי מהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') ואילו תשלום הקרן הרביעי והאחרון מהווה 45% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').
מועדי תשלום הריבית	ביום 31 בדצמבר 2022 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל).
בסיס הצמדה קרן וריבית	לא צמודה
האם ניתן להמיר את אגרות החוב לנייר ערך אחר	לא
פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 9.2 לשרט נאמנות אג"ח א'.
דירוג אגרות החוב	'A3.il stable'
ערכות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות	אין

³ של עד 1.25% נוסף במונחי הריבית השנתית.
⁴ שטר הנאמנות צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 10 באוגוסט 2022, מס' אסמכתא 082545-01-2022, והוא מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

סדרה א'	
למייטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום התשקיף, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר נאמנות אג"ח א', לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר נאמנות אג"ח א' בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות
לא	האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב
אין	פירוט בטוחות/שעבודים
לא רלוונטי	תקפות השעבודים
לא רלוונטי	שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב
כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת (כהגדרת המונח בשטר נאמנות אג"ח א'), וזאת אלא אם רישום השעבוד השוטף האמור יעשה בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 6 לשטר נאמנות אג"ח א'. החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה א') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר נאמנות אג"ח א'.	מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות
---	שינוי בתנאי אגרות החוב בתקופת התשקיף
לפרטים אודות התחייבויות החברה להתניות הפיננסיות ואופן עמידת החברה בהן ליום 31 במרץ 2025 ראה סעיף 8.1 לשטר נאמנות אג"ח א' וכן סעיף 16 לדוח הדירקטוריון אשר צורף כפרק א' לדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025, ופורסם ביום 21 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 035561-01-2025) ("דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2025").	התניות פיננסיות
לפרטים אודות התחייבויות מהותיות נוספות אותן נטלה החברה מכוח שטר נאמנות אג"ח א', לרבות תנאים לביצוע "חלוקה" על ידי החברה וכן התחייבות להתאמת ריבית מקום בו החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 8.3 לשטר נאמנות אג"ח א' ו/או במקרה בו דירוג החברה יופחת או יופסק (מסיבה התלויה בחברה) ראה שטר נאמנות אג"ח א'. כמו כן, החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה א') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה⁵, לא יעלו על 20% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים. נכון למועד דוח זה, לחברה אין כלל חובות סולו מוגבלים של החברה. לאור האמור, החברה עומדת נכון למועד זה בהתחייבות זו. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל.	התחייבויות נוספות

(ב) פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה

שם הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד מיכל אבטליון
כתובת למשלוח דואר	רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב
טלפון	03-6389200
פקס	03-6289222
דוא"ל	Michal@rpn.co.il

לפרטים נוספים על פי תקנה 10(ב)(13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 19 בדוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, אשר צורף כפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, שפורסם ביום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא 020475-01-2025), וכן סעיף 16 לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2025 (כהגדרתו לעיל).

1.4.2 פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') של החברה

(א) ריכוז נתוני אגרות חוב

סדרה ב'	
כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970?
29 ביולי 2025	מועד ההנפקה
---	מועדי הרחבת הסדרה
250,000,000 ש"ח ערך נקוב	סך ערך נקוב במועד ההנפקה
---	סך ערך נקוב במועדי הרחבת הסדרה
---	יתרת ערך הנקוב ליום 31 במרץ 2025
---	יתרת ערך נקוב לתאריך תשקיף
---	סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 במרץ 2025 (בש"ח)
---	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (בש"ח)
---	שווי בורסאי ליום 31 במרץ 2025
5.38% קבועה (בכפוף להתאמות ⁶ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 27 ביולי 2025 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "שטר נאמנות אג"ח ב'") ⁷ ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') מסיבה הקשורה בחברה).	סוג ריבית
הקרן עומדת לפירעון ב-5 תשלומים לא שווים, באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-10% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2028; תשלום הקרן השני, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2029; תשלום הקרן השלישי, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2030; תשלום הקרן הרביעי, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2031; ואילו תשלום הקרן החמישי והאחרון, בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2032.	מועדי תשלום הקרן
ביום 31 בדצמבר 2025 ולאחר מכן ישולמו תשלומי הריבית בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל).	מועדי תשלום הריבית
לא צמודה	בסיס הצמדה קרן וריבית
לא	האם ניתן להמיר את אגרות החוב לנייר ערך אחר

⁶ של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

⁷ שטר הנאמנות צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 30 ביולי 2025, מס' אסמכתא 020475-01-2025, 056532, והוא מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

סדרה ב'	
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר נאמנות אג"ח ב'.	פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב
'A3.il stable'	דירוג אגרות החוב
אין	ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות
למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום התשקיף, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר נאמנות אג"ח ב', לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר נאמנות אג"ח ב' בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות
לא	האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב
אין	פירוט בטוחות/שעבודים
לא רלוונטי	תקפות השעבודים
לא רלוונטי	שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב
כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור, החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת (כהגדרת המונח בשטר נאמנות אג"ח ב'). החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה א') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 4 לשטר נאמנות אג"ח ב'.	מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות
---	שינוי בתנאי אגרות החוב בתקופת התשקיף
ראה בס"ק (ג) להלן.	התניות פיננסיות
לפרטים אודות התחייבויות מהותיות נוספות אותן נטלה החברה מכוח שטר נאמנות אג"ח ב', לרבות תנאים לביצוע "חלוקה" על ידי החברה וכן התחייבות להתאמת ריבית מקום בו החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 5 לשטר נאמנות אג"ח ב' /או במקרה בו דירוג החברה יופחת או יופסק (מסיבה התלויה בחברה) ראה שטר נאמנות אג"ח ב'. כמו כן, החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ב') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה⁸, לא יעלו על 20% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים. נכון למועד דוח זה, לחברה אין כלל חובות סולו מוגבלים של החברה. לאור האמור, החברה עומדת נכון למועד זה בהתחייבות זו. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל.	התחייבויות נוספות

(ב) פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה

לפרטים אודות הנאמן ראה סעיף 1.4.1(ב) לעיל.

(ג) התחייבות לאמות מידה

במסגרת שטר הנאמנות אג"ח ב התחייבה החברה לעמוד כי כל עוד אגרות החוב תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן

התניה הפיננסית לעניין התאמת ריבית	התניה הפיננסית
יחס חוב ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלה לעיל) לא יעלה על 74%.	סדרה ב' - יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 78%. "חוב פיננסי נטו מתואם" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכל גורם העוסק בהעמדת הלוואות או מתן אשראי, בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים המוגדרים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות לזמן קצר (אך למעט מזומן, שוה מזומן ופיקדונות בחשבונות מיועדים ו/או מוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה. "CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה.
ההון העצמי של החברה (כהגדרת מונחים זה להלן) לא יפחת מסך של 1,375 מיליון ש"ח.	סדרה ב' - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,300 מיליון ש"ח. "הון עצמי" לעניין משמעו: ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד), אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי [לרבות הלוואות בעלים שהועמדו טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לראשונה] ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ב') קרי, שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') וכן שבמקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב (סדרה ב') במלואן, וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') ועד למועד הבדיקה הרלוונטי וחלים עליהם כל התנאים בהגדרה זו לעיל החלים על הלוואות בעלים. "הלוואות בעלים" משמען: כל הלוואה שהועמדה לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה מטעם בעלי השליטה בחברה.

פרק 2 - הצעת ניירות הערך

על-פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור מניות רגילות של החברה, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי דין מכוח תשקיף מדף במועד הרלבנטי (יחד: "ניירות הערך").

בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות נירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח-1968 ("תקנות פרטי התשקיף"), הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יובאו במסגרת דוח הצעת מדף על פיו יוצעו נירות ערך לציבור, והכל בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולעמדות סגל רשות נירות ערך, כפי שיהיו באותה עת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי הדוח כאמור.

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

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף

סוג המניות	הון מניות רשום	הון מניות מונפק ונפרע ("הון החברה")
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"א כ"א	1,000,000,000	63,055,720

3.2 השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות

3.2.1 השינויים שחלו בהון הרשום

במהלך שלוש השנים האחרונות לא חל שינוי בהון הרשום של החברה.

3.2.2 השינויים שחלו בהון החברה

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות (באלפי ש"ח)	מחיר מניה נגזר (בש"ח)	סה"כ מניות
יתרה ליום 1 במרץ 2022					
1.3.2022	הנפקת מניות למשקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007.	7,160,000	500,484,000	69.9	57,209,000
14.8.2022	הקצאה פרטית של 10,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר לשני עובדים בחברה.	---	---	---	---
2.2.2023	מימוש 496,017 כתבי אופציה ל-302,000 מניות רגילות ע"י מר זיו יעקובי, דירקטור ומנכ"ל החברה הנמנה על בעלי השליטה	302,000	---	---	57,511,000
1.5.2023	מימוש 57,000 כתבי אופציה ל-29,090 מניות רגילות ע"י ורד לזר ארביב, סמנכ"לית ויועצת משפטית	29,090	---	---	57,540,090
6.9.2023	הקצאת 381,462 כתבי אופציה למר אמיר מלאך (משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הנדסה), שנמנה בעבר על בעלי השליטה בחברה.	---	---	---	57,540,090
21.9.2023	המרת יחידות מניה חסומות למניות רגילות של החברה ע"י גידי מוזס (סמנכ"ל התחדשות עירונית לשעבר).	60,000	---	---	57,600,090

1 מחיר המימוש הינו 16.99 ש"ח. כתבי האופציה ניתנים למימוש על פי מנגנון Cashless.
2 מימוש כתבי האופציה בדרך של מנגנון Cashless (על פי מחיר מימוש של 16.35 ש"ח למניה).
3 מימוש כתבי האופציה בדרך של מנגנון Cashless (על פי מחיר מימוש של 15.44 ש"ח למניה).
4 מחיר המימוש הינו 35.59 ש"ח. כתבי האופציה הניתנים למימוש על פי מנגנון Cashless.

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות (באלפי ש"ח)	מחיר מניה נגזר (בש"ח)	סה"כ מניות
23.10.2023	מימוש 142,000 כתבי אופציה ל-81,285 מניות רגילות ע"י שמואל גלעד סימן טוב, סמנכ"ל כספים לשעבר בחברה אשר נמנה בעבר על בעלי השליטה בחברה.	81,285	---	5---	57,681,375
7.11.2023	הקצאה פרטית לכלל חברה לביטוח בע"מ, עבור משקיעים מוסדיים בשליטתה	3,125,000	100,000	32	60,806,375
10.12.2023	מימוש 3,000 כתבי אופציה ל-1,680 מניות רגילות ע"י עובדים של החברה	1,680	---	6---	60,808,055
26.12.2023	מימוש 496,983 כתבי אופציה ל-290,874 מניות רגילות ע"י מר זיו יעקובי, דירקטור ומנכ"ל החברה הנמנה על בעלי השליטה	290,874	---	7---	61,098,929
2.1.2024	המרת יחידות מניה חסומות למניות של החברה ע"י גידי מוזס (סמנכ"ל התחדשות עירונית לשעבר) מכח תכנית 2021.	60,000	---	---	61,158,929
28.1.2024	הקצאת 283,869 כתבי אופציה עבור מר צחי פרץ, סמנכ"ל הכספים של החברה.	---	---	8---	61,158,929
28.3.2024	מימוש 3,000 כתבי אופציה ל-1,912 מניות רגילות ע"י עובדים של החברה.	1,912	---	9---	61,160,841
02.9.2024	מימוש 142,000 כתבי אופציה ל-90,083 מניות רגילות ע"י מר אמיר מלאך (משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הנדסה) שנמנה בעבר על בעלי השליטה בחברה.	90,083	---	10---	61,250,924
12.12.2024	מימוש 10,500 כתבי אופציה ל-7,530 מניות רגילות ע"י עובדים של החברה.	7,530	---	11---	61,258,454
1.1.2025	המרת יחידות מניה חסומות למניות רגילות של החברה ע"י גידי מוזס (סמנכ"ל התחדשות עירונית לשעבר).	61,000	---	---	61,319,454
10.02.2025	הקצאת 1,724,140 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב וכן 517,242 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-517,242 מניות ל-7 משקיעים מסווגים (עליהם נמנה תאגיד מקבוצת הפניקס פיננסים בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה).	1,724,140	כ-100,000	58	63,043,594
10.04.2025	מימוש 6,000 כתבי אופציה ל-4,273 מניות רגילות ע"י עובדים של החברה.	4,273	---	12---	63,047,867

5 מימוש כתבי האופציה בדרך של מנגנון Cashless (על פי מחיר מימוש של 15.44 ש"ח למניה).

6 מימוש כתבי האופציה בדרך של מנגנון Cashless (על פי מחיר מימוש של 15.44 ש"ח למניה).

7 מימוש כתבי האופציה בדרך של מנגנון Cashless (על פי מחיר מימוש של 15.44 ש"ח למניה).

8 מחיר המימוש הינו 46.76 ש"ח. כתבי האופציה ניתנים למימוש על פי מנגנון Cashless.

9 מימוש כתבי האופציה בדרך של מנגנון Cashless (על פי מחיר מימוש של 15.44 ש"ח למניה).

10 מימוש כתבי האופציה בדרך של מנגנון Cashless (על פי מחיר מימוש של 15.44 ש"ח למניה).

11 מימוש כתבי האופציה בדרך של מנגנון Cashless (על פי מחיר מימוש של 15.44 ש"ח למניה).

12 מימוש כתבי האופציה בדרך של מנגנון Cashless (על פי מחיר מימוש של 15.44 ש"ח למניה).

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות (באלפי ש"ח)	מחיר מניה נגזר (בש"ח)	סה"כ מניות
3.07.2025	מימוש 11,500 כתבי אופציה ל- 7,853 מניות רגילות ע"י עובדים של החברה.	7,853	---	13---	63,055,720

3.2.3 תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה

א. תכנית 2023

ביום 2 ביולי 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת של החברה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, במסלול רווח הון באמצעות נאמן (שהינו אי.בי.אי תגמול הוני **נאמנויות** (2004) בע"מ) ("הפקודה", "סעיף 102", ו-"תכנית 2023", בהתאמה) ולפיה, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין יוקצו, מעת לעת, לעובדים ונושאי משרה של החברה ו/או של חברות בת שלה, עד 2,877,005 כתבי אופציה לא סחירים, רשומים על שם, הניתנים למימוש לעד 2,877,005 מניות רגילות של החברה, ללא ערך נקוב¹⁴ ("כתבי אופציה" או "אופציות" ו-"מניות", בהתאמה).

להלן יפורטו תנאיה העיקריים של התכנית:

מחיר המימוש	מחיר המימוש ייקבע בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון, כפוף להתאמות כמפורט להלן, ואולם בכל מקרה מחיר המימוש לא יהיה נמוך מהגבוה מבין מחירי המניה שיובאו להלן, בתוספת 10%: 1. ממוצע מחיר המניה בבורסה ב-30 ימי מסחר האחרונים שקדמו למועד אישור הדירקטוריון את הענקת כתב האופציה או – 2. מחיר מניות החברה בסמוך לפני מועד אישור הדירקטוריון את הענקת כתבי האופציה ("מחיר המימוש"). על אף האמור, כל זמן שמניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), ניצעי התכנית לא יידרשו לשלם בפועל את מחיר המימוש ומימוש כתבי האופציה ייעשה רק באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless), כמפורט להלן.
תקופת המימוש	בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית, כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה, עד לתום 5.5 שנים ממועד הקצאתו, או עד למועד שונה שיקבע בכתב האופציה שייחתם עם כל ניצע וניצע ("מועד הפקיעה"). כתב אופציה שלא ימומש עד למועד הפקיעה, יפקע ויהיה בטל ולא יקנה לבעליו כל זכות שהיא. מובהר בזאת כי כל זמן שמניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה, ובהתאם להנחיות הבורסה, לא יבוצע מימוש של כתבי אופציה ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהאירועים הנ"ל ייקרא: "אירוע חברה"). בנוסף, אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש של כתבי האופציה ביום האקס האמור.
מועדי הזכאות (Vesting)	כל עוד לא ייקבע אחרת על ידי הדירקטוריון מעת לעת על פי שיקול דעתו הבלעדי, מועדי הזכאות לקבלת מימוש כתבי האופציה יהיו כמפורט להלן: (1) 25% מכתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מתום 24 חודשים ממועד הקצאתם; (2) 25% מכתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מתום 36 חודשים ממועד הקצאתם; (3) 25% מכתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מתום 48 חודשים ממועד הקצאתם; ו- (4) 25% מכתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מתום 60 חודשים ממועד הקצאתם ("מועדי הזכאות"). זכותם של ניצעי התכנית לקבל ו/או לממש, לפי הענין, את כתבי האופציה מותנית בכך, כי במועדי הזכאות, לפי הענין, יהיו הניצעים עובדים ו/או נושאי משרה בחברה ו/או בחברה בת שלה. היה ולאחר איזה ממועדי הזכאות הרלבנטיים יחדלו הניצעים להיות עובדים ו/או

מימוש כתבי האופציה בדרך של מנגנון Cashless (על פי מחיר מימוש של 15.44 ש"ח למניה).
יודגש, כי למרות האמור לעיל, כמות המניות שתוקצה בפועל בגין מימוש כתבי האופציה המוצעים עשויה להיות שונה מהאמור לעיל, שכן הניצעים על פי התכנית יהיו זכאים לממש את כתבי האופציה המוצעים בדרך של Cashless בלבד, כך שתוקצינה להם מניות בכמות המשקפת את סכום החטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה המוצעים.

נושאי משרה בחברה ו/או בחברות בת שלה, תפקע זכאותם לקבלת ו/או מימוש כתבי האופציה שטרם הגיע מועד הזכאות לקבלם, והכל בכפוף לאמור בתכנית.	
הניצעים יהיו רשאים לממש את כתבי האופציה רק לפי מנגנון ה-Cashless, באופן שבעת המימוש לא ישלם הניצע את מחיר המימוש אלא תוקצה לו כמות מניות ששווי השוק שלהן שווה לשווי ההטבה הגלומה במימוש כתבי האופציה שממומשים באותו מועד, קרי מחיר השוק (כהגדרתו להלן) פחות מחיר המימוש כפול מספר המניות שתנבענה מכתבי האופציה הממומשים ("ההטבה"). "מחיר השוק" לעניין זה משמעו: שער הסגירה בש"ח של מניית החברה ביום המסחר שקדם ליום מימוש כתב האופציה.	מנגנון "מימוש נטו" Cashless Exercise
ממועד הקצאת כתבי האופציה לניצעים ועד תום תקופת המימוש (או המימוש בפועל), מחיר המימוש ו/או מספר המניות בגין מימוש כל אופציה (טרם חישבו כמות המניות שתוקצינה לניצעים בפועל באמצעות מנגנון ה-Cashless) יותאמו במקרים ובאופן כדלקמן, ובלבד שהמועד הקובע לעניין המקרים המפורטים להלן יחול לפני יום המימוש, לרבות בתקופת החסימה כהגדרתה בתכנית: א. בכפוף לאמור להלן, אם החברה תחלק מניות הטבה אשר התאריך הקובע לחלוקתן יחול לפני יום המימוש, מספר המניות שהניצע יהא זכאי להם בעת המימוש יגדל במספר המניות מאותו סוג שהניצע היה זכאי להם כמניות הטבה אילו מימש את כתבי האופציה, שטרם מומשו, לפני היום הקובע לחלוקת מניות ההטבה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה שטרם מומש לא ישתנה כתוצאה מהגדלת מספר המניות שהניצע זכאי להם עקב חלוקת מניות הטבה כך שהתשלום עבור כל מניית מימוש (לאחר הגדלת הכמות) יפחת בהתאם. שיטת ההתאמה כמפורט לעיל אינה ניתנת לשינוי. מובהר בזאת כי מניות ההטבה אשר יונפקו לניצע מכוח המניות כאמור, תוחזקנה אף הן על ידי הנאמן לפחות לתקופת החסימה החלה על מניות הבסיס ויחול עליהן אותו מסלול מיסוי החל על המניות מכוחן הן הוקצו; ב. אם החברה תחלק דיבידנד, אשר היום הקובע לחלוקתו יחול לפני יום ההקצאה של מניות המימוש, לא יחול שינוי במספר המניות שתוקצינה בגין מימוש כתבי האופציה אך מחיר המימוש של כתב אופציה אחד, יהא שווה למחיר המימוש הקודם בניכוי סכום הדיבידנד למניה ברוטו (לפני מס) שחולק לבעלי מניות החברה. יובהר כי בכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מערך הנקוב של מניות המימוש (ככל והינן בעלות ערך נקוב); ג. בנוסף, כל זמן שמניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה, היה והחברה תציע לבעלי מניותיה ניירות ערך מכל סוג שהוא בדרך של הנפקת זכויות, לא יותאם מחיר המימוש לצורך חישוב כמות מניות המימוש, ואולם כמות מניות המימוש להן יהיה זכאי הניצע במועד המימוש (טרם חישבו כמות המניות שתוקצינה לו באמצעות מנגנון ה-Cashless) תותאם בהתאם למרכיב ההטבה של הזכויות כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער המניה בבורסה בתאריך הקובע לשער הבסיס "אקס זכויות". אם כתוצאה מביצוע התאמה כלשהי ייווצרו שברי מניה, הנהנים לא יהיו זכאים לקבלת חלק ממניה ומספר המניות יעוגל כלפי מטה. אם כתוצאה מביצוע התאמה כלשהי ייווצרו שברי מניה, הנהנים לא יהיו זכאים לקבלת חלק ממניה ומספר המניות יעוגל כלפי מטה. בנוסף לאמור לעיל: א. אם החברה תאחד את המניות הרגילות שבהונה המונפק או תחלקן בחלוקת משנה או שתשנה את תקונה באופן שבו ישונה הונה הרשום והמונפק למניות רגילות בעלות ע"נ כלשהו ולאחר מכן תאחד את המניות הרגילות בעלות ע"נ אשר תהיינה בהונה המונפק למניות בנות ע"נ גדול יותר או תחלקן בחלוקת משנה למניות בנות ע"נ קטן יותר, והאירוע הנ"ל יארע לפני יום המימוש של כתבי האופציה, אזי מספר מניות המימוש ומחיר המימוש יותאמו באופן יחסי על מנת לשמר באופן פרופורציוני את מספר המניות ומחיר המימוש המצטבר שלהן וההטבה הכספית הנובעת מהן. במקרה כזה מחזיק כתבי האופציה לא יוכל לקבל חלק ממניה שלמה אחת ושברי המניות שיתהוו יטופלו כפי שדירקטוריון החברה ימצא לנכון. ב. אם יבוצע מיזוג בין החברה לחברה אחרת והחברה תהא החברה המעבירה במסגרת המיזוג, יקבלו הניצעים כתבי אופציה ו/או מניות שוות ערך בחברה הקולטת חלק כתבי האופציה ו/או מניות המימוש שהיו בידיהם, בהתאמה, ערב המיזוג, והאמור בתכנית יחול בשינויים המחויבים על כתבי האופציה ו/או המניות החליפיים. מבלי לפגוע באמור לעיל, אם מניות החברה תוחלפנה במניות חדשות כתוצאה ממיזוג, כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש למניות החדשות, ומחיר המימוש (לרבות לצורך חישוב כמות מניות ה-Cashless, לפי העניין) יותאם בהתאם ליחס שבו תוחלפנה מניות החברה במניות החדשות. הוראות סעיף זה תיושמה בהגיונות במטרה שלא לפגוע בהטבה הקיימת ו/או הצפויה לניצעים כתוצאה מהחלפת כתבי האופציה ו/או מניות המימוש שבידיהם בכתבי אופציה ו/או מניות מימוש אחרים ובמטרה שלא ינבע להם יתרון ו/או רווח נוסף כתוצאה מהחלפה זו, ובכפוף לאישור רשות המסים. האמור לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם אם במסגרת עסקת מיזוג כאמור יוקצו לבעלי המניות של החברה ניירות ערך בחברה אם או חברה בת של החברה הקולטת. ג. היה ויוחלט על-פירוקה מרצון של החברה בשעה שקיימים כתבי אופציה שטרם מומשו, תמסור החברה הודעה לניצע, בדבר קבלת ההחלטה כאמור, ולניצע יהיו עשרה ימים לממש את כתבי האופציה שהוקצו לו, שמועד מימושים הגיע וטרם מומשו למניות. מומשו כתבי האופציה האמורים בתוך התקופה האמורה על ידי הניצע, יהיה הניצע זכאי להשתתף בגין מניות המימוש בחלוקת עודף רכוש של החברה בפירוק (לאחר סילוק כל	התאמות חלוקת הטבה, הנפקת וכיו"ב עקב מניות דיבידנד, זכויות

חובותיה) בין בעלי מניותיה. יודגש כי עם חלוף עשרה ימים אלו, כל כתבי האופציה אשר לא מומשו למניות עד אותו יום יפקעו מיידית.	
תקופה אשר לא תפחת מתקופה של 24 חודשים ממועד הקצאת האופציות והפקדתן בידי הנאמן, כקבוע בסעיף 102, או כל תקופה אחרת, ארוכה או קצרה יותר, ככל שיקבע על פי דין ("תקופת החסימה"). אין באמור לעיל כדי לפגוע בהמשך ההחזקה אצל הנאמן גם לאחר תקופת החסימה. לחילופין, ככול שיוסכם אחרת בין החברה לניצעים, כך שהניצעים יהיו רשאים ויממשו את האופציות לפני שחלפו 24 חודשים ממועד ההקצאה (לפני תום תקופת החסימה) אזי יהווה המימוש הפרה של תנאי סעיף 102 לפקודה וההכנסה מימוש האופציות תחוייב כהכנסת עבודה החבה במס שולי בידי הניצע.	תקופת חסימה
בכפוף לכללי מס הכנסה (הקלות מס בהקצאת מניות לעובדים), התשס"ג-2003 שיחולו במועד הרלבנטי, אם יחדל ניצע להיות עובד ו/או נושא משרה של החברה ו/או של חברות בת של החברה (לעניין זה, יקראו החברה וחברות הבת של החברה להלן ביחד: "החברה"), לפני תום תקופת החסימה על פי הוראות סעיף 102, הרי שההטבה הקבועה בסעיף 102 תחול לגבי כל עוד הוא עומד בתנאי סעיף 102, וככול שניירות הערך יוחזקו על ידי הנאמן עד תום תקופת החסימה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ניתן לקבל ו/או לממש אופציות ו/או לקבל את מניות המימוש במועד מאוחר יותר ממועד סיום יחסי עובד-מעביד ו/או מועד סיום השירותים בין החברה לבין הניצעים ("מועד ניתוק היחסים"), בתנאי שמועד הזכאות לקבלת כתבי האופציה האמורים, חלף בתאריך שקדם למועד ניתוק היחסים, והכל בכפוף לאמור להלן: במקרה של סיום העסקתם של הניצעים בחברה שלא עקב "סיבה", כהגדרתה להלן, ו/או בנסיבות שאם פוטרו בגין או שאם היו מפוטרים ע"י החברה בגין, היו זכאים לפיצויי פיטורין, תהא לניצעים זכות להורות לנאמן לממש עבורם את האופציות שהם היו זכאים לממש, בכפוף למועדי הזכאות כאמור לעיל (או לחלופין, היה והאופציות כבר אינן מוחזקות על ידי נאמן, לממש את האופציות שבידיהם), במשך תקופה של עד שלושה חודשים בלבד (אלא אם יקבע אחרת על ידי הדירקטוריון במועד הענקת כתב האופציה) מיום ניתוק היחסים (ובלבד שהמועד האמור לא יהיה מאוחר ממועד הפקיעה). בתום התקופה כאמור, לא יהיו הניצעים רשאים לממש את האופציות ו/או להורות לנאמן לממש עבורם את האופציות. האופציות או כל חלק מהן שלא מומש עד אותו מועד, יפקעו מיידית. "סיבה" לצורכי התכנית פירושה: (א) חשד של הדירקטוריון לעבירה של הניצעים שיש עמה קלון או כזו שמשפיעה לרעה על החברה; (ב) סירוב של הניצעים לקיים הוראה סבירה של הממונים עליהם בקשר לעסקי החברה ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות קשורות שלה, אשר הייתה ניתנת לביצוע על פי דין; (ג) חשד של הדירקטוריון למעילה בכספי החברה או בכספי חברות בנות שלה ו/או חברות קשורות שלה; (ד) חשד של הדירקטוריון להפרת חובת האמונים כלפי החברה ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות קשורות שלה, ולרבות גילוי מידע סודי אשר בבעלותו; (ה) כל התנהגות (למעט התנהגות בתום לב) אשר לדעת הדירקטוריון מזיקה או עלולה להזיק לחברה ו/או לחברות בנות שלה ו/או לחברות קשורות שלה. לעניין זה, בכפוף לאמור בתכנית, מועד סיום העסקתם של הניצעים יהא היום בו יסתיימו יחסי עובד-מעביד בין הצדדים (או לחלופין, היה ומדובר בהתקשרות כנגד חשבונית - היום בו תסתיים ההתקשרות בין הצדדים). במקרה של סיום העסקתם של הניצעים בחברה עקב (חו"ח) פטירה, מחלה קשה או נכות (לפי קביעת הדירקטוריון) יהיו הניצעים ו/או יורשיהם, לפי העניין, זכאים להורות לנאמן לממש עבורם את האופציות שהם היו זכאים לממש, בכפוף למועדי הזכאות (או לחלופין, היה והאופציות כבר אינן מוחזקות על ידי נאמן, לממש את האופציות שבידם) במהלך תשעה חודשים בלבד מתום מועד סיום העסקת הניצעים בחברה. קבלת מניות המימוש תהיה בכפוף ועל פי תנאי התכנית ובכפוף להמצאת צו ירושה או צו קיום צוואה (במידה ומדובר בסיום העסקה עקב פטירה). במקרה של סיום העסקתם של הניצעים בחברה עקב "סיבה", כהגדרתה לעיל, ו/או בנסיבות שאם פוטרו בגין או שאם היו מפוטרים ע"י החברה בגין, לא היו זכאים לפיצויי פיטורין, לא יהיו הניצעים זכאים לממש את כתבי האופציה שברשותם והם יפקעו מיידית, אף אם חלפו אילו מבין מועדי הזכאות. למען הסר ספק מובהר בזאת כי בכל מקרה של סיום העסקתם של הניצעים בחברה מסיבה כלשהי, לא יהיו הניצעים זכאים לקבל מהנאמן את האופציות, כולן או חלקן, שטרם הגיע מועד הזכאות לקבלן. יובהר כי הניצעים יוכלו לממש אופציות במועד מאוחר יותר מהמועדים המפורטים לעיל (בכפוף לכך שמועד הזכאות לקבלת האופציות האמורות חלף בתאריך שקדם למועד ניתוק היחסים) היה והדירקטוריון נתן אישור לכך (ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין) ובלבד שהמועד האמור יחול לא יאוחר ממועד הפקיעה של האופציות.	סיום העסקה
הניצעים יישאו בכל חיובי המס, ההיטלים, תשלומי החובה שיוטלו על-ידי שלטונות המס (בין בארץ ובין בחו"ל) וכל תשלום חובה אחר, בגין האופציות, הדיבידנד או כל טובת הנאה	חיובי מס

אחרת בגינם, בקשר עם חיובים שיצמחו לניצעים ו/או לנאמן ו/או לחברה בקשר עם התכנית. החברה והנאמן לא יישאו בכל אחריות וישופו על ידי הניצעים בשל כל הוצאה או הפסד שיגרמו להם בגין כל תשלומי מס שישולמו על ידם, לרבות תשלומים בגין אי ניכוי מס במקור בקשר עם הענקת האופציות, מימושן, מכירת מניות המימוש, העברת מניות על שמו של הניצעים, תשלום דיבידנדים וכד' והכל במידה והנאמן פעל בתום לב וכנאמן סביר בנסיבות העניין.	
הקצאת כתבי האופציה מכוח התכנית כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר בה של המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה.	אישורים נדרשים לתכנית
יובהר כי מניות המימוש אשר תנבענה ממימוש כתבי האופציה תירשמנה, בהתאם לתקנון הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ והנחיותיה, במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים של הבורסה או כל חברה לרישומים אחרת אשר תבוא בנעילה.	שונות

הקצאות כתבי אופציה מכח תכנית 2023

1. ביום 6 בספטמבר 2023 הקצתה החברה 381,462 כתבי אופציה למר אמיר מלאך (משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הנדסה), שנמנה בעבר על בעלי השליטה בחברה, ללא תמורה, הניתנים למימוש ל-381,462 מניות של החברה, המהוות נכון למועד זה ובהנחת מימוש כלל כתבי האופציה, כ-0.61% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-0.59% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא¹⁵). כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה אחת של החברה עד לתום 5.5 שנים ממועד הקצאתו וזאת בתמורה לסך של 35.59 ש"ח (לא צמוד). על אף האמור, מר מלאך לא יידרש לשלם בפועל את מחיר המימוש ומימוש כתבי האופציה המוצעים ייעשה רק באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless), כמפורט בסעיף לעיל.

2. ביום 28 בינואר 2024 הקצתה החברה הקצאת 283,869 כתבי אופציה למר צחי פרץ, סמנכ"ל הכספים של החברה, ללא תמורה, הניתנים למימוש ל-283,869 מניות של החברה המהוות נכון למועד זה ובהנחת מימוש כלל כתבי האופציה, כ-0.45% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-0.44% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא). כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה אחת של החברה עד לתום 5.5 שנים ממועד הקצאתו וזאת בתמורה לסך של 46.67 ש"ח (לא צמוד). על אף האמור, מר פרץ לא יידרש לשלם בפועל את מחיר המימוש ומימוש כתבי האופציה המוצעים ייעשה רק באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless), כמפורט בסעיף לעיל.

ב. תכנית אופציות 2020

ביום 24 בספטמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת של החברה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודה, במסלול רווח הון באמצעות נאמן (שהינו אי.בי.אי תגמול הוני נאמנויות (2004) בע"מ) ("תכנית 2020"), שהינה בתנאים הדומים במהותם לתנאי תכנית 2023, אשר מכוחה הוקצו לעובדים ולנושאי משרה בחברה 1,745,000 כתבי אופציה, שמתוכם נותרו בתוקף נכון למועד זה, 41,500 כתבי אופציה, הניתנים למימוש

¹⁵ בפרק זה - "בדילול מלא" - בהנחה כי כל 889,331 כתבי האופציה הלא רשומים למסחר שהוקצו על ידי החברה וטרם מומשו ימומשו ל-889,331 מניות החברה. יודגש כי ההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא נערך בהנחה תיאורטית של מימוש כל כתבי האופציה הלא רשומים למסחר לכמות מניות אשר תשקף את מספר כתבי האופציה הממומש. עם זאת, בפועל, צפויים המחזיקים בכתבי האופציה לממש את כתבי האופציה שהוקצו להם באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה לתשלום מחיר מימוש במזומן. על כן, בגין מימוש כתבי האופציה האמורים תוקצנה מניות במספר אשר הינו נמוך ממספר כתבי האופציה הכולל שבמחזור, ולפיכך, סך ההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא יהא נמוך מהסך הכולל שעל פיו נעשה חישוב הדילול המלא.

ל- 30,000 מניות של החברה המהוות נכון למועד זה ובהנחת מימוש כלל כתבי האופציה, כ-0.048% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-0.047% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא). כל כתב אופציה ניתן למימוש עד לתום 5 שנים ממועד הקצאתו, בתמורה לסך של 16.99 ש"ח (לא צמוד) (כפוף להתאמות). על אף האמור, העובדים לא יידרשו לשלם בפועל את מחיר המימוש ומימוש כתבי האופציה ייעשה רק באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless).

3.2.4 ביום 4 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לתאגיד מקבוצת הפניקס פיננסים בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה וכן ל-6 משקיעים מסווגים נוספים של סך כולל של 1,724,140 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, המהוות נכון למועד זה כ-2.73% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-2.68% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא), בתמורה לסך של 58 ש"ח למניה וכן של 517,242 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-517,242 מניות [המהוות נכון למועד זה כ-0.82% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-0.8% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא)] כפוף להתאמות מקובלות, בתמורה למחיר מימוש בסך של 70 ש"ח לכל כתב אופציה. לפרטים נוספים דוח הקצאה פרטית של החברה מיום 5 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009082) ודוח מידי מיום 10 בפברואר 2025, (מס' אסמכתא 2025-01-009716).

3.3 המחזיקים בהון של החברה

לפרטים אודות החזקות בעלי העניין ונושאי משרה בחברה בניירות הערך של החברה, בסמוך למועד פרסום התשקיף, ראו דיווח מידי מיום 7 באפריל 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-025664), אשר המידע הכלול בו מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

3.4 בעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה המשותפת בחברה לעניין חוק החברות, תשנ"ט-1999 ולעניין חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק החברות" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה) הינם ה"ה יצחק ארבוך ("צחי"), המחזיק 25.11% מהון החברה, זיו יעקובי המחזיק כ-4.99% מהון החברה, ישראל לאופולד גורן ("גורן") המחזיק כ-8.31% מהון החברה ורעיה שטראוס בן דרור ("שטראוס") המחזיקה כ-8.71% מהון החברה, המחזיקים יחד, במישרין ו/או באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאות ו/או באמצעות נאמן (לרבות ביחד עם יהודה אלמלה המחזיק כ-4.32% מהון החברה, רפי רב חן המחזיק כ-2.37% מהון החברה וארז גיל המחזיק כ-1.35% מהון החברה, הנחשבים בעלי שליטה לעניין חוק החברות בלבד כמפורט להלן) (יחד: "בעלי השליטה"), נכון למועד התשקיף, במניות המהוות כ-55.15% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, שלא בדילול מלא וכ-54.10% בדילול מלא, וזאת לאור התקשרותם בהסכם בעלי המניות המתואר להלן ("הסכם בעלי המניות"). מנגד, ה"ה יהודה אלמלה, רפי רב חן, וארז גיל, שהינם אף הם צד להסכם בעלי המניות, נחשבים כבעלי שליטה משותפת בחברה רק ביחס להוראות חוק החברות שכן הם אינם מעורבים בפעילות החברה.

להלן יתוארו עיקרי הסכם בעלי המניות נכון למועד התשקיף:

1. תקופת הסכם בעלי המניות - ההסכם יהיה לתקופה בלתי מוגבלת ויבוטל אך ורק בהתקיים אחד מהמקרים הבאים (א) בהתאם לתקנון החברה צחי איננו רשאי עוד למנות את רוב הדירקטורים בחברה; (ב) אם החזקות שטראוס בהון המניות של החברה יפחתו מ-5% ההסכם יפקע ביחס אליה בלבד וימשיך לחול ביחס לצדדים האחרים בו.
2. אסיפה כללית ואסיפה מקדימה של בעלי המניות - צחי (לרבות מכוח ייפוי כוח שניתן לו מטעם יתר בעלי השליטה, למעט שטראוס, כמפורט להלן) ושטראוס יתאמו את אופן הצבעתם באסיפות כלליות מכח החזקותיהם במניות החברה, וזאת באמצעות עריכת אסיפה מקדימה טרם כינוסה של אסיפה כללית ("האסיפה המקדימה"). החלטות באסיפה המקדימה תתקבלנה ברוב קולות.
3. יפוי כוח לצחי – גורן וה"ה זיו יעקובי, ארז גיל רפי רב חן ויהודה אלמלה העניקו לצחי יפוי כוח בלתי חוזר להצבעה באסיפה הכללית בגין מניות החברה המוחזקות על ידם לרבות באמצעות השתתפות בפועל, ולהפעיל את מלוא הזכויות המוקנות או שתוקנינה לכל בעל מניות מנהל כמחזיק מניות של החברה על פי הדין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה, בהתאם לשיקול דעתו המוחלט של צחי (לפי העניין), בין בעצמו ובין באמצעות מיופה כח מטעמו ("יפוי הכוח"). יפוי הכוח יוותר בתוקף כל עוד בעלי המניות האמורים (לרבות נעבר מורשה שלהם) מחזיקים במניות החברה, וכן יוותר בתוקף גם במקרה של מכירת מניות גרעין השליטה (כהגדרת המונח להלן) לצד שלישי כלשהו אשר יצטרך להיכנס בנעליהם של בעלי המניות האמורים בהסכם בעלי המניות החדש.
4. מינוי דירקטורים – כל צד להסכם בעלי המניות המחזיק בלפחות 10% מהון הצדדים יהיה זכאי להמליץ על מינויו של דירקטור אחד בגין החזקה של 15% מהון הצדדים. עם זאת, כ"א משטראוס ומגורן יהיו רשאים למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה מכוח החזקה ב-5% מהון החברה (בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בהסכם בעלי המניות), כאשר צחי יפעיל את כוח ההצבעה שלו באסיפה על מנת לממש זכותם זו. מועמדים לכהונה כדב"ת וכדירקטור חיצוני יוצעו על ידי צחי בלבד.
5. הגבלות על הנפקת והעברת מניות - כל העברה של מניות גרעין השליטה¹⁶ לצד שלישי, בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות, תהיה מותנית בכניסתו של הצד השלישי בנעלי המעביר לעניין הסכם בעלי המניות. בנוסף העברת מניות גרעין השליטה תהיה כפופה למתן זכות סירוב ראשונה לצחי (או לרוכש מניות גרעין השליטה ממנו); זכות השתתפות (Tag Along) ליתר בעלי השליטה מקום בו צחי (לרבות באמצעות תאגיד בשליטתו) יבקש למכור את השליטה (כפי שהוגדרה בהסכם בעלי המניות) בחברה;

היינו כ-80% מהון המניות המונפק והנפרע אשר הוחזק על ידי הצדדים להסכם במועד חתימת הסכם בעלי המניות ("מניות גרעין השליטה" ו-"הון הצדדים"), בהתאמה, כאשר ביחס ליתרת המניות (היינו כ-20% מהון הצדדים) ("המניות החופשיות") לא תחול מגבלה על העברה. יצוין כי על מנת לאפשר מכירת מניות על ידי חלק מבעלי השליטה שהינם צד להסכם בעלי המניות, בשנת 2022 נחתמו תוספת ראשונה ותוספת שניה להסכם בעלי המניות (בהתאמה), שנועדו לאפשר לחלק מבעלי השליטה (להלן בס"ק זה: "המוכרים") למכור את מניותיהם לבעלי שליטה אחרים בחברה ("הרוכשים"), שכן הכמויות שנמכרו היו גבוהות מהכמות אותן היו רשאים המוכרים למכור באותם המועדים בהתאם למגבלות הקבועות בהסכם בעלי המניות ובנוסף היו המכירות האמורות כפופות למתן זכות סירוב לצחי, אשר במסגרת התוספות האמורות נתן הסכמתו למכירת המניות האמורות מבלי שתוצענה לו קודם (יובהר כי ייפוי הכוח שניתן לצחי בגין המניות האמורות יוסיף לחול ביחס למניות האמורות).

וחובת הצטרפות (Bring Along) למכירת השליטה אותה ייזום צחי, והכל בהתאם למנגנונים שנקבעו לענין זה בהסכם בעלי המניות.

כמו כן, היה ומי מהצדדים אשר מחזיק במניות גרעין השליטה בחברה באמצעות תאגיד בשליטתו ("התאגיד"), למעט צחי, יבצע העברת/הקצאת מניות/ני"ע המירים למניות באותו תאגיד לצד ג', אזי לאור כך שהעברה/הקצאה כאמור מהווה העברה עקיפה של מניות גרעין השליטה בחברה, תהא העברה/הקצאה זו כפופה למתן זכות סירוב ראשונה (שתנאיה נקבעו בין הצדדים) ביחס למניות גרעין השליטה שבידי אותו תאגיד לצחי, והיה ולא תינתן לצחי בנסיבות כאמור זכות סירוב ראשונה, ייחשב הדבר כהפרת ההסכם על ידי אותו צד ובמקרה זה תיכנס לתוקפה אופציה (שתהא בתוקף למשך 60 ימים) לפיה יהיה רשאי צחי לרכוש את כלל מניות גרעין השליטה שבידי אותו צד והכל בהתאם למנגנון שעוגן לצורך כך בתוספת להסכם בעלי המניות. הוראת זו לא תחול ביחס לשטראוס וזאת מבלי לגרוע מהתחייבותה על פי ההסכם שלא להעביר (בין במישרין ובין בעקיפין) את מניות גרעין השליטה שבידה, אלא בהתאם להוראות ההסכם בעלי המניות.

3.5 עשיית שוק

נכון למועד פרסום התסקיף, למניות החברה מונה עושה שוק.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה¹

4.1. הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה, כפי שפורסם על ידי החברה באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il, במסגרת דיווח מידי מיום 28 בפברואר 2022, מס' אסמכתא 2022-01-020274, המובא בתשקיף זה בדרך של הפנייה ("התקנון").

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

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

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

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

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

ההוראות	הסעיף/ים בתקנון
שינוי ההון	53-55
שינוי התקנון	81(א), 161
העברת מניות החברה	41-49
ניירות ערך בני פדיון	50-52
אסיפות כלליות של בעלי המניות	56-63
זכויות ההצבעה	64-74
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה ²	132-140
זכויות בפירוק החברה	153
הזכות למינוי דירקטורים	ראה פרק 7 לתשקיף

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

² חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה כפי שיהיו מעת לעת. חלוקת דיבידנד למניות בכורה (ככל שתונפקנה מניות בכורה כאמור) תהא כפופה לתקנון הבורסה והנחיותיה, כפי שיהיו מעת לעת.

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

נטילת סמכות (סעיף 50 לחוק החברות)

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

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

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

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

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

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

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

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

86."

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

87."

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

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

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

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

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

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

קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות)

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

הסמכה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות)

154.

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

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

פרק 5 – ייעוד תמורת ההנפקה

5.1 תמורת ההצעה

במועד פרסום תשקיף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם, ולפיכך לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

5.2 ייעוד התמורה

במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על בסיס תשקיף זה על פי דוחות הצעת מדף, התמורה שתתקבל מהנפקות אלה תיועד למטרות שונות, כפי שתחליט הנהלת החברה. היה וייקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה היא תפורט בדו"ח הצעת המדף. כמו כן, במסגרת דוח הצעת המדף, תודיע החברה כיצד בכוונתה להשקיע את תמורת ההנפקה, בתקופה שעד לשימוש בפועל בתמורת ההנפקה בגין ההצעה כאמור.

5.3 סכום מינימאלי

לא נקבע סכום מינימאלי להנפקה, אשר יש להשיגו על פי תשקיף זה.

פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד ופעילותו

6.1 כללי

בהתאם לתקנות 44(א) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-020475 ("הדוח התקופתי לשנת 2024"), וכן בסעיפים 1, 3, 12 וכן נספח א' לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2025, כפי שפורסם ביום 21 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-035561) ("הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025").

6.2 שינויים, חידושים, הבהרות ותוספות לדוח התקופתי ולדוחות העתיים

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר פרסום הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025, ראה דוח האירועים הכלול בפרק 9 לתשקיף זה.

6.3 השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך התשקיף

6.3.1 רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות ליום 31 במרץ 2025

#	שם החברה	סוג המניה	מספר המניות על-ידי החברה	ערך נקוב למניה	ערך הכספי הנפרד של החברה כמשמעותו בתקנה 99 באלפי ש"ח	יתרת הלוואות ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות	שיעור החזקה		
								בהון	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
1.	אקרו מגורים בע"מ (לשעבר: אקרו נדל"ן ייזום בע"מ ("אקרו מגורים"))	רגילות	2,986	0.1 ש"ח	1,177,899	162,754	שיעור הריבית הקבוע בתקנה 3"י מס הכנסה	100%	100%	100%
2.	אקרו נכסים בע"מ ("אקרו נכסים")	רגילות	2,205	0.1 ש"ח	246,948	779,927		100%	100%	100%

6.3.2 הכנסות של חברות בנות מהותיות והכנסות מהן ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)

#	שם חברת הבת / החברה הכלולה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד ליום 31/03/25	דיבידנד לאחר יום 31/03/25	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות ליום 31/03/25	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר יום 31/03/25	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר יום 31/03/25	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר יום 31/03/25
1.	אקרו מגורים	(7,644)	(7,536)	---	---	180	---	15,408	---
2.	אקרו נכסים	(4,098)	(4,098)	---	---	(633)	---	3,937	---

שנת 2024

לפרטים אודות הכנסות של חברות בנות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2024 ראה תקנה 13 לחלק ד' (דוח פרטים נוספים) לדוח התקופתי לשנת 2024 (דוח פרטים נוספים), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים אודות חברות בנות וקשורות מהותיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ראה תקנה 11 לחלק ד' לדוח השנתי (דוח פרטים נוספים), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

שנת 2023

לפרטים אודות הכנסות של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2023 ראה תקנה 13 לחלק ד' (דוח פרטים נוספים) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, שפורסם ביום 21 במרץ 2024, מספר אסמכתא 024559-01-2024, הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי לשנת 2023").

לפרטים נוספים אודות חברות בנות וקשורות מהותיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ראה תקנה 11 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023 (דוח פרטים נוספים), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

6.3.3 נכון למועד התשקיף, אין מי שמחזיק למעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בת מהותיות של החברה.

6.4 הסברי הדירקטוריון

בהתאם לתקנות 44א(א) ו-46 לתקנות פרטי התשקיף, הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 במרץ 2025 מובאים בדרך של הפניה לדוח התקופתי לשנת 2024 ולדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025, בהתאמה.

פרק 7 - ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

שם:	יצחק ארבוז	זיו יעקובי	רונית חיימוביץ'	גיא גורן	מיכל פרנקו קדמי	רוני ארזי	נעמי אנוך
תפקיד:	יו"ר דירקטוריון	דירקטור ומנכ"ל	דירקטורית	דירקטור	דירקטור חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Izhak Arabov	Ziv Yacobi	Ronit Haimovich	Guy Goren	Michal Franco Kedmi	Ron Arazi	Neomi Enoch
מספר זיהוי:	031844830	032220121	056417843	200400794	036410892	014233456	55373187
תאריך לידה:	2/1/1975	15/4/1975	12/5/1960	04/04/1988	10/07/1979	23/07/1971	19/09/1958
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רמת ים 3, הרצליה	ויתקין 13, רמת-השרון	אלוני ניסים 3 דירה 2501, תל אביב-יפו	פיכמן 11 תל אביב	אנדרסן 14, תל אביב	בת יפתח 21, תל אביב 6993227	אלוף קלמן מגן, תל אביב 6107079
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	30/11/2001	31/12/2014	30/12/2020	24/04/2022	30/10/2024	29/05/2022	29/05/2022
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	לא	יו"ר ועדת הביקורת, וחברה בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.	חבר בוועדת הביקורת, יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.	חברה בוועדת הביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	לא	דירקטור חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	לא	לא	כן	לא	כן	כן	כן
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	כן (יו"ר דירקטוריון פעיל)	כן (מנכ"ל החברה)	כן (נושאת משרה ברעיה שטראוס השקעות בע"מ חברה בבעלות ובשליטה מלאות של הגב' רעיה שטראוס בן דרור, הנמנית על בעלי השליטה המשותפת בחברה)	כן (מנהל בחברת גורן נ.צ.ב בע"מ שהינה חברה בבעלותו ובשליטתו של מר ישראל לאופולד גורן, הנמנה על בעלי השליטה המשותפת בחברה)	לא	לא	לא

שם:	יצחק ארבוז	זיו יעקובי	רונית חיימוביץ'	גיא גורן	מיכל פרנקו קדמי	רוני ארזי	נעמי אנוך
השכלה:	בעל תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במקרקעין ומימון (המרכז הבינתחומי הרצליה)	תואר ראשון במשפטים (אוניברסיטת BRUNEL לונדון). עורך דין	תואר ראשון בכלכלה וניהול (הטכניון); תואר שני בכלכלה (טכניון).	תואר ראשון במנהל עסקים (The City University of New York); בוגר קורס דירקטורים ונושאי משרה (אוניברסיטת רייכמן)	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת ת"א; תואר שני במשפטים, אוניברסיטת ת"א; בוגרת תוכנית להב לנושאי משרה בכירים בתאגידים, אוניברסיטת ת"א	תואר ראשון במשפטים (אוניברסיטת תל אביב) ותואר שני במנהל עסקים (אוניברסיטת תל אביב)	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב) ותואר שני במנהל עסקים (ברדפורד בריטניה), רו"ח מוסמכת
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון החברה	דירקטור ומנכ"ל החברה	מנכ"לית שטראוס השקעות (1993) בע"מ	מנהל בחברת גורן נ.צ.ב בע"מ	בעלים ומנכ"ל של חברה ליעוץ וליווי פרויקטים ותהליכים בתחום התשתיות (2017-2021); מנכ"ל חברת רימונים החברה לפיתוח רמה"ש בע"מ (-6/21) (7/24)	מנכ"ל חברת קומט אנד פרוגרס בע"מ, מנכ"ל חברת רשפים דלתות בע"מ	יעוץ אסטרטגי ופיננסי (נעמי אנוך יוזמה בע"מ)
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	תאגידים פרטיים בהם מחזיקה החברה (במישרין ועקיפין) וכן תאגידים פרטיים בהם מחזיק במישרין	תאגידים פרטיים בהם מחזיקה החברה (במישרין ועקיפין) וכן בזיו יעקובי י.ת. בע"מ	רב אתגר בע"מ; רעיה שטראוס השקעות בע"מ; איי פקט בע"מ; אור מאניה בע"מ; השחר העולה החזקות בע"מ והשחר העולה ייעוץ וניהול השקעות בע"מ.	---	דירקטורית בחברת החשמל לישראל; חברה בחבר המנהלים (דירקטורית) של המכללה האקדמית ת"א.	גרין קינוקו בע"מ ופוליביד תעשיות בע"מ	מטריסלף בע"מ אס.אר אקרוד בע"מ
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא	כן (בנו מר ישראל לאופולד גורן, הנמנה על בעלי השליטה המשותפת בחברה)	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לעניין המספר המזערי:	לא	לא	כן	לא	כן	כן	כן

נושאי משרה בכירה

7.2

שם:	אמיר מלאך	ורד לזר ארביב	צחי פרץ	דן יהודה גינגיס	רפאל קובי	אורי אילן	הילה ויטנברג	לימור סיני
מספר זיהוי:	024856460	025706888	021376108	017352725	034205427	052350063	300069275	039172598
תאריך לידה:	15/3/1970	11/11/1973	07/02/1980	18/7/1974	09/03/1978	08/05/1954	1/12/1986	08/04/1983
תאריך תחילת כהונה:	31/12/2014	16/10/2017	01/06/2023	15/06/2022	25/01/2021	01/12/2019	106/01/2025	24.03.2025
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל, יועצת משפטית בחברה ומזכירת חברה	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל שיווק	מנהל כספים	מבקר פנימי	חשבת	מנהלת כספים
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית בהתמחות קונסטרוקציות וניהול הביצוע (טכניון); תואר שני בהנדסה אזרחית, התמחות בניהול הביצוע (טכניון).	תואר ראשון במשפטים ותואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במקרקעין (המרכז הבינתחומי הרצליה); תואר שני במשפטים (אוניברסיטת תל אביב); עורכת דין.	תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות (המסלול האקדמי המכללה למנהל); תואר שני במימון (המסלול האקדמי המכללה למנהל)	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים ו-MBA מ-INSEAD שבצרפת.	תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל. רואה חשבון מוסמך.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (האוניברסיטה העברית), רוי"ח מוסמך.	תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת רייכמן. רואת חשבון מוסמכת.	תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל. עורכת דין ורואת חשבון מוסמכת.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	דירקטור (חדל לכהן ב-26/12/22) ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הנדסה בחברה	אוקטובר 2017- כיום: יועצת משפטית וסמנכ"לית בחברה	2009-2019 חשב, מנהל כספים וסמנכ"ל כספים בשיכון ובינוי אנרגיה בע"מ; 2019-2023 סמנכ"ל כספים בשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	2010 – 2018 סמנכ"ל קבוצת אלדר 2018-2022 סמנכ"ל שיווק ומכירות אפריקה ישראל מגורים	אוגוסט 2019 ועד דצמבר 2020: סמנכ"ל כספים בחברת מ.א.שדה השקעות בע"מ	בעל משרד לשירותי ביקורת פנים בחברות ציבוריות ואחרות	ספטמבר 2016- כיום: חשבת הקבוצה בחברה	2020 – 2025 חשבת בחברה 2025 – היום מנהלת כספים בחברה

1 המועד הינו מועד המינוי כחשבת החברה, כאשר יובהר כי הילה עובדת במחלקת הכספים של החברה החל מיום 1/09/2016.

7.3 מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד התשקיף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

7.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של

דירקטורים²

תקנון ההתאגדות של החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון:

<u>הנושא</u>	<u>הסעיפים בתקנון</u>
מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים, משך כהונתם, מילוי מיקומם, שכרם וסיום כהונתם	85-86 (כולל) 88-92 (כולל)
דירקטורים חליפיים	87
דירקטורים חיצוניים	93
סמכויות הדירקטוריון	95-97 (כולל)
פעולות הדירקטורים לרבות, אופן זימון ישיבות הדירקטוריון, דרכי כינוסן, המניין החוקי לפתיחת הישיבה, דרכי ניהולה ואופן קבלת ההחלטות בה, הקמת ועדות הדירקטוריון, סמכויותיהן ואופן פעולתן	98-113 (כולל)
מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, שיפוי בדיעבד של נושאי משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון והתחייבות מראש לשפות נושא משרה	154-159 (כולל)

7.5 פרטים נוספים

7.5.1 המשרד הרשום של החברה - רחוב המנופים 2, הרצליה
טלפון: 09-9718900
פקס: 09-9718901
כתובת דוא"ל: vered@acrogrp.com

7.5.2 רואי החשבון של החברה - קוסט פורר את קסירר (EY)
דרך בגין 144 כניסה א', תל אביב יפו

² הנושאים המפורטים בסעיף 7.4 זה להלן לקוחים מתקנון החברה. ניתן לעיין בנוסח מלא של תקנון החברה באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1.1 לפירוט הסכומים ששילמה החברה בכל אחת מהשנים 2023 ו- 2024: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה בין אם התגמולים ניתנו על ידי התאגיד ובין אם ניתנו על ידי אחר; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל); וכן (ג) לכל בעל עניין בחברה שאינו נמנה בפסקה (א) או (ב), למעט חברה-בת של החברה, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם אינו נושא משרה בכירה ראה תקנה 21 בפרק ד' (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-020475, וראה תקנה 21 בפרק ד' (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 21 במרץ 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-024559, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.1.2 להלן פרטים אודות סכומים ששילמה החברה לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, כאמור לעיל, בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025:

סה"כ	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
		אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
664	---	---	---	---	---	---	---	664	25.11%	100%	יו"ר דירקטוריון פעיל	יחזק ארבוז
673	---	2	---	---	---	---	---	671	4.9%	100%	דירקטור ומנכ"ל	זיו יעקובי
790	---	3	---	---	---	401	---	386	---	100%	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הנדסה	אמיר מלאך
775	---	31	---	---	---	401	---	343	---	100%	סמנכ"ל כספים	צחי פרץ
366	---	21	---	---	---	35	114	196	---	100%	סמנכ"ל מכירות באקרו מגורים	אורי ענב

להלן פירוט תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה ובתאגיד בבעלות מלאה של החברה (להלן: **"המנהלים"**) שצוינו בטבלה שלעיל:

שם	תפקיד	היקף משרה	תגמול קבוע (אלפי ש"ח) (אלפי ש"ח) (במונחים שנתיים) ²	תגמול משתנה בגין רווח לפני מס ^{3 4 5}				סה"כ תגמול (קבוע ומשתנה) מקסימלי (אלפי ש"ח)	תגמול הוני ⁶	הערות
יצחק ארבוז	יו"ר דירקטוריון פעיל	100%	2,400	רווח לפני מס בשנת המדידה (מיליוני ש"ח)	תגמול במונחי שיעור מהרווח	תגמול בפועל (במיליוני ש"ח)	תגמול מצטבר (במיליוני ש"ח)	5,400	---	בנוסף זכאי כל אחד מהמנהלים (למעט אורי ענב) לתנאים המפורטים להלן: טלפון נייד (החברה תישא בעלויות אחזקתו) לרבות מס הכנסה בגין שווי השימוש בו; 24 ימי חופשה בשנה, ימי הבראה וימי מחלה; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וכן הפרשה לקרן השתלמות; החזר הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת מילוי תפקידו, כנגד הצגת קבלות לרבות הוצאות על ארוחות. כ"א
				עד 750 ⁷	0%	0	0	5,400	---	
				75 – 50	2.75%	כ-0.7	0.7	5,400	---	
זיו יעקובי	דירקטור ומנכ"ל	100%	2,400	מעל 75 ועד כ-152	3%	כ-2.3	3	---	---	
				רווח לפני מס בשנת המדידה (מיליוני ש"ח)	תגמול במונחי שיעור מהרווח	תגמול בפועל (במיליוני ש"ח)	תגמול מצטבר (במיליוני ש"ח)	2,400	---	
אמיר מלאך	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הנדסה	100%	1,400	עד 50 ⁸	0%	0	0	---	---	
				---	---	---	---	---	---	

- יובהר כי ביחס להתקשרות החברה עם ה"ה ארבוז ויעקובי, הרי שלאור היותם נמנים על בעלי השליטה בחברה ובהתאם לתקנה 1ב(ב) תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 (**"תקנות ההקלות"**) התקשרות עימם תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית.
- התגמול הקבוע צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021 שפורסם ביום 15 בינואר 2022, למעט מר פרץ לו התגמול הקבוע צמוד למדד המחירים בגין חודש מאי 2023.
- "רווח לפני מס"** - הינו רווח החברה בשנה הרלוונטית לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) שלה לאותה שנה, לפני המענקים לנושאי משרה, ובניכוי חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס (או בתוספת חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס), בנטרול רווחי והפסדי שיערוך לבעלי מניות החברה שטרם מומשו, לרבות נטרול רווחים והפסדים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים הרגיל, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. מרווח/הפסדי חברות כלולות ינטרלו הוצאות/הכנסות מיסים וכן ינטרלו רווח/הפסדי שיערוך שטרם מומשו. יובהר, כי במקרה של מימוש נכס יתווסף/יופחתו רווח/הפסדי השערוך שנטרלו מהרווח לפני מס כאמור לעיל (לרבות בחברות כלולות) לסכום רווח לפני מס.
- במידה שבשנה נתונה תרשום החברה הפסד (**"ההפסד המועבר"**), ההפסד המועבר יועבר לשנה העוקבת וייגרע מן הרווח לפני מס של החברה או יתווסף להפסד של השנה העוקבת, לפי העניין, לצורך חישוב המענק השנתי בשנה העוקבת. היה ותוצאת סיכום זו תהיה שלילית היא תועבר לשנה שלאחר מכן וכך הלאה מידי שנה בשנה. למען הסר ספק יובהר כי, ההפסד המועבר בתקופה של מספר שנים, יצטבר וינוכה מהרווח לפני מס בשנה הראשונה בה יהא רווח כאמור או בכל שנה שלאחריה בה יהיה רווח כאמור עד להגעה לסף העמידה המינימלי ברווח לפני מס לאחר ניכוי מלוא ההפסד המועבר. במקרה בו הרווח לפני מס של החברה בשנה נתונה יהיה מעל תקרת הרווח לפני מס לחישוב התגמול המשתנה, ההפרש בין הרווח לפני מס של החברה לבין תקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה (**"הרווח המועבר"**) יועבר לשנה העוקבת ויתווסף לרווח לפני מס של החברה או ייגרע מההפסד של החברה בשנה העוקבת, לפי העניין, לצורך חישוב התגמול המשתנה השנתי בשנה העוקבת. היה ותוצאת סיכום זו תהיה גבוהה מתקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה בשנה העוקבת, יועבר הרווח המועבר בגין אותה שנה לשנה שלאחר מכן וכך הלאה מדי שנה ובלבד שלא יעלה על תקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה בכל שנה. המנגנון שלעיל יוגבל לתקופה של 3 שנים.
- השבת המענק במקרה של טעות** - ככל שישתבר כי מענק שנתי או חלק ממנו ששולם לנושא משרה חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים תוך פרק זמן של 3 שנים ממועד תשלום המענק הרלוונטי, ישיב נושא המשרה את ההפרש העודף בין הסכום שקיבל לבין הסכום לו הוא זכאי על-פי הנתונים המעודכנים (תוך שיקלול הפרשים ככל שקיימים בתשלומי וחבויות המס החלים על נושא משרה ו/או ששולמו על-ידיו). במקרים בהם סכום ההשבה מתוך המענק השנתי נמוך מ-10% מסך המענק בגין אותה שנה, ובכפוף לכך כי נושא המשרה עדיין מועסק בחברה, לא יידרש נושא המשרה להשיבו. השבת הסכומים הנ"ל תבוצע בדרך של קיזוז מהמענק בשנה העוקבת והיתרה, במידה ותהיה, תסולק במזומן מתוך השכר בפריסה ל-12 חודשים.
- לפרטים אודות הקצאת ניירות ערך למר מלאך שלא מכח הסכם העסקתו, ראה תקנה 3.2.3 לתשקיף.
- הרווח לפני מס יהיה צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2022 שפורסם ביום 15 בפברואר 2022. להבדיל מעצם הזכאות למענק, גובה המענק מחושב בהתאם לסכומים בטבלה זו ללא הפרשי הצמדה.
- ראה ה"ש 7 לעיל.

8.2 גמול לדירקטורים

8.2.1 הדירקטורים רון ארזי, מיכל פרנקו קדמי (דירקטורים חיצוניים), נעמי אנוך (דירקטורית בלתי תלויה) וגיא גורן (דירקטור), זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה לסכומים הקבועים בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000. יתר הדירקטורים שמכהנים כדירקטורים בחברה נכון למועד זה (קרי ה"ה יצחק ארבוז, זיו יעקובי ורונית חיימוביץ) אינם זכאים נכון למועד זה לגמול כלשהו בגין כהונתם כדירקטורים בחברה (ואולם מר יצחק ארבוז זכאי לגמול מהחברה בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה ואילו מר זיו יעקובי זכאי לגמול מהחברה בגין כהונתו כמנכ"ל החברה, והכל כמפורט בסעיף 8.1.2 לעיל).

8.2.2 הגמול הכולל אשר שולם לדירקטורים בחברה בשנים 2023, 2024 ובתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025, לרבות ההוצאות הנלוות אליו, הסתכם בסך של כ-622 אלפי ש"ח, כ-715 אלפי ש"ח וכ-190 אלפי ש"ח, בהתאמה.

8.3 פטור שיפוי וביטוח נושאי משרה

בהתאם לתקנה 6ב לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), פרטי התקשרויות החברה בקשר עם פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה נכללות בתשקיף זה על דרך ההפניה לתקנה 29א לדוח פרטים נוספים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024. יצוין כי לכלל נושאי המשרה בחברה ניתנו כתבי פטור ושיפוי וכן אושרה הכללתם בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

8.4 מדיניות תגמול

8.4.1 ביום 2 ביולי 2023 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 10 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול המתוקנת של החברה. לנוסח מדיניות התגמול ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 ביולי 2023, מס' אסמכתא 2023-01-073620, המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה

מדיניות התגמול טעונה אישור מחדש רק בחלוף שלוש שנים מהמועד אישורה על ידי האסיפה הכללית של החברה, קרי מדיניות התגמול המתוקנת בתוקף עד ליום 10 באוגוסט 2026.

8.5 עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות אשר לבעלי השליטה יש עניין אישי

באישורן

8.5.1 לפרטים אודות עסקאות עם בעל השליטה בחברה במועד התשקיף או עסקאות שלבעלי השליטה בחברה במועד התשקיף יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, או שהינן בתוקף במועד התשקיף, ראה תקנה 22 ותקנה 29א' בפרק ד' (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, ראה תקנה 22 ותקנה 29א' בפרק ד' (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה, וכן כמפורט להלן:

ביום 13 ביולי 2025 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בהסכם תרומה עם אוניברסיטת רייכמן (המרכז הבינתחומי) ("האוניברסיטה"), אשר בעל השליטה בחברה, מר יצחק ארבוז, מכהן בה כדירקטור. התרומה תהא בסך של 1 מיליון ש"ח לשנה, במשך 5 שנים, לקידום המכון לחקר הנדל"ן באוניברסיטה. התרומה אושרה כעסקה לא חריגה לפי חוק החברות שלבעל השליטה יש בה עניין אישי.

8.6 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

למיטב ידיעת החברה:

א. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה, סמוך למועד פרסום התשקיף, הינן כמפורט בדיווח מיידי מיום 7 באפריל 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-025664), אשר המידע הכלול בו מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

ב. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה, בשנה שקדמה למועד פרסום תשקיף זה, הינן כמפורט בדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-039702), המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

פרק 9 – דו"חות כספיים

- 9.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף**
- 9.1.1 הדו"חות הכספיים הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה בהתאם לתקנה 60ב' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי התשקיף"), הינם :**
- 9.1.1.1 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2025, מס' אסמכתא : 01-2025-020475 ("הדוח התקופתי").**
- 9.1.1.2 הדוח על המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים ומידיים") של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח התקופתי (מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות הדוחות).**
- 9.1.1.3 הדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקרים), הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2025, כפי שפורסם ביום 21 במאי 2025, מס' אסמכתא : 01-2025-035561 ("הדוח הרבעוני").**
- 9.1.1.4 הדוח על המידע הכספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2025, ערוך בהתאם לתקנה 38ד לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח הרבעוני (מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד).**
- 9.1.2 לסעיף 9.2 להלן לתשקיף מצורף מכתבי הסכמה של רואה החשבון המבקרים של החברה, בו נכללת הסכמתם של רואי החשבון המבקרים להיכלל בתשקיף, לכל אחד מהדוחות המפורטים בסעיף 9.1.1 לעיל, אשר נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה ("מכתב ההסכמה").**
- 9.1.3 לסעיף 9.3 להלן מצורף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025.**



טל. +972-3-6232525

קוסט פורר גבאי את קסירר

פקס +972-3-5622555

דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

ey.com

11 באוגוסט, 2025

לכבוד :
הדירקטוריון של קבוצת אקרו בע"מ ("החברה")
המנופים 2
הרצליה

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת קבוצת אקרו בע"מ מחודש אוגוסט 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף שבנדון:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרס, 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 במרס, 2025 על מידע כספי נפרד של החברה לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 במאי, 2025 על הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס, 2025 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך.
- (4) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 20 במאי, 2025 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס, 2025 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,
קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון



מכתב הסכמת רואה החשבון המבקר לכלול את חוות הדעת בתשקיף מדף

11 באוגוסט 2025

לכבוד,
הדירקטוריון של קבוצת אקרו בע"מ
המנופים 2
הרצליה

א.ג.נ

הנדון: תשקיף מדף (להלן – התשקיף) של חברת קבוצת אקרו בע"מ (להלן – החברה) מחודש אוגוסט 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 במרס 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 במרס 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

דוח אירועים בדבר אירועים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים

המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025

ממועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 קרי מיום 20 במאי 2025 ועד למועד חתימת תשקיף זה, לא חלו בחברה אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969, למעט כמפורט להלן:

1. ביום 25 במאי 2025 הושלמה התקשרות החברה עם גופים מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס") בקשר עם פרויקט "דרך השלום", ובהתאם לכך העמידה הפניקס לשותפות הפרויקט סך של כ-61 מיליון ש"ח, המהווה 49% מתוך הון השותפות אשר העמידה החברה (בשרשור) לשותפות הפרויקט עד למועד ההשלמה. לפרטים נוספים ראה הדיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-036964), המובא על דרך ההפניה.

2. ביום 29 במאי 2025 אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה בת"א את התב"ע בפרויקט של החברה ברחובות המתמיד, ארלוזורוב, שפירא ושמחה ברמת גן (אישור המהווה את אחד התנאים המתלים להתקשרות עם בעלי הקרקע), כך שבכפוף להתקיימות כלל התנאים המתלים וקבלת כלל ההיתרים והאישורים, הפרויקט עתיד לכלול בניית 1,050 יחידות חדשות (מתוכן תוקצינה לבעלים הקיימים כ-340 דירות חדשות), וכן 4,900 מ"ר מסחר ותעסוקה (מתוכן 1,581 מ"ר עבור הבעלים הקיימים)¹. כמו כן, 10% מיח"ד החדשות עתידות להיות מיועדות להשכרה לצמיתות ותהיינה בבעלות אחודה. לפרטים נוספים ראה הדיווח מיידי של החברה מיום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039164), המובא על דרך ההפניה.

3. ביום 19 ביוני 2025, התקשרו אקרו תל אביב 1 בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 100% ("אקרו") ושבת משה נכסים בע"מ ("שבת משה") ויחד עם אקרו: "המוכרות") בהסכם למכירת מלוא זכויותיהן (35% כ"א) במלון הידוע בשם The George Tel Aviv (מלון אלפא) לרבות כלל שטחי המסחר בו ("ההסכם", "הממכר" ו-"הנכס", בהתאמה), לאלקו אלפא בע"מ ("הקונה") אשר מחזיקה ביתרת הזכויות בנכס (30%) והינה השוכרת והמפעילה של הנכס, וזאת במצבן "AS IS", כשהן נקיות וחופשיות (כהגדרת המונח בהסכם). בתמורה לרכישת הממכר, הקונה שילמה למוכרות במעמד החתימה על ההסכם סך כולל של כ-226 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק אקרו הינו כ-113 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין)², כאשר, חלקו שולם במזומן וחלקו באמצעות הסבת חוב המוכרות בהלוואה הקיימת על הנכס, בסך כולל של כ-108 מיליון ש"ח (חלק אקרו

¹ הן הנתונים ביחס לדירות הקיימות והן הנתונים ביחס ליחידות הדירור ושטחי המסחר והתעסוקה שיוותרו לשיווק ע"י שותפות הפרויקט הינם בהיתן הריסת הבניינים הקיימים במתחם ובניית בניינים חדשים תחתיהם, וזאת על אף שבעלים של בניין אחד מתוך הקיימים טרם חתמו על הסכמי הפינוי בינוי, ובבניין נוסף 39% בלבד מתוך הבעלים חתמו על הסכמי הפינוי בינוי (עם זאת, יובהר כי להערכת החברה בכל מקרה ניתן יהיה להקים את הפרויקט גם ללא חתימתם של בעלי היחידות של שני הבניינים האמורים).

² יצוין סך של כ-14.4 מיליון ש"ח הופקד בפקדון ע"י נאמן לצורך הבטחת תשלום מס לרשויות המס החל על המוכרות.

- כ-54 מיליון ש"ח), לשמה של הקונה. בהתאם להערכות החברה, הרווח לפני מס הצפוי לחברה כתוצאה ממכירת הנכס יסתכם לסכום של כ-25 מיליון ש"ח.
4. ביום 24 ביוני 2025, התקשרו אקרו ש.מ. 05 שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 33.33% ("אקרו 05") ואשר מחזיקה ב-90% מהזכויות לבניית מגדל משרדים הידוע בשם 'קוסמופוליטן' (יצחק שדה 1 חסן ערפה 57-79) וצד ג' נוסף המחזיק בשיעור של 10% בנכס, בהסכם מותנה עם צד ג' למכירת 6.5 קומות בנכס (במצב של גמר מלא, למעט חצי קומה ברמת מעטפת), ששטחן הכולל הינו כ-16,000 מ"ר (ברוטו), זאת בתמורה לסך של כ-521 מיליון ש"ח, אשר תשולם ב-6 תשלומים בהתאם לאבני דרך בפרויקט שנקבעו בין הצדדים, כאשר יובהר כי 35% מהתמורה ישולמו רק בסמוך להשלמת בניית המגדל ומסירת הממכר. לפרטים נוספים אודות העסקה לרבות קיומו של תנאי מפסיק אשר היה ויתקיים יביא לביטול העסקה ראה הדיווח מידי של החברה מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-045096), המובא על דרך ההפניה.
5. ביום 29 ביולי 2025 הנפיקה החברה סדרה של 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 27 ביולי 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-055635).

תאריך : 11 באוגוסט 2025

יצחק ארבוז, יו"ר דירקטוריון זיו יעקובי, דירקטור ומנכ"ל צחי פרץ, סמנכ"ל כספים

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :

SHIMONOV & Co.



Israel Shimonov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Benjamin Ben Zimra
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Corinne Bitton
Liron Azriel
Shimrit Melman
Ido Lachman
Tal Naar
Uria Mansur
Niv Fogel
Daniel Tentzer
Nimrod Nir
Daniel Buskila
Itay Yanay
Roy Tendler
Dar Aharoni
Perry Zinger Nachum
Ran Azran

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

ישראל שמענוב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
בנימין בן זמרה
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
קורין ביטון
לירון עזריאל
שמרית מלמן
עידו לכמן
טל נער
אוריה מנסור
ניב פוגל
דניאל טנצר
נמרוד ניר
דניאל בוסקילה
איתי ינאי
רוי טנדלר
דר אהרונ
פרי זינגר נחום
רן עזרן

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

לכבוד
קבוצת אקרו בע"מ
רחוב המנופים 2
הרצליה

11 באוגוסט 2025
מספרנו : 2939

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של קבוצת אקרו בע"מ (להלן: "תשקיף המדף" ו-"החברה", בהתאמה)

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת בקשר לתשקיף המדף, כי למועד תשקיף המדף הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.
הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,
אורן אלקבץ, עו"ד ניב פוגל, עו"ד
שמענוב ושות' - עורכי-דין

10.2 הוצאות ההנפקה

10.2.1 הסכום המשוער של כל ההוצאות הקשורות בפרסום תשקיף מדף זה הוא כ-200 אלפי ש"ח. בנוסף, במועד גיוס על פי דוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם, תהיינה לחברה הוצאות נוספות הקשורות בהצעת ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת המדף.

10.2.2 בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשס"ו-2005, תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף המדף במועד פרסום דוח הצעת מדף מכוחו בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלו.

10.3 עמלות בקשר לניירות הערך המוצעים וניירות ערך אחרים

החברה לא שילמה ולא קיבלה על עצמה התחייבויות לשלם עמלה בגין ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה. כמו כן החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף המדף דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה, למעט עמלות למפיצים ומשקיעים מסווגים במסגרת הנפקת אגרות חוב לציבור.

10.4 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים.

10.5 עיון במסמכים

ניתן לעיין בתשקיף המדף ובתקנון החברה וכן בכל דוח, אישור או חוות דעת הנזכרים בתשקיף המדף במשרדי החברה ברחוב המנופים 2, הרצליה, בשעות העבודה המקובלות. כמו כן ניתן לעיין בתשקיף המדף ובתקנון החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il.

פרק 11 – חתימות

החברה:

קבוצת אקרו בע"מ

הדירקטורים:

יצחק ארבוז

זיו יעקובי

רונית חיימוביץ

גיא גורן

מיכל פרנקו קדמי

רוני ארזי

נעמי אנוך