

בדרך להארוורד: הראל ומשפחת בלדגריין ישקיעו בנדל"ן לתחום מדעי החיים

הראל תשקיע 70 מיליון דולר ב-אמצעות שותפות בקרן אמריקאית, שתתמחה בייזום וברכישת מתחמים ייעודיים המותאמים לסביבת עבודה של חברות מדעי החיים • הפרויקט הראשון יוקם בבוסטון, בשטחה של אוניברסיטת הארוורד, בהשקעה כוללת של 550 מיליון דולר



המתחם המתוכנן בשטחה של אוניברסיטת הארוורד הופיה: מיה כרמי/נוצור

מיכאל רוכוורגר

קבוצת הביטוח והפיננסים הראל שבשליטת יאיר המבורי גר ממושיבה להרחיב את השקיעותיה בתחום הנדל"ן במסגרת אסטרטגיה זו, החלה הראל לבצע השקעות בנדל"ן שמוקדו לתחום של מדעי החיים (Life Science). מדובר בתחום שהפעילות בו הוגברה משמעותית בעקבות משבר מגפת הקורונה.

את ההשקעות הללו תבצע הראל כשותפה בקרן הנדל"ן Breakthrough Properties, שאותה הקימה ענקית הנדל"ן האמריקאית טישמן ספייר (Tishman Speyer) ועם חברת בלקו קפיטל (Belco Capital), שהוקמה בידי פרופ' אריה בלדגריין ואשתו רבקה בלדגריין. הקרן גייסה עד כה 500 מיליון דולר, והיא צפויה לבצע שני גיוסי המשך – כך שהסכום שיגויס אמור להגיע ל-1.5 מיליארד דולר.

הקרן תתמחה בייזום ורכישה של מתחמים ייעודיים המתאימים לסביבת עבודה של חברות מדעי החיים – בתחומים כמו ביוטכנולוגיה, פרמצבטיקה, טכנולוגיה רפואית, גנטיקה ומיכשור רפואי. עיקר המיקוד של הקרן יהיה בהשקעות בארה"ב, אך ייתכן שיבוצעו השקעות גם באירופה ובאסיה.

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

מדובר בפרויקט שיכול עדיין רוב של שימושים, ויוקם בשטח של אוניברסיטת הרווארד, הממוקמת באחד האזורים הבריטים בתעשיית מדעי החיים בעיר בוסטון, ארה"ב. השלב הראשון של הפרויקט צפוי לכילול הקמה של שני מבני מעבדות, בניין מגורים להשכרה ומלון. בהראל צופים כי ההשקעה

ההשקעה הנוכחית של הראל היא חלק ממהלך אסטרטגי לגיוון פורטפוליו הנכסים שלה – והיא צופה כי ההשקעה תייצר תשואה שנתית של 15%

כלכליים, לרבות בהשוואה לתעשיית ההייטק.

תעשיית מדעי החיים נהנת מרוח גבית חיובית של מגמות מקרו-כלכליות ומהשקעות הוגיות משמעותיות בתחום, במיוחד בתקופה האחרונה. בעשור הקרוב, הביקוש לשטחי מעבדות צפוי לגדול במקביל לעלייה הצפויה במספר המועסי קיים בתעשייה.

את ההשקעה הזו מטעם הראל מוביל איציק טוויל, ראש אגף אסראי לא סחיר והשקיעות בנדל"ן בחטיבת ההשקעות בחברה. הראל מחזיקה בנדל"ן בשווי של 15 מיליארד שקל, ונחשבת לגוף המוסדי הישראלי הכולט בהשקעות בנדל"ן בארה"ב, אירופה וישראל.

ההשקעה הנוכחית של הראל אמורה לגוון את פורטפוליו הניכסים של החברה, תוך יצירת תשואה עורפת למשקיעיה וללא תלות בתנודתיות המאפיינת את ההשקעה בשוקי ההון.

שנים לענקית התרופות גיליאד תמורת 12 מיליארד דולר. בלקו קפיטל מתמקדת בהשקעה וליוי חברות בתחומי מדעי החיים, בעיקר בחברות חרשניות ופרוצדורות דרך בתחומן. דן בלידגריין, בנם של הוג בלדגריין, מכהן כמנכ"ר במערך ההשקעות וייזום בטישמן ספייר, והוא גם ינהל את ההשקעות של הקרן. ההחלטה של הראל להיכנס להשקעות בסוג זה של נכסים נובעת מכך שנכסי מדעי החיים מאופיינים בשיעורי צמיחה, שיעורי תפוסה ושימור דיירים גבוהים ביחס לנכסי משרדים, והם מותאמים לחברות בתחום מבחינת התשתיות והמאפיינים המבניים הייחודיים.

התעסוקה בתעשיית מדעי החיים צומחת בקצב מהיר בהשוואה לכלל השוק, וכתוצאה מכך גוברים הביקושים לשטחים חדשים עבור פעילותם. בנוסף, תעשיית מדעי החיים היא בעלת עמידות גבוהה יחסית למשברים



איציק טוויל צילום: אייל טואג

בפרויקט תייצר תשואה שנתית של כ-15%. מלבד בוסטון, אזורים נוספים שנחשבים גדולים בתחום מדעי חיים בארה"ב הם סאן דייגו וניו יורק.

פורטפוליו של 57 מיליארד דולר

טישמן ספייר היא חברת השקעות גלובלית בנדל"ן המתמחה בפיתוח וניהול של נכסים וקרנות נדל"ן, ופועלת בארה"ב, אירופה, אמריקה הלטינית ואסיה. כיום טישמן מנהלת פורטפוליו בשווי כולל של 57 מיליארד דולר.

אריה בלדגריין הוא רופא ויוזם ישראלי-אמריקאי, שייסד ומנהל כמה חברות בתחום הביזנס – כשהבולטת בהן היא קייט פארמה. החברה נמכרה לפני כמה