

27.11x34.73	1	עמוד 19	כותרת - כלכלי סט	09/04/2018	63052033-2
ראל בית השקעות אייר המבורג קבוצת הראל ביטוח ופיננסי - 85210					

**חוסכי הפנסיה של הראל חייבים תודה לקניון עיר ימים ולמגדלי אלון (רחלי בינדמן, עמ' 19)**

# שיערוכי הנדל"ן של הראל סידרו לחוסכים תשואה משופרת

שוויו של מגדל אלון 1, שבבעלות הראל ומגדל, קפץ ב-2017 ב-35% על רקע כניסת שוכרים איכותיים כמו פאלו אלטו, והעובדה ששתי חברות הביטוח יכולות להשכיר שטחים גדולים בנכס. גם שווי קניון עיר ימים בנתניה עלה, למרות המשבר בענף הקמעונאות

**נכסים נוספים שהראל מחזיקה בהם יותר מ-50%**

**מרכז מסחרי בשוהם**  
עליית שווי של 2.5% ב-2017 לסכום של 87.3 מיליון שקל

**קריית הממשלה, באר שבע**  
עליית שווי של 0.1% ב-2017 לסכום של 243.16 מיליון שקל

**מרכז מסחרי קריית השרון, נתניה**  
ללא שינוי בשווי ב-2017 לעומת 2016: 163.1 מיליון שקל

**מרכז מסחרי בנווה סביון**  
ירידה של 2.2% בשווי הנכס ל-52.8 מיליון שקל לעומת 2016

**חניון היהלום, רמת גן**  
ירידה של 2.2% בשווי הנכס ל-22.5 מיליון שקל לעומת 2016

98 מיליון שקל, בעוד שני נכסים אחרים של הראל איבדו מעט מערכם ב-2017. המרכז המסחרי בנווה סביון איבד כ-2.2% מערכו ל-53 מיליון שקל, וחניון היהלום ברמת גן איבד מערכו ש-22.5 עור דומה לשווי של 22.5 מיליון שקל בגלל ירידה בהכנסות.

המבנים בכתבה הם עיקר הנכסים שהראל מחזיקה באופן ישיר בישראל, ושוויים הכולל נאמד ב-1.74 מיליארד שקל. בנוסף יש לחברה השקעות בנדל"ן בארץ ובעיקר בחו"ל, שבהם הראל מוחזיקה פחות מ-50%, באמצעות חברות אחזקה ושותפויות, כך שקשה לחלץ את השיערוך שלהם מתוך הדו"חות.

ראל לאור התחרות מצד המסחר המקוון ופגיעתה בחברות הקמעונאיות, השוכי רות את שטחי המסחר.

**עליית שווי קלה בקניון G**  
נכס נוסף של הראל הוא בניין משרדים ברחוב המרד 27 בתל אביב, המורכב מ-27 קומות, שהציג עליית ערך של 4.1% לסכום של 15.6 מיליון שקל, וזאת על רקע הביקוש באזור זה לנכסים שיכולים לעבור הסבה לעסקי המלונאות. עליית ערך קלה הציג גם קניון G כפר סבא, בשיעור של 3.8% לשווי של

שקל לחורש ובתשואה של 10% לשנה. בענף הנדל"ן המסחרי מעריכים כי הביניים בבעלות הראל ומגדל הוא בעל פוטנציאל השבחה ערך עתידי גבוה יותר, שכן העובדה שמחזיקים בו שני גופים מוסדיים, המשקיעים לטווח ארוך, מאפשרת להם להשכיר כמה קומות משרדים יחד, כמו במקרה של פאלו אלטו. זאת בניגוד לקבוצת הרכישה של אלון 2, שיכולה להשכיר משרדים יחידים. מדר"ח הנכס הבורד של מגדל לשנת 2017, שפורסם אתמול, עולה כי שווי הנכס בספרים בתיק ביטוחי המנהלים בפוליסות המשתתפות ברווחים עומד על 399 מיליון שקל לעומת 297 מיליון שקל ב-2016 – שיעור זהה לזה שבשיעור רוח שבצעה הראל.

עליית ערך נאה נוספת מציגה הראל בקניון עיר ימים בנתניה, שהראל מחזיקה בו ב-50% לצד שיכון ובינוי, לאחר שרכישה את חלקה של אזוריים ב-2013 תמורת 390 מיליון שקל. הקניון ממוקם בצפון שכונת עיר ימים בנתניה וכולל 24 אלף מ"ר שטחי מסחר וזכויות להקמת שטחי משרד ומסחר נוספים. לפי דו"חות הראל, שווי האחזקה בספרים כבר עומד על 448.8 מיליון שקל, עליית ערך של 13.5% לעומת 2016. גם כאן כ-7% מהעלייה מקורם בהשקעות נוספות שביצעה חברת הביטוח להרחבת שטחי המסחר והיתרה מעליית ערך על רקע העובדה שמדובר כיום בקניון יציב ומאוכלס במלואו בשכר נת מגורים מבוקשת בנתניה. כמובן שהראל חשופה בהשקעה זו לקשיים שחווה תעשיית הקניונים בישראל.

בעל השליטה בהראל יאיר המבורגר צילום: אוראל כהן

ממוקם ברחוב יגאל אלון, בסמוך לתחנת רכבת השלום.

**פאלו אלטו שכרה 4 קומות**

לפי דו"חות הראל, השווי הנוכחי של השקעתה במגדל עומד, נכון לסוף 2017, על 287.3 מיליון שקל, עלייה של 35.3% לעומת 2016. כמחצית מעליית הערך (כ-17%) היא תולדה של השקעות שביצעה הראל במגדל לקראת קבלת טופס 4 שניתן בשנה שעברה, והמחצית השנייה מקורה בעליית ערך הנכס מאז תחילת אכלוסו. למשל, במאי נודע כי חברת הסייבר ואבטחת המידע האמריקאית פאלו אלטו שכרה 4 קומות בשטח של 6,000 מ"ר במגדל ותשלם להראל ולמגדל 650 אלף שקל לחודש (7.8 מ"ר ליון שקל לשנה) תמורת השכירות. שנה קודם לכן נודע כי מגדל והראל חתמו על השכם להשכרת 10,000 מ"ר לחברת רת שובל, שבבעלות נס שובל, בתמורה ל-1.1 מיליון שקל לחודש.

**המרכז המסחרי בנווה סביון איבד כ-2.2% מערכו לשווי של 53 מיליון שקל, וחניון היהלום ברמת גן איבד מערכו שיעור דומה לשווי של 22.5 מיליון שקל בגלל ירידה בהכנסות**

את המגדל הרומי, אלון 2, הקימה חברת כסר באמצעות קבוצת רכישה של 130 חברים, שחלקם מפרסמים באחרונה הצעות למכור משרדים בקומה 19 במזרח שמתחיל ב-280 אלף שקל. לטענתם, אפשר להשכיר את הנכסים ב-3,200

**רחלי בינדמן**



חברות הביטוח משקיעות בשנים האחרונות יותר ויותר מכספי החוסכים לפנסיה בנדל"ן, בעיקר על רקע הריבית האפסית. מדובר בעיקר בנדל"ן מניב – מרכזים מסחריים, קניונים ומשרדים – במטרה ליהנות מהתשואה השוטפת על השכרתם לשוכרים בטוחים יחסית. אך מעבר לתשואה השוטפת, שלפי הדו"חות היא 6%-8% בשנה, התנופה בשוק הנדל"ן ייצרה לחברות הביטוח גם רווחי הון מהשקעות אלה הודות לשיערוכי שווי הנכסים שהן מבצעות מדי שנה.

הצצה לשיערוכים אלה, שהשפיעו כמובן על התשואה של החוסכים, אפשר למצוא בדו"חות של חברת הראל, אחת מחברות הביטוח עם תיק נדל"ן גדול, לצד המתחרות מגדל וכלל. את הנתונים על שווי פעילות הנדל"ן של חברות הביטוח אפשר, אמנם, למצוא בדו"חות "הנכס הבורד" שהן מפרסמות אחת לרבעון, אך לעתים קשה לחלץ מהם את ההשקעה המלאה במקרקעין, שכן הם מפורטים בין שלל אפיקי השקעה – קרנות גמל, קרנות פנסיה וביטוחי מנהלים. בנוסף, חלק מההשקעות – בעיקר אלה בחו"ל – מבוצעות דרך חברות ייעודיות שבהן שותפים יומיים וגורמים מקומיים, כך שההשקעה אינה מוצגת דווקא בסעיף המקרקעין.

הראל מספקת דו"ח שלה ל-2017 פירוט נרחב על שווי פעילות הנדל"ן שלה בישראל, הכולל שיערוך משמעותי במיוחד שביצעה בשנה החולפת: פרויקט מגדלי אלון בתל אביב. הראל ומגדל נכנסו להשקעה משותפת במגדל הצפוני מתוך השניים בפרויקט, אלון 1, הכולל 55 אלף מ"ר משרדים ושטחי משרד ונמצא בימים אלה בשלבי אכלוס. הפרויקט

קניון G, כפר סבא	רח' המרד 27, ת"א	בית הראל, ירושלים	קניון עיר ימים, נתניה	מגדלי אלון, ת"א
 +3.8%	 +4.1%	 +5.1%	 +13.5%	 +35.3%
שווי 2016: 94.4 מיליון שקל שווי 2017: 98 מיליון שקל	שווי 2016: 15.03 מיליון שקל שווי 2017: 15.65 מיליון שקל	שווי 2016: 11.8 מיליון שקל שווי 2017: 12.4 מיליון שקל	שווי 2016: 395.3 מיליון שקל שווי 2017: 448.8 מיליון שקל	שווי 2016: 212.4 מיליון שקל שווי 2017: 287.3 מיליון שקל

צילומים: אוראל כהן, צביקה טישלר, אתר קניון עיר ימים, google maps