

הכוננת החדשה של הפריים



מימין לשמאל: צחי ארבוז, אילן קפון, זיו יעקובי

חברת אקרו הוקמה רק לפני 5 שנים וכבר מקימה שורה של מגדלים באזורים הטובים ביותר בתל אביב ובמנהטן. כעת הם במשא ומתן לרכישת חצי ממגדל טראמפ סוהו. ריאיון ראשון

מאת שלומית צור

בסכומים של עשרות ומאות מיליוני שקלים. שיוכה של החברה לשוק קבוצות הרכישה בלבד אפילו די מעליב את בעליה, שמדברים כיום על אופק של יציאה להנפקה.

«
חברת אקרו נדל"ן לא מוכרת לציבור הרחב ואפילו לא

לרבים מבין קוראי המדורים הכלכליים. מי שכן שמע עליה, מכיר אותה בעיקר מפעילותה בתחום קבוצות הרכישה. ואולם הצצה עיתונאית ראשונה מגלה חברה תזזיתית שלא מהססת ללכת בגדול. חמש שנים בלבד לאחר הקמתה, החברה כבר חולשת על פרויקטים גדולים של מגדלי יוקרה במיקומים הנחשקים ביותר בתל אביב ובמנהטן.

הולכים על לב העיר

הנוכחות של עיתונאית במשרדי החברה היתה מוזרה לבעליה. "אנחנו יודעים היום שלא נוכל עוד לשמור על דיסקרטיות", הם מודים, "עד כמה שהדבר מנוגד לאופי שלנו". החברה מסתבר, היתה חברה יזמית מתחילת דרכה, והחלה באיתור ורכישת בניינים לשימור בתל אביב. העיקרון שהנחה אותה מתחילת דרכה ומאפיין את בחירותיה הנדל"ניות הוא פריים-לוקיישן, לב לבו של אזור הביקוש, בתחילה בתל אביב ובהמשך גם במנהטן.



השבוע נחשף לראשונה ב-TheMarker כי החברה מעורבת במשא ומתן לרכישת מחצית ממגדל טראמפ סוהו במנהטן תמורת 120 מיליון דולר. בעלי החברה, ששמרו עד כה על דיסקרטיות, הבינו שייאלצו להיפרד מהאנונימיות. בראיון בלעדי הם מדברים לראשונה על צמיחתה של החברה, שהחלה את דרכה עם שלושה עובדים ונהפכה לאחד מהשחקנים הבולטים בשוק.

אקרו גרופ הוקמה לפני חמש שנים על ידי משפחת היהלומנים ארבוז, המיוצגת על ידי צחי ארבוז, והיום ארוז גיל. לחברה שתי חטיבות עם היקף פעילות שווה - חטיבת הנדל"ן בה שותף היום אילן קפון ומנוהלת על ידי זיו יעקובי, המשמש גם מנכ"ל החברה, וחטיבת תשתיות המנוהלת על ידי גיל. שמה של אקרו גרופ היה מוכר עד כה בעיקר כמי שעומדת מאחורי קבוצות הרכישה הגדולות בתל אביב בשנה האחרונה. אחת העסקות הגדולות של החברה היא פרויקט מגדלי תל אביב בנחלת יצחק. הקבוצה השלימה ממש באחרונה את רכישת הקרקע להקמת צמד המגדלים יחד עם קבוצת חג'ג'. כמו כן, החברה זכתה באופציה לרכישת הקרקע הסמוכה לגימנסיה הרצלית בחודש פברואר האחרון יחד עם קנדה ישראל במכרז שהוציאה עיריית תל אביב.

ואולם הפעילות של החברה מתפשטת הרחק מעבר לעסקות קבוצות רכישה. החברה עוסקת ביזמות בתחום הנדל"ן והתשתיות

"את הפוטנציאל במנהטן זיהינו בנכסים בשלב של תחילת בנייה, שנתקעו בגלל המשבר. אלה נכסים במצב של, שבנקים פחות אוהבים להתמודד איתם"

"מיקום טוב שומר עליך גם בימים קשים. גם בישראל, בתקופה שהיתה דממה בשוק הנדל"ן, לנכסים במיקום טוב עדיין היו ביקושים גבוהים"

"מנהטן היא מרכז עסקים. היא בעצם סוג של בירה עולמית והיא תישאר ככה. למנהטן זורם כסף גדול מכל העולם"

העסקות.

עוברים למנהטן

יעקובי, עו"ד בהשכלתו, שהצטרף לחברה רק לפני שנתיים, הכיר את ארבוז וקפון כשייצג את אקרו נדל"ן באחת מהעסקות שביצעה כשעבד כעו"ד במשרד ברגמן-קסלר. הכימיה עם השניים הביאה אותו להחליט לעזוב את המשרד ולהצטרף לחברה, בה הוא משמש מנכ"ל. "לפני כשנה, לאחר קריסת ליהמן ברדרס ופרוץ המשבר הכלכלי העולמי, לאור הקשרים האישיים שהיו לצחי עם יום מקומי בארה"ב, החלטנו שזו השעה

לברוק את השוק האמריקאי. בחנו כמה מדינות ובסוף החלטנו להתרכז במנהטן, כשהמטרה היא בנייה למגורים בפריים-לוקיישן", מספר יעקובי.

"מיקום טוב שומר עליך גם בימים קשים" אומר קפון. גם בישראל, בתקופה שהיתה דממה בשוק הנדל"ן, לנכסים במיקום טוב עדיין היו ביקושים גבוהים. אקרו הקימה חברה בת, אקרו מנהטן, המרכזת את פעילות החברה בתפוח הגדול. "בארה"ב הסטטיסטיקה והנתונים הרבה יותר משוכללים ומדויקים מאשר בישראל", מעיר יעקובי. "גילינו שבמנהטן המשבר הורגש, אך לא בצורה קיצונית כמו במיאמי או פלורידה, שם נרשמה ירידה של 50% בערך הדיירות. במנהטן המצב שונה. ברקנו כל שכונה של בעיר, ומצאנו שהיתה ירידה של 15%-25% בלבד במחירים.

"נוצר מצב במנהטן שבו אנשים עיכבו עסקות נדל"ן. גילינו כי לא ניתן לרכוש בניינים גמורים או מוכנים בדיסקאונט עמוק. להבריל ממקומות אחרים בארה"ב, בנקים לא מיהרו לממש נכסים במנהטן. את הפוטנציאל זיהינו בנכסים בשלב של תחילת בנייה, שנתקעו בגלל המשבר. אלה נכסים במצב

שלד, שבנקים פחות אוהבים להתמודד איתם."

עד היום ביצעה החברה שלוש עסקות במנהטן, לא לפני שארבוז, קפון ויעקובי ביקרו בעיר 12 פעמים לבריכת העסקות. הפרויקט הראשון הוא פרויקט מגורים יוקרתי המתוכנן בלב מנהטן, בשדרה השנייה ורחוב 51. לפני שמונה חודשים רכשה אקרו את מלוא הזכויות בפרויקט מתאגיד פיננסי תמורת 40 מיליון דולר, לאחר שיום אמריקאי, שהשקיע בו מעל 110 מיליון דולר, נקלע לקשיים בעקבות המיתון הכלכלי. הפרויקט נמצא כעת בשלבים סופיים של הליכי מימוש כינוס הנכסים.

"ידענו שמדובר באזור עם היצע דליל של דיירות וביקוש גבוה", אומר יעקובי. "הפרויקט נמצא בשלב מתקדם כאשר 19 מתוך 30 הקומות כבר הושלמו, והצפי הוא כי הוא יושלם בתוך כשנה. במגדל ייבנו 150 דיירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר נטו, כאשר מחירי השוק של דיירות אלו נכון להיום נעים בין מיליון דולר לקומות נמוכות לשני מיליון דולר בקומות הגבוהות. את הפרויקט מתכנן משרד SLCE Architect, אשר אחראי לתכנון

לוקיישן

פרויקטי נדל"ן בולטים של אקרו



EAST 51, מנהטן

שנת רכישת המתחם: 2009
מחיר: **40 מיליון דולר**
מספר יחידות דיור: 150
שלב התקדמות: 19 קומות מתוך 30 הושלמו



מגדל הגימוניה

שנת רכישת האופציה: 2010
מחיר: **305 מיליון שקל**
מספר יחידות דיור: 108
שלב התקדמות: שוקו כל יחידות הדיור



מגדלי תל אביב

שנת רכישת האופציה: 2009
מחיר: **217.5 מיליון שקל**
מספר יחידות דיור: 224
שלב התקדמות: האופציה לרכישת הקרקע מומשה. שוקו כל יחידות הדיור



פרויקט צוקי ארסוף

שנת רכישת הקרקע: 2007
מחיר: **30 מיליון דולר**
מספר יחידות דיור: 108
שלב התקדמות: 56 קוטג'ים f כבר שוקו



פרויקט BLUE

שנת רכישת הקרקע: 2006
מחיר: **45 מיליון דולר**
מספר יחידות דיור: 300
שלב התקדמות: התקבל היתר בנייה, 200 דירות שוקו



Luxury Hotel on Bryant Park, מנהטן

שנת רכישת המתחם: 2010
מחיר: **41 מיליון דולר**
מספר יחידות דיור: 110 חדרי אירוח, 100 דירות מגורים צפי סיום הפרויקט: 3 שנים



רוטשילד 17

שנת רכישת המבנה: 2008
מחיר: **53 מיליון דולר**
מספר יחידות דיור: 70
שלב התקדמות: 70% מהדירות כבר שוקו



לגבי רכישת 50% ממגדל טראמפ במנהטן, מסרבים בחברה להתייחס, אך חושפים בפנינו תחזית מעניינת: "התחלנו עם חברה של שלושה עובדים וכיום אנחנו לא פוסלים מהלך של הנפקת החברה בבורסה", אומר ארבו. אם אכן תתמש התחזית, יאלצו בחברה להתרגל למה שהם הכי פחות אוהבים – להיחשף.

הפרויקט וממשיך: "בגלל המצב אליו נקלעו היוזמים, הצלחנו לרכוש את הפרויקטים ב-50% פחות מהמחיר האמיתי שלהם". למרות הקשיים הזמניים בשוק הניו יורקי, יעקובי מאמין כי ההשקעה לא תאכזב: "מנהטן היא מרכז עסקים. היא בעצם סוג של בירה עולמית והיא תישאר ככה". לגבי המשא ומתן המתנהל

הכי יקרה במנהטן, והמיקום נחשב לטוב ביותר בשכונה. אנחנו מתכננים להקים בניין בן 17 קומות, שיכלול 23 דירות גדולות במיוחד. במקרה הזה מדובר גם כן בנכס שמושעבר לבנק. יצרנו קשר עם בעל הנכס, שלא היה יכול לעמוד בהלוואה, ורכשנו ממנו את הפרויקט בהנחה". יעקובי מביט בהרמיה של

רכשנו בהנחה של 50%

העסקה השלישית שביצעה אקרו נדל"ן במנהטן נחתמה ממש השבוע ונחשפת לראשונה ב-TheMarker. "רכשנו מגרש באפרייט-סייד, בלקסינגטון ורחוב 65, ב-18 מיליון דולר", מספר יעקובי. "מדובר בשכונה

כמה ממגדלי היוקרה המוצלחים בניו יורק".
העסקה השנייה בוצעה לפני ארבעה חודשים, כאשר החברה רכשה מתאגיד פיננסי זכויות במגרש בלב מנהטן, בין השרדה החמישית והשישית ברחוב 40, תמורת 41 מיליון דולר. גם הפעם מדובר ביום אמריקאי שנקלע לקשיים בעקבות המשבר, לאחר שעמל במשך למעלה משלוש שנים על השבחת המגרש והוצאת היתר, אך לא עמד בתשלומי ההלוואה לבנק.
המגרש שמורכב מארבע חלקות נמצא מול בראיינט פארק והספרייה הלאומית בניו יורק, באזור המאופיין בביקושים גבוהים. במגרש צפוי להיבנות מגדל בן 31 קומות מהן 8 קומות של מלון בוטיק שיכלול 110 חדרי אירוח, ומעליו 100 דירות מגורים המשקיפות לפארק שצפויות להימכר במחיר ממוצע של 15 אלף דולר למ"ר. המגרש כולל גם זכויות ל-800 מ"ר שטחי מסחר וחניון תת קרקעי. ההיקף הכספי המשוער של הפרויקט עומד על 150 מיליון דולר והמכירות צפויות להניב 240 מיליון דולר. הפרויקט צפוי להסתיים בעוד שלוש שנים.

חטיבת התשתיות והסביבה של אקרו גרופ

נגריה. אקרו ביצעה פרויקטים רבים בתחום הטיפול בשפכים, ובהם מכוני טיהור בנצרת, קיבוץ איילון, חיפה ורמת חובב. כמו כן, החברה הקימה ארבעה מכוני טיהור בטורקיה, וכמה מכוני טיהור שפכים באיי יוון, רומניה וקפריסין.

תחום נוסף ומשמעותי בחברה הנו תחום בניית מטמנות לפסולת ביתית והפקה של ביוגז מפסולת ביתית. חברה נוספת בבעלותה של אקרו גרופ היא אקרו אוקסיד המספקת ציוד כגון מאיידים, ציוד לטיפול בגזים, ציוד לטיפול בשפכים, משרפות, מתקני מיחזור וכ'.

כמו כן, אקרו פועלת דרך חברת גריין פאוור המספקת פתרונות חיסכון אנרגיה בצריכת חשמל, וחברת EGS המספקת למגוון מדינות פתרונות סביבתיים ופועלת בעיקר ברוסיה, אוקראינה ומזרח אירופה.



אח גיל

אקרו גרופ יוזמת לא רק בתחום הבנייה למגורים ומשרדים, אלא גם בתחום תשתיות איכות סביבה וחיסכון באנרגיה. את החטיבה מנהל השותף ארז גיל.

"אקרו תשתיות היא החברה היחידה בארץ שנותנת את כל הפתרונות בתחום איכות הסביבה והחיסכון באנרגיה", אומר גיל, "ביצענו פרויקטים גדולים באמצעות זכייה במכרזים של חברות כמו טבע, פז, שטראוס, התעשייה האווירית והתעשייה הצבאית".

בין הפתרונות שמספקת החברה: בקר מיוחד המ' שולב במנועים כבדים בתעשייה, אשר מוריד את תצרוכת האנרגיה ב-25%, התאורה ב-50% ומיוזג אוויר ב-30%; עמודי חשמל חסכוניים, ומכוני טיפול בשפכים.

החברה רכשה לאחרונה את חברת EHS אשר נחשבת למובילה בתחום החיסכון בא'