

11.64x21.02	1	עמוד 28	תעשיית	18/06/2017	59214734-5
הראל חברה לביטוח - 85210					

הראל משקיעה עם שותפים אמריקאיים במרכזי לוגיסטיקה בארה"ב

הנכסים שנרכשו נמצאים במיקום אסטרטגי במרכז ארה"ב עם גישה מצוינת לכבישים בין-מדינתיים ובקרבת מסילת רכבת להובלה והפצה נוחה. הנכסים מצויים בתפוסה



כמעט מלאה על ידי שוכרים גדולים ומובילים בתחום הלוגיסטיקה והרכישות המקוונות

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 העסקה הוא 45%. לטובת מימון הרכישה נלקחה הלוואה בשיעור של כ-65% מעלות הרכישה. דמי השכירות המתקבלים

מהנכסים כיום משקפים תשואה לא ממונת של כ-6.5%. הערכות הן כי התשואה על העסקה, כשמביאים בחשבון את המינוף, היא כ-10%.

לדברי מקורבים לעסקה, הנכסים שנרכשו נמצאים במיקום אסטרטגי במרכז ארה"ב עם גישה מצוינת לכבישים בין-מדינתיים ובקרבת מסילת רכבת להובלה והפצה נוחה. הנכסים מצויים בתפוסה כמעט מלאה על ידי שוכרים גדולים ומובילים בתחום הלוגיסטיקה והרכישות המקוונות. השוכרים הם בעלי חוזים ארוכי טווח המספקים תזרים מזומנים יציב עם רמת סיכון נמוכה, בהשוואה לענפים 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 הביקושים למרכזי לוגיסטיקה.

את המתחמים הלוגיסטיים ניתן לחלק לשלושה סוגים – המתאימים 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 בצומת כבישים מרכזית. הסוג השלישי הוא מתחמים מקומיים, שמהם עוברים המוצרים לחנויות וללקוחות. הראל משקיעה במתחם לוגיסטי מהסוג השני. 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.

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.