

קבוצת אקרו בע"מ ("החברה")

1 בינואר 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: זכיה במכרז לרכישת זכויות חכירה במקרקעין המצויים ברחוב החשמל בת"א

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 31 בדצמבר 2025 ("מועד האישור"), נודע לה כי תאגיד המוחזק במלואו על ידי החברה ("היזם"), זכה במכרז שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה¹ במקרקעין בשטח כולל של 5,878 מ"ר המצויים ברח' החשמל בת"א², במצבם AS-IS ("המכרז", "רמ"י", "זכויות החכירה" ו-"המקרקעין", בהתאמה). נכון למועד זה, במקרקעין קיימים חניוני רכבים של חברת החשמל, מקלט תת קרקעי ובניין משרדים הידוע כבניין "ייסקי" הכולל חניון תת קרקעי.

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

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

בהתאם למסמכי המכרז, היזם נדרש להשלים את בניית הפרויקט בתוך 60 חודשים ממועד האישור, בכפוף לאורכות שיכול ותינתנה במקרים מסוימים. בנוסף, חוזה החכירה כולל הוראות הנוגעות להפרת החוזה על ידי היזם וכן סעיפים שהפרתם תחשב הפרה יסודית שבעטייה תהא רשאית רמ"י לבטל את החוזה.

להערכת החברה, אומדן ההשקעות הצפויות בפרויקט (לרבות התמורה והוצאות הפיתוח שצוינו לעיל ולרבות עלויות מימון קרקע ועלויות מימון הבניה, תקורות ושיווק) הינו כ-970 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ואולם מטבע הדברים מדובר בהערכה ראשונית בלבד אשר יכול ותתממש בפועל באופן שונה מהערכות החברה דהיום, לרבות באופן מהותי.

יודגש כי המידע האמור לעיל ביחס להיקף הזכויות במקרקעין ואומדן ההשקעות בנכס הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתממשותו כפופה בין היתר לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין להקמת הפרויקט ולכך שהיקף הזכויות שיתקבלו בפרויקט וכן עלויות בניית הפרויקט (לרבות עלויות המימון) יתאמו להערכות החברה דהיום, וכן שלא יחולו עיכובים בלוחות

¹ לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים.
² המקרקעין הידועים כמגרשים: 200, A1050, B1050 בגוש 7445 בחלקה 15 (בחלק) ("המקרקעין" או "המתחם") עליה חלה תכנית תא/מק/5063 (507-0796045) ("התב"ע"), כאשר ייעודם מגורים, מסחר ותעסוקה. למיטב ידיעת החברה, חלק מהמקרקעין מוחזקים על ידי חברת החשמל לישראל ("חברת החשמל"), אשר כפי שנמסר במסמכי המכרז, התחייבה לפנות את המקרקעין (למעט שטחים שיוותרו בחזקתה ובבעלותה בהתאם למכרז) וכן שטחים נוספים בתחום התכנית הדרושים להקמת הפרויקט, בתוך 60 ימים ממועד קבלת פינוי מהיום, למעט כמפורט לעיל.

הזמנים לפרויקט המוערכים כיום על ידי החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות במקרקעין ואומדן השקעות בנכס, כפי שהובאו לעיל, תתממשנה בפועל.

בכבוד רב,
קבוצת אקרו בע"מ
נחתם על ידי: זיו יעקובי, מנכ"ל