

אלקטרה נדל"ן

מצגת לשוק ההון Q4

2023



אלקטרה נדל"ן

בימים קשים אלו, אלקטרה נדל"ן כואבת ומחזקת את אזרחי
מדינת ישראל, חיילות וחיילי צבא ההגנה לישראל וכוחות
הביטחון המחרפים את נפשם למען ביטחון ועתיד המדינה.
אנו כואבים את כאב משפחות הנופלים, הנרצחים והחטופים,
וכלנו תקווה לימים טובים יותר.
אנו חזקים, וביחד ננצח.



הבהרה משפטית ומידע צופה פני עתיד

יצוין כי מצגת זו כוללת מידע המהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע כאמור כולל בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים, לרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, סקירות וכל מידע אחר המובא בכל דרך, המתייחס לאירועים ו/או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. אין וודאות לכך כי הערכות החברה כאמור לא ישתנו, אף באופן מהותי.

מידע צופה פני עתיד, כאמור, מסתמך, בין היתר, על הערכותיה הסובייקטיביות של החברה ותוכניותיה נכון למועד המצגת, התקשרויותיה הקיימות, התוצאות הכספיות של החברה כיום, ועל ניתוח מידע כללי שהיה בפניה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות באשר לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם ונכונותו לא נבחנה על-ידי החברה באופן עצמאי. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות והינו כאמור בלתי וודאי. התממשותו של המידע הצופה פני עתיד עשויה להיות מושפעת מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה (המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023) וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ומגורמים חיצוניים לרבות רגולציה העשויים להשפיע על פעילותה.

לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש ואף יכול להיות שונה, באופן מהותי, מהאמור לעיל. למען הסר ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הנכלל במצגת, על מנת שישקף אירועים ו/או נסיבות שיתרחשו לאחר מועד הכנת המצגת.

מצגת זו אינה הצעת ניירות ערך של אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה") לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. מצגת זו מיועדת למסירת מידע בלבד ומהווה הצגה עקרונית ושיווקית של החברה.

המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת ("המידע") אינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה ואינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס וכן לא תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. המידע הכלול במצגת הינו מידע תמציתי בלבד וכולל נתונים ומידע המוצגים באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונה מהנתונים הנכללים בדיווחים שפרסמה החברה לציבור אך הוא ניתן לחישוב מתוך הנתונים שנכללו בדיווחים האמורים. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור. השקעה בניירות ערך בכלל ובניירות הערך של החברה, בפרט, נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד.


רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק במידע המפורסם בדיווחי החברה, וכן ביצוע ניתוח היבטים המשפטיים, החשבונאיים, הכלכליים והיבטי המס.

המצגת עשויה לכלול נתונים נוספים שלא הוצגו בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ו/או מידע המוצג באופן שונה מהאופן בו הוצג בדיווחים שפרסמה החברה לציבור.

לשם קבלת מידע מקיף ומלא על מצבה של החברה, עסקיה ותוצאותיה הכספיות ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בדיווחים ובדוחות התקופתיים שפורסמו על ידי החברה.




HOUSE OF FUNDS



ELECTRA
MULTIFAMILY



ELECTRA
DEBT



ELECTRA
SINGLE FAMILY



ELECTRA
HOSPITALITY



ELECTRA
UK⁽¹⁾

GP סחיר - 4 מקורות הכנסה עיקריים

**רווחי
שערוך**
[LP-]



**רווחים
שוטפים**
[LP-]



**דמי
הצלחה**
[GP-]



**דמי
ניהול**
[GP-]



אלקטרה נדל"ן במספרים (1)



ESG - חברת הניהול (ALM) חברה בארגון PRI של האו"ם



מקבוצת אלקו בע"מ (54.8%)

17

מדינות פעילות בריטניה ו-16 מדינות בארה"ב

\$4.9B

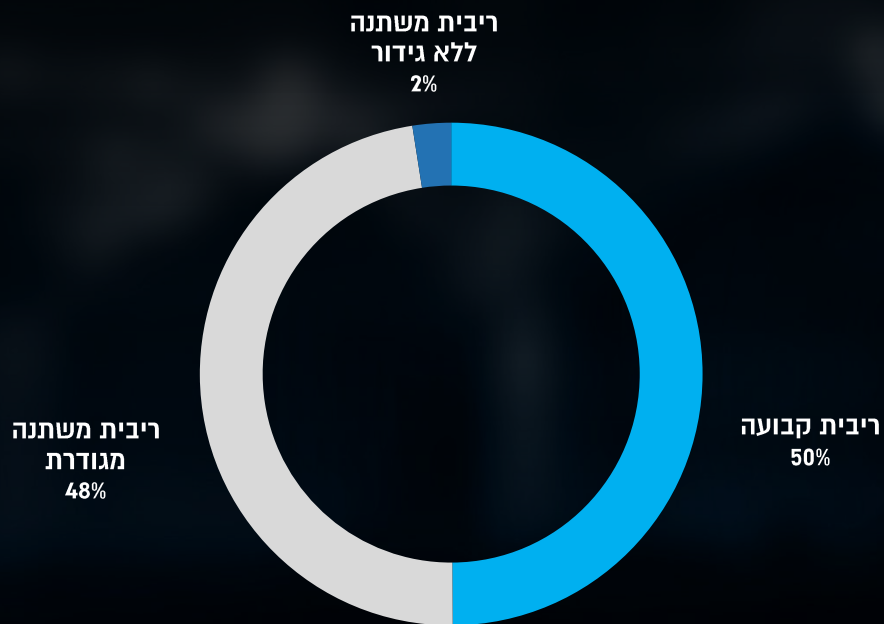
הון משקיעים מנוהל

\$9.6B

שווי נכסי נדל"ן מנוהלים (100%) (3,2)

מינוף נמוך בנכסי הבסיס לצד חשיפה נמוכה לתנודות בשיעורי הריבית

98% מהחוב בנכסי הבסיס בריבית קבועה או מגודרת (CAP)⁽²⁾



שיעור הריבית המשוקללת בנכסי הבסיס בקרנות⁽²⁾ 5.2%

שיעור המינוף האפקטיבי בנכסי נדל"ן מנוהלים⁽¹⁾ 55.3%

תחומי פעילות יציבים – דיו להשכרה (1)

ענף הדיו להשכרה מהווה כ- 92% (2,3) מתיק הנכסים שבניהול החברה

דיו להשכרה בתים פרטיים (SFR)

3,987 בתים פרטיים להשכרה

23 שותפויות פעילות

90% שיעור תפוסה ממוצע (בשותפויות שסיימו תהליך אכלוס)

\$1.1B שווי נדל"ן משוערך (2)

\$435M הון מושקע

\$18.1M ששולמו עבור רכישת קרקעות, פיקדונות ומקדמות לבניית בתים

דיו להשכרה קרנות החוב

55 עסקאות מימון פעילות

15,974 יחידות דיו

81% שיעור תפוסה ממוצע

\$435M הון מושקע

דיו להשכרה מקבצי דיו

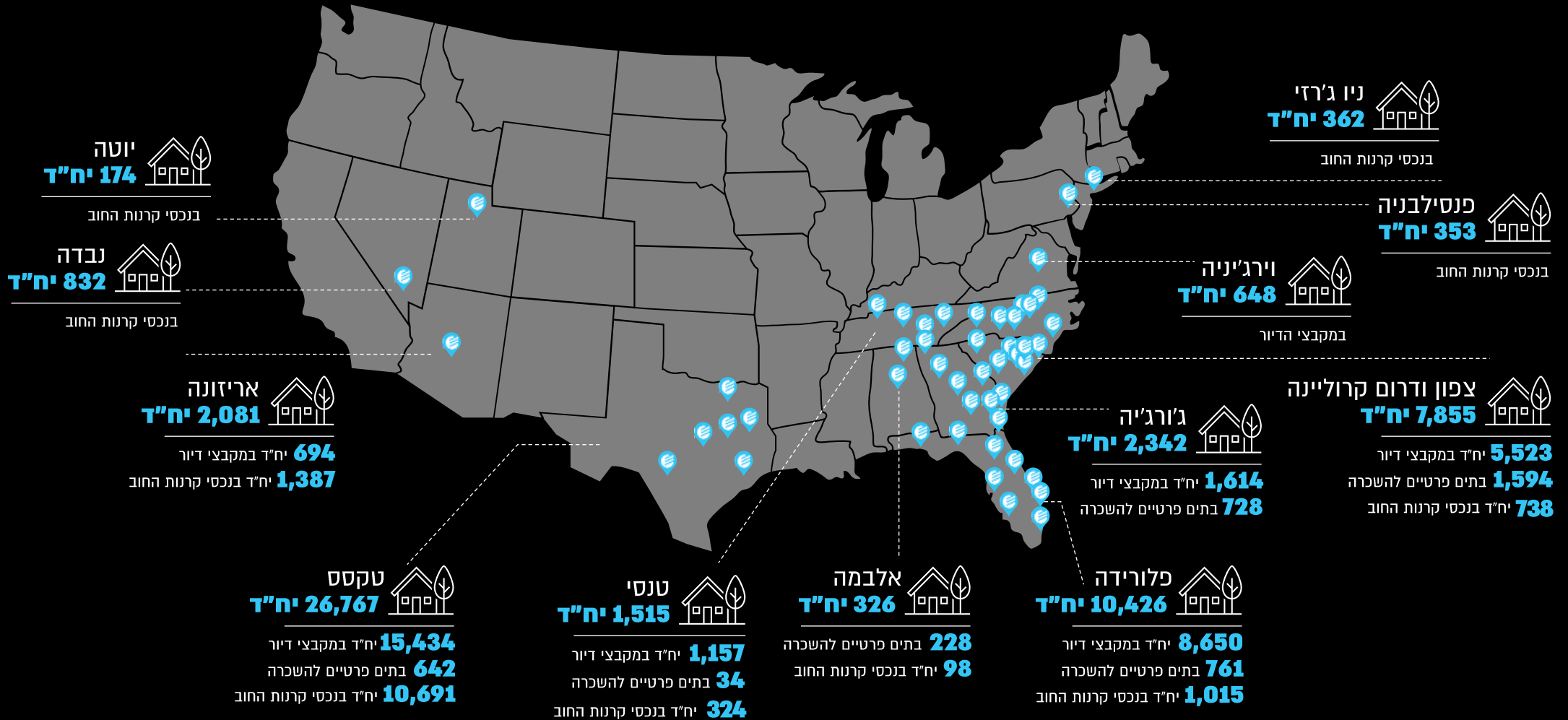
\$3.5B הון משוערך (2) 110 מקבצי דיו

7.3% (\$17M) גידול NOI בנכסי נדל"ן מנוהלים (2,4) Same Property T12 33,720 יחידות דיו

827 עובדים בחברת הניהול (2) 93% שיעור תפוסה ממוצע

\$7.7B שווי נדל"ן משוערך (2) מקום 33 בדירוג 50 החברות הגדולות בתחום מקבצי הדיו בארה"ב לשנת 2023

לחברה נוכחות רחבה בשוק הדיור להשכרה במדינות רצועת השמש - מאגר מידע משמעותי אשר מסייע בהבנה עמוקה של השוק ומאפשר קבלת החלטות בזמן אמת



סה"כ 49,694 יחידות דיור (2), ו-3,987 בתים פרטיים (1)

(1) למועד פרסום המצגת.
(2) בנכסי מקבצי הדיור וקרנות החוב.

תחומי פעילות הזדמנותיים (1)

ריט מלונות

1,340
חדרים



07

מלונות נרכשו
עד כה



\$749M

שווי נדל"ן (1,4)



ערים מרכזיות
בארה"ב

ניו יורק, בוסטון,
ושינגטון D.C, מיאמי



\$410M

הון מושקע (1)



קרבן בריטניה (2)

6,850 מ"ר
שטח נדל"ן



02

נכסים נרכשו
עד כה



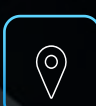
£26.5M

מחיר רכישה (100%) (5)



02

ערים מרכזיות:
לונדון
וברמינגהאם



£15.4M

הון מושקע (3)



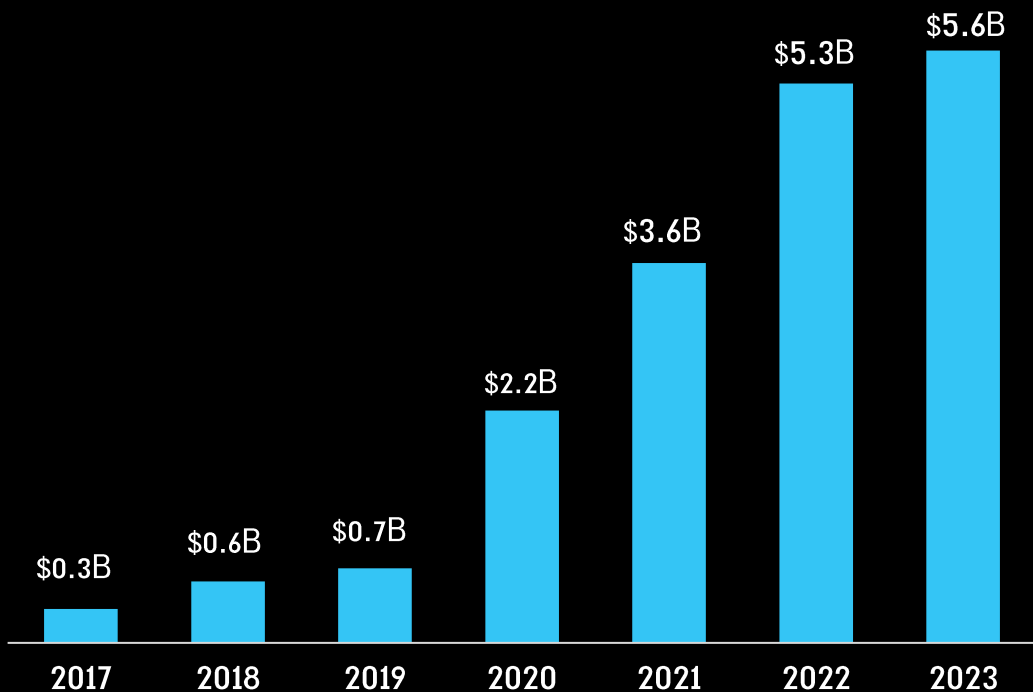
(1) למועד פרסום המצגת.
 (2) בחודש מרץ 2024 הודיעה החברה על סגירה ראשונה לקרבן להשקעות במשרדים בבריטניה.
 (3) חלק הקרבן.
 (4) משקף עלות כוללת של העסקה בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.
 (5) עלות רכישה מקורית.

התפתחות גיוסי הכספים בישראל ובחו"ל (במיליוני דולרים) (1)

גידול עקבי בהיקף הגיוס המצטבר

היקף גיוס מצרפי לפלטפורמות החברה **\$5.6B** (1)

הון מנוהל נוכחי **\$4.9B** (2,1)



פירוט גיוסים בקרנות החברה

שיעור הקריאה	הון שגויס מ-Co-Investors	הון שגויס	תקופת הגיוס	
הנזלה מלאה	\$145M	\$215M	אפריל 17 - פברואר 18	קרן מקבצי דיור I
100%	\$400M	\$462M	יוני 18 - יולי 19	קרן מקבצי דיור II
100%	\$41M	\$980M	דצמבר 19 - יולי 21	קרן מקבצי דיור III
75%	\$82M	\$1.03B	מאי 22 - פברואר 24	קרן מקבצי דיור IV
100%	(1)\$303M	-	אוגוסט 21 - ספטמבר 23	מקבצי דיור Core Plus
100%	\$18M	\$285M	דצמבר 19 - יוני 21	קרן חוב I
48%	\$9M	\$403M	אפריל 22 - דצמבר 23	קרן חוב II
62%	-	(3)\$745M	מרץ 22 (השקה)	ריט מלונות
100%	(1)\$406M	-	נובמבר 20 - בתקופת גיוס	בתים פרטיים להשכרה (SFR)
20%	\$14M	\$85M	מרץ 24 (סגירה ראשונה)	קרן בריטניה

(1) למועד פרסום המצגת, הנתונים כוללים את התחייבויות ה-Co-Investors-GP.

(2) לאחר מימוש נכסים.

(3) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסק ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.

משקיעי עוגן מובילים לצד החברה מישראל וארה"ב





סיכום שנת 2023

סיכום שנת 2023⁽¹⁾

קרנות Private Equity⁽²⁾

קרן בריטניה

ביצוע סגירה ראשונה לקרן בריטניה. היקף הגיוס הנוכחי הוא כ- 76 מיליון ליש"ט (כ-99 מיליון דולר)

קרן 4

ביצוע סגירה סופית בהיקף של כ-1.11 מיליארד דולר. הקרן בהיקף הגיוס הגדול ביותר של החברה עד כה

קרן חוב 2

ביצוע סגירה סופית בהיקף גיוס של כ-412 מיליון דולר

אירועים מהותיים

כ-538 מיליון דולר

היקף גיוס הכספים בפלטפורמות ההשקעה של החברה במהלך השנה (2,1)

כ-234 מיליון דולר

חלוקות למשקיעי הקרנות והשותפויות שבניהול החברה בשנת 2023

כ-74 מיליון דולר

כ-120 מיליון ש"ח גויסו בהנפקת הון פרטית של החברה לקבוצות הפניקס ומגדל, בנוסף להנפקת סדרת אג"ח חדשה בסך כולל של 150 מיליון ש"ח

כ-5,000 יח"ד

לצד שטחי מסחר, אושרו במהלך השנה במסגרת תוכנית מתאר בחטיבת הקרקע בדרום מיאמי

רכישות

5

עסקאות מימון בקרנות החוב בהיקף של כ-37 מיליון דולר

6

מקבצי דיור בהיקף (100%) של כ-338 מיליון דולר

577

בתים פרטיים בפעילות ה SFR בהיקף (100%) של כ-154 מיליון דולר

1

בית מלון בריט המלונות בהיקף (100%) של כ-110 מיליון דולר⁽³⁾

1

בניין משרדים בקרן בריטניה בהיקף (100%) של כ-9 מיליון ליש"ט

מימושים

2

מקבצי דיור מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח בהיקף (100%) של כ-106 מיליון דולר, בתשואה שנתית בטווח (IRR) של כ-19.2%-22.4% ובמכפיל הון בטווח של כ-2.26X-2.35X

4

עסקאות בקרנות החוב נכרעו במלואן בהיקף של כ-20 מיליון דולר בתשואה שנתית בטווח (IRR) של כ-14.7%-21.8%, תשואות גבוהות מהתשואות המינימליות החוזיות

(1) למועד פרסום המצגת.

(2) הגיוסים כוללים השקעות מצד Co investors, כולל התחייבות GP.

(3) משקף עלות כוללת של העסקה ביום הסגירה בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.

דגשים לשנת 2023



שווקי הפעילות

האירועים בשנה האחרונה מדגישים את פרמיית הסיכון בשוק הישראלי ומובילים להסטת כספי משקיעים לחו"ל. נכסי החברה ממוקמים בארה"ב ובריטניה, כלכלות חזקות ויציבות



צמיחה עקבית

על אף מצב השוק, ממשיכה החברה להציג צמיחה בהיקפי הגיוס בפלטפורמות ההשקעה, וגידול משמעותי בפרמטרים התפעוליים (NOI, שיעורי גבייה, דמי הניהול)



שיעורי ההיוון

עליות הריבית הובילו לעלייה בשיעורי ההיוון, אשר השפיעה על שווי הנכסים בטווח הקצר. המודל העסקי של החברה הינו מודל מבוסס תפעול והשבחה המהווה וקטור נגדי לעליית שיעורי ההיוון, ומאפשר יצירת ערך לאורך זמן



ענף המגורים לשכירות – Fundamentals

תחום המגורים בשכירות בארה"ב המהווה את חלק הארי בפעילות החברה, הינו ענף המאופיין ביציבות וביקושים קשיחים בהשוואה לענפי נדל"ן אחרים. יצויין כי עליות הריבית הובילו לקיטון בהיקף עסקאות הנדל"ן בשנת 2023

מבט קדימה לשנת 2024



קרנות החברה

החברה פועלת להקמת קרנות חדשות בתחומי הפעילות הקיימים, תוך מתן דגש על ניהול סיכונים ובקרה הדוקה בנכסי הקרנות הקיימות



גיוס כספים

החברה פועלת להרחבת היקף ההשקעות הזרות בפלטפורמות השונות, אשר גדל משמעותית בשלוש השנים האחרונות, והיווה למעלה מ-40% מהיקף הגיוס בשנת 2023



רכישות הזדמנותיות

קרנות החברה סיימו את שנת 2023 עם יתרות נזילות (Dry Powder) משמעותיות, ומוכנות לבצע רכישות בהתאם לתנאי השוק



שיעור הריבית

צפי להתאוששות שוק הנדל"ן האמריקאי לאור עצירת העלאת הריבית וציפיות להורדתה במהלך שנת 2024. הדבר נתמך גם מצד גופי השקעות מובילים כגון: Goldman Sachs Asset Management ו-Blackstone⁽¹⁾

מימושים בתשואת המטרה – גם בעת הנוכחית, הודות ליישום מוצלח של מודל ה-Value Add

EMIF II, Arbor Village, Summerville, SC



מחיר מכירה
\$48.4M

מחיר רכישה
\$35.4M

שיעור גידול ב-NOI
ממועד הרכישה

65%

תשואה שנתית IRR
בפועל

19.2%

מכפיל הון

2.35X

EMIF II, The BLVD, Irving, TX



מחיר מכירה
\$58.0M

מחיר רכישה
\$39.5M

שיעור גידול ב-NOI
ממועד הרכישה

47%

תשואה שנתית IRR
בפועל

22.4%

מכפיל הון

2.26X

פירעון ארבע עסקאות מימון בקרנות החוב, בתשואות גבוהות מהתשואות המינימליות החוזיות

קרן חוב 1

Pinegate, Spartanburg, SC – Repaid at Q4/23

הלוואת מזנין (Mezzanine Loan)
סכום ההלוואה: \$2,550,000



תשואה שנתית מינימלית חוזית: 11.85%
תשואה שנתית (IRR) בפועל: 16.4%

The Oakwood, Sarasota, FL – Repaid at Q3/23

עסקת הון מועדף (Preferred Equity)
סכום השקעה: \$6,450,000



תשואה שנתית מינימלית חוזית: 14%
תשואה שנתית (IRR) בפועל: 21.8%

Professional Park and Railton Portfolio, Clarksville, TN – Repaid at Q3/23

הלוואת מזנין (Mezzanine Loan)
סכום ההלוואה: \$1,175,000



תשואה שנתית מינימלית חוזית: 11.25%
תשואה שנתית (IRR) בפועל: 14.7%

קרן חוב 2

Nola Sol, Las Vegas, NV – Repaid at Q4/23

הלוואת מזנין (Mezzanine Loan)
סכום ההלוואה: \$9,525,000



תשואה שנתית מינימלית חוזית: 12.0%
תשואה שנתית (IRR) בפועל: 16.2%

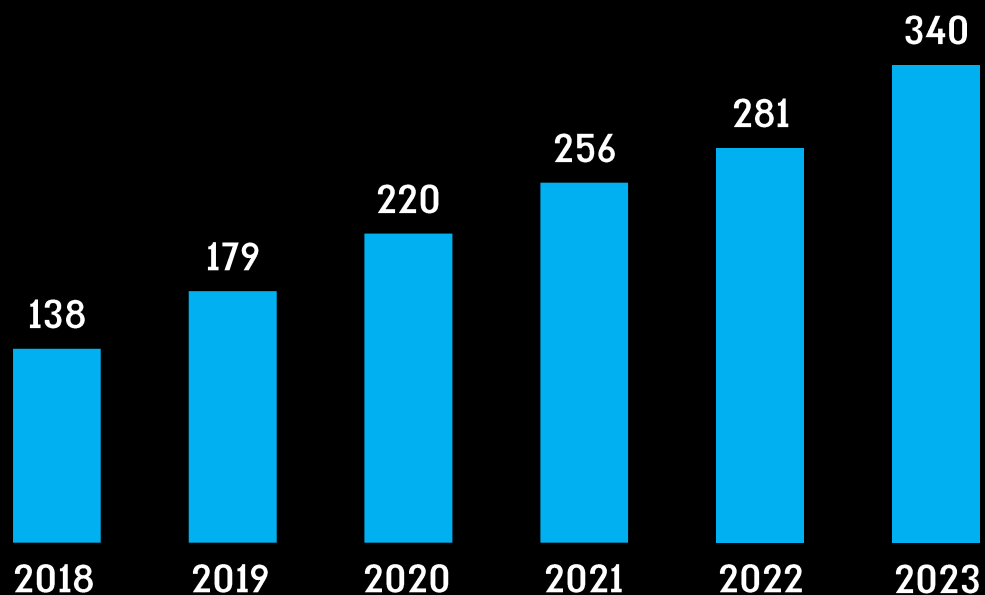


נתונים פיננסיים

צמיחה עקבית בהיקף הפעילות 2018-2023⁽¹⁾

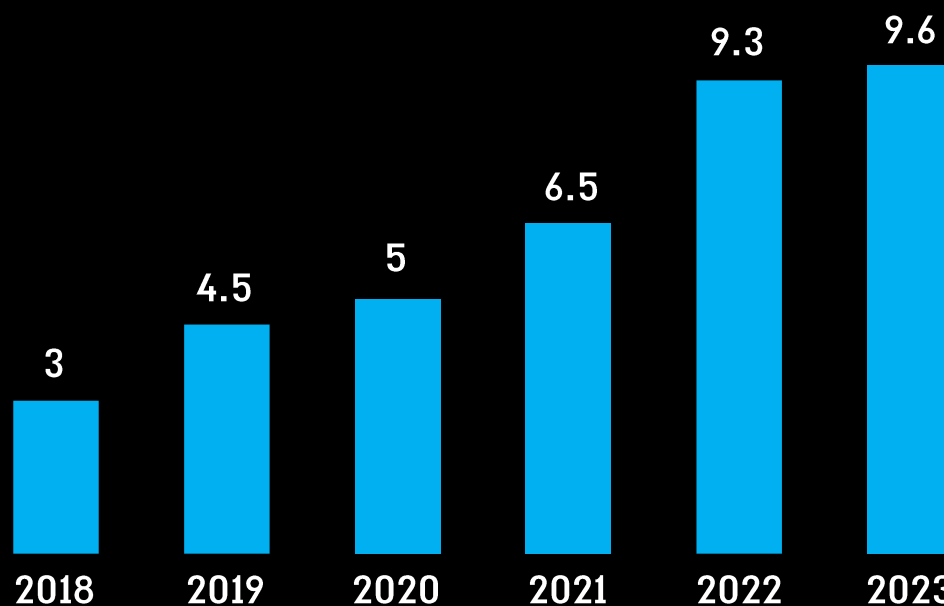
התפתחות NOI

(100%, מיליוני \$)



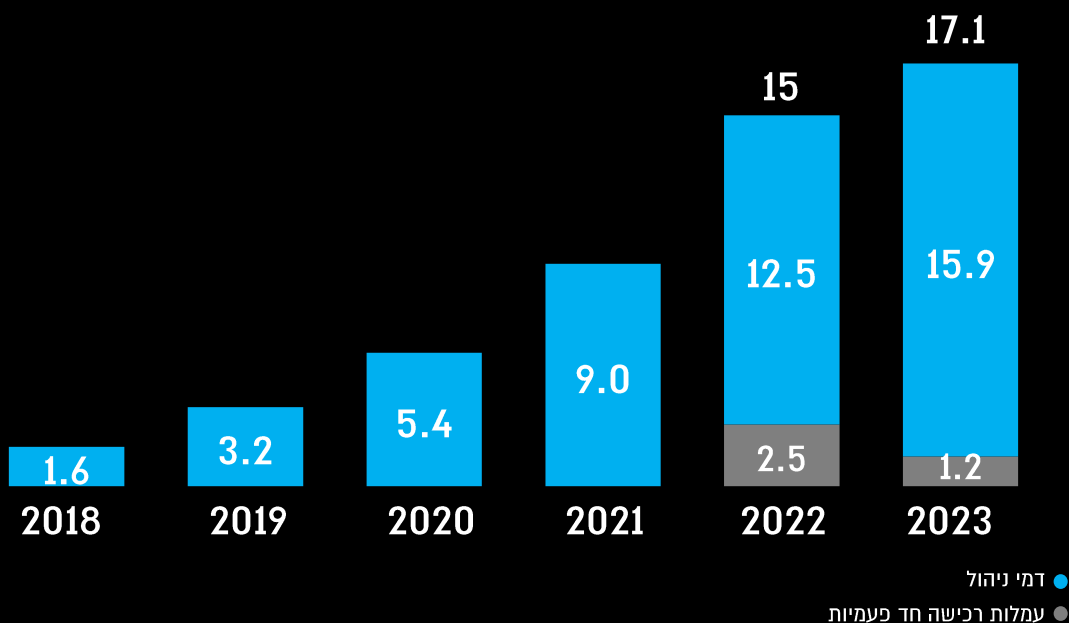
התפתחות שווי נכסי

נדל"ן מנוהלים (100%, מיליארדי \$)



הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP (חלק החברה, במיליוני דולר) (1)

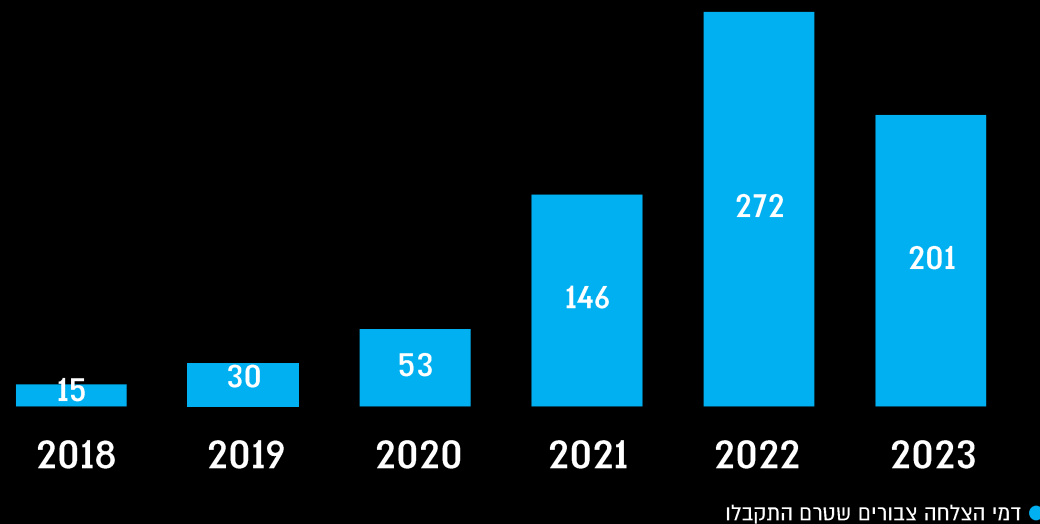
החברה מציגה צמיחה עקבית בדמי הניהול הנגבים כנגזרת של היקף ההון המושקע



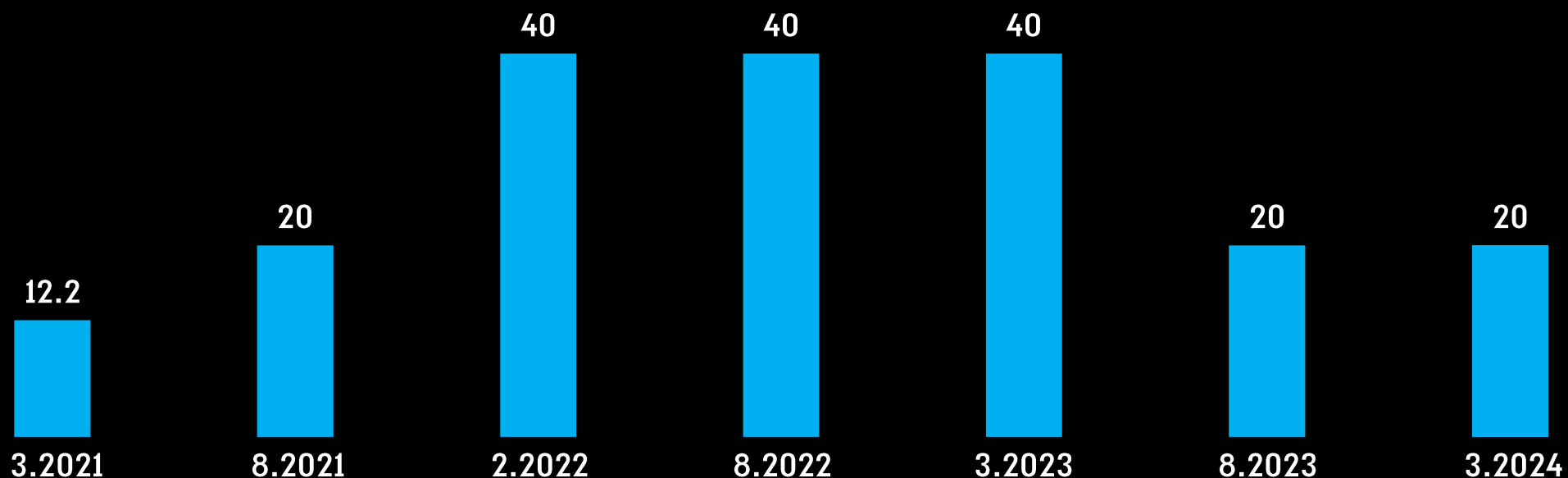
התפתחות דמי ההצלחה של החברה (חלק החברה, במיליוני דולר)

דמי ההצלחה משולמים תזרימית בטווחי זמן קצרים יחסית, כנגזרת של המודל העסקי בקרנות אשר בניהול החברה

משנת 2018 ועד למועד פרסום המצגת קיבלה החברה תזרים מזומנים מדמי הצלחה בסך כולל של כ- 156 מיליון דולר



חלוקת דיבידנד לבעלי המניות (מיליוני ש"ח)



בשלוש שנים חילקה החברה דיבידנדים בסך כולל

של כ- **192 מיליון ש"ח** ⁽¹⁾

דיור להשכרה מקבוצי דיור

סטטוס קרנות הון פעילות⁽¹⁾

קרן	הון שגוייס	הון שגוייס מ-CO-INVESTORS	היקף רכישות	מקבצי דיור (נרכשו במקור)	יחידות דיור (נרכשו במקור)	חלוקות למשקיעים	החזר על ההון המושקע אשר חולק בפועל למשקיעי הקרן	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (2)	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (4)	שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן המוחזקים כיום, ממועד הרכישה	שיעור הקריאה לכסף מסך ההתחייבויות
קרן 2 בתקופת מימוש (3) ----- סגירה ראשונה יוני 2018 ----- סגירה סופית יולי 2019	\$462M	\$400M	\$2.3B	25 (42)	8,938 (14,174)	\$462M	100%	20.8%	2.23X	39%	100%
קרן 3 בתקופת השבחה ----- סגירה ראשונה דצמבר 2019 ----- סגירה סופית יולי 2021	\$980M	\$41M	\$2.5B	47	13,369	\$254M	26%	19.6%	1.63X	30%	100%
קרן 4 בתקופת רכישות ----- סגירה ראשונה מאי 2022 ----- סגירה סופית פברואר 2024	\$1.03B	\$82M	\$1.8B	27	8,181	\$18M	2%	-	-	12%	75%

(1) למועד פרסום המצגת.

(2) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) : נכון ליום 31.12.2023, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך. הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.

(3) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors למועד פרסום המצגת, לאחר מימוש 17 נכסים הינו כ- 317 מיליון דולר וכ-234 מיליון דולר, בהתאמה.

(4) מכפיל תיאורטי (ברוטו) מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד ליום 31.12.2023, בתוספת שווי השקעה הנוכחי המשוערך לנכסים (חלק הקרן) ביחס להון המקורי שגויס (כל הנתונים חלק הקרן). הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.

גידול דמוגרפי משמעותי בשווקי הפעילות של החברה, מייצר ביקושים חזקים לדיוור להשכרה

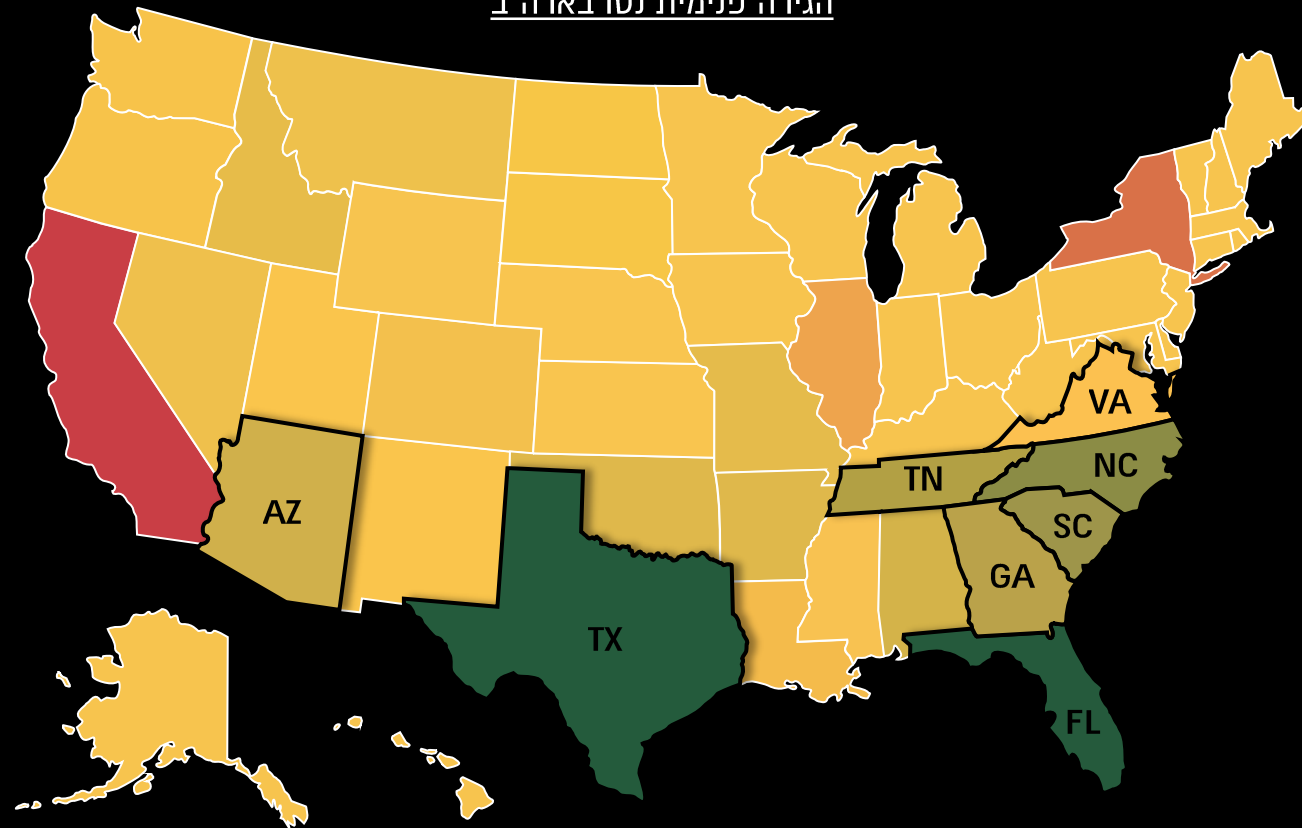
מדינות הפעילות של החברה מציגות את נתוני ההגירה הגבוהים ביותר מבין כלל מדינות ארה"ב

הגירה פנימית נטו בארה"ב

Moving from



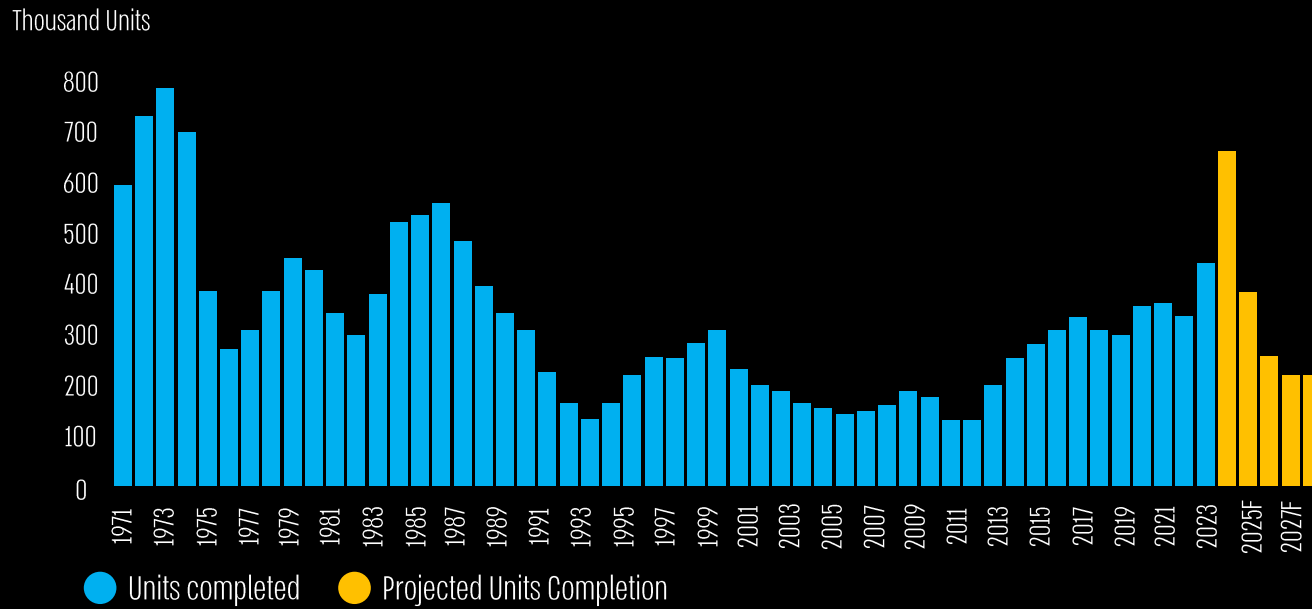
Moving to



בניית חסר של למעלה מעשור, תומכת בהמשך ביקושים למגורים בשכירות וגידול בשכר הדירה

בשנה הקרובה צפוי גידול בהשלמות הבנייה בענף מקבצי הדיר. עם זאת, הגידול צפוי להיות נקודתי וליצור השפעה מועטה על ההיצע הזמין בכלל השוק, ובפרט, באזורי הפעילות של החברה

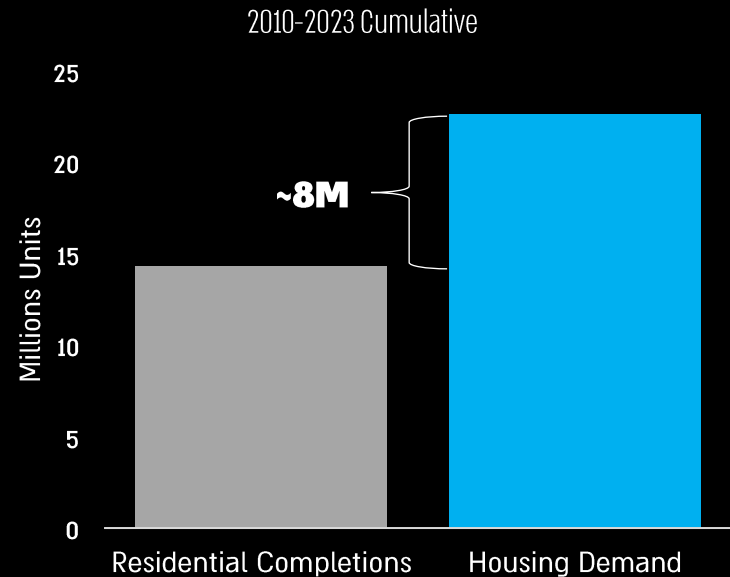
היקף השלמות בניה בענף מקבצי הדיר



Source: Realpage 2024

בניית חסר בעשור האחרון הובילה לפער בין ביקוש והיצע של כ-8 מיליון יח"ד

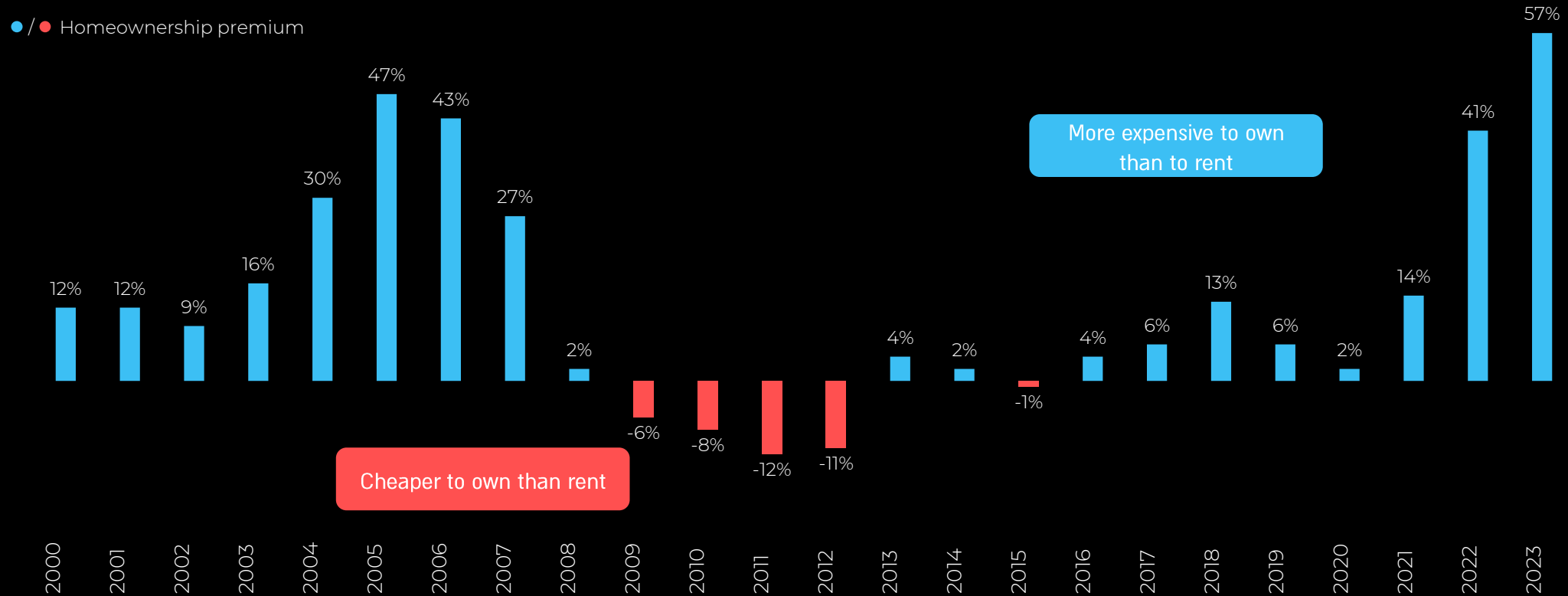
מספר משקי הבית החדשים למול מספר השלמות הבנייה בארה"ב



Source: US Bureau, HUD, RCG, FRED, 2024

תשלום המשכנתא החודשי שובר שיאים – יקר בכ-57% מתשלום שכר הדירה החודשי. התוצאה – הסטת משקי בית רבים למגורים בשכירות בהיקפים הולכים וגדלים

תשלום משכנתא בהשוואה לתשלום שכר דירה חודשי ממוצע

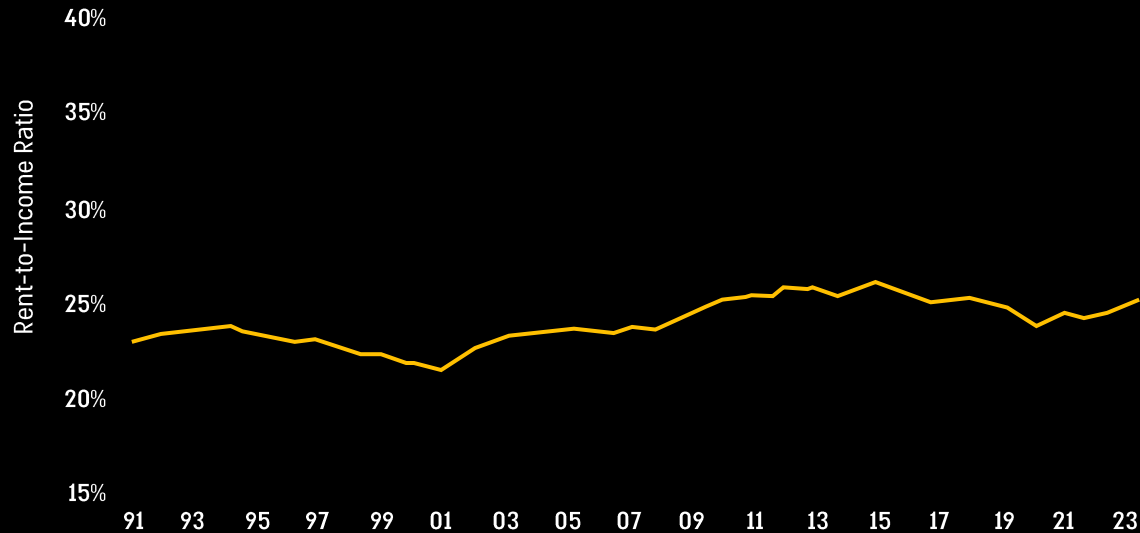


Source: John Burns, December 2023

שכר הדירה צפוי להמשיך ולעלות בקצב יציב במהלך השנים הקרובות. לצד זאת, יחס הכנסה לשכ"ד נותר יציב ובריא, ובכך תומך בהמשך צמיחת שכר הדירה

יחס דמי שכירות להכנסה נותר יציב במהלך העשורים האחרונים ותומך בהמשך הגידול בשכ"ד

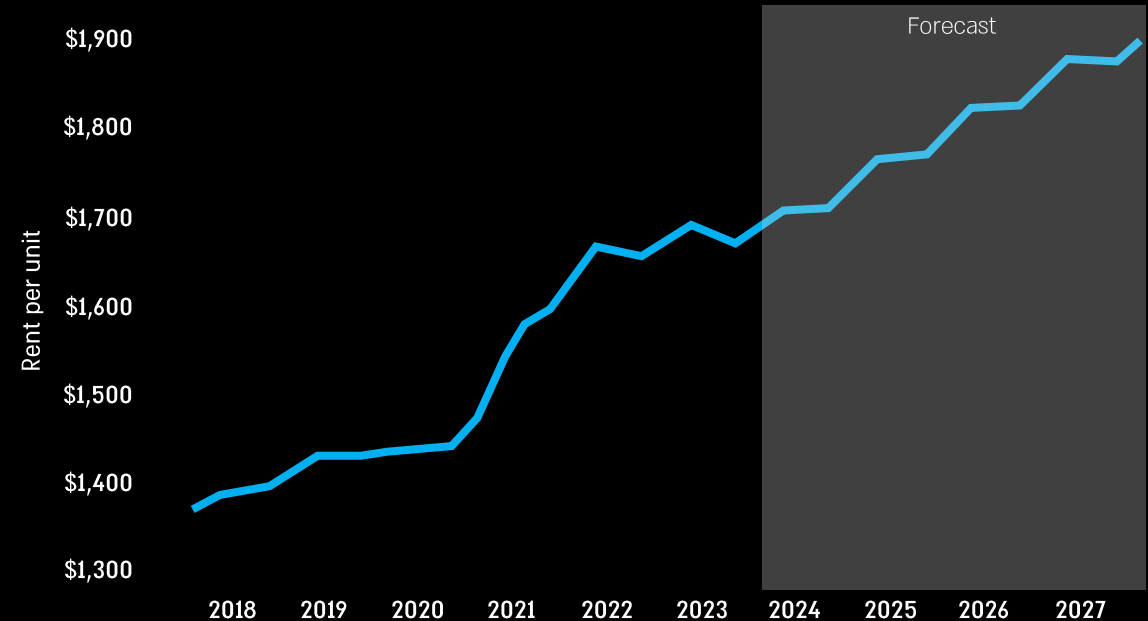
יחס דמי שכירות להכנסה



Source: Goldman Sachs, October 2023

שכ"ד בענף מקבצי הדיור צפוי לגדול במהלך השנים הקרובות

שכ"ד ממוצע למקבצי דיור בארה"ב



Source: Costar, January 2024

ניהול יעיל ומקצועי מאפשר גידול מתמשך ברווח התפעולי הנקי ומהווה וקטור נגדי משמעותי להשפעות עליית הריבית על שווי הנכסים



כ-93%

תפוסה נוכחית ממוצעת
בנכסי הפורטפוליו



כ-98.4%

שיעור גבייה שנתי ממוצע
בנכסי הפורטפוליו



כ-5%

גידול ממוצע בשכר הדירה
בחידוש חוזי שכירות בשנת
(1) 2023

כ-7.3% גידול

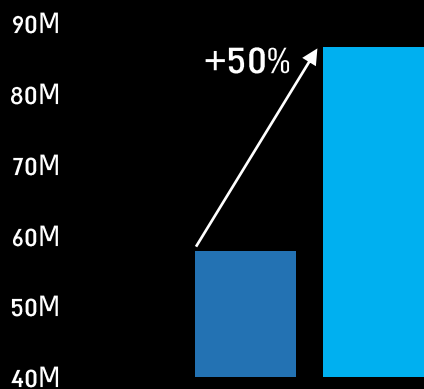
ב- T12 Same Property NOI (2)

יישום מוצלח של המודל העסקי (Value Add), מייצר ערך בכל תנאי שוק⁽¹⁾

קרן 2

Vintage: June 2018

בתקופת מימוש

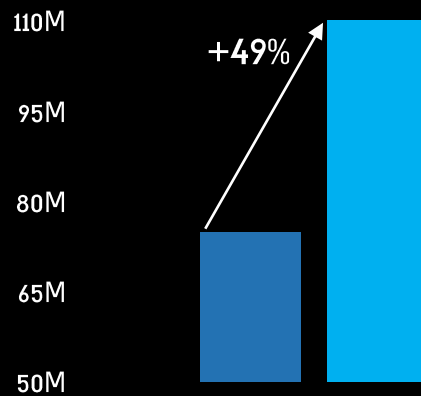


רווח תפעולי נקי (NOI)

קרן 3

Vintage: Dec 2019

בתקופת השבחה

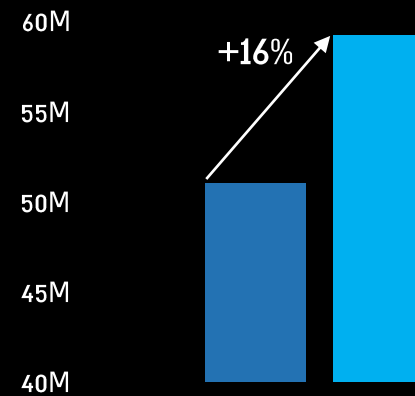


רווח תפעולי נקי (NOI)

קרן 4⁽²⁾

Vintage: May 2022

בתקופת רכישה



רווח תפעולי נקי (NOI)

■ NOI T12 - ברכישה ■ NOI T12 - 2023

גידול משמעותי ב- NOI, לצד גמישות במועד מימוש הנכסים,

מאפשרים השאת תשואת נאותה לאורך עשרות שנים



דיור להשכרה קרן החוב

סטטוס קרנות חוב פעילות⁽¹⁾

קרן	הון שגוייס	הון שגוייס מ- CO-INVESTORS	הון מושקע נוכחי ⁽⁴⁾	עסקאות פעילות (עסקאות במקור)	יחידות דיור (יח"ד במקור)	חולק למשקיעים	החזר על ההון המושקע אשר חולק בפועל למשקיעי הקרן	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן ⁽²⁾	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן ⁽³⁾	שיעור תפוסה ממוצע	שיעור הקריאה מתוך סך ההתחייבויות
קרן חוב 1 סגירה ראשונה דצמבר 2019 סגירה סופית יוני 2021	\$285M	\$18M	\$232M	35 (52)	9,553 (14,105)	\$123M	43%	10%	1.23X	79%	100%
קרן חוב 2 סגירה ראשונה אפריל 2022 סגירה סופית דצמבר 2023	\$403M	\$9M	\$203M	20 (21)	6,421 (6,729)	\$21M	11%	(5)-	1.06X	85%	48%

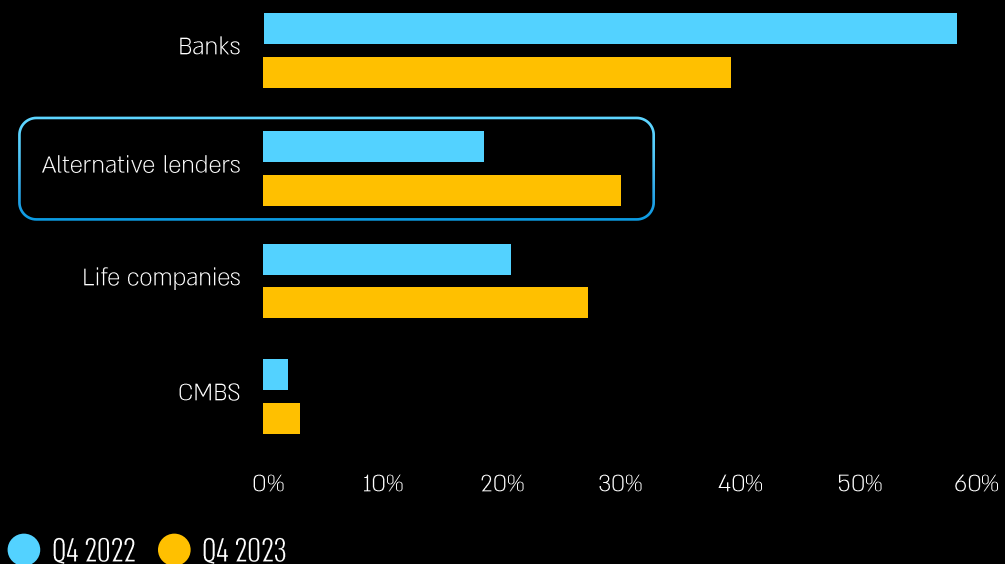
חלק בלתי נפרד מהמודל העסקי של קרנות החוב בניהול החברה, הינו היכולת להשתלט על ניהול ו/או תפעול הנכסים במקרה של אי עמידה בתנאי עסקת המימון מצד הלווה, באמצעות חברת ניהול הנכסים שבבעלות החברה, לייצבם ולממשם בתנאי שוק נאותים. למועד פרסום המצגת, לאור קשיים תזרימיים אליהם נקלעו מספר לווים, הוחלט להשתלט על ניהול 4 עסקאות בקרנות החוב. נוכח תנאי השוק, יתכנו מקרים נוספים של השתלטויות.

(1) למועד פרסום המצגת.
 (2) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון ליום 31.12.2023, מחושב על פי מועדי וריקת הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי וריקת החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך. הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
 (3) מכפיל תיאורטי (ברוטו) מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד ליום ה-31.12.2023, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המשוערך לנכסים (חלק הקרן) ביחס להון המקורי שגויס (כל הנתונים חלק הקרן). הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
 (4) לאחר פרעון מלא של 17 עסקאות בקרן החוב הראשונה ועסקה אחת בקרן החוב השנייה, וכולל הון נוסף שהוזרם לעסקאות עד למועד פרסום הדוחות הכספיים.
 (5) התשואה ליום 31.12.2023 הינה זניחה לאור ירידות שווי חשבונאיות בחלק מנכסי הבסיס ברבעון הרביעי, אשר בעיקרן מיוחסות לעלויות שיעורי ההיוון, ואין בכך להעיד בהכרח על ביצועיהם התפעוליים.

פירעון הלוואות בהיקפים משמעותיים בשנים הקרובות, לצד הקשחת תנאי המימון ע"י הבנקים, מגדילים את הביקוש למלווים אלטרנטיביים

הקשחת תנאי המימון ע"י הבנקים מחוללת ביקוש למוצרי השלמת הון על ידי גופי מימון אלטרנטיביים

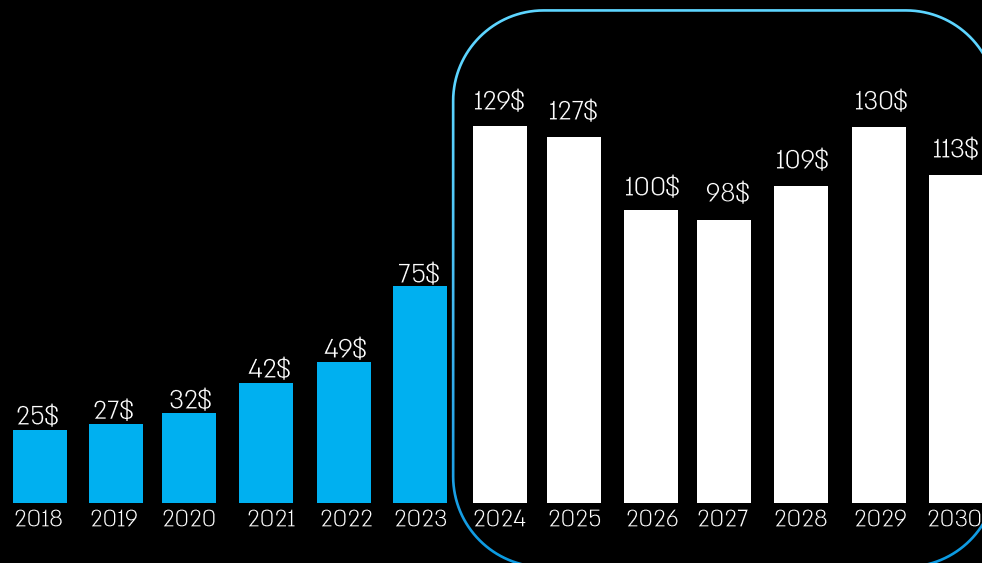
התפלגות ההלוואות למקבצי דיור לפי סוג מלווה



Source: CBRE, February 2024

עד סוף העשור צפויים להיכרע כ-800 מיליארד דולר של הלוואות למקבצי דיור – גידול משמעותי מהשנים האחרונות

תחזית פירעון הלוואות למקבצי דיור (מיליארד דולר)



Source: Mortgage Banker's Association, Walker & Dunlop, January 2024



דיוור להשכרה בתים פרטיים SFR

בתים פרטיים להשכרה (1) Single Family Rental

שווי
נדל"ן⁽²⁾

\$1.1B

הון
מושקע

\$435M

שיעור תפוסה ממוצע
(בשותפויות שסיימו תהליך אכלוס)

90%

שותפויות
הוקמו

23

ששולמו עבור רכישת קרקעות,
פיקדונות ומקדמות לבניית בתים

\$18.1M

בתים פרטיים
נרכשו

3,987

בתים נוספים תחת הסכם
רכישה⁽³⁾

777

מדינות ו-36
ערים בארה"ב

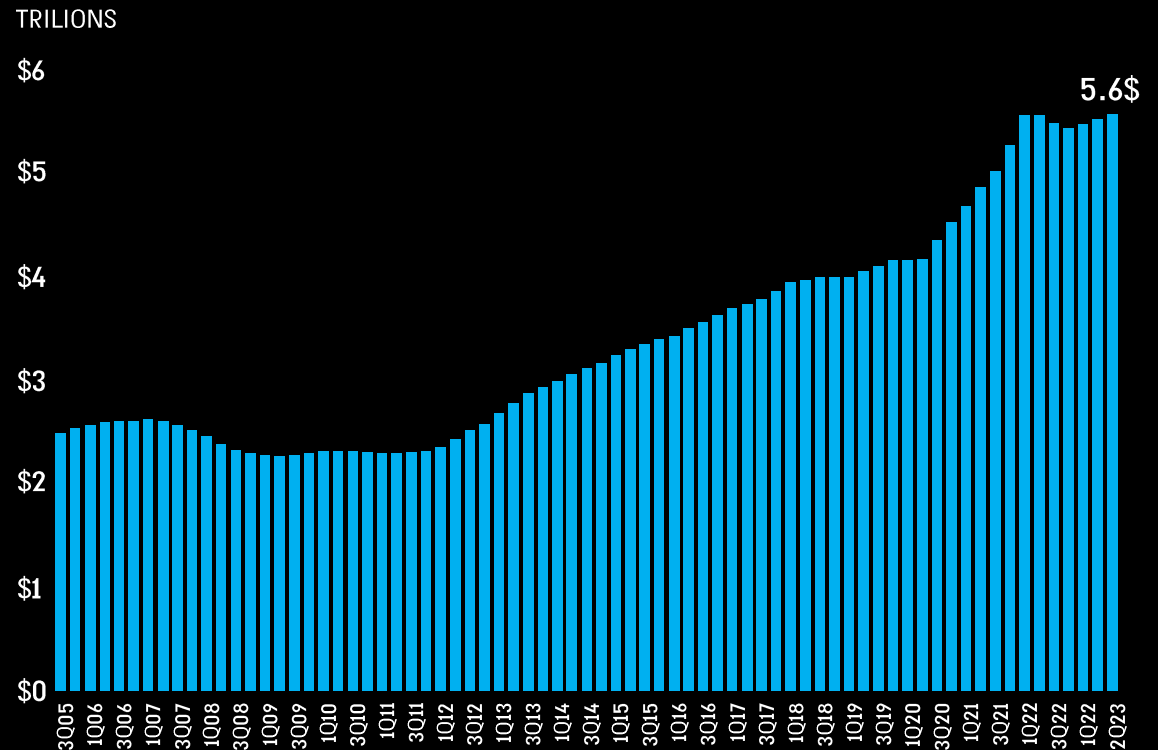
7

שוק הבתים הפרטיים להשכרה (SFR/BTR) ממשיך לצמוח באופן עקבי - פועל יוצא של השקעות גופים מוסדיים בהיקפים משמעותיים

השקעות מצד קרנות וגופים מוסדיים גדולים בשוק ה-SFR/BTR מעידה על האמון ואטרקטיביות ההשקעה של התחום

ברבעון האחרון הגיע שווי השוק לשיא כל הזמנים - היקף של כ-5.6 טריליון דולר

שווק שוק ה-SFR/BTR



Source: John Burns, December 2023

Blackstone to acquire Tricon Residential for \$3.5 billion
 yahoo/finance
 January 23, 2024

Ex-Goldman Partner's Pretium Nears \$1 Billion for Bets on Single-Family Rentals

- Firm is using capital to buy rental homes from builders
- Don Mullen's company is also making loans to smaller builders

Feb 6, 2024 **Bloomberg**

תחום ה-BTR צומח ומגלם אטרקטיביות רכישה, בפרט בתנאי השוק הנוכחיים, לצד מאפיינים תפעוליים דומים לענף מקבצי הדיור, בו לחברה ניסיון ומוניטין רב שנים

BTR הינו מתחם סגור של בתים פרטיים להשכרה הכוללים 3-5 חדרים ובכך מתאים למגורי משפחות לטווח הארוך. בדומה לשוק מקבצי הדיור, חלק מהמתחמים כוללים מתקנים משותפים לשימוש הדיירים כגון: בריכה, עמדות ברביקיו, ועוד.

"Builders are stuck with more inventory than they can sell... Offering Bulk Packages of unsold houses at discounts as high as 20% to landlords"

Yardi Matrix, February 2024

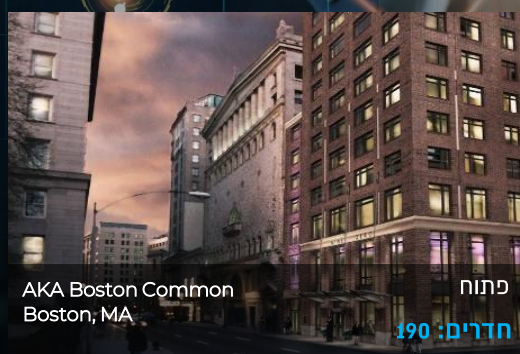
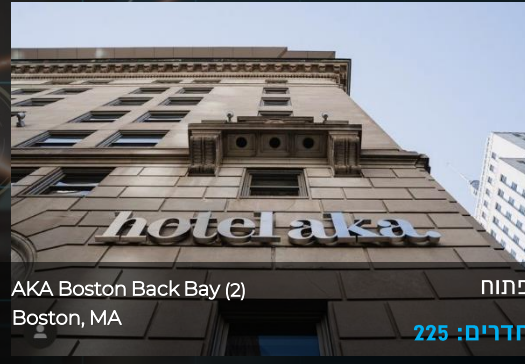
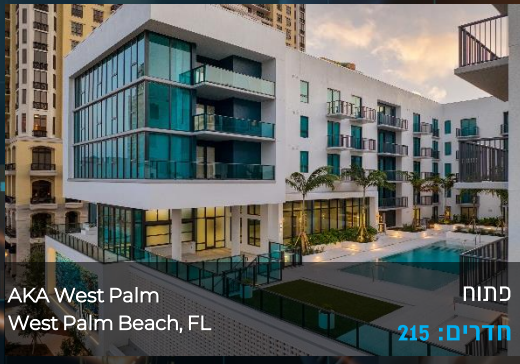
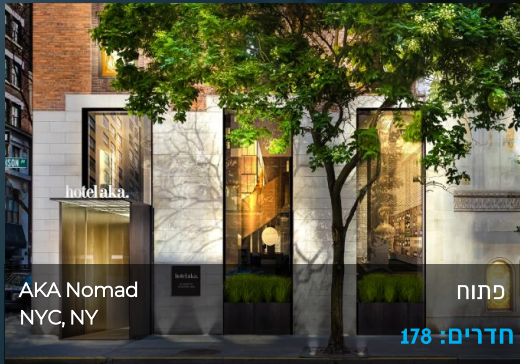
תחום מקבצי הדיור		מאפייני שוק ה-SFR	
ניסיון עתיר שנים של החברה	מאפייני פעילות תפעוליים דומים	שוק בצמיחה	ביקושים חזקים
			





REIT מלונות

AKA Brickell, FL



LAUNCH – MAR 22

גוייסו עד כה (3) **\$745M**

שווי נדל"ן (1) **\$749M**

הון מושקע **\$410M**

מלונות נרכשו עד כה **07**

חדרים **1,340**

הריט קראה ל-62% מהתחייבויות המשקיעים

יישום המודל העסקי – השבחת הנכסים ותפעול מיטבי

AKA NOMAD, NYC, NY

בוצע שיפוץ מקיף אשר כלל שדרוג
חיצוני, פנימי וחידוש התשתיות



AKA Brickell, Miami, FL

בוצע שיפוץ של השטחים המשותפים,
המסעדה והבריכה



AKA Alex, Alexandria, VA

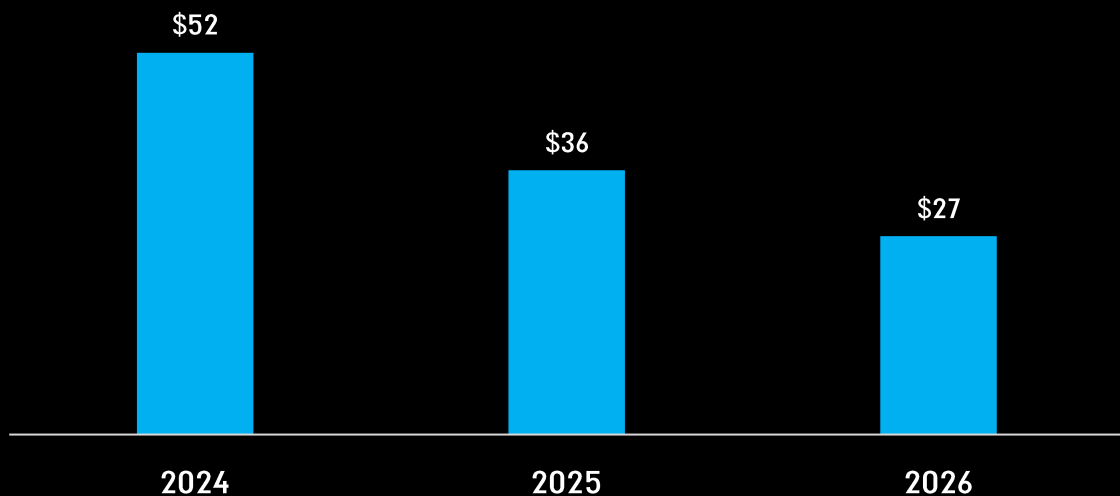
בוצע שיפוץ מקיף אשר כלל שדרוג
חיצוני, פנימי וחידוש התשתיות



ענף המלונות בארה"ב ממשיך בהתאוששות לצד צפי להזדמנויות רכישה

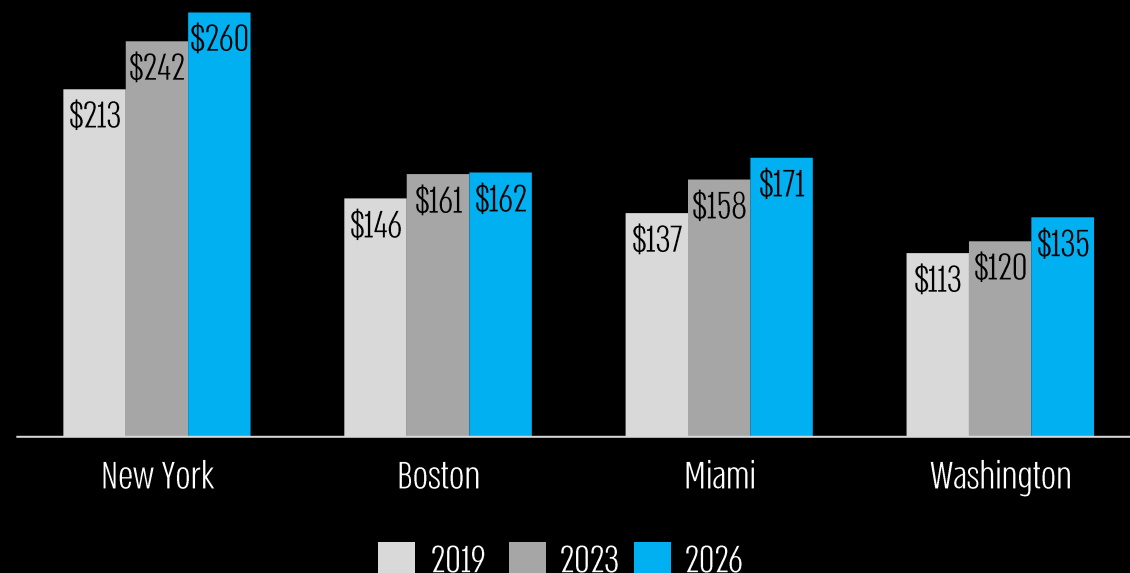
מעל 100 מיליארד דולר בהלוואות צפויים להיפרע בענף המלונות בין 2024-2026. הפרעונות, בשילוב סביבת ריבית גבוהה והקשחת תנאי המימון, צפויים לייצר הזדמנויות רכישה בענף

תחזית פירעון הלוואות לענף המלונות (מיליארד דולר)



שווקי הפעילות של החברה מציגים התאוששות מלאה מ-2019 ותחזית RevPar (1) חיובית לשנים הקרובות

RevPar ממוצע לשוק פעילות





קרן הזדמנותית להשקעות נדל"ן בבריטניה

בוצעה סגירה ראשונה לקרן בריטניה

על אף התקופה הנוכחית המאופיינת באי וודאות כלכלית עולמית ומלחמה בישראל, ביצעה החברה סגירה ראשונה לקרן להשקעות במשרדים בבריטניה.

פועל יוצא של אמון המשקיעים בחברה וביכולותיה

20% 
קריאה לכסף

£26.5M 
מחיר רכישה (100%)⁽²⁾

2 
מספר נכסים

היקף הגיוס הנוכחי הוא כ- 76 מיליון ליש"ט

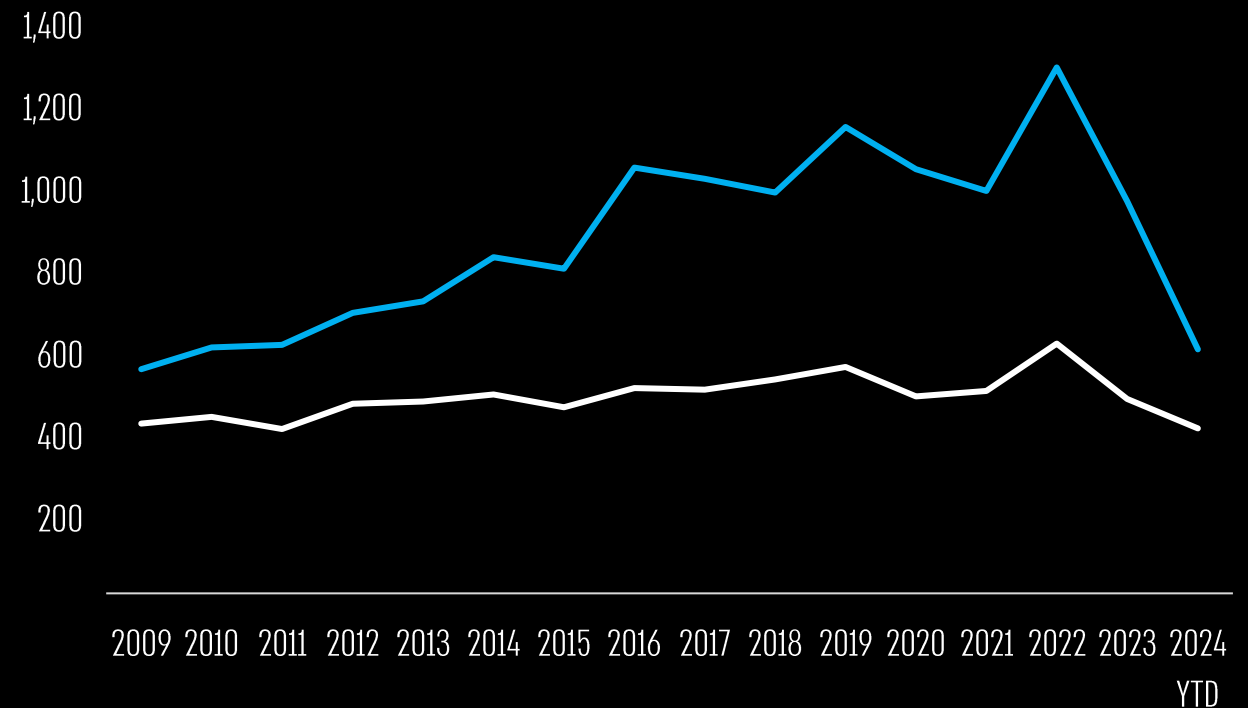
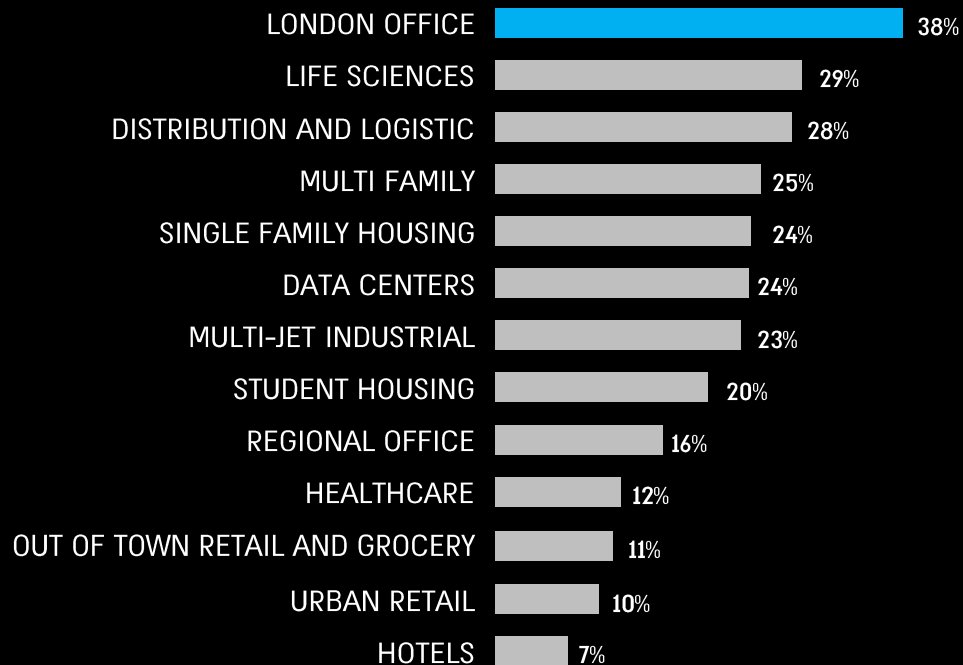
(כ-99 מיליון דולר)⁽¹⁾ יעד הגיוס הינו כ-200 מיליון ליש"ט⁽³⁾

שינויים בכלכלת בריטניה בשילוב עליות הריבית, מייצרים הזדמנויות רכישה משמעותיות בשוק המשרדים

בסקר שנערך ע"י JLL בקרב משקיעים, נבחר ענף המשרדים בלונדון כמהווה את הזדמנות ההשקעה הגדולה ביותר מבין כלל ענפי הנדל"ן בחמש השנים הקרובות

לאחר למעלה מעשור של עלייה במחירי המשרדים בבריטניה, בתקופה האחרונה ישנה ירידת מחירים משמעותית המייצרת הזדמנויות רכישה

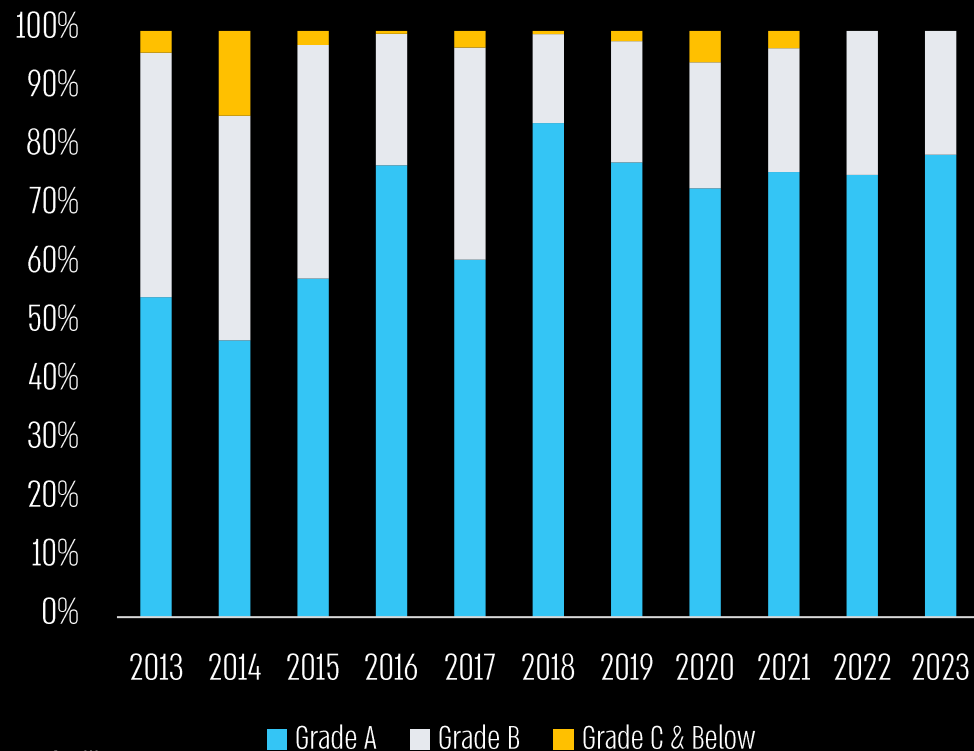
מחיר מכירת משרדים בלונדון ובבריטניה (ליש"ט לרגל)



גידול בביקוש לשטחי משרדים בלונדון, לצד מגמת ה-Flight to Quality מייצרים הזדמנות ליישום מודל Value add

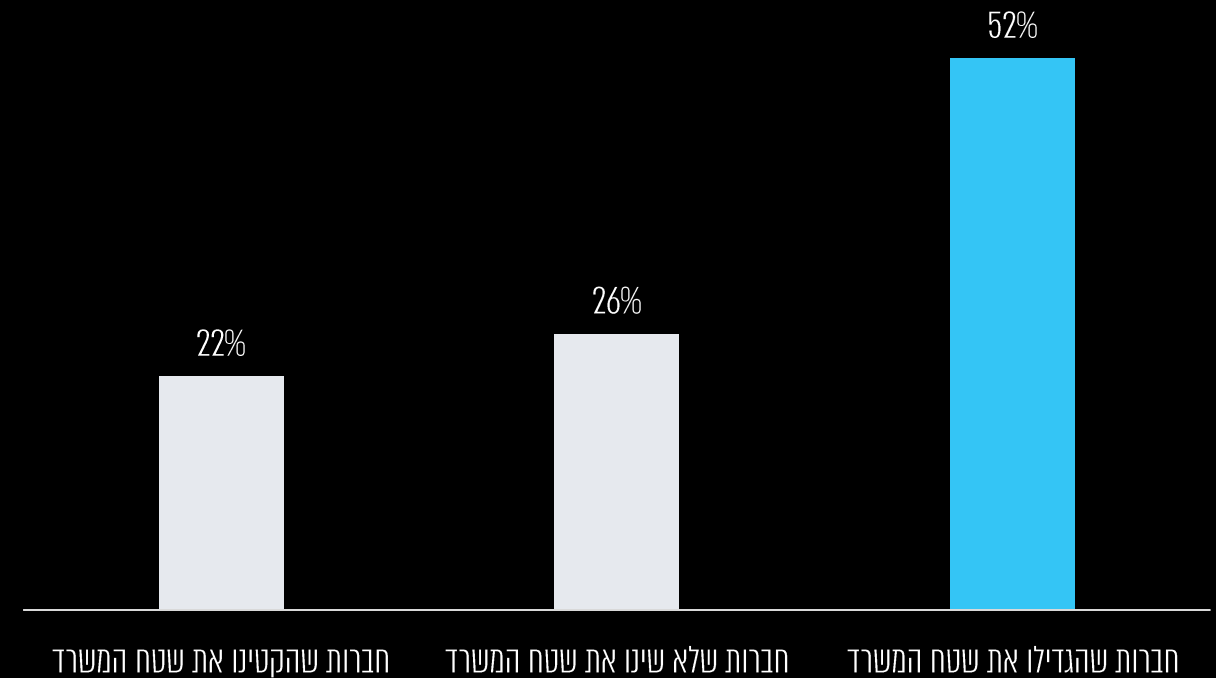
הרוב המוחלט של שטחי המשרדים המושכרים הינו בדירוג B ומעלה
כחלק ממגמת ה-Flight to Quality

פילוח שטחי משרדים שהושכרו בלונדון לפי רמת ג'מור



Source: Savills, 2024

כ-52% מהחברות אשר שכרו משרדים בשנה האחרונה בלונדון הגדילו את שטחיהן המקוריים בחידוש החוזה



Source: Savills, 2023

A woman wearing a wide-brimmed hat is seen from the side, holding a large, glowing white lantern. The background is dark with numerous out-of-focus, warm-toned lights, creating a bokeh effect. The overall mood is magical and celebratory.

תודה רבה