

23.71x24.78	1/2	עמוד 2	גלובס - שוק ההון	24/04/2018	63231020-7
אל ביטוח ופיננסים בבקוב - מנהל השקעות ראשי בהרא - 85210					



לפני כולם

# הראל משקיעה 485 מיליון שקל במסגרת קונסורציום למימון פרויקט נדל"ן בלונדון

פרויקט ה"Stage" בשכונת שורדיץ', שסמוך למיקום שרידי התיאטרון של שייקספיר, מוקם בעלות של כ-3.73 מיליארד שקל

המשוחרר של שייקספיר ושטח ציבורי של למעלה מ-4 דונמים שיכלול מתחם להופעות חיות ופארק ציבורי. עבור הראל מדובר בהשקעה נוספת בשרשרת השקעות של מאות מיליוני שקלים כל אחת בפרויקטים מעבר לים, בשיתוף עם גורמים זרים. קבוצת הראל נמנית עם הגופים המוסדיים הגדולים במשק, והיא מנהלת כ-214 מיליארד שקל, מתוכם כ-172 מיליארד שקל בכספי ביטוח, גמל ופנסיה, שרובם המכריע מנוהל עבור מבוטחים

בעוד כשלוש שנים. מדובר בפרויקט על כ-24 אלף מ"ר, שמשלב מגורים, מסחר ומשרדים. הוא צפוי לכלול למעלה מ-400 דירות, מתחם מסחר, קניות וביילוי הכוללים מסעדות, בתי קפה ומועדון כושר. בנוסף, הוא יכלול משרדים, שלרברי גורמים המעורים בפרטי הפרויקט כבר הושכרו מראש לתקופה של 25 שנים לחברת WeWork. כמו כן, המתחם יכלול מרכז מבקרים בינלאומי ובו שרידי התיאטרון

העלות הכוללת של פיתוח פרויקט ה"Stage" בשכונת שורדיץ' בבירת אנגליה עומדת על כ-3.73 מיליארד שקל, והוא מוקם בסמוך למיקומם של שרידי התיאטרון המקורי של המחזאי ויליאם שייקספיר (תיאטרון "The Curtain"). ככל הידוע ההלוואה הנוכחית תחליף את המימון המקורי שניתן על ידי Investec לרכישת שטח הפרויקט ולמימון התקדמות הבנייה, עד להשלמת התוכנית

מימון כולל בהיקף של כ-1.94 מיליארד שקל - כך נודע ל"גלובס". חלקה של הראל במימון זהה לחלקם במימון של בנק לוי'ס ושל בנק אינווסטק הדרום אפריקאי. לצד שלושת המממנים העיקריים הללו, יהיו עוד שני מממנים שיעמידו אשראי בהיקף כולל של כ-185 מיליון שקל: בנק מזרח אסיה והסניף הלונדוני של בנק אוף קומיוניקיישן הסיני.

**מאת רון שטיין**  
קבוצת הביטוח והפיננסים הראל, שאת השקעותיה מנהל סמי בבקוב, חוברת לקונסורציום מימון בהובלת בנק לוי'ס הבריטי, למימון פיתוח פרויקט ה"סטייג" בלונדון. הפרויקט מוקם עתה על ידי קבוצת משקיעים בראשות חברת הנדל"ן קיין אינטרנשיונל (Cain International), ובמסגרת זו הראל תעמיד אשראי בהיקף של 485 מיליון שקל, מתוך



פרויקט הסטייג' המתוכנן בלונדון הדמיה: יח'צ



17.46x11.02	2/2	עמוד 3	שוק ההון - גלובס	24/04/2018	63231019-5
אל ביטוח ופיננסים בבקוב - מנהל השקעות ראשי בהרא - 85210					



שמואל בן זור, מנהל השקעות הראל

צילום: איל יצהר

**מדובר בפרויקט הצפוי לכלול למעלה מ־400 דירות, מתחם מסחר, קניות ובילוי הכולל מסעדות, בתי קפה ומועדון כושר. בנוסף, הוא יכלול משרדים שככל הידוע כבר הושכרו מראש לתקופה של 25 שנים לחברת WeWork**

יחסית, גם על רקע הגאות הנמשכת במחירי הנכסים הסחירים (והלא־סחירים). מדוע יוצאים הגופים המוסדיים להשקעות של מאות מיליוני שקלים מחוץ לישראל? לא מעט משום ששוק ההון המקומי הפך קטן למידותיהם. כיום מנהלות קופות הגמל, קרנות הפנסיה החדשות וחברות הביטוח בכיטוחי המנהלים שמנוהלים בשוקי ההון (תיקי ה"משתתף ברווחים"), כספי חוסכים בהיקף מצרפי של יותר מטריליון שקל, כשהיקף הצבירה נטו השנתי לקרנות הפנסיה החדשות ולקופות הגמל (כולל קרנות ההשתלמות) עומד על יותר מ־50 מיליארד שקל. ההיקף והזרם האדירים של כספים אלה מחייבים הוצאת השקעות החוצה, וזאת בנוסף להיבטים של ניהול סיכונים גיאופוליטיים. ●

עם תשואה יציבה יחסית, ריאלית ושאינה קשורה ישירות ומיידית למדרי שוקי ההון. ההשקעה בעסקאות אשראי פרטיות, או בנדל"ן ישרי, בארץ ובחו"ל, תורמת לפיזור גיאוגרפי וסקטוריאלי, ונעשית במטרה להניב תשואה שוטפת יציבה ברמת סיכון נמוכה

אגף השקעות אשראי בחטיבת ההשקעות של הראל.

**שוק ההון המקומי קטן על המוסדיים**

מדובר באפיק השקעות גדל והולך בהראל, וקבוצות מוסדיות גדולות אחרות, בגלל החיפוש אחר אפיקי השקעה

ועמיתים בחיסכון לטווח ארוך. במסגרת ניהול כספי העמיתים והמבוטחים הראל מנהלת מערך השקעות אלטרנטיביות עם פיזור גיאוגרפי, שאותו היא מגדילה כל העת. העסקה האמורה נעשית במסגרת הזאת, ומי שמוביל אותה הוא איציק שאוויל, סמנכ"ל בכיר ומנהל