

25.96x17.26	1	עמוד 38	הארץ - the marker	07/06/2017	58807930-0
אל ביטוח ופיננסים בבקוב - מנהל השקעות ראשי בהרא - 85210					

הראל משקיעה עם שותפים אמריקאיים במרכזי לוגיסטיקה בארה"ב

היקף העסקה הוא 380 מיליון דולר – וחלקה של הראל בה הוא 45% • מקורבים לעסקה: הנכסים נמצאים במיקום אסטרטגי במרכז ארה"ב

אסא ששון



סמי בבקוב צילום: ורדי כהנא

חברת הביטוח הראל מגדילה את תיק הנדל"ן שלה בארה"ב ב-170 מיליון דולר. החברה חתמה על הסכם לרכישת מקבץ נכסי לוגיסטיקה בארה"ב, ביחד עם שותפים מקומיים. זאת, על רקע הצמיחה בענף שטחי הלוגיסטיקה בעולם בכלל ובארה"ב בפרט.

הראל חוברת לגוף השקעות גדול ומוכר בארה"ב במסגרת העסקה, שהיקפה הוא כ-380 מיליון דולר. חלקה של הראל בהון הע"ס הוא 45%. לטובת מימון הרכישה נלקחה הלוואה בשיעור של כ-65% מעלות הרכישה. דמי השיכירות המתקבלים מהנכסים כיום כ-6.5%. הערכות הן כי התשואה על העסקה, כשמיכאיים בחשבון את המינוף, היא כ-10%.

תחום החיסכון ארוך הטווח בהראל – המנוהל על ידי המשי"נה למנכ"ל ומנהל השקעות ראי-

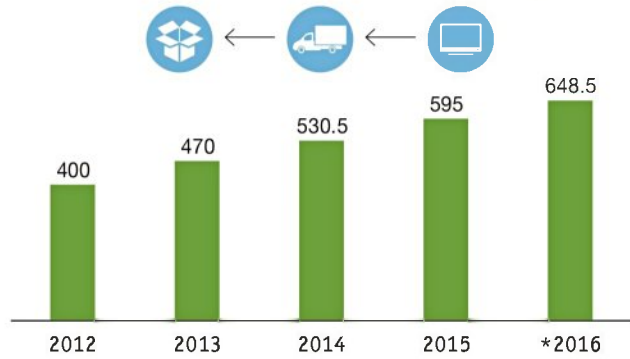
שי בקבוצה, סמי בבקוב – מנהל כ-150 מיליארד שקל. מדובר בעסקה הראשונה של חברת הביטוח בתחום זה בארה"ב. עיקר ההשקעה של הראל מיועד לעמית קופות הגמל קרנות הפנסיה ולמבוססים בכיטוחי המנהלים.

תפוסה כמעט מלאה

לדברי מקורבים לעסקה, הנכסים שנרכשו נמצאים במיקום אסטרטגי במרכז ארה"ב עם גישה מצוינת לכבישים בין-מדינתיים

יותר קניות ברשת – יותר צורך במרכזים לוגיסטיים

מכירות מקוונות בארה"ב, במיליארדי דולרים



*הערכות מקור: רשות הסחר האמריקאית, סטטיסטה והקרן הכלכלית

פיים נדל"ניים אחרים כיום. בשנים האחרונות חל שינוי משמעותי בצריכה הקמעונית, בעקבות גידול בצריכה המקוונת, שצפויה להמשיך לגדול גם בשנים הבאות. הגידול ברכישות ברשת מגביר את הביקוש למרכזי לוגיסטיקה. את המתחמים הלוגיסטיים ניי-

בוקרבת מסילת רכבת להובלה והפצה נוחה. הנכסים מצויים בתפוסה כמעט מלאה על ידי שוכרים גדולים ומובילים בתחום הלוגיסטיקה והרכישות המקוונות. השוברים הם בעלי חוזים ארוכי טווח המספקים תזרים מזומנים יציב עם רמת סיכון נמוכה, בהשוואה לענף

תן לחלק לשלושה סוגים – המתיימרים לשלושה שלבים בשרשרת האספקה של המוצרים. הסוג הראשון הוא מתחמים שנמצאים ליד תחנות השינוע הראשיות כמו רכבות ונמל תעופה. הסוג השני הוא מתחמים המתאימים לשלב השני של שינוע החבילות והמוצרים למתחם הפצה האזורי, השולט על כמה מדינות ויושב בצד מת כבישים מרכזיים. הסוג השלישי הוא מתחמים מקומיים, שמהם עוברים המוצרים לחנויות וללקוחות. הראל משקיעה במתחם לוגיסטי מהסוג השני.

הבחירה להשקעה בתחום הלוגיסטיקה התקבלה לאחר שמחלקת השקעות הנדל"ן של הראל, המנוהלת בידי רון קובלסקי, בחנה וניתחה את ההתפתחות של תחום שטחי הלוגיסטיקה בעולם ובארה"ב. הניתוח מלמד כי תחום זה נמצא בקורלציה ישירה להתפתחות תחום הרכישות המקוונות, שמצוי בצמיחה מתמדת. הראל מעריכה

שתחום זה ימשיך להתפתח בעתיד וכתוצאה מכך יגברו הביקושים לשטחי לוגיסטיקה.

מהמחקר של הראל ניתן ללמוד כי ב-2012-2016 צמח היקף השוק הקמעוני האלקטרוני בארה"ב (מוצרים ושירותים) בכ-62% במצטבר. בתקופה זו הגידול בהיקף המסחר הקמעונאי האלקטרוני במוצרים צמח בקצב שנתי של כ-15% בשנה. ההערכות הן שקצב ההתרחבות הזה ימשיך גם בשנים הקרובות, ויוביל להמשך גידול בהיקף המסחר הקמעונאי האלקטרוני במוצרים – מכ-394 מיליארד דולר ב-2016, ליותר מ-684 מיליארד דולר ב-2020.

עוד ניתן ללמוד מהמחקר כי ב-2016 בארה"ב היו כ-260.3 מיליון אנשים מעל גיל 15, מתוכם 229.6 מיליון השתמשו באינטרנט (88%), ו-173.6 מיליון מהם בייצרו רכישות מקוונות. ההוצאה הממוצעת לשנה לרוכש באינטרנט היא 3,428 דולר.



מה שבטוח – נדל"ן

הראל מצטרפת לשותפים אמריקאים להשקעה של 380 מיליון דולר במתחמי לוגיסטיקה במרכז ארה"ב. תיק הנדל"ן שלה בחו"ל יגדל ב-170 מיליון דולר