

21.95x14.21	1	עמוד 31	הארץ - the marker	08/04/2013	36462291-3
הראל חברה לביטוח - 85210					

# הראל, מנורה ושותף אמריקאי רוכשים בניין במינסוטה ב-280 מ' ד'

הרוכשים מסתייעים בהלוואה של 180 מיליון דולה. הראל תשקיע כספים מהפוליסות המשתתפות ברווחים ומכספי הפנסיה

## מיכאל רוכוורגר ואסא ששון

« שבועיים לאחר שסיכמנו על רכישת חלקה של אזורים בקניון עיר ימים בנתניה תמורת 390 מיליון שקל, הודיעה אתמול קבוצת הביטוח והפי"ננסים הראל שבשליטת משפחת המבורגר על עסקת השקעה ישרי רה בנדל"ן גדולה נוספת והפעם בארה"ב.

הראל התקשרה באמצעות חברות בנות ויחד עם שותפים - קבוצת הביטוח והפיננסים מגורה (25%) וקרן השקעות Beacon Investment (26% Properties) שעמה רכשה הראל כמה נכסים ביוסטון, ארה"ב - בהסכם לרכישת בניין משרדים בשם IDS Center במיאנאפרי



הבניין במינסוטה. מייצר הכנסה תפעולית של 20 מיליון דולר לשנה

ביטוח ישראליות להשקעה ישירה בנדל"ן לצורך גיוון תיקי ההשקיעות של העמיתים תוך כדי יצירת תזרים יציב לאורך תקופות ארוכות.

הרכישה תמומן בחלקה (183 מיליון דולר) בידי בנק ג'יי. פי מורגן לפי יחס LTV (יחס בין שווי חוב לבטוחה) של 70%, והיתר באמצעות הון עצמי של השותפים. חלקה של הראל בהון העצמי המושקע בעסקה מוערך ב-46 מיליון דולר, והוא יושקע באמצעות כספי פוליסות משותפות ברווחים, וכן מקופות גמל ומקרנות פנסיה.

הנכס הממוקם במרכז רובע העסקים של העיר כולל 51 קומות ו-130 אלף מ"ר שטחים להשכרה. שיעור התפוסה הוא 94%. הבניין

העלות הכוללת של העסקה היא 277 מיליון דולר, והיא מתבצעת במסגרת אסטרטגיה המובילת בשנים אחרונות בידי חברות

ליס, מינסוטה, מחברת Inland American Real Estate. הראל מנהלת בידי מישל סיבוגי ושמי עון אלקבץ.

מייצר NOI (הכנסות תפעוליות שנתיות נטו) של כ-20 מיליון דולר. כלומר, מדובר בשוואת NOI על מחיר הרכישה של 7.5%, בעוד בעסקות מסוג זה עלות ההלוואה הבנקאית מוערכת ב-4%-4.5%, כלומר מדובר במרווח של 3%-3.5% לעומת עלות הכסף.

גדי בן חיים, מנהל תחום השקעות בנדל"ן בהראל, אמר: "התחושה היא שקנינו בניין שהוא בקונצפט של עזריאלי במיניאפוליס. מדובר במטרופוליין שבו מתגוררים 3.5 מיליון תושבים ושיעור האבטלה בו הוא 5.8%, בעוד בארה"ב השיעור הוא כ-8%. זה שהתרחקנו מאזור ניו יורק אינו אומר שאיננו בוחנים עסקות גם שם. פשוט לא כולן מבשילות במקביל".