

קבוצת אקרו בע"מ ("החברה")

25 בדצמבר 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכם מימון להקמת פרויקט מגדל מזא"ה

בהמשך לאמור בסעיף 6.4.13 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף כפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024¹ ("דוח תיאור עסקי התאגיד"), בקשר עם פרויקט מגדל מזא"ה, המוחזק על ידי החברה בשרשור בשיעור של כ-100% ("הפרויקט"), החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 24 בדצמבר 2025, התקשרה החברה, באמצעות שותפות הפרויקט המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט ("שותפות הפרויקט" או "הלווה"), בהסכם מימון עם בנק מקומי ותאגיד פיננסי ("הסכם המימון", "הבנק המקומי" ו-"המלווים", בהתאמה), לטובת הקמת הפרויקט, כאשר סכום האובליגו המקסימלי של הלווה בגין מסגרות האשראי והערבויות השונות, על פי הסכם המימון, יעמוד על סך של כ-1.3 מיליארד ש"ח, אשר כולל את האשראי הקיים שהועמד על ידי הבנק המקומי לשותפות הפרויקט לצורך רכישת המקרקעין, אשר נכון למועד זה מסתכם לסך כ-238 מיליון ש"ח². יצוין כי העמדת המימון מכוח הסכם המימון כפופה לעמידת חברת הפרויקט במספר תנאים מוקדמים כמפורט נספח א' המצורף לדוח מיידי זה להלן.

לפרטים אודות תנאי הסכם המימון ראו נספח א' המצורף לדוח מיידי זה להלן.

בכבוד רב,
קבוצת אקרו בע"מ

נחתם ע"י: זיו יעקובי, דירקטור ומנכ"ל

¹ פורסם ביום 26 במרץ 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-020475 ("הדוח התקופתי").
² כמפורט בסעיף 6.4.13.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בין שותפות הפרויקט לבין הבנק המקומי נחתמו הסכמי הלוואה שעיקרם העמדת מימון לרכישת מקרקעין בהיקף של כ-351 מיליון ש"ח, וכן הסכם שוברים בסך של עד 200 מיליון ש"ח (כאשר האובליגו המקסימלי עמד עד 325 מיליון ש"ח) ("ההסכמים הקיימים"). יובהר כי כלל ההצהרות והתחייבות של שותפות הפרויקט על פי ההסכמים הקיימים תמשכנה להיות בתוקף לרבות כלפי התאגיד הפיננסי, אשר בחתימתו על הסכם המימון נכנס בנעלי הבנק המקומי בהתאם לחלקו היחסי במימון, ובמקרה של סתירה בין ההסכמים הקיימים לבין הסכם המימון, יגבר האמור בהסכם המימון.

נספח א' – פרטים אודות הסכם ההלוואה

סכום ההלוואה	מועדי פירעון	שעבודים / בטחונות	ריבית ועמלות	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
מסגרת אשראי כספי ו/או בטוחות מכר ³ בסך כולל של 1,276 מיליון ש"ח, כאשר מתוך סכום האשראי הכספי לא יעלה על 494 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות ביצוע בסך של 3 מיליון ש"ח.	הלווה התחייבה לפרוע את כל חובותיה בגין ניצול מסגרות האשראי, לרבות החזרת כל הערבויות, עד ליום 30 בספטמבר 2031 ("מועד הפירעון הסופי"). כל הלוואה מתוך מסגרת האשראי הכספי וכן הריבית בגינה תועמדה לתקופה של עד 3 חודשים, ותיפרענה עד לא יאוחר ממועד הפירעון הסופי.	להבטחת פירעון התחייבות הלווה על פי הסכם המימון יירשמו לטובת המלווים שעבודים קבועים ו/או צפים מדרגה ראשונה, כמקובל בהסכמים מהסוג הזה, לרבות השעבודים והבטחונות המפורטים להלן: 1. משכנתא על זכויות הלווה והעירייה במקרקעי הפרויקט. 2. שעבודים על הזכויות במקרקעין, חשבון הפרויקט, חשבון הליווי, החזקות הלווה בחברה המנהלת ⁴ , וכלל הזכויות של הלווה בפרויקט. 3. המחאת זכות של כל הכספים והזכויות המגיעים ושיגיעו ללווה מהעירייה ומרשות המיסים בקשר עם מקרקעי הפרויקט. 4. ערבות של אקרו מגורים בע"מ, חברה בבעלות	סכומים ממסגרת האשראי שהלווה תנצל כהלוואות שקליות יישאו ריבית פריים בתוספת 0.7%-0.3% לשנה. ⁵ בנוסף, הלווה תשלם למלווים עמלות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה, לרבות עמלת העמדת ערבות מכר בשיעור שנתי שניע בין 0.6%-0.8%.	הלווה, השותף הכללי, החברה הערבה ומר יצחק ארובוב, בעל השליטה המשותפת בחברה, התחייבו כי עד למועד פירעון כל חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של הלווה כלפי המממנים: (א) השותף הכללי יישאר בבעלות מלאה של החברה הערבה; (ב) בעל השליטה בחברה הערבה, בשותף הכללי ובלווה יישאר מר יצחק ארובוב; (ג) החברה הערבה תישאר בשליטה של החברה; (ד) שיעור ההחזקות של החברה הערבה בשותף הכללי לא יפחת מ-40% מהון המניות המונפק בשותף הכללי, ובלבד שהחברה הערבה תישאר בכל זמן נתון בעלת שיעור ההחזקה הגבוה ביותר בשותף הכללי וכל אחד מיתר בעלי המניות בשותף הכללי יחזיק עד 40% מהון המניות המונפק בשותף הכללי.	תנאים מוקדמים: ההסכם כולל דרישה לקיום תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת האשראי עד ליום 30.6.2026 וביניהם נכון למועד זה: ⁶ רישום כלל השעבודים והבטחונות; חתימת הסכם בין המממנים לבין הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס") ⁷ , שעניינו הסדרת היחסים בין המממנים, הפניקס, ושותפות הפרויקט בקשר עם הפרויקט; עמידה ביעדי מכירה מוקדמת; אישורי אדריכל וקבלן בנוסחים שהוסכמו בהסכם; והמצאת היתר בניה.
עילות להעמדה לפירעון מיידי: ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של מסגרת האשראי ו/או למימוש הבטחונות, וכן עילות נוספות דוג': קצב הביצוע של הפרויקט מצביע לדעת המממנים שהלווה לא תוכל להשלים את הפרויקט עד למועד סיום הפרויקט; שימוש בכספי חשבון הפרויקט שלא למטרות הפרויקט; העברת זכויות שלא באישור המממנים; יחול פער בין שיעור הביצוע בפועל לבין שיעור המכירות אשר יעלה על השיעור שנקבע; תגוש בקשה או יינתן צו כנגד הלווה בקשר לפרויקט לרבות צו מניעה, צו עיקול (לרבות זמני) אשר עלולים להערכת המממנים ולפי שיקול דעתם הבלעדי לפגוע ביכולת הלווה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי המממנים; תגוש בקשה או יינתן צו כנגד הלווה (שאינו בקשר עם הפרויקט) בסכום העולה על 5 מיליון ש"ח; אי ביצוע הביטוחים הנדרשים					

³ "בטוחות מכר" משמען: בטוחות שתונפקנה על ידי המממנים או מי מהם לפי הוראות חוק המכר ובכלל זה ערבויות מכר ופוליסות מכר.

⁴ חברה אשר מוחזקת, בין היתר, על ידי שותפות הפרויקט, שהוקמה בהתאם להוראות תכנית תא/3319 ("התכנית") אשר חלה על מתחם יצחק השדה, ובין היתר גם מקרקעי הפרויקט, וזאת לשם פיתוח וניהול השפ"פ והדרכים התת קרקעיות בתחומי התכנית.

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

⁶ על אף האמור, הואיל והלווה החלה לשווק ולמכור יחידות בפרויקט, אזי המממנים יאפשרו ללווה לנצל את מסגרת בטוחות המכר לרוכשי דירות בפרויקט בטרם יושלמו כל התנאים להעמדת האשראי המפורטים לעיל.

⁷ כמפורט בדוח המייד של החברה מיום 13 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003627), ביום 12 בינואר 2025 התקשרה החברה עם גופים מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ, במערך הסכמים בקשר עם פרויקטים שונים של החברה, ביניהם הסכם להעמדת סך של 80 מיליון ש"ח לשותפות הפרויקט או 53% מההון העצמי שיידרש (במסגרת הסכם הליווי), לפי הנמוך מביניהם לצורך קידום הפרויקט, כאשר נכון למועד זה העמידה הפניקס לשותפות הפרויקט 50 מיליון ש"ח ויתרת הסכום תועמד בכפוף לפתיחת חשבון ייעודי לריכוז עודפי הפרויקט לטובת הפניקס, והעמדת ערבות בנקאית על ידי שותפות הפרויקט להבטחת הסכומים שהעמידה הפניקס לשותפות הפרויקט (אשר תוחזר במועד חתימת הסכם הליווי ורישום הבטוחות שהתחייבה להעמיד שותפות הפרויקט להפניקס על פי ההסכם עימה).

סכום ההלוואה	מועדי פירעון	שעבודים / בטחונות	ריבית ועמלות	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
		מלאה של החברה ("החברה הערבה"), ללא הגבלה בסכום. 5. שעבוד זכויות השותף הכללי בלווה ("השותף הכללי").			בהסכם; הפרה יסודית של הלווה את איזה מתנאי מסמכי האשראי ו/או הפרה של התחייבות כלשהי כלפי המממנים בקשר עם המקרקעין והפרויקט ו/או שלא בקשר עם המקרקעין והפרויקט; אם תהיה בפועל סטייה, לפי קביעת המממנים בעניין זה, לעומת נתוני דו"ח האפס (לרבות, אך לא רק, בקשר עם נתוני הרווחיות, לוחות הזמנים, הכנסות); ניהול הליך פלילי כנגד הלווה ו/או השותף הכללי ו/או מי מבעלי מניותיהן. יוער, קרות איזה מהמקרים האמורים בשינויים המחויבים לחברה הערבה, יהווה אף הוא עילה לפירעון מיידי. התחייבויות נוספות: הלווה, השותף הכללי והחברה הערבה התחייבו כי הלוואות הבעלים שניתנו להן, ככל שניתנו, יהיו נחותות לחוב הלווה על פי הסכם המימון; הלווה התחייבה להתחיל בביצוע הפרויקט עד ליום 30 ביוני 2026 ולסיים עד ליום 30 ביוני 2031. עוד התחייבה הלווה כי שיעור החוזים בפרויקט, בהם התמורה משולמת באופן לא לינארי, לא יעלה על 25% מסך שיעור החוזים (ביחידות) בפרויקט. כמו כן, הלווה לא תהא רשאית להעביר איזה מזכויותיה בפרויקט ללא הסכמת המממנים מראש.