

אלקטרה נדל"ן

מצגת לשוק ההון Q1

2023

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, ובכללו 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 2022) 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.

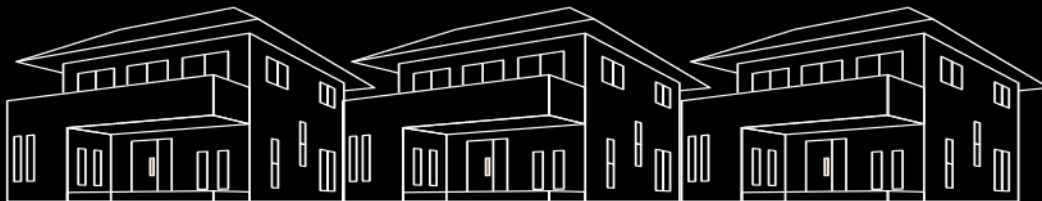
מצגת זו אינה הצעת ניירות ערך של אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה") לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. מצגת זו מיועדת למסירת מידע בלבד ומהווה הצגה עקרונית ושיווקית של החברה.

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)

4 מקורות הכנסה עיקריים

רווחי
שערוך
LP-)



רווחים
שוטפים
LP-)



דמי
הצלחה
GP-)



דמי
ניהול
GP-)



אסטרטגיית החברה

הקמה וניהול קרנות ופלטפורמות השקעה מגוונות אשר משקיעות בנכסי בסיס איכותיים, המאופיינים בתשואות מותאמות - סיכון אטרקטיביות

שווקים איתנים ומשוכללים המציגים צמיחה כלכלית ודמוגרפית

נכסי בסיס בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי

ניהול ותפעול מקצועי באמצעות פלטפורמות מקומיות בבעלות החברה, הנהנות מיתרון לגודל תוך שליטה בכל שרשרת הערך

קבלת תזרים שוטף ויציב המאפשר גמישות פיננסית ותומך בצמיחה אורגנית של החברה לאורך שנים



דגשים ברבעון



קרנות סגורות (Close Ended)
בעלות יתרות נזילות משמעותיות
(Dry Powder) מאפשרות גמישות
בביצוע עסקאות הזדמנותיות



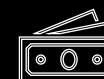
מודל עסקי מבוסס
השבחה, ממתן עלייה
מסוימת בשיעורי ההיוון



תפעול יעיל של נכסי הבסיס
ושליטה בכל שרשרת הערך
מאפשרים תזרימים שוטפים
ויציבות גם בתנאי שוק משתנים



שוק המגורים בשכירות
בארה"ב, המהווה את חלק הארי
בפעילות החברה, מפגין יציבות
לאורך שנים



התרומה לרווח במהלך הרבעון נבעה בעיקרה
מקרנות מקבצי הדיור הוותיקות (II,III) אשר
השלימו את הליך הייצוב וההשבחה, לעומת
הקרנות והשותפויות החדשות אשר תרומתן
לרווחיות עודנה שולית



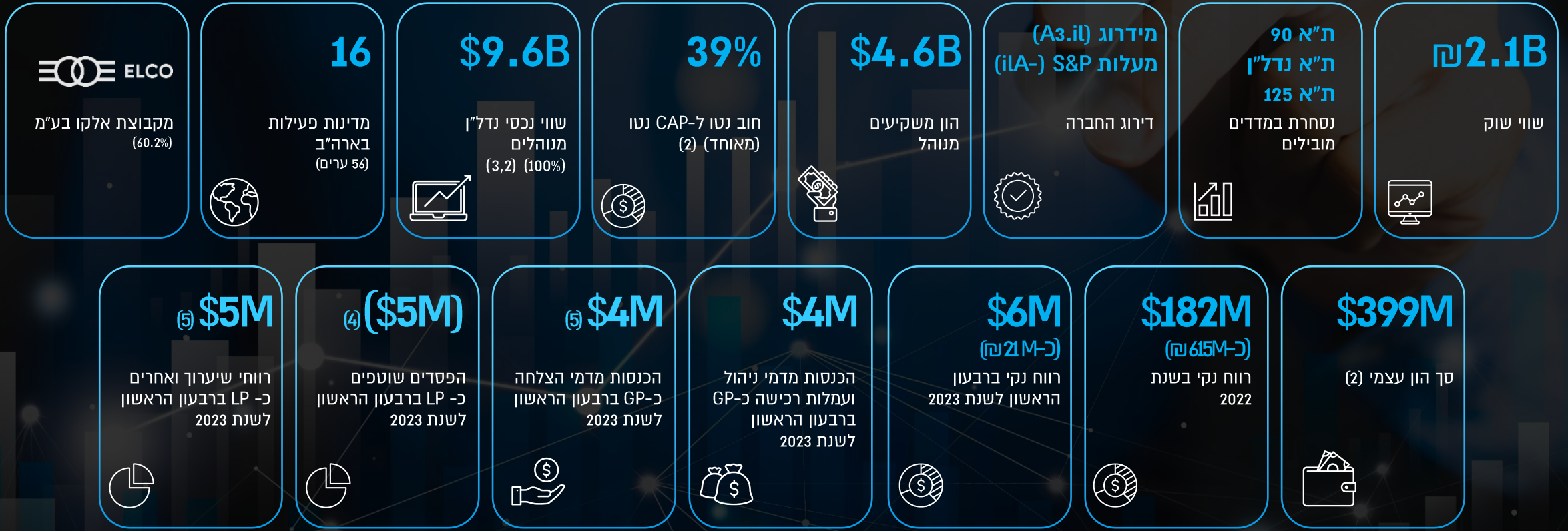
לצד ניהול סיכונים שקול
ואחראי, ניצול הזדמנויות רכישה
בפלטפורמות ההזדמנותיות



"The U.S. multifamily sector is expected to perform above average in 2023 despite economic headwinds and ongoing capital markets disruptions"

CBRE U.S. Real Estate Outlook 2023

אלקטרה נדל"ן במספרים (1)



(1) למועד פרסום המצגת.

(2) ליום 31.03.2023.

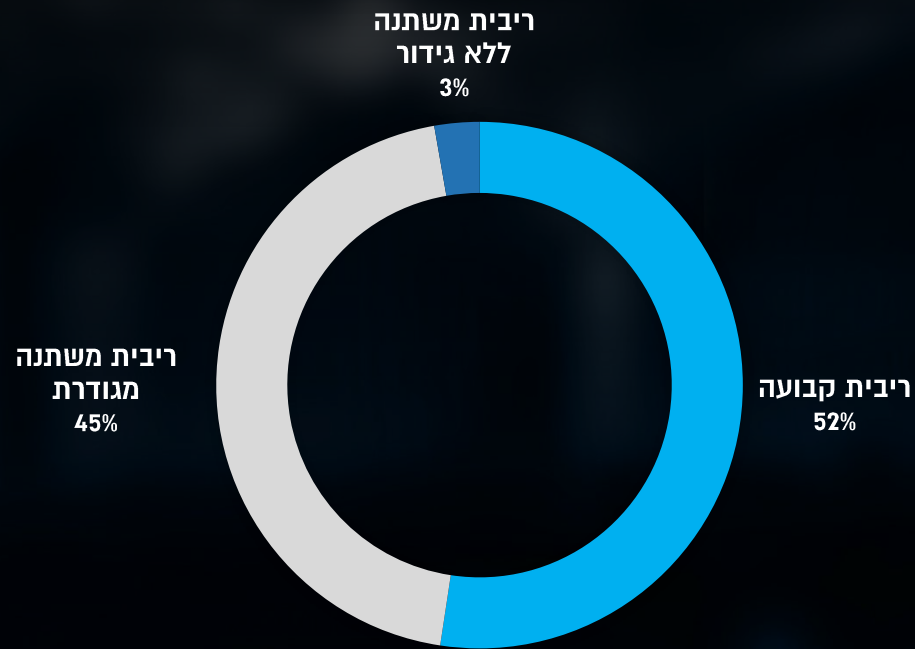
(3) לא כולל את קרנות החוב.

(4) נבע בעיקר מפעילות המלונות ומפעילות הבתים הפרטיים להשכרה אשר נמצאות בתקופת ההשקעות וטרם סיימו את הליך הייצוב וההשבחה, בהתאם למודל העסקי.

(5) נבע בעיקר מקרנות מקבצי הדיור הוותיקות (11,10) אשר השלימו את הליך הייצוב וההשבחה וכן מקרנות החוב.

מינוף נמוך בנכסי הבסיס לצד חשיפה נמוכה לתנודות בשיעורי הריבית

97% מהחוב בנכסי הבסיס בריבית קבועה או מגודרת (CAP)⁽²⁾



שיעור הריבית המשוקללת בנכסי הבסיס בקרנות⁽²⁾ **5%**



~10%

היקף החוב בנכסי הבסיס העומד לפירעון לפני שנת 2026⁽¹⁾



53%

שיעור המינוף האפקטיבי בנכסי נדל"ן מנוהלים⁽¹⁾

(1) ליום 31.03.2023, לא כולל את קרנות החוב.
 (2) ליום 31.03.2023. לפי 100% החזקה בכלל נכסי הקרנות, Core+ והקרקעות במיאמי. ללא קרנות החוב.

תחומי פעילות יציבים – דיור להשכרה (1)

דיור להשכרה בתים פרטיים (SFR)

3,651 בתים פרטיים להשכרה



23 שותפויות פעילות



93% שיעור תפוסה ממוצע (בשותפויות שסיימו תהליך אכלוס)



\$1.1B שווי נדל"ן משוערך



\$485M הון משוערך



\$32.2M פיקדונות ששולמו עבור בתים תחת הסכם רכישה



דיור להשכרה קרנות החוב

58 עסקאות מימון פעילות



16,020 יחידות דיור



87% שיעור תפוסה ממוצע



\$424M הון מושקע



דיור להשכרה מקבצי דיור

\$3.8B הון משוערך (2)



109 מקבצי דיור



13% (\$19M) גידול NOI בנכסי נדל"ן מנוהלים (2) Same Store T12



33,163 יחידות דיור



800 עובדים בחברת הניהול (2)



94% שיעור תפוסה ממוצע



מקום 33 בדירוג 50 החברות הגדולות בתחום מקבצי הדיור בארה"ב



\$7.9B שווי נדל"ן משוערך (2)



תחומי פעילות הזדמנותיים – קרן בריטניה וריט מלונות⁽¹⁾

ריט מלונות

1,340
חדרים



07

מלונות נרכשו
עד כה



\$712M

שווי נדל"ן⁽³⁾



06

ערים מרכזיות:
ניו יורק, מיאמי, וושינגטון D.C.
ווסט פאלם ביץ', בוסטון,
ווירג'יניה



\$349M

הון מושקע⁽⁴⁾



קרן UK

6,850 מ"ר
שטח משרדים



02

בנייני משרדים
נרכשו עד כה



£26.5M

מחיר רכישה (100%)



02

ערים מרכזיות:
לונדון
וברמינגהאם



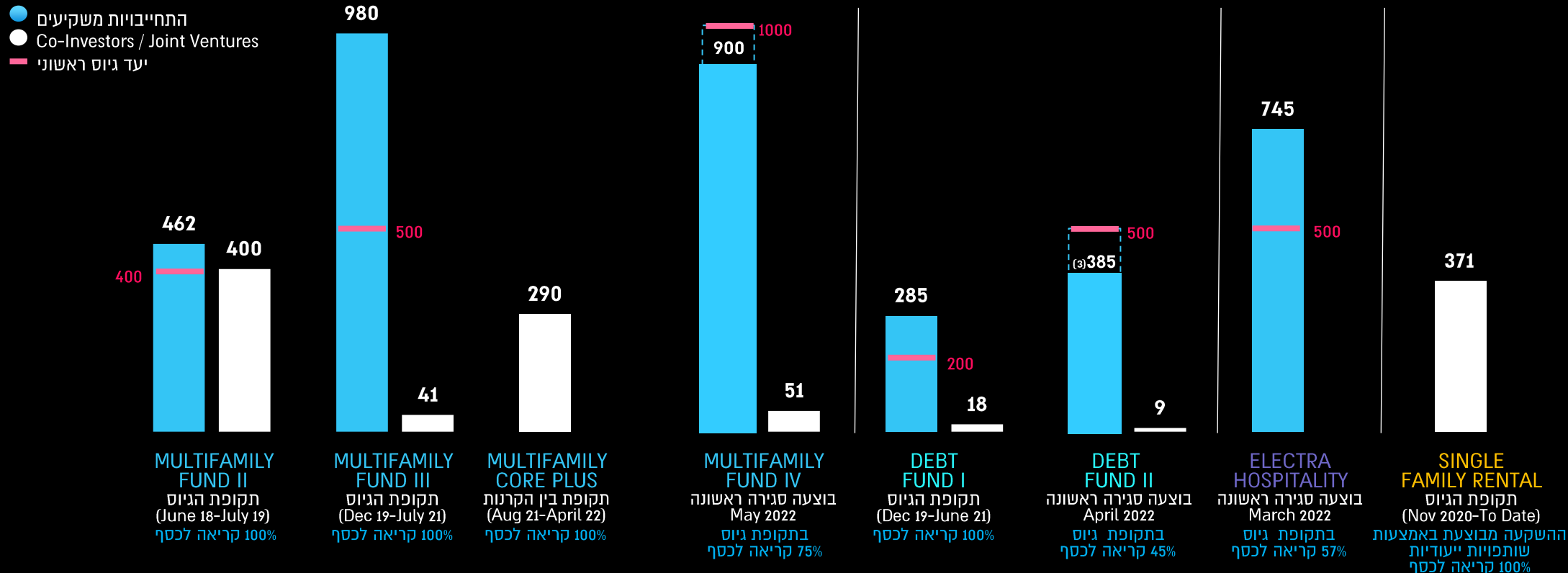
£15.1M

הון מושקע⁽²⁾



(1) למועד פרסום המצגת.
 (2) חלק הקרן.
 (3) משקף עלות כוללת ביום השלמת העסקה בתוספת שיכורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.
 (4) לאחר תאריך המאזן, התקבלה הלוואה בהיקף של כ-45 מ' דולר עבור מלון Boston Common (מתוך מסגרת שאושרה בהיקף של כ-55 מ' דולר).

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



\$5.3B גוייסו לקרנות החברה לאורך השנים

\$4.6B הון מנוהל נוכחי (2)

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

(2) לאחר מימוש נכסים.

(3) כולל גופים אשר אישרו השקעה בועדת השקעות.

משקיעי עוגן מובילים לצד החברה מישראל וארה"ב



אירועים עיקריים ברבעון ועד למועד הפרסום



חציית רף מיליארד הדולר בהיקף רכישות

בפעילות הבתים הפרטיים להשכרה (SFR)



רכישת מלון נוסף בריט המלונות

בבוסטון, ופתיחה לקהל של שני בתי מלון אשר השלימו את הליך השיפוץ וההשבחה



רכישת נכס נוסף בקרן בריטניה

במרכז ברמינגהאם, במחיר הזדמנותי של 9 מיליון פאונד⁽¹⁾



גיוסים בהיקף של כ- 170 מיליון דולר⁽²⁾

ממשקיעים מוסדיים ופרטיים לטובת פעילות הקרנות בניהול החברה



190 מיליון שקל ע.נ. הרחבת אג"ח

בסדרה ו' בדירוג (A3.il מידרוג)



40 מיליון ש"ח דיבידנד

חולק לבעלי המניות



כ- 34 מיליון דולר חלוקות למשקיעים

במסגרת הקרנות

אישור תוכנית מתאר לקרקע בדרום מיאמי⁽¹⁾

החברה השלימה במהלך שנת 2022 רכישת שתי חטיבות קרקע צמודות בשטח של כ-385 דונם, בדרום מיאמי, פלורידה



בחודש אפריל 2023 אישרה הרשות המקומית את תוכנית המתאר לבניית כ-4,000-5,000 יח"ד, לצד שטחי מסחר

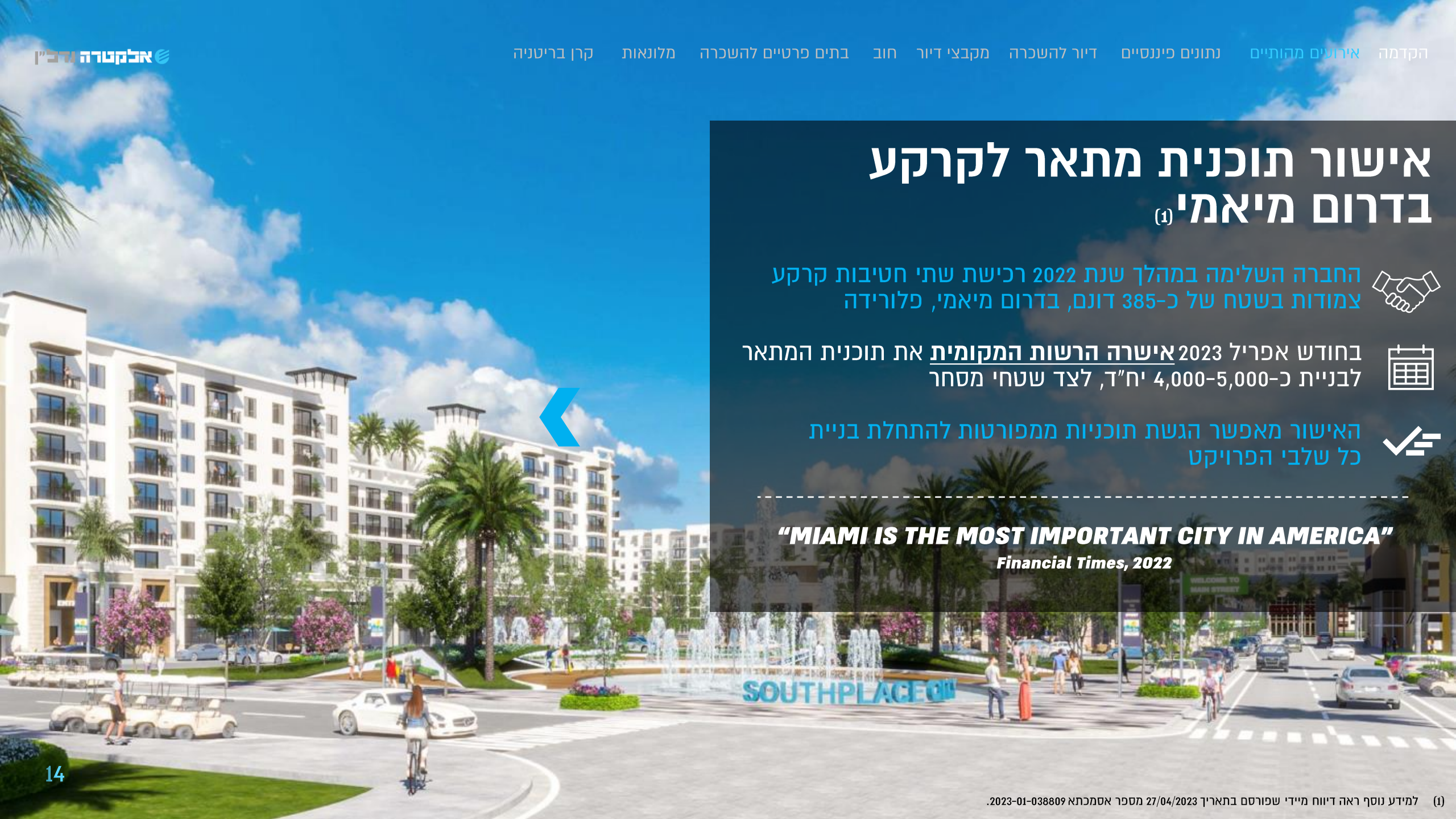


האישור מאפשר הגשת תוכניות ממפורטות להתחלת בניית כל שלבי הפרויקט



"MIAMI IS THE MOST IMPORTANT CITY IN AMERICA"

Financial Times, 2022



שיקולים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי (ESG)


אלקטרה נדל"ן רואה עצמה כגוף חדשני וערכי המתאים עצמו לתנאי השוק המשתנים ולעידן ההשקעות המודרני. שיקולי ESG מהווים חלק בלתי נפרד מהשיקולים בהתנהלות השוטפת בפעילויות החברה השונות.

דוגמאות לנתוני ESG משנת 2022 בפעילות הדיור להשכרה (חברת הניהול):

ממשל תאגידי (G)


התקשרות עם יועצי ESG להערכה ושיפור מתמיד של היבטי ESG בחברה 


כינוס ועדת ESG ודיווח על בסיס רבעוני 


הטמעת מערכת לניהול סביבתי (EMS) למעקב אחר צריכת אנרגיה, מים ופסולת 

ביצוע הדרכות שוטפות לטיפול בנושאים כגון גיוון, מניעת הטרדות מיניות, ועוד 

חברה (S)

כ-65% מההנהלה הבכירה בחברת הניהול הינן נשים 


כ-330 שעות תרומה לקהילה ב-11 עמותות שונות בארה"ב 

שיתוף פעולה עם John Hopkins - Urban Teachers לסבסוד 30% מדמי השכירות לדיירים המלמדים בבתי ספר לאוכלוסיות מוחלשות 

סביבה (E)

חיסכון שנתי של מעל 100 מיליון ליטר מים 

חיסכון שנתי של 3.3 מיליון קילו וואט חשמל 

הפחתה שנתית של כ-1,180 טונות בפליטת פחמן דו חמצני 

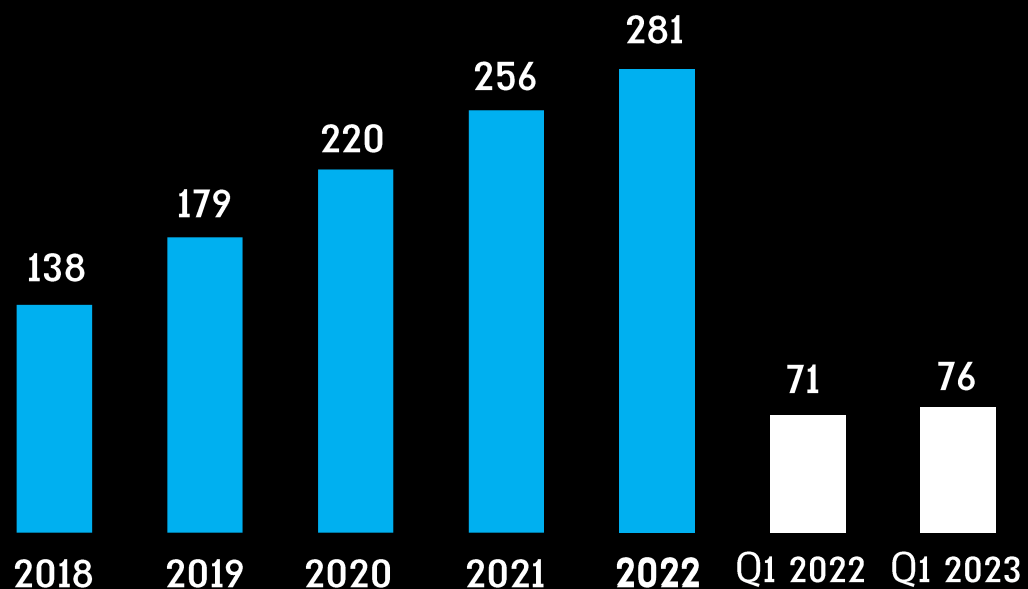


נתונים פיננסיים

צמיחה עקבית בהיקף הפעילות 2018-Q1 2023⁽¹⁾

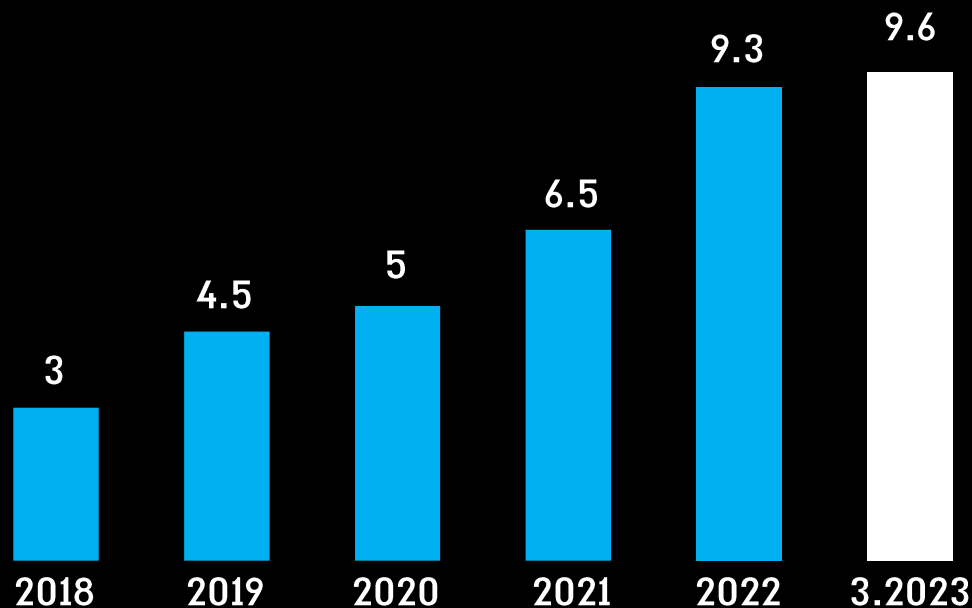
התפתחות NOI

(100%, מיליוני \$)



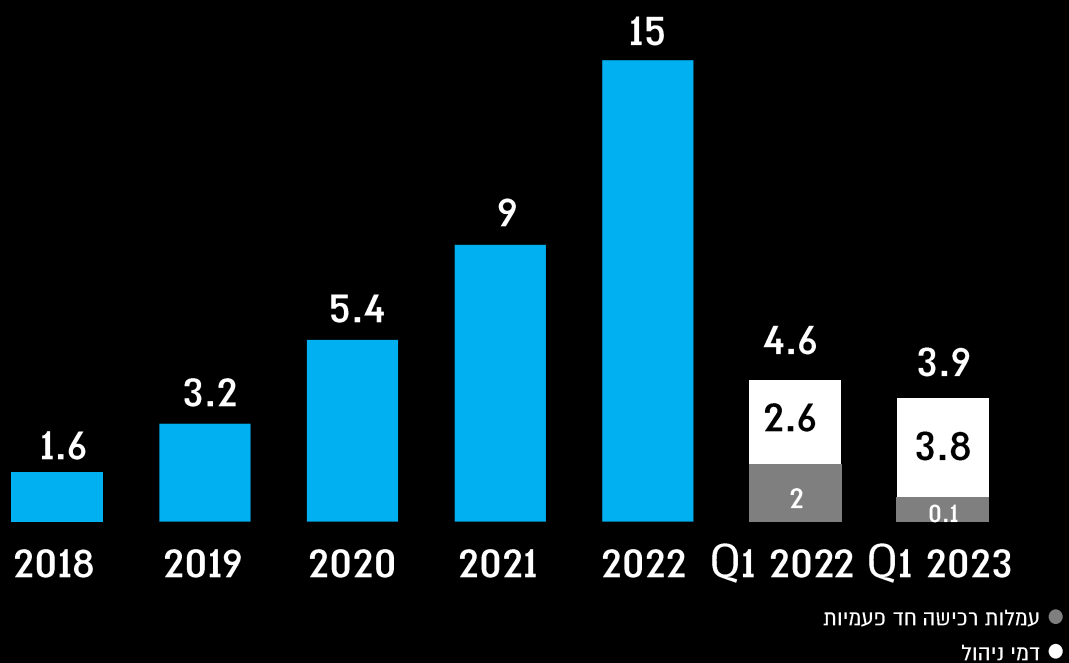
התפתחות שווי נכסי

נדל"ן מנוהלים (100%, מיליארדי \$)



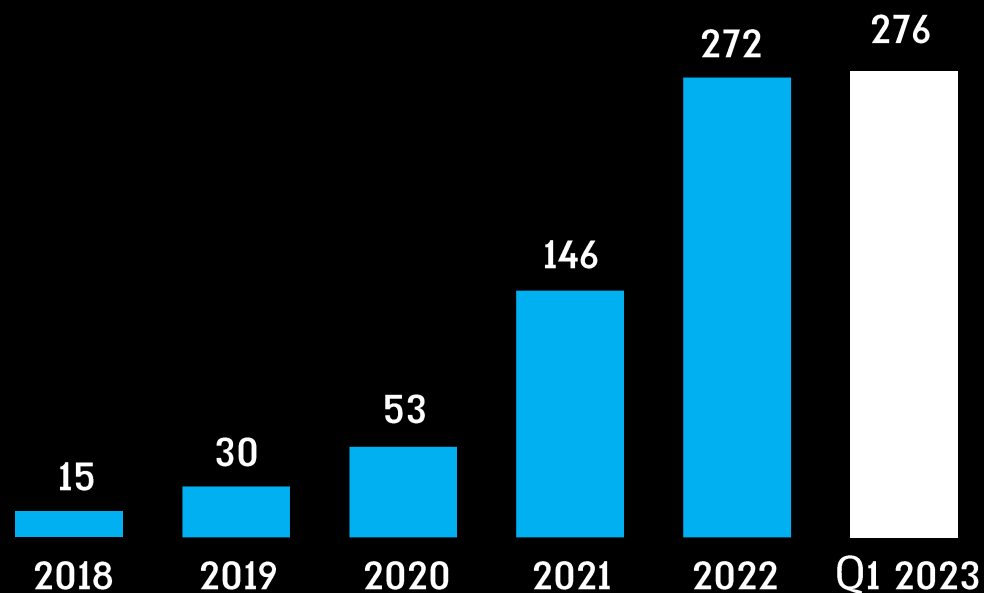
הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP (חלק החברה, במיליוני דולר) (1)

החברה נהנית מהכנסה תזרימית שוטפת מדמי ניהול כנגזרת ישירה של ההון המנוהל (AUM) דמי הניהול נגבים על ההון המושקע בנכסים ולא על התחייבויות השקעה

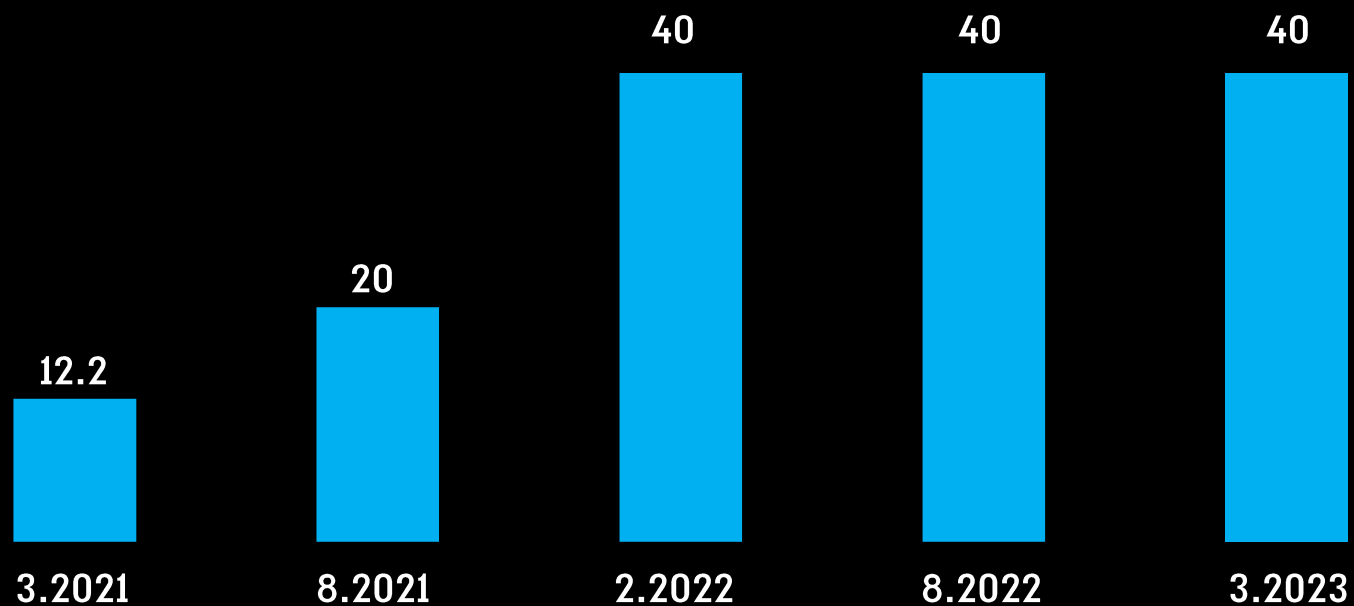


התפתחות דמי ההצלחה הצבורים (חלק החברה, במיליוני דולר)

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



חלוקת דיבידנד לבעלי המניות (מיליוני ש"ח)



בשלוש השנים האחרונות חילקה החברה דיבידנדים בסך כולל

של כ- **152 מיליון ש"ח**

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	27 (42)	9,434 (14,174)	\$418M	91%	25.4%	2.4X	38%	100%
קרן 3 בתקופת השבחה ----- סגירה ראשונה דצמבר 2019 ----- סגירה סופית יולי 2021	\$980M	\$41M	\$2.5B	47	13,369	\$220M	22%	29.4%	1.7X	28%	100%
קרן 4 בתקופת רכישות ----- סגירה ראשונה מאי 2022	\$900M	\$51M	\$1.6B	25	7,504	-	-	-	-	7%	75%

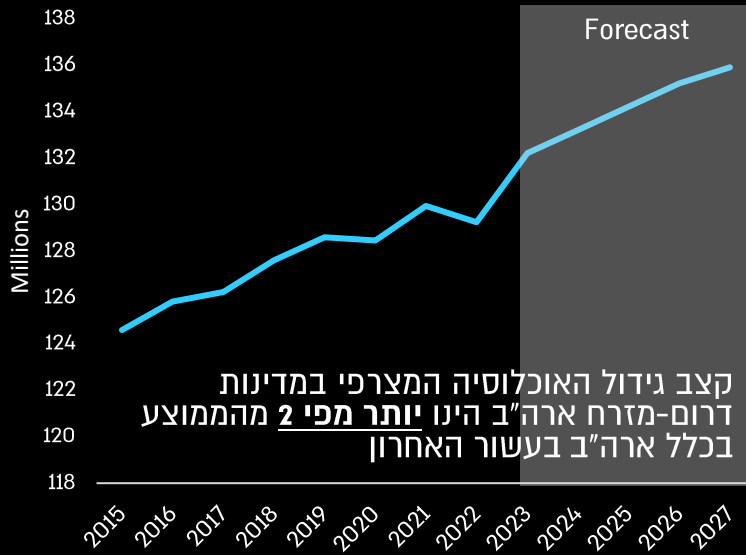
(1) למועד פרסום המצגת.
 (2) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) : נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוער. הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
 (3) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors למועד פרסום המצגת, לאחר מימוש 15 נכסים הינו כ- 327 מיליון דולר וכ- 252 מיליון דולר, בהתאמה.
 (4) מכפיל תיאורטי (ברוטו) מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוח, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המשוער לנכסים (חלק הקרן) ביחס להון המקורי שגוייס (כל הנתונים חלק הקרן). הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.

פערים הולכים וגדלים בין הביקוש להיצע למגורים תומכים ביציבות שוק הדיור להשכרה בארה"ב

ירידה דרמטית בהיקף התחלות הבניה, במקביל להמשך גידול האוכלוסיה בקצב גבוה, צפויים להעמיק את הפערים

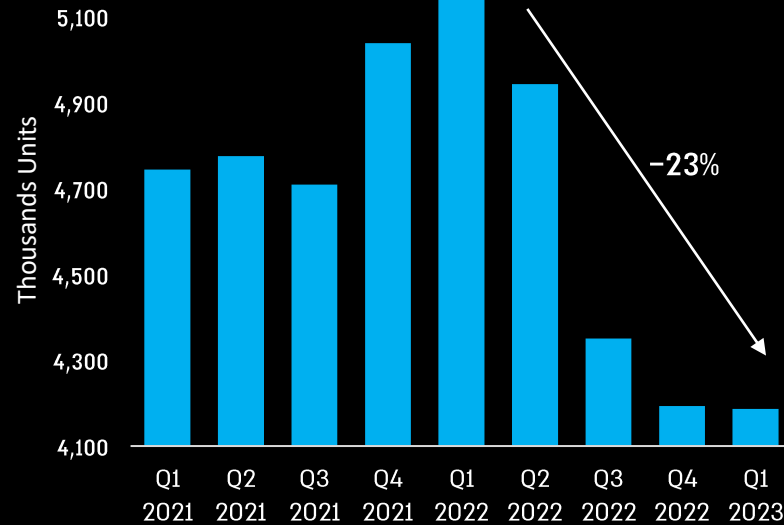
הפער בין ביקוש והיצע למגורים בארה"ב הולך וגדל ועומד על כ-7.8 מיליון יחידות דיור

U.S. Total Households



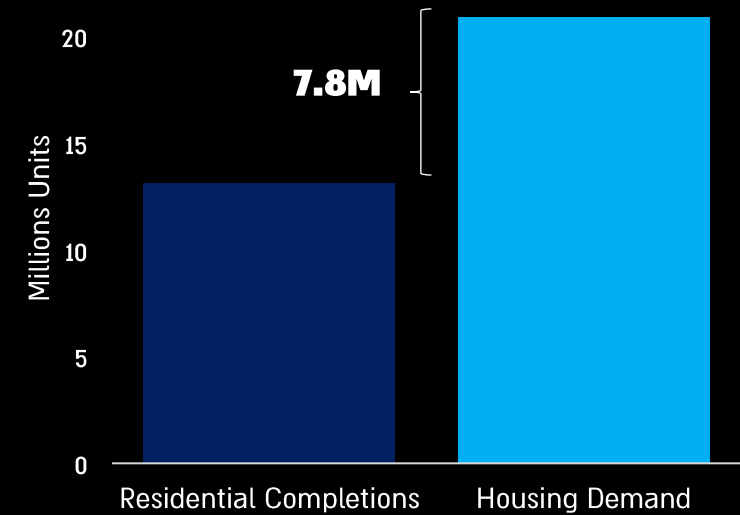
Source: US Bureau, GreenStreet – Forecast include household formations estimations only

Housing Starts



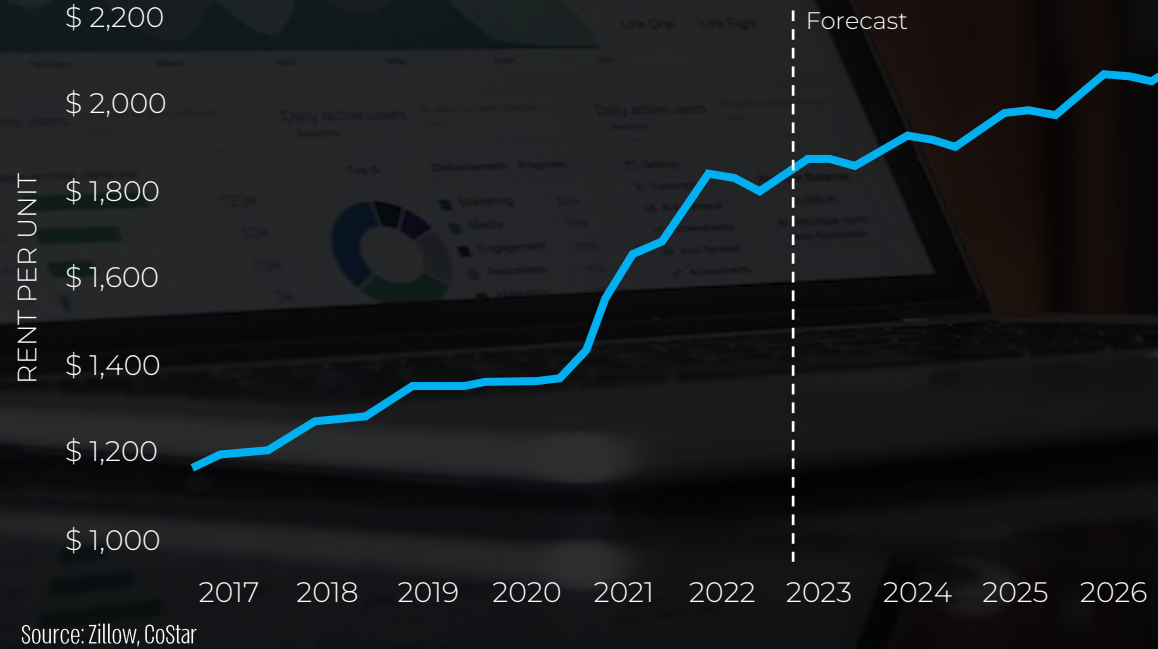
Source: US Bureau

2010-2022 Cumulative



Source: US Bureau, HUD, RCG, FRED

פערי ביקוש והיצע משמעותיים בשוק הדיור להשכרה, מובילים להמשך עליית שכר הדירה



שמירה על יחס דמי שכירות להכנסה נאות ופער משמעותי בין תשלום משכנתא ודמי שכירות מובילים לצפי להמשך עליית שכר הדירה

פער משמעותי בין תשלום משכנתא חודשית לשכר דירה מוביל לביקושים חזקים וצפי להמשך עליית שכר הדירה

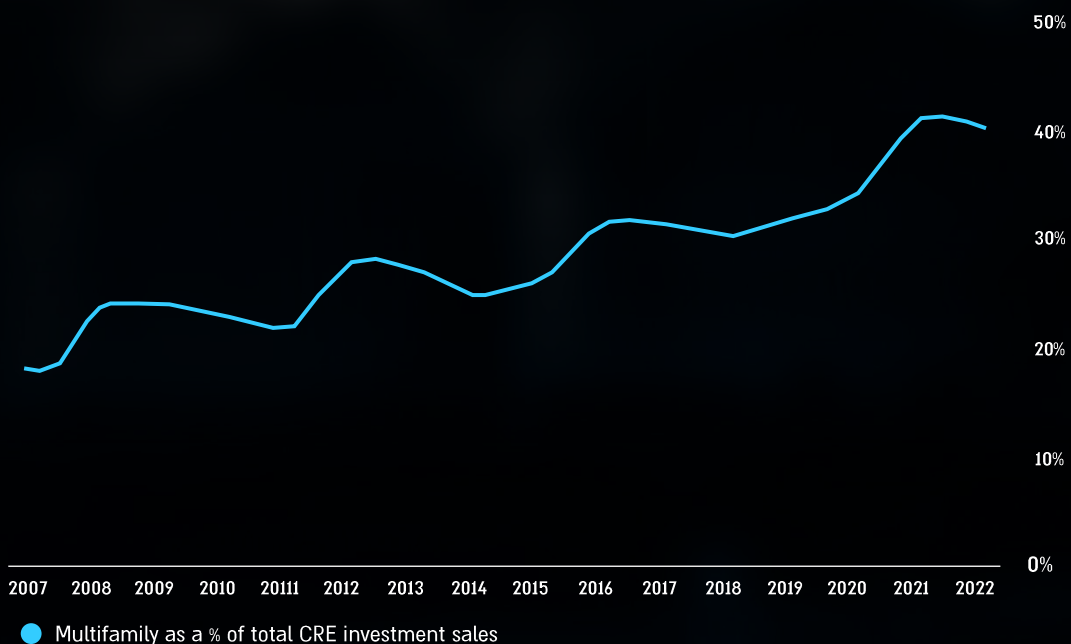


הכנסת משקי הבית ממשיכה לעלות ומובילה לשמירה על יחס נאות של דמי שכירות להכנסה



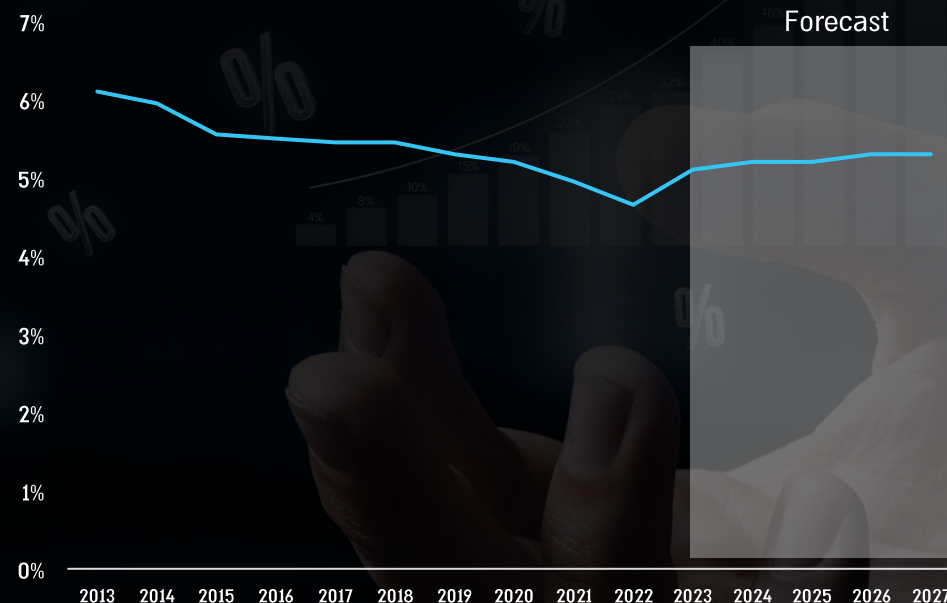
תחום מקבצי הדיור מפגין יציבות ואטרקטיביות גם בסביבת ריבית גבוהה

שיעור ההשקעות במקבצי הדיור מסך ההשקעות בנדל"ן מסחרי בארה"ב עלה בצורה משמעותית בשנתיים האחרונות וממחיש את בטחון המשקיעים בתחום ויציבותו



Source: Newmark, MSCI

התנודתיות בשיעור ההיוון במקבצי הדיור זניחה ביחס לתחומי נדל"ן אחרים ומשקפת את היציבות והביקוש לתחום



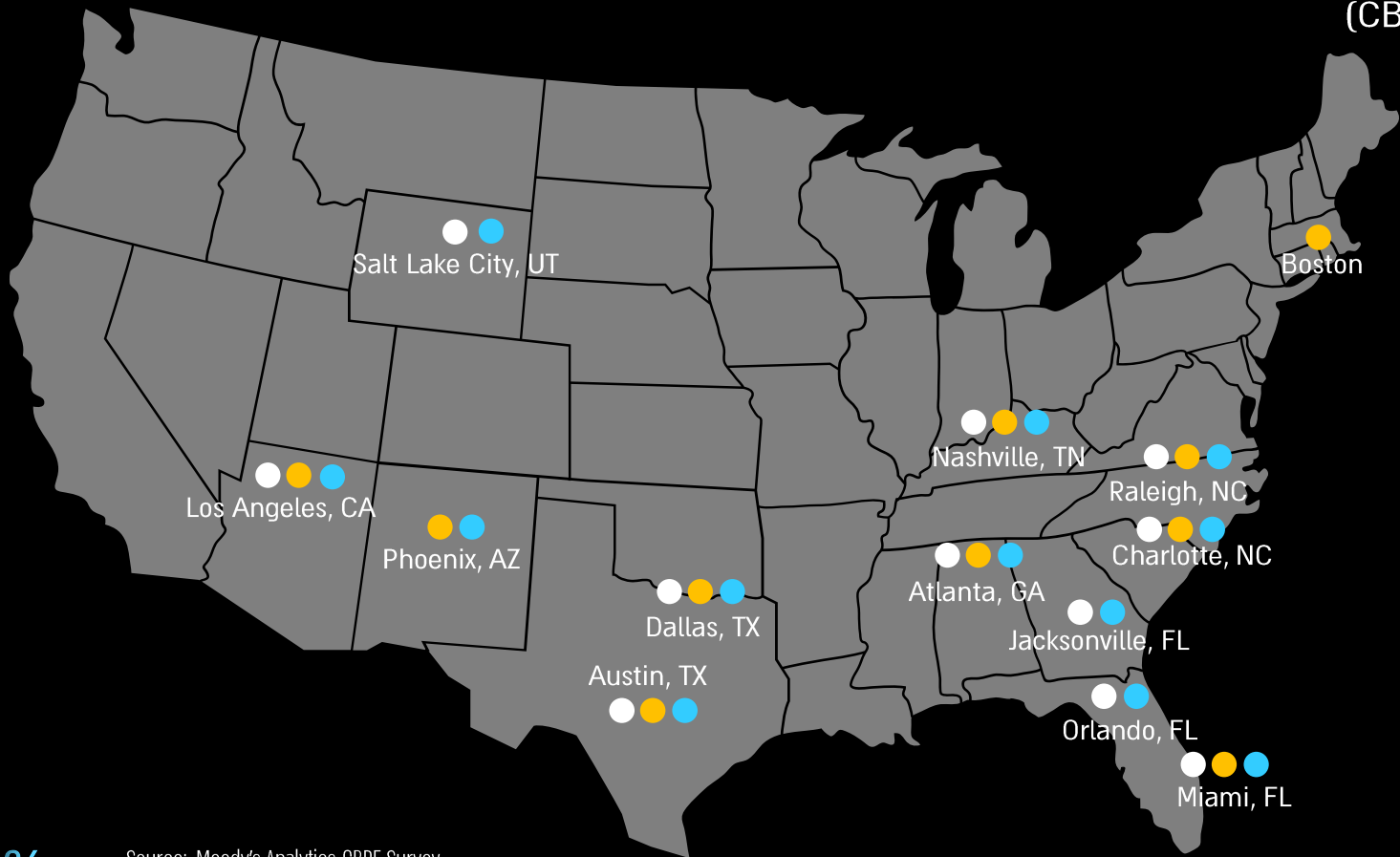
Source: Marcus & Millichap, CoStar

שווקי הפעילות של החברה בדרום-מזרח ארה"ב ממשיכים להציג נתוני מאקרו חזקים התומכים בצמיחה

● עשרת השווקים עם נתוני התעסוקה הטובים ביותר ארה"ב בשנת 2023 (Moody's)

● עשרת השווקים המועדפים על המשקיעים בשנת 2023 (CBRE)

● שווקים בהם פועלת החברה



ניהול יעיל ומקצועי מאפשר למקסם את הרווח התפעולי הנקי ולהוות ווקטור נגדי משמעותי להשפעות עליית הריבית על שווי הנכסים



כ-94%
תפוסה נוכחית ממוצעת
בנכסי הפורטפוליו



כ-98%
שיעור גבייה רבעוני ממוצע
בנכסי הפורטפוליו



כ-7%
גידול ממוצע בשכר הדירה
בחידוש חוזי שכירות ברבעון
הראשון
עבור כ- 3,800 יחידות דיור



כ-13% גידול
ב- T12 Same Store NOI⁽¹⁾
עבור כ-16 אלף יחידות דיור



דיור להשכרה קרן החוב

סטטוס קרנות חוב פעילות⁽¹⁾

קרן	הון שגוייס	הון שגוייס מ-CO-INVESTORS	הון מושקע	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 ההתחביויות
קרן חוב 1 בתקופת מימוש סגירה ראשונה דצמבר 2019 סגירה סופית יולי 2021	\$285M	\$18M	(4) \$231M	38 (52)	10,068 (14,105)	\$110M	39%	12.3%	1.21X	88%	100%
קרן חוב 2 בתקופת גיוס והשקעות סגירה ראשונה אפריל 2022	(5) \$385M	\$9M	\$193M	20	5,952	\$5.3M	3%	12%	1.07X	86%	45%

(1) למועד פרסום המצגת.
 (2) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, 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) מכפיל תיאורטי (ברוטו) מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המשוערך לנכסים (חלק הקרן) ביחס להון המקורי שגוייס (כל הנתונים חלק הקרן). הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
 (4) לאחר פרעון מלא של 14 עסקאות.
 (5) כולל גופים אשר אישרו השקעה בועדת השקעות.

ביקושים גוברים למוצרי השלמת הון

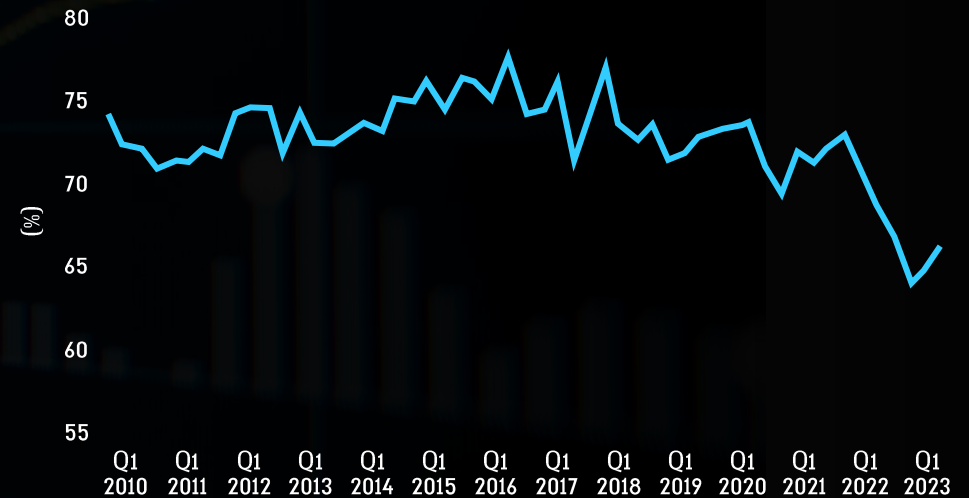
מינוף נמוך יותר ובתשואה גבוהה יותר

מאפייני הלוואות והשקעות שהוקמו בקרנות החוב טרם עליות הריבית בארה"ב, אל מול התקופה הנוכחית בסביבת ריבית גבוהה

מאי 2022 ואילך (לאחר עליות הריבית)	עד אפריל 2022 (טרם עליות הריבית)	
 ~79%	~85%	מינוף כולל ממוצע (1) (LTC)
 ~13%	~12%	תשואה מינימלית ממוצעת ברמת העסקה הבודדת (2,3) (Min. IRR)

מינופי הבנקים נותרו ברמות נמוכות נוכח עליות הריבית, וממשיכים לתמוך בביקושים למוצרי השלמת הון עצמי

יחס הלוואה לשווי הנכס (LTV) בשוק מקבצי הדיור



מנגנוני תשואה מינימלית בהלוואות שהוקמו מבטיחים תשואות גבוהות גם כשהריביות יורדו

(1) חוב בכיר והון מועדף / הלוואת מזנין, לסך עלות העסקה (All-in). בעסקאות מימון מחדש, סך עלות העסקה כוללת את השווי ההוגן בהתאם לשמאות מגורם בלתי-תלוי חלף מחיר הרכישה.
 (2) התשואות המינימליות אינן כוללות גורמים נוספים העשויים לתרום לתשואות גבוהות יותר בפועל, כגון עמלות הקמה, קנסות פירעונות מוקדמים, מנגנוני השתתפות ברווחים בעסקאות הון מועדף משותף (participating preferred equity), הלוואות בריבית משתנה, וכו'.
 (3) לתשואה ברמת הקרן ראה שקף 29.



דוור להשכרה בתים פרטיים SFR



בתים פרטים להשכרה

(1) Single Family Rental

שווי נדל"ן

\$1.1B

הון משוער

\$485M

שיעור תפוסה ממוצע
(בשותפויות שסיימו תהליך אכלוס)

93%

שותפויות הוקמו

23

פיקדונות ששולמו עבור בתים תחת הסכם רכישה⁽²⁾

\$32.2M

בתים פרטיים נרכשו

3,651

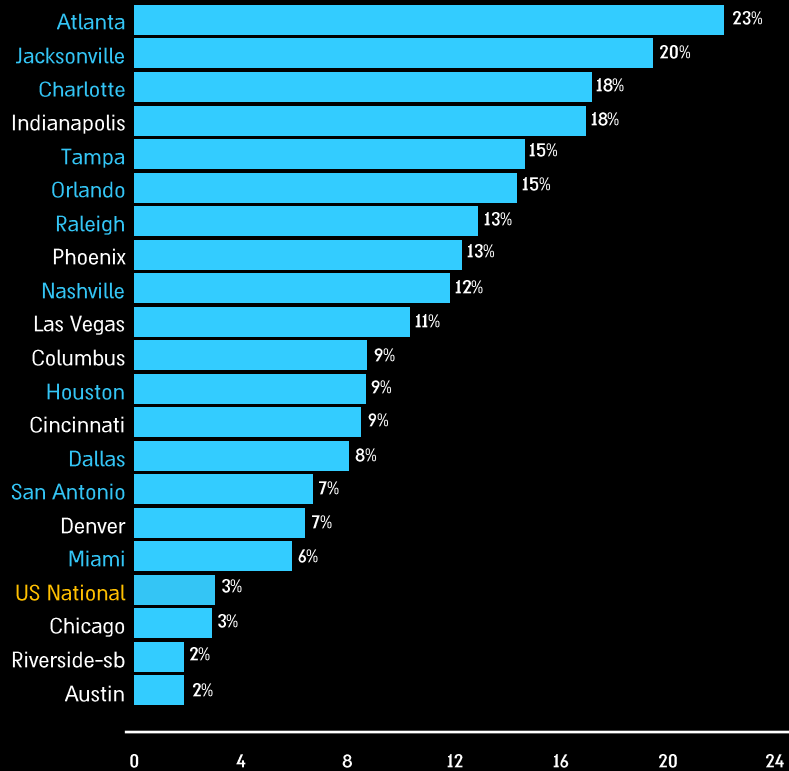
בתים נוספים תחת הסכם רכישה⁽²⁾

1,133

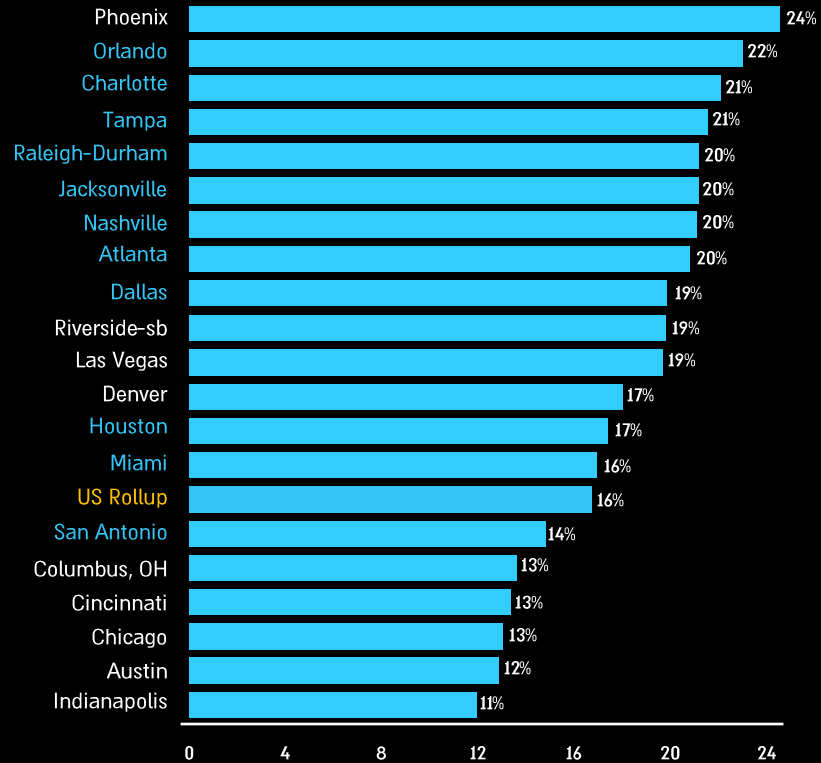
מדינות ו-37 ערים בארה"ב

7

שיעור החזקת משקיעים מוסדיים בתחום ה-SFR לפי עיר



תחזית גידול שכר דירה בחוזים חדשים ל-4 שנים הקרובות

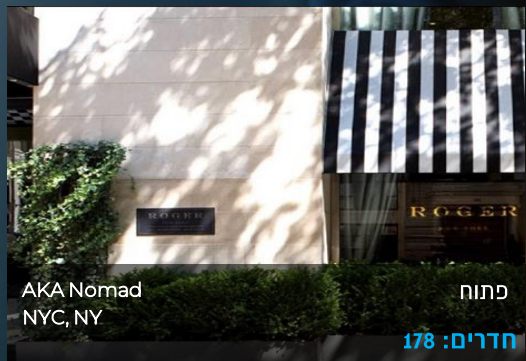


● שווקים בהם החברה מחזיקה ומנהלת בתי SFR

**הגידול בשכ"ד
כתוצאה מביקושים
עודפים בשוק ה-SFR
מושך משקיעים
מוסדיים אשר מגדילים
אחיזתם בהיקפי
השקעה הולכים
וגדלים**

**במהלך השנתיים האחרונות מעל ל-\$58B⁽¹⁾
הושקעו בשוק ה-SFR על ידי משקיעים מוסדיים
אשר מזהים את הפוטנציאל המשמעותי בתחום**

REIT מלונות



AKA Nomad
NYC, NY
פתוח
חדרים: 178



AKA Alexandria
Alexandria, VA
פתוח
חדרים: 180



AKA Brickell
Miami, FL
פתוח
חדרים: 201



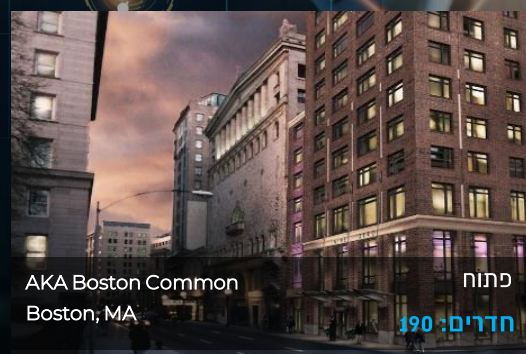
AKA West Palm
West Palm Beach, FL
פתוח חלקית, צפי פתיחה
מלאה Q2-2023
חדרים: 215



AKA Washington Circle
Washington, D.C.
צפי פתיחה
Q4-2023
חדרים: 151



AKA Boston Back Bay
Boston, MA
פתוח
חדרים: 225




AKA Boston Common
Boston, MA
פתוח
חדרים: 190


INITIAL CLOSING – MAR 22

גוייסו עד כה **\$745M** 

שווי נדל"ן⁽¹⁾ **\$712M** 

הון מושקע⁽²⁾ **\$349M** 

מלונות נרכשו עד כה **07** 

חדרים **1,340** 

הריט קראה ל-57% מהתחייבויות המשקיעים 

(1) משקף עלות כוללת ביום השלמת העסקה בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(2) לאחר תאריך המאזן, התקבלה הלואה בהיקף של כ-45 מ' דולר עבור מלון Boston Common (מתוך מסגרת שאושרה בהיקף של כ-55 מ' דולר).

השלמת שיפוץ ופתיחת מלון AKA Alexandria ווירג'יניה, ארה"ב

מועד רכישה
יולי 2021

מספר חדרים
180

מועד פתיחה
אפריל 2023

תמצית נתונים פיננסיים (1)
מחיר רכישה – כ-37 מ' דולר
תקציב שיפוץ – כ-47 מ' דולר
עלות כוללת – All-in כ-99.6 מ' דולר

השלמת שיפוץ ופתיחת מלון AKA Nomad ניו-יורק, ארה"ב

מועד רכישה

יוני 2021

מספר חדרים

178

מועד פתיחה

מאי 2023

תמצית נתונים פיננסיים (1)

מחיר רכישה – 19 מ' דולר

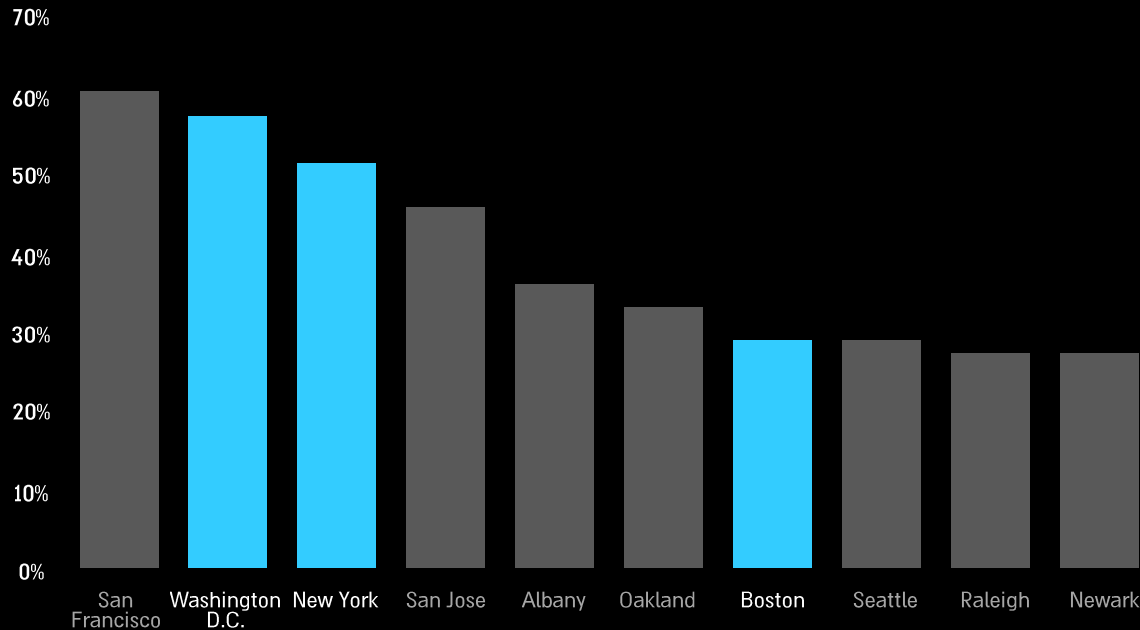
תקציב שיפוץ – כ-33 מ' דולר

עלות כוללת – All-in כ-59.4 מ' דולר

הזדמנויות רכישה לצד התאוששות הביצועים התפעוליים בשווקים מובילים

במקביל, ענף המלונאות בארה"ב מראה המשך התאוששות בביצועים התפעוליים ביחס לאשתקד, כאשר ערים מרכזיות מובילות בשיעורי הצמיחה

שינוי ב-RevPAR ברבעון הראשון של שנת 2023 ביחס לשנת 2022



Source: CBRE

● שווקים בהם פעילה החברה

הזדמנויות רכישה צפויות, בין היתר, נוכח:

- שווקים שטרם התאוששו לחלוטין מהשפעות משבר הקורונה.
- קשיי מימון מחדש של הלוואות בהיקפים מספקים.
- נסיבות ספציפיות לעסקה, כגון פשיטת רגל, מכירה ע"י קרנות השקעה לקראת תום חייהן (ולאחר המתנה ארוכה), שיקולי הקצאות וחיפופות, ועוד.



קרו להשקעות במשרדים בבריטניה

רכישת בניין משרדים בברמינגהאם⁽¹⁾

ממוקם במרכז ברמינגהאם (CBD) אשר מתאפיינת בביקוש משמעותי למשרדים ברמת גימור גבוהה. העסקה מגלמת פוטנציאל השבחה משמעותי בהתאם לאסטרטגיית הקרו.

4,950 מ"ר

שטח הנכס

£11.4M

תקציב שיפוץ

£9M

מחיר רכישה

30%

גידול צפוי מצטבר בדמי שכירות משרדים
ב- 2019-2025

94%

שיעור תפוסת נכסי משרדים



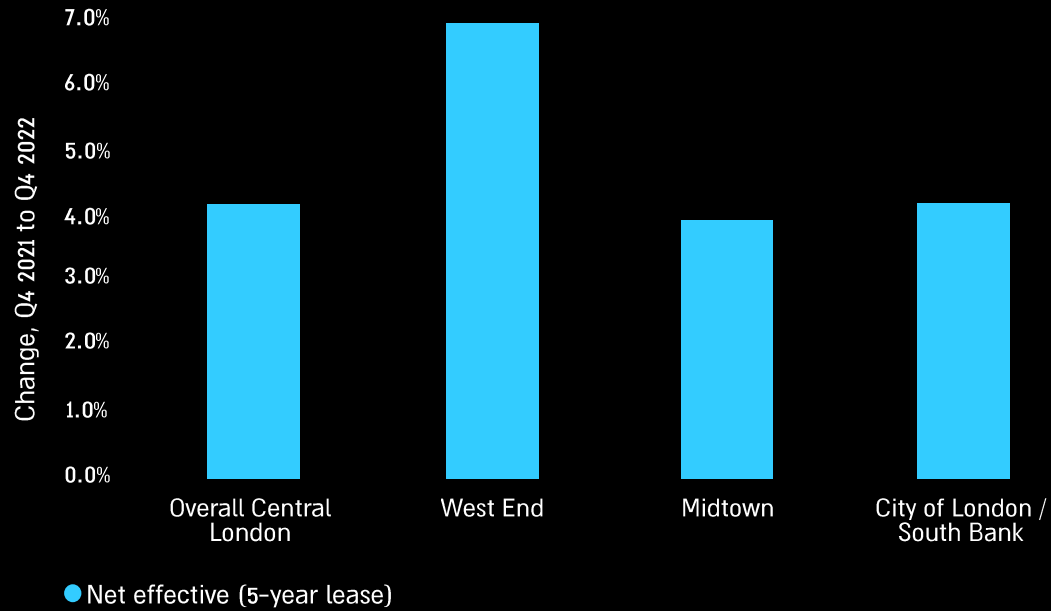
העיר השניה בגודלה בבריטניה

Source: Knight Frank, Savills

(1) הנתונים ב 100%, חלק הקרו בנכס 50%.

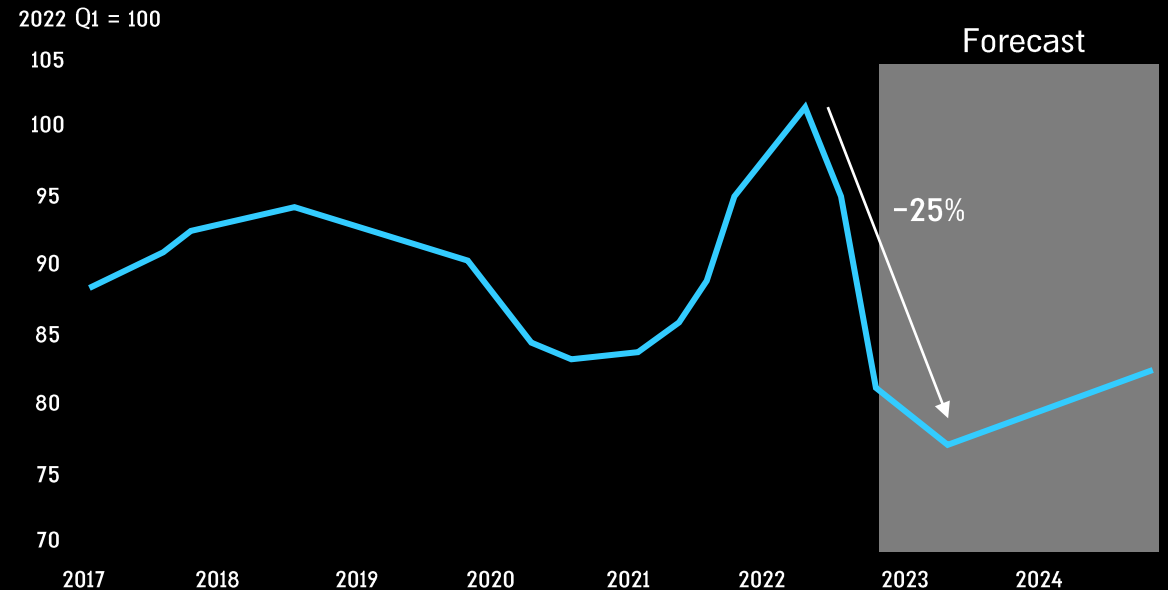
עליית שיעורי ההיוון בשוק המשרדים בבריטניה מייצרת הזדמנויות רכישה, לצד שוק שכירות איתן וצומח

דמי שכירות המשרדים בלונדון ממשיכים לצמוח בשיעור משמעותי



Source: Carter Jonas

מחירי הנדל"ן בבריטניה נמצאים במגמת ירידה וצפויים להשלים ירידה של כ-25% ממוחירי השיא שנרשמו ביוני 2022



Source: CBRE European valuation monitor, MSCI, Schroders. January 2023

A woman wearing a dark hat and a dark jacket is seen from the side, holding a large, glowing white lantern. The background is dark with numerous out-of-focus, warm-toned bokeh lights, creating a magical atmosphere. The text 'תודה רבה' is overlaid in the center in a bright blue, bold font.

תודה רבה