



הראל ושותפותיה רכשו 6,000 דירות להשכרה בגרמניה

החשיפה לאירופה: הראל השקיעה 335 מיליון שקל במגורים ובלוגיסטיקה

מיכאל רוכורגר



סמי בבקוב צילום: ורדי כהנא

המוסדי הבולט בתחום הנדל"ן בחו"ל

הראל המנהלת נכסים בהיקף של 290 מיליארד שקל, היא מחזיקה בתיק השקעות בנדל"ן בהיקף של 15 מיליארד שקל – והיא הגוף המוסדי הישראלי הבולט ביותר בהשקעות בנדל"ן בחו"ל. את הפעילות הזו מנהל איציק טוויל, ראש מערך נדל"ן ואשראי לא סחיר. מלבד השותפות עם ברוקפילד, לפני כמה חודשים החלה הראל לבצע השקעות בנדל"ן שמיועד לתחום של מדעי החיים.

את ההשקעות האלה מבצעת הראל כשותפה בקרן הנדל"ן Breakthrough Properties, שאותה הקימה ענקית הנדל"ן האמריקאית טישמן ספייר ועם חברת בלקו קפיטל. בלקו הוקמה בידי אריה ורבקה בלדגריין. הקרן גייסה עד כה 500 מיליון דולר, והיא צפויה לבצע שני גיוסי המשך – כך שהסכום שיגויס אמור להסתיים ב-1.5 מיליארד דולר.

את העסקה הראשונה בתחום הזה הראל ביצעה במסגרת השקעה משותפת עם הקרן בפרויקט יזום גדול בהיקף השקעה כולל של 550 מיליון דולר. חלקה של הראל בהשקעה יגיע ל-50 מיליון דולר ישרות ו-20 מיליון דולר דרך הקרן.

סמי בבקוב, מנהל חטיבת ההשקעות בהראל, ציין: "השותפות עם ברוקפילד היא חלק משרשרת עסקות שמבצעת הראל בשנים האחרונות. זה אפיק השקעות גדל והולך עבור הראל, הנובע מהשאפה להגביר את הנוכחות באפיקי השקעה בעלי תשואה יציבה יחסית וריאלית ושאינה קשורה ישירות ומיידית למדרי שוקי ההון".

קבוצת הביטוח והפיננסים הראל ממשיכה להרחיב את פורטפוליו הנדל"ן שלה, שמדרי כזו בארה"ב ובאירופה. החברה ביצעה עם ענקית ניהול הנכסים האלטרנטיביים הבינלאומית ברוקפילד ושותפים נוספים, שתי עסקות באירופה בתחומי הדירות למגורים להשכרה וחלוגיסטיקה – בסך מיליארד יורו. חלקה של הראל בעסקות מפתחם ב-90 מיליון יורו (335 מיליון שקל).

עסקות אלה אמורות להניב להראל תשואות דו-ספרתיות נמוכות, והן נעשו כחלק מההשקעות במסגרת קרן ההשקעות בנדל"ן באירופה שהקימה ברוקפילד ב-2020 וגייסה עבורה 600 מיליון יורו. ברוקפילד נסחרת בניו יורק לפי שווי שוק של 85 מיליארד דולר, ומנהלת נדל"ן בשווי גבוה מ-200 מיליארד דולר. הראל נתנה התחייבות של שקעה של 100 מיליון יורו ישירות בקרן ועוד 100 מיליון יורו לצורך השקעות משותפות שלה יחד עם שאר השותפים בקרן של ברוקפילד, כך שסך ההשקעות צפויות להגיע למיליארד יורו.

במסגרת העסקות החדשות, רכשו הראל, ברוקפילד ושותפיהן פורטפוליו של 6,000 דירות להשכרה במטרופולין של Rhine-Ruhr שבמערב גרמניה תמורת 370 מיליון יורו. חלקה של הראל בעסקה זו הוא 235 מיליון שקל.

בנוסף לפורטפוליו המגורים, הראל וברוקפילד רכשו תמורת 640 מיליון יורו פורטפוליו הכולל תשעה נכסי לוגיסטיקה הממוקמים במערב גרמניה, פולין וספרד, בשיטת השכרה כולל של 202 אלף מ"ר ובשיעור תפוסה ממוצע של 91%.

ששה מהנכסים הם מרכזי last-mile (היעד הסופי), שירכשו לאיחד השלמת הקמתם ואכלוסם בידי הדייר, הצפויה ב-2021-2022. הניכסים האלה ממוקמים באזורים אורבניים בגרמניה וספרד. שלושת הנכסים האחרים בפורטפוליו הם נכסי לוגיסטיקה מסורתיים – שני נכסים בפולין ונכס חדש בגרמניה.

