



אלקטרה נדל"ן

מצגת לשוק ההון Q2

— 2023 —

אוגוסט 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, 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 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.

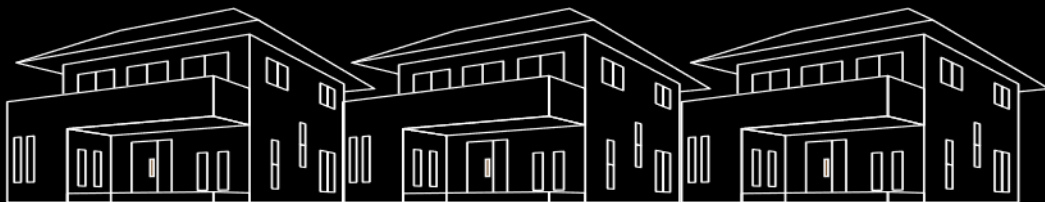
מצגת זו אינה הצעת ניירות ערך של אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה") לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. מצגת זו מיועדת למסירת מידע בלבד ומהווה הצגה עקרונית ושיווקית של החברה.

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-⁽¹⁾



**רווחים
שוטפים**
LP-⁽¹⁾



**דמי
הצלחה**
GP-⁽¹⁾



**דמי
ניהול**
GP-⁽¹⁾



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



שווקי הפעילות של החברה ממשיכים להציג **נתוני מאקרו כלכלה** חיוביים וביקושים גוברים לדיור להשכרה



לקרנות בניהול החברה **גמישות** במועדי מימוש נכסי הבסיס **ויתרות** נזילות **משמעותיות**, המאפשרות ביצוע עסקאות בתקופה המתאפיינת בתמחור נוח



צמיחה עקבית בהיקף ההון המנוהל (AUM), ובשווי הנכסים המנוהלים **צמיחה עקבית** בדמי הניהול המשולמים לחברה במסגרת הקרנות שבניהולה **צמיחה עקבית** ב-NOI, בהתאם למודל העסקי



ניכרת עלייה בשיעורי ההיוון המשפיעה על שווי הנכסים, אך ממותנת על ידי יישום מוצלח של **מודל עסקי מבוסס השבחה**, המהווה וקטור נגדי להשפעת שיעורי ההיוון **הצפת ערך** בפרוייקט **מיאמי**



פעילות עסקית **ממוקדת בארה"ב** - כלכלה איתנה ומשוכללת ללא חשיפה לישראל, לצד מחויבות עמוקה לציבור המשקיעים בישראל

אלקטרה נדל"ן במספרים (1)



Signatory of:



ESG - הצטרפות חברת הניהול
לארגון PRI של האו"ם (ALA)



מקבוצת אלקו בע"מ
(58.4%)

16

מדינות פעילות
בארה"ב
(56 ערים)

\$4.8B

הון משקיעים מנוהל

\$9.8B

שווי נכסי נדל"ן מנוהלים
(100%) (3,2)

השפעות מאקרו כלכליות וניהול סיכונים



החשש ממיתון

- שיעור האבטלה בארה"ב הינו הנמוך ביותר מאז שנות ה-60 של המאה הקודמת⁽¹⁾, ושיעור הגידול במשרות ממשיך להיות משמעותי מדי חודש
- מדינות רצועת השמש בהן פועלת החברה נהנות מהגירה חיובית והתחלות בניה בהיקפים שאינם מספקים ותומכים בהמשך גידול שכר דירה בשנים הקרובות
- יחס שכר דירה להכנסה באזורי הפעילות של החברה נותר בריא ועומד על כ- 23%⁽²⁾ – נתון התומך בהמשך גידול שכ"ד וביכולתו "לספוג" גם תרחישי מיתון
- קורת גג הינה צורך קיומי בסיסי, ללא קשר למצב הכלכלה



השפעות עליית הריבית

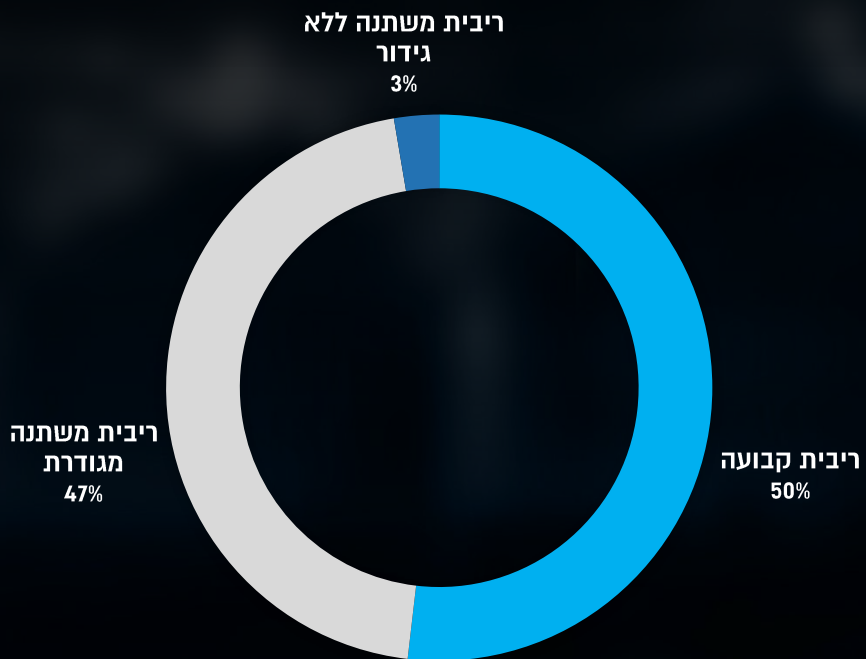
- עליית הריבית הביאה לעלייה מסוימת בשיעורי ההיוון
- אסטרטגיית ההשבחה של החברה מייצרת ערך באמצעות גידול מהותי ב-NOI ומסייעת במיתון ההשפעות השליליות של העליה בשיעורי ההיוון
- לקרנות משך חיים ארוך דיו המאפשר גמישות במועדי מימוש הנכסים

השפעות חיוביות

- העלייה החדה בתשלום המשכנתא החודשית מסיטה משקי בית רבים למגורים בשכירות
- נכסי הקרנות הוותיקות מומנו באמצעות הלוואות בריביות זולות אשר עשויות לשמש כנכס בעת המימוש
- לקרנות יכולת ביצוע עסקאות ללא מימון (Full Equity) ונטילת מימון בשלב מאוחר יותר, ובתנאים נוחים יותר

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⁾ **5.1%**

53%
שיעור המינוף האפקטיבי בנכסי נדל"ן מנוהלים⁽¹⁾

(1) לפי שווי בספרים ליום 30.06.2023, לא כולל את קרנות החוב.
(2) ליום 30.06.2023. לפי 100% החזקה בכלל נכסי הקרנות, Core+ והקרקות במיאמי. ללא קרנות החוב.

תחומי פעילות יציבים – דיר להשכרה⁽¹⁾

ענף הדיר להשכרה מהווה כ- 92%⁽³⁾ מתיק הנכסים שבניהול החברה


דיר להשכרה בתים פרטיים (SFR)


3,730 בתים פרטיים להשכרה 

23 שותפויות פעילות 

90% שיעור תפוסה ממוצע (בשותפויות שסיימו תהליך אכלוס) 

\$1.1B שווי נדל"ן משוערך 


\$500M הון משוערך 

\$26.7M פיקדונות ששולמו עבור בתים תחת הסכם רכישה 

דיר להשכרה קרנות החוב



57 עסקאות מימון פעילות 



15,872 יחידות דיר 

86% שיעור תפוסה ממוצע 

\$419M הון מושקע 

דיר להשכרה מקבצי דיר

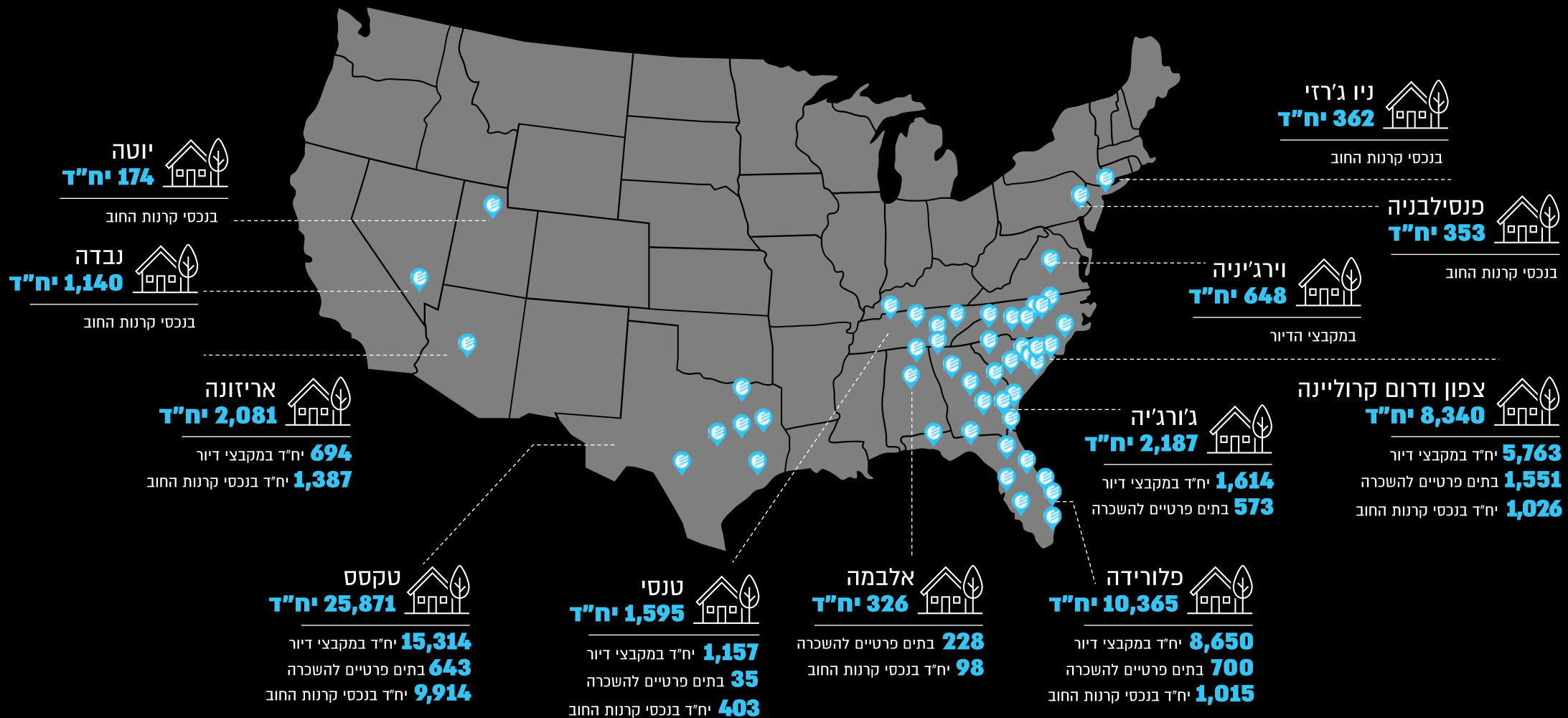
\$3.8B הון משוערך⁽²⁾  111 מקבצי דיר 

9.3% גידול NOI בנכסי נדל"ן מנוהלים (\$18M)  33,840 יחידות דיר  ⁽²⁾ Same Store T12

814 עובדים בחברת הניהול⁽²⁾  94% שיעור תפוסה ממוצע 

\$8B שווי נדל"ן משוערך⁽²⁾  מקום 33 בדירוג 50 החברות הגדולות בתחום מקבצי הדיר בארה"ב 

לחברה נוכחות משמעותית בשוק הדיור להשכרה במדינות רצועת השמש, המאפשרת זיהוי וניתוח מגמות שוק וזמני תגובה מהירים בניהול השקעות



סה"כ 49,712 יחידות דיור, ו- 3,730 בתים פרטיים⁽¹⁾

תחומי פעילות הזדמנותיים – קרן בריטניה וריט מלונות⁽¹⁾

ריט מלונות

1,340
חדרים



07

מלונות נרכשו
עד כה



\$725M

שווי נדל"ן⁽³⁾



ערים מרכזיות
בארה"ב

ניו יורק, בוסטון,
ושינגטון D.C, מיאמי



\$367M

הון מושקע⁽¹⁾



קרן בריטניה

6,850 מ"ר
שטח נדל"ן



02

נכסים נרכשו
עד כה



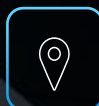
£26.5M

מחיר רכישה (100%)



02

ערים מרכזיות:
לונדון
וברמינגהאם



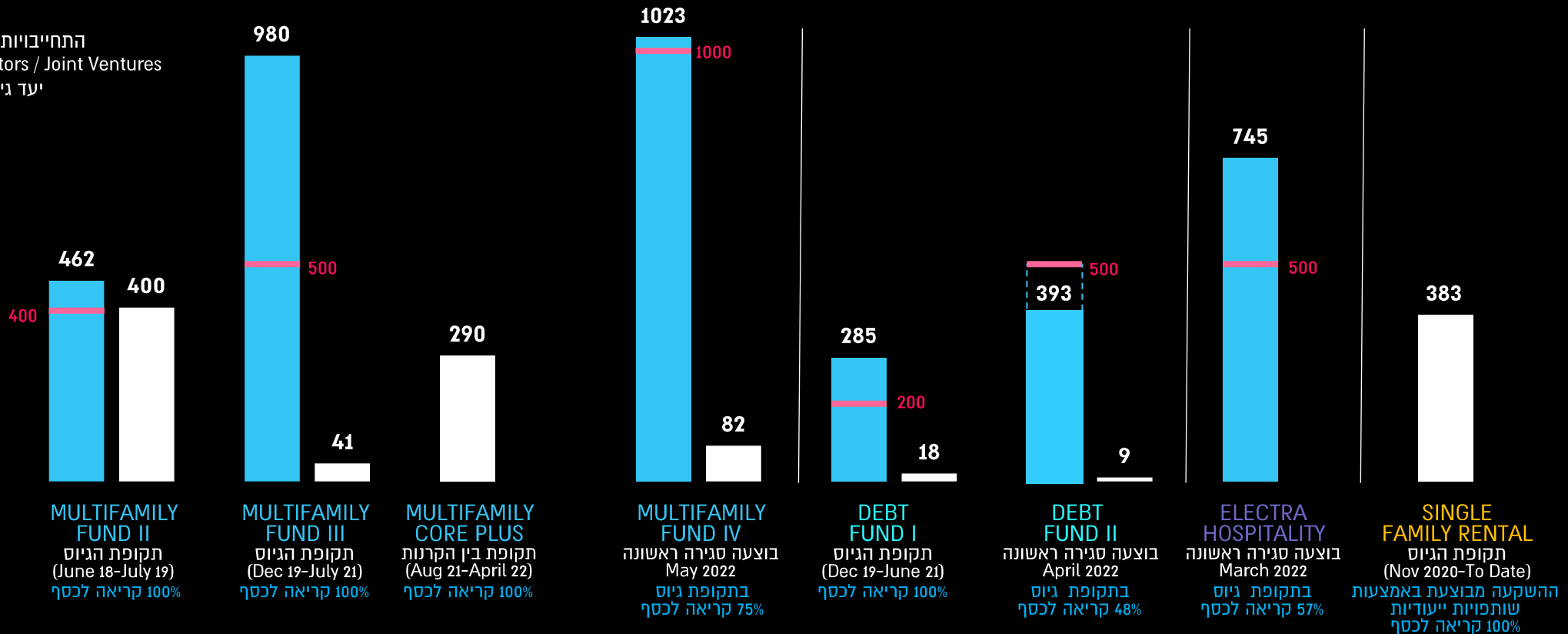
£15.4M

הון מושקע^(2,1)



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

- התחייבויות משקיעים
- Co-Investors / Joint Ventures
- יעד גיוס ראשוני



היקף גיוס מצרפי לקרנות החברה \$5.5B

הון מנוהל נוכחי \$4.8B (2)

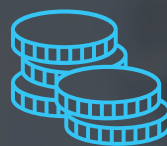
(1) למועד פרסום המצגת, הנתונים כוללים את התחייבויות ה-GP.
(2) לאחר מימוש נכסים.

משקיעי עוגן מובילים לצד החברה מישראל וארה"ב





**אירועים מהותיים
בתקופת הדוח**



חציית יעד הגיוס בקרן הרביעית למקבצי דיור
בהיקף של למעלה ממיליארד דולר
הקרן הגדולה ביותר אשר גויסה על ידי החברה עד כה

החברה גייסה לקרן זו כ- 435 מיליון דולר ממשקיעים
בינלאומיים, בין היתר מארה"ב, אירופה, מדינות המפרץ
ומזרח אסיה

התפתחות גיוסי הכספים בישראל ובחו"ל במהלך הרבעון ועד למועד פרסום הדוח

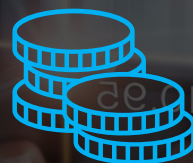


גיוס כ-45 מיליון דולר
ממשקיעים ישראלים



גיוס כ-164 מיליון דולר
ממשקיעים בינלאומיים⁽¹⁾

החברה ממשיכה לגייס כספים בהיקפים משמעותיים, גם בעת הנוכחית



ביצוע חלוקות בהיקף של כ- 65 מיליון דולר⁽¹⁾ למשקיעי הקרנות

הצפת ערך בקרקעות במיאמי

הערכת שווי עדכנית⁽¹⁾ משקפת לפרוייקט שווי כולל (100%) של כ- 225 מ' דולר

בחודש אפריל 2023⁽²⁾ אישרה הרשות המקומית את תכנית המתאר למתחם, לפיתוח של עד כ- 5,000 יחידות דור, לצד שטחי מסחר

עלות רכישת הקרקעות (100%) הסתכמה בכ- 134 מ' דולר

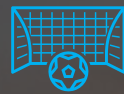


"MIAMI IS THE MOST IMPORTANT CITY IN AMERICA"

Financial Times, 2022



אירוח מונדיאל 2026 הינו אירוע מהותי אשר צפוי לתרום רבות לכלכלת מיאמי

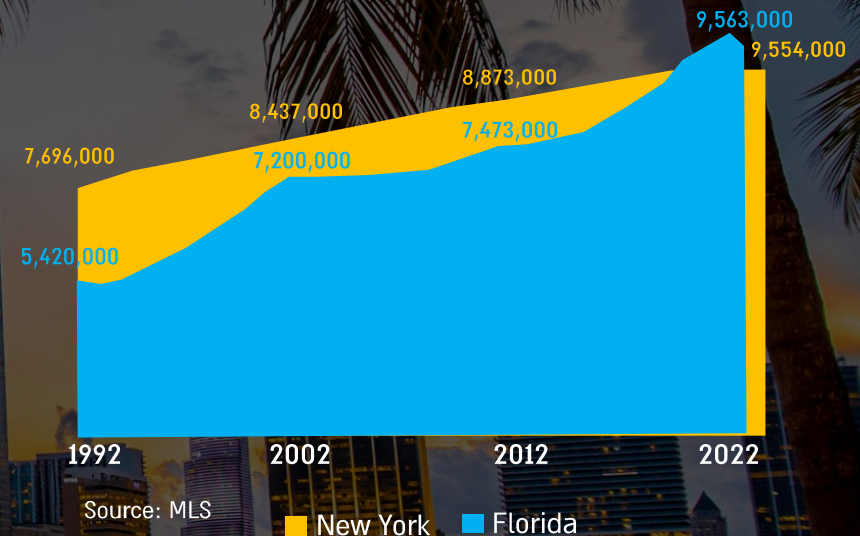


#1 בשיעור ההגירה בארה"ב בשנת 2022 – כ- 1,200 אנשים עוברים לפלורידה בכל יום בממוצע

2.2% שיעור האבטלה במיאמי בחודש מאי 2023 (לעומת כ-3.7% ממוצע ארה"ב)¹

30% עלייה במחירי הדירות שנמכרו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 לעומת ברבעון המקביל אשתקד

לראשונה בהיסטוריה – יותר משרות בפלורידה מבניו-יורק



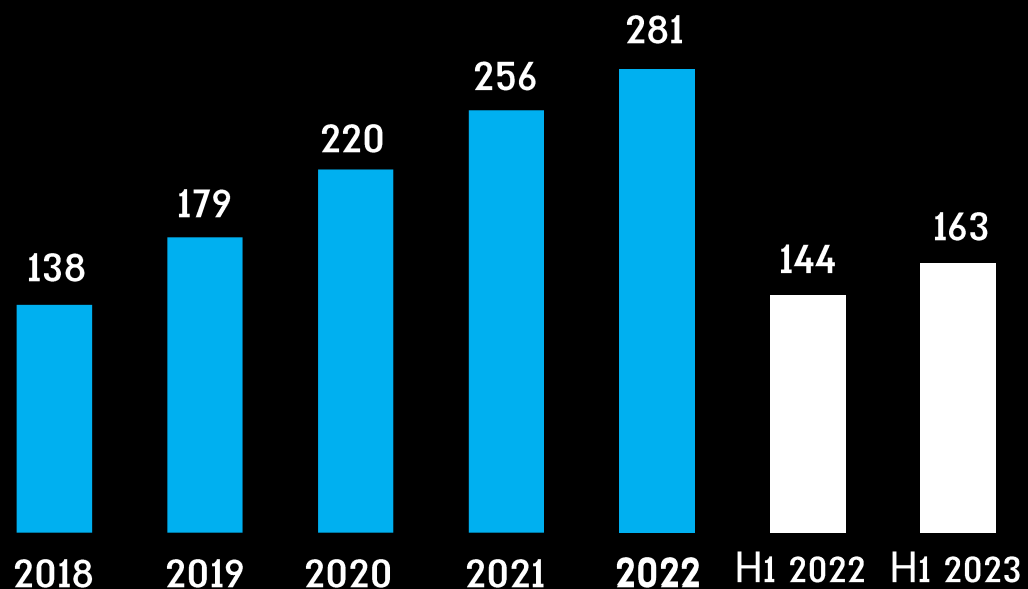


נתונים פיננסיים

צמיחה עקבית בהיקף הפעילות 2018-H1 2023⁽¹⁾

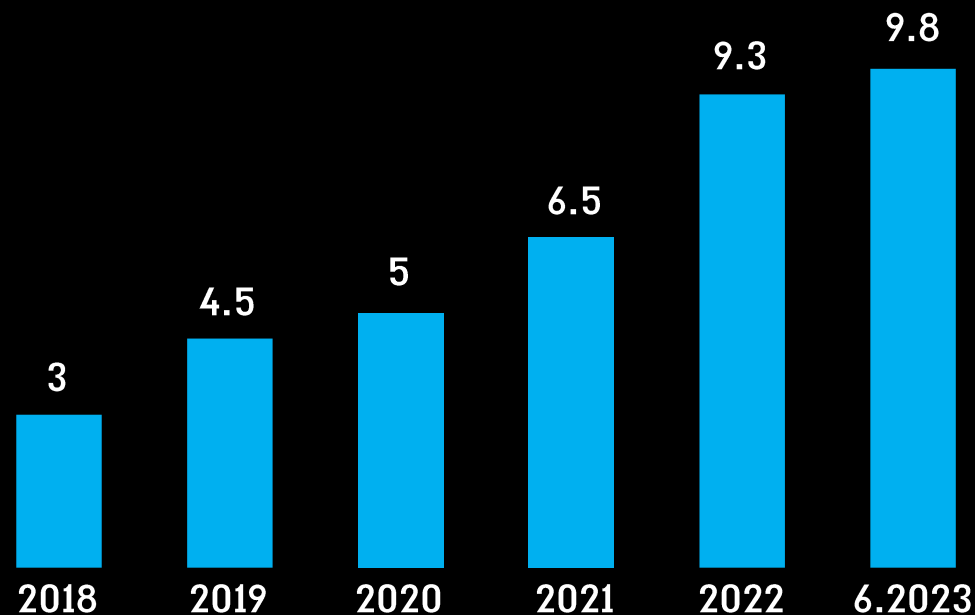
התפתחות NOI

(100%, מיליוני \$)



התפתחות שווי נכסי

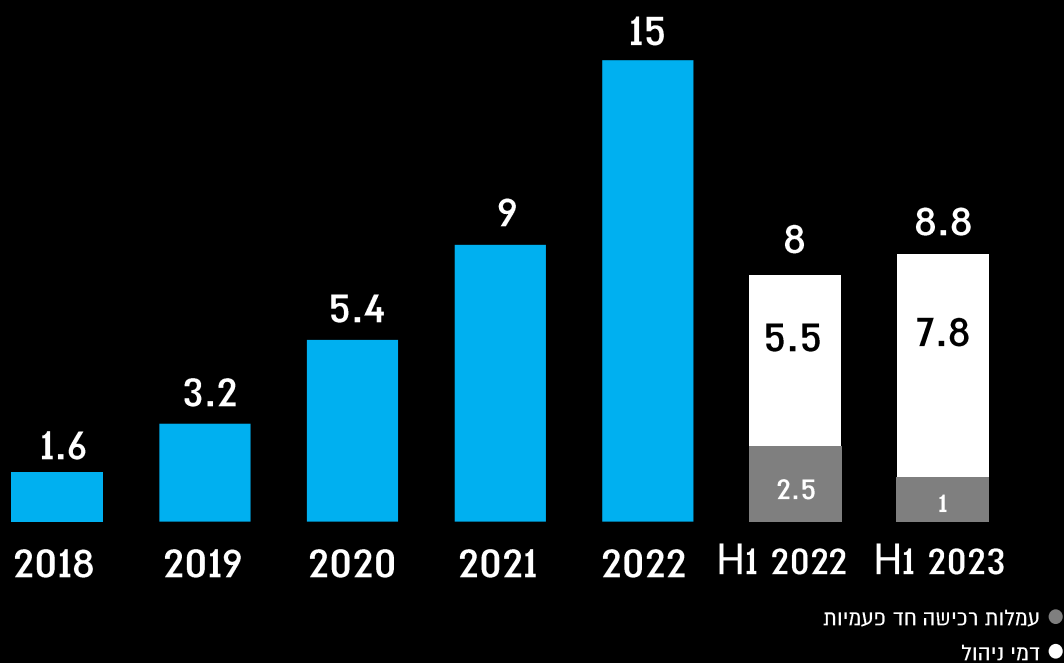
נדל"ן מנוהלים (100%, מיליארדי \$)



הכנסות מדמי ניהול ועמלות

רכישה כ-GP (חלק החברה, במיליוני דולר) ⁽¹⁾

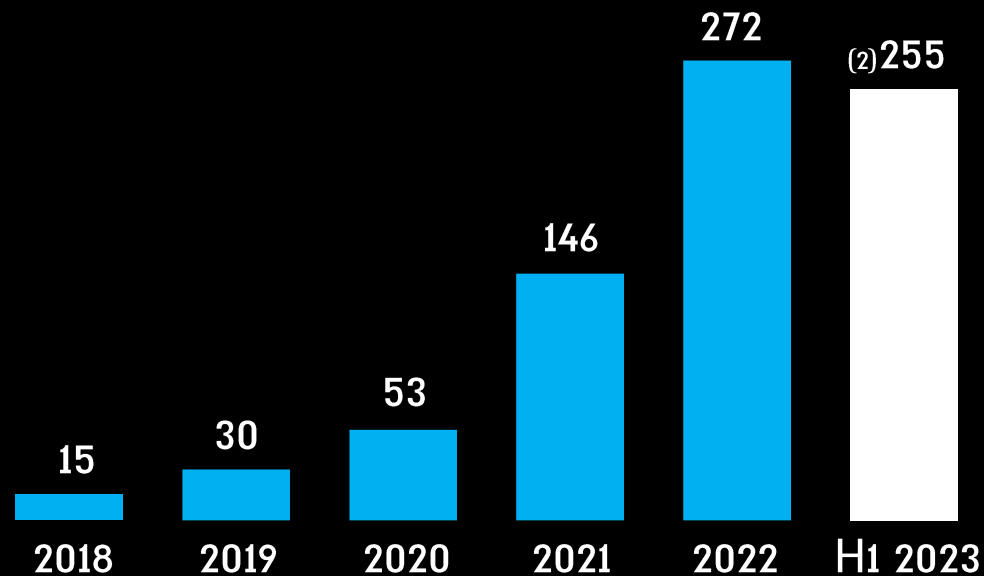
החברה נהנית מהכנסה תזרימית שוטפת מדמי ניהול כנגזרת ישירה של ההון המנוהל (AUM) דמי הניהול נגבים על ההון המושקע בנכסים ולא על התחייבויות השקעה



התפתחות דמי ההצלחה

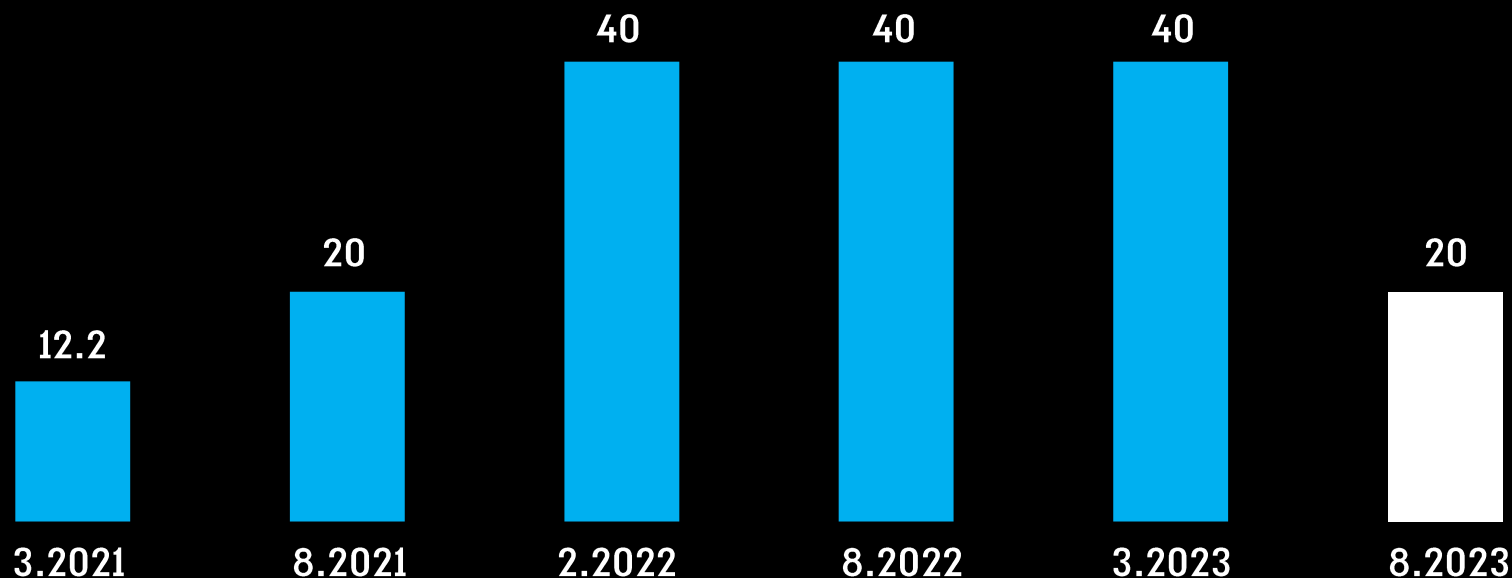
הצבורים (חלק החברה, במיליוני דולר)

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



(1) לפרטים נוספים אודות חלקה של החברה בדמי הניהול ושיעורם, אשר משולמים ע"י המשקיעים, ראו פרק הסכמים מהותיים בדוח השנתי של החברה לשנת 2022.
(2) כולל פרומוט שהתקבל בפועל בסך של 1 מ' דולר במהלך התקופה.

חלוקת דיבידנד לבעלי המניות (מיליוני ש"ח)



בשנתיים וחצי האחרונות חילקה החברה דיבידנדים בסך כולל

של כ- **172 מיליון ש"ח**

דיור להשכרה מקבוצי דיור

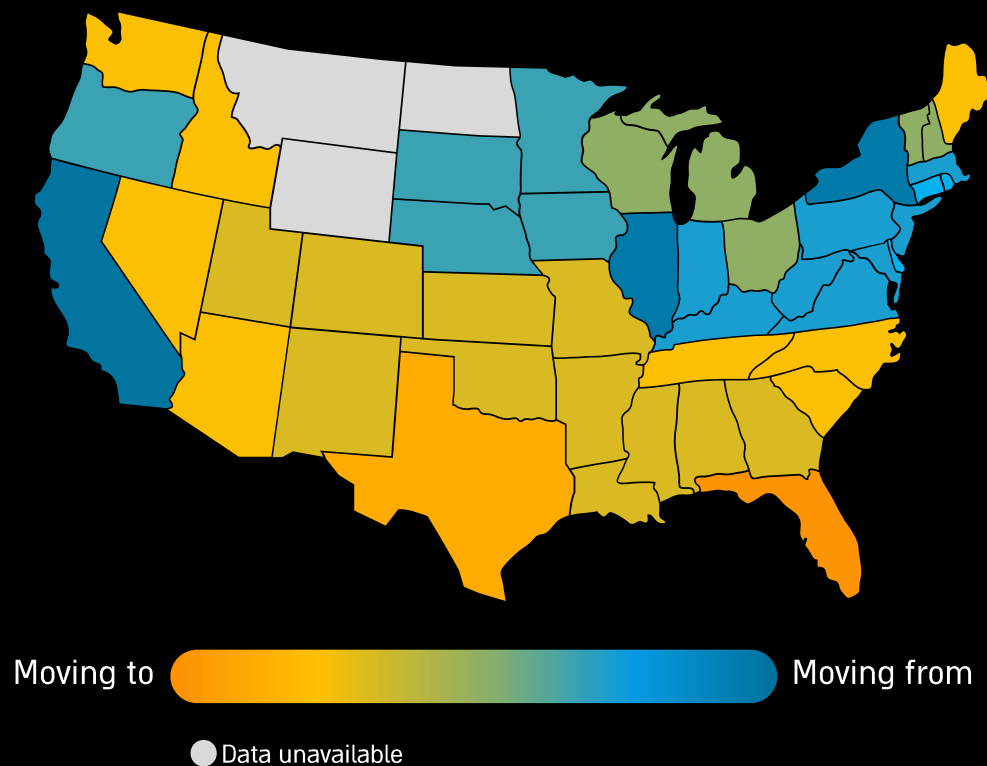
סטטוס קרנות הון פעילות⁽¹⁾

קרן	הון שגויים	הון שגויים מ-CO-INVESTORS	היקף רכישות	מקבצי דיור (נרכשו במקור)	יחידות דיור (נרכשו במקור)	חלוקות למשקיעים	החזר על ההון המושקע אשר חולק בפועל למשקיעי הקרבן	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרבן (2)	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרבן (4)	שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרבן 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)	\$432M	93%	23.8%	2.38X	39%	100%
קרן 3 בתקופת השבחה ----- סגירה ראשונה דצמבר 2019 ----- סגירה סופית יולי 2021	\$980M	\$41M	\$2.5B	47	13,369	\$245M	25%	25.5%	1.7X	29%	100%
קרן 4 בתקופת רכישות ----- סגירה ראשונה מאי 2022	\$1.02B	\$82M	\$1.8B	27	8,181	\$8M	1%	-	-	10%	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 ושיווי השקעה נוכחי משוער. הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
 (3) הון מושקע של חברי הקרבן 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 השקעה הנוכחי המשוער לנכסים (חלק הקרבן) ביחס להון המקורי שגויים (כל הנתונים חלק הקרבן). הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.

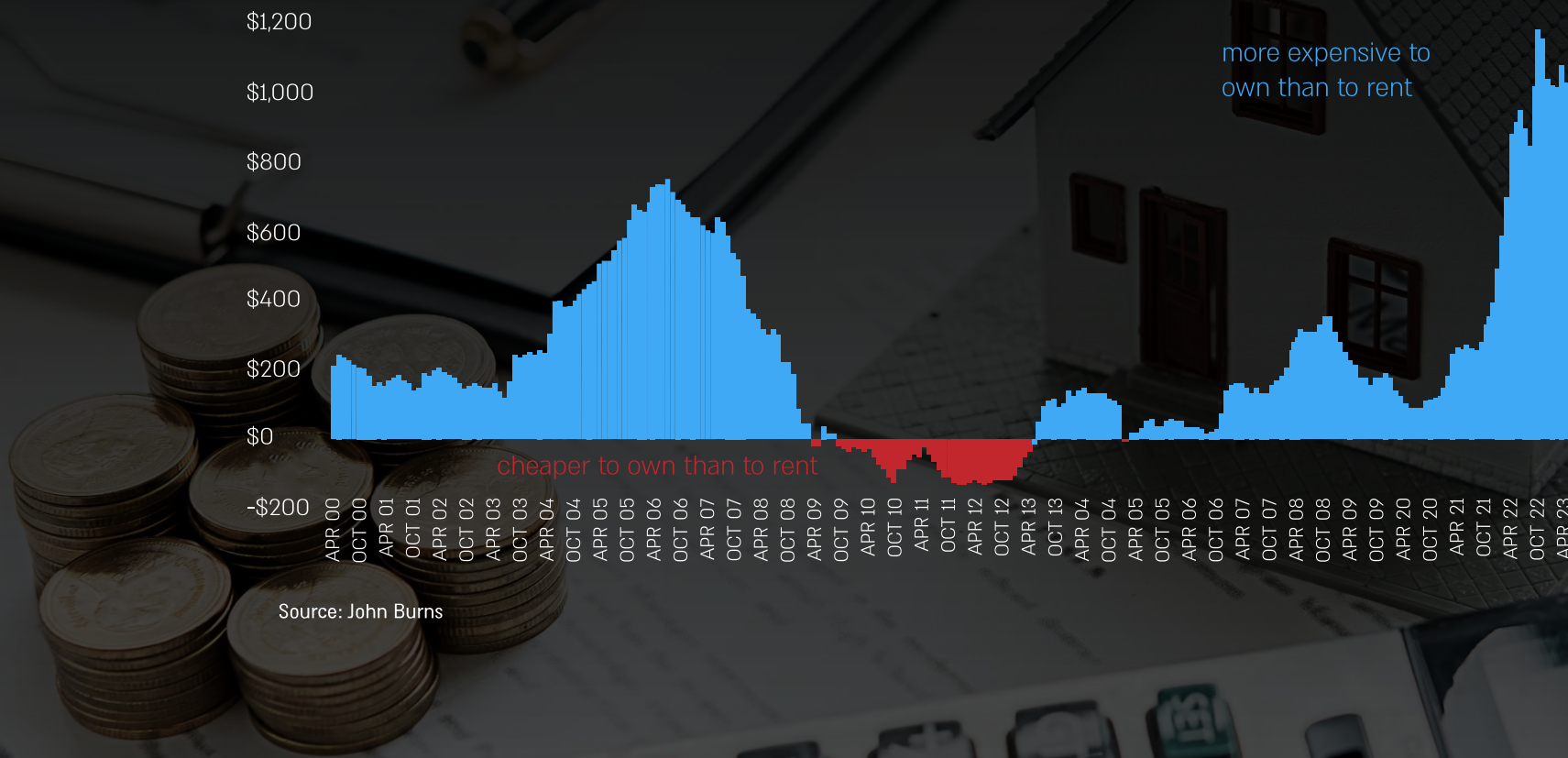
שווקי הפעילות של החברה בדרום-מזרח ארה"ב ממשיכים להציג נתוני הגירה חיוביים המייצרים ביקושים לדיור באזורים אלו

- שיעורי אבטלה נמוכים 
- הגירה חיובית 
- מיסוי מדינתי נמוך 
- יוקר מחייה נמוך 
- מזג אוויר נוח 
- רגולציה תומכת Landlord Friendly 



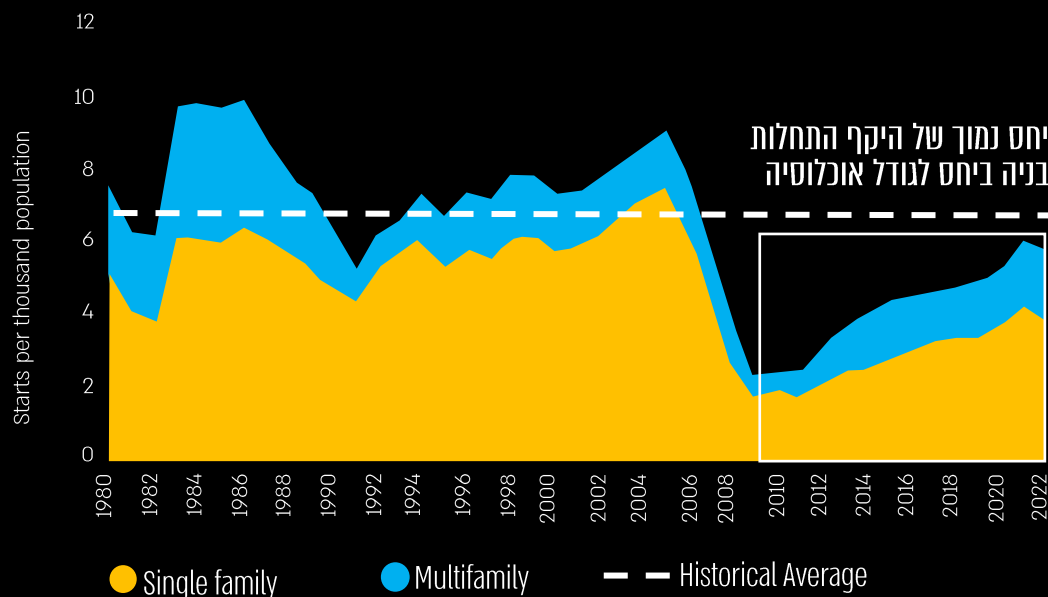
Source: Redfin

תשלום משכנתא חודשית ממוצעת גבוה במעל \$1,000 מתשלום שכר דירה חודשי, ומסיט משקי בית למגורים בשכירות, בהיקפים הולכים וגדלים



לאחר עשור וחצי של בניית חסר, היקף התחלות הבניה ביחס לגודל האוכלוסיה עדיין אינו מספק, ותורם להעמקת הפער בין הביקוש להיצע אשר עומד היום על כ- 7.8 מיליון דירות⁽¹⁾

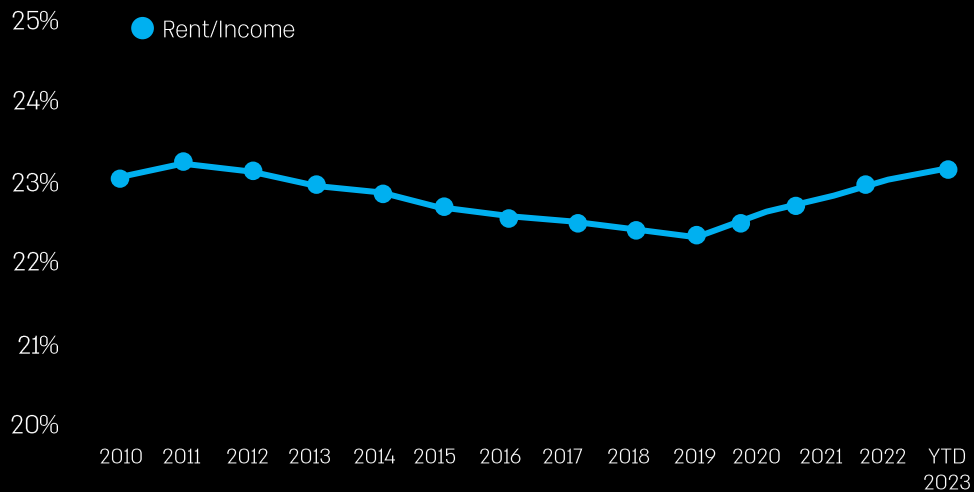
מספר התחלות בנייה למגורים ביחס לאלף איש, 1980-2022



(1) Source: US Bureau, HUD, RCG, FRED

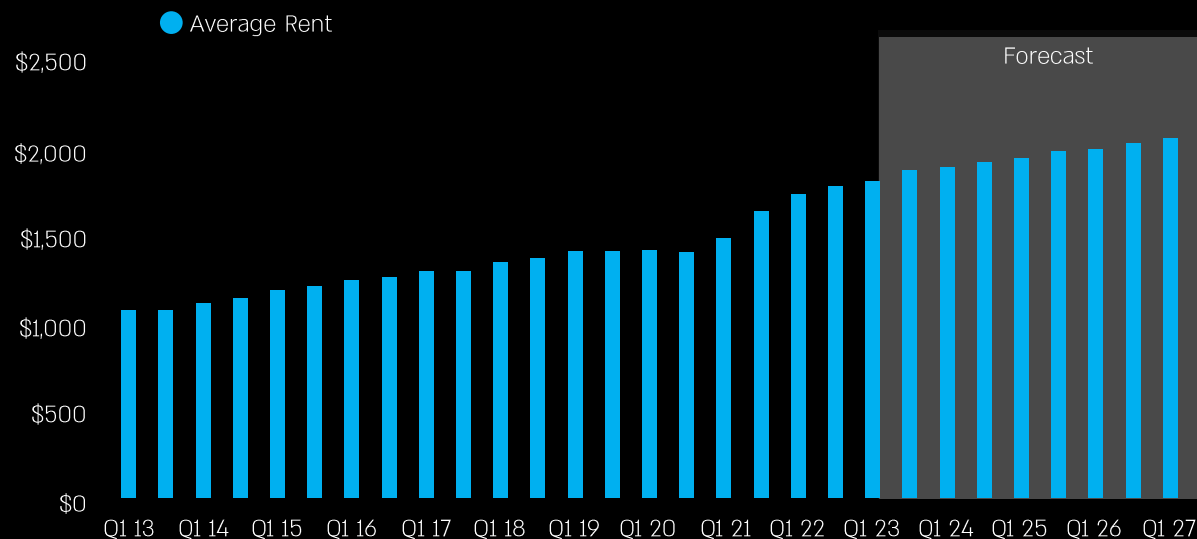
שכר הדירה ממשיך לעלות בשיעורים נאים, לצד יחס דמי השכירות להכנסה ממוצעת אשר נותר בריא ותומך בהמשך עליות מחירים

יחס שכר דירה אל מול הכנסה חציונית בארה"ב (Rent To Income)



Source: Real Page

גידול שכ"ד במקבצי דור בארה"ב



Source: Real Page

בהתאם להערכות חברת CBRE, שיעורי ההיוון בענף מקבצי דיור צפויים להתחיל לרדת בטווח הקצר - בינוני

שיעור ההיוון הממוצע במקבצי דיור בארה"ב



Source: CBRE – EA, July 2023

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



כ-94%

תפוסה נוכחית ממוצעת
בנכסי הפורטפוליו



כ-98.4%

שיעור גבייה רבעוני ממוצע
בנכסי הפורטפוליו



כ-6%

גידול ממוצע בשכר הדירה
בחידוש חוזי שכירות בחציון
הראשון
עבור כ- 9,000 יחידות דיור

כ-9.3% גידול

ב- T12 Same Store NOI⁽¹⁾

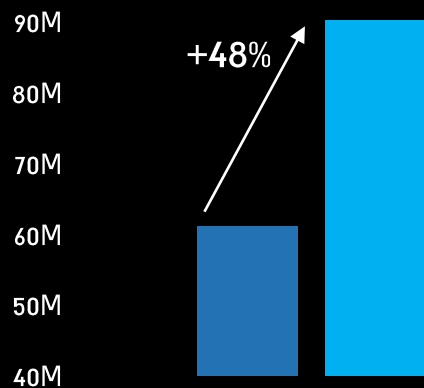
עבור כ-19 אלף יחידות דיור

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

קרן 2

Vintage: June 2018

בתקופת מימוש

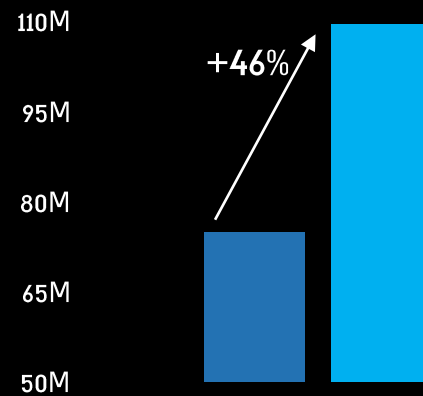


רווח תפעולי נקי (NOI)

קרן 3

Vintage: Dec 2019

בתקופת השבחה

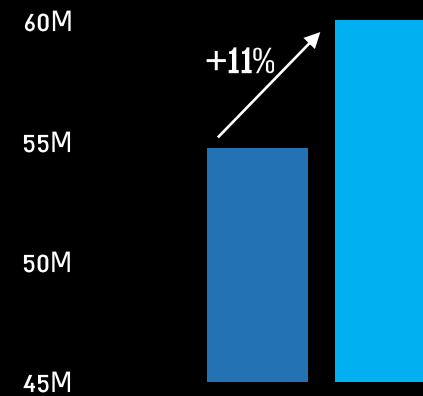


רווח תפעולי נקי (NOI)

קרן 4 (2)

Vintage: May 2022

בתקופת רכישה



רווח תפעולי נקי (NOI)

■ NOI T12 - ברכישה ■ NOI T12 - 2023 יוני

**גידול משמעותי ב- NOI, לצד גמישות במועד מימוש הנכסים,
מאפשרים השאת תשואת IRR נאותה לאורך עשרות שנים**



דיור להשכרה קרן החוב

סטטוס קרנות חוב פעילות (1)

קרן	הון שגויים	הון שגויים מ-CO-INVESTORS	הון מושקע	עסקאות פעילות (עסקאות במקור)	יחידות דיר (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 ההתחביונות
קרן חוב 1 בתקופת מימוש	\$285M	\$18M	\$226M ⁽⁴⁾	37 (52)	9,920 (14,105)	\$115M	40%	12.3%	1.24X	87%	100%
קרן חוב 2 בתקופת גיוס והשקעות	\$393M	\$9M	\$193M	20	5,952	\$16M	8%	8.6%	1.07X	85%	48%

קרן חוב 1

בתקופת מימוש

סגירה ראשונה
דצמבר 2019

סגירה סופית
יולי 2021

קרן חוב 2

בתקופת גיוס והשקעות

סגירה ראשונה
אפריל 2022

לאור סביבת הריבית הנוכחית, נכון להיום, ישנן 3 עסקאות של קרנות החוב בהן הלווים נתקלו בלחץ תזרימי המצריך התערבות אקטיבית. הקרנות מבצעות צעדים לצורך השתלטות על ניהול הנכסים ותהליכי השיפוץ, בהתאם למודל העסקי, ומימושם במועד הנכון לאחר ייצוב והשבחה.

(1) למועד פרסום המצגת.
 (2) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) : נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי הדיקה הקריאה לכסף המשקיעים, מועדי הדיקה החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוער. 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 המשוער 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 15 עסקאות.

פירעון השקעה בקרן החוב הראשונה אשר בוצע במהלך הרבעון

The Oakwood, Sarasota, Florida



עסקת הון מועדף (Preferred Equity)

סכום השקעה: \$6,450,000

מועד מימון: 1.4.2021

מועד פירעון: 31.7.2023

תשואה שנתית מינימלית חוזית: 14%

תשואה שנתית (IRR) בפועל: 21.8%

עד כה נפרעו בקרן החוב הראשונה 15 עסקאות

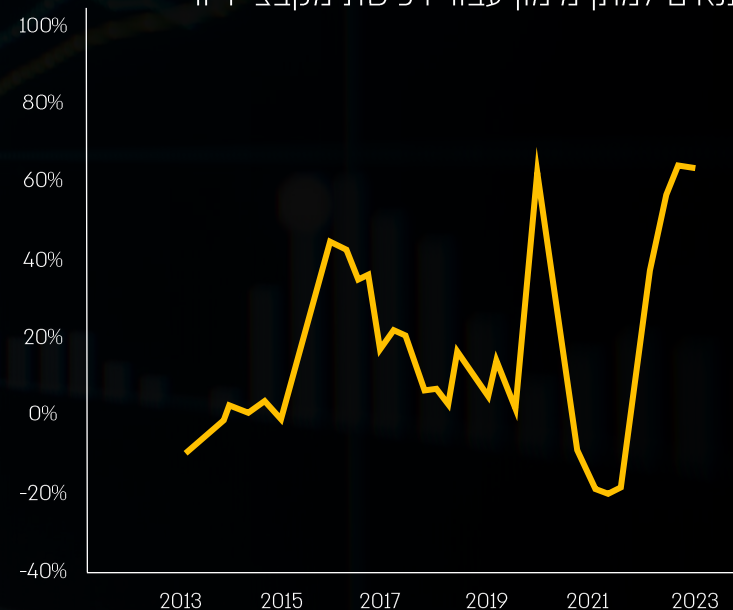
בתשואה ממוצעת של כ- IRR 20%

הקשחת תנאי המימון על-ידי הבנקים תומכת בגופי מימון אלטרנטיביים

הבנקים ממשיכים להקשיח את תנאי המימון לנכסי נדל"ן ולמימון מקבצי דיוך בפרט, באופן המגביר את הביקושים למוצרי השלמת הון על-ידי גופי מימון אלטרנטיביים

בקרן החוב השניה יתרות נזילות (Dry Powder) של כ- 200 מיליון דולר אשר זמינים להשקעה מיידית בתנאי השוק הנוכחיים – מינוף נמוך לצד קופונים גבוהים יותר

שיעור הבנקים האמריקאים שדיווחו על הקשחת תנאים למתן מימון עבור רכישת מקבצי דיוך



Source: Federal reserve



דוור להשכרה בתים פרטיים SFR

בתים פרטיים להשכרה

(1) Single Family Rental

שווי
נדל"ן

\$1.1B

הון
משוער(2)

\$500M

שיעור תפוסה ממוצע
(בשותפויות שסיימו תהליך אכלוס)

90%

שותפויות
הוקמו

23

פיקדונות ששולמו עבור
בתים תחת הסכם רכישה(2)

\$26.7M

בתים פרטיים
נרכשו

3,730

בתים נוספים תחת הסכם
רכישה(3)

1,053

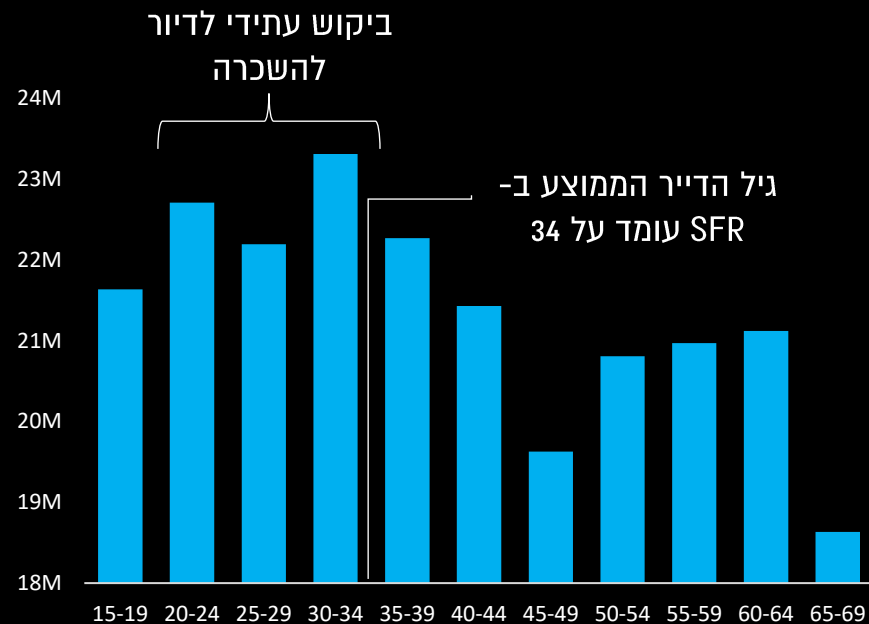
מדינות ו-37
ערים בארה"ב

7

(1) למועד פרסום המצגת.
(2) ליום 30.06.2023.
(3) בתים אשר צפויים להימסר בטווח של כ-24 חודשים.

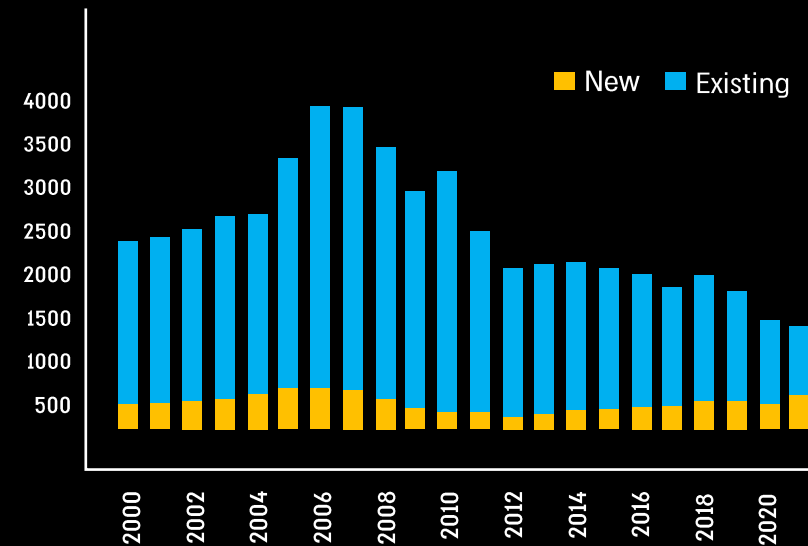
ירידה בהיצע הבתים, לצד ביקושים גוברים, תומכים בהמשך יציבות שוק ה-SFR

קיימים בשוק ביקושים עתידיים משמעותיים הנובעים מבני דור המילניום, הדור הגדול ביותר באוכלוסיית ארה"ב (1), אשר צפוי להזדקק לשטח מגורים גדול יותר, בהיקפים הולכים וגדלים, בעשור הקרוב



Source: Bureau Of Labor Statistics

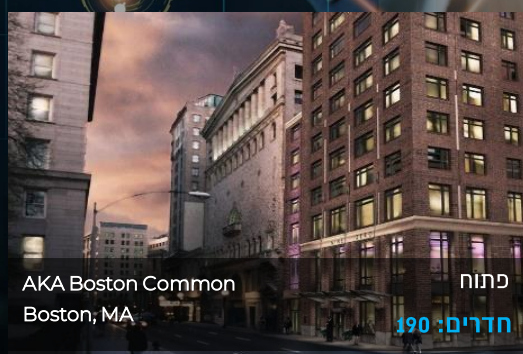
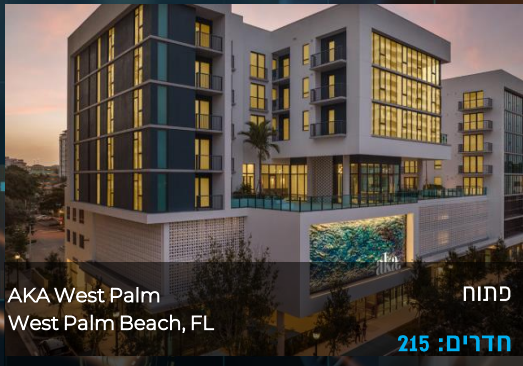
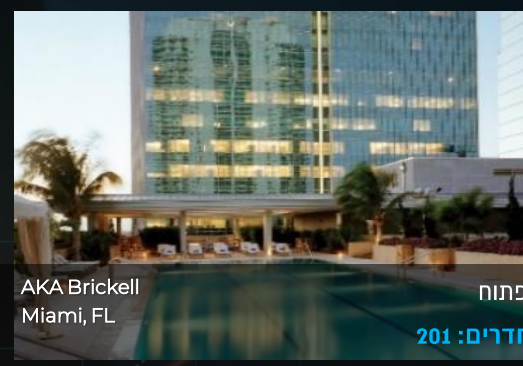
מספר בתי Single Family המוצעים למכירה (אלפים)



Source: Department of Housing and Urban development (HUD) U.S.

REIT מלונות

AKA West Palm Beach, Miami




INITIAL CLOSING – MAR 22

גוייסו עד כה **\$745M** 

שווי נדל"ן⁽¹⁾ **\$725M** 

הון מושקע **\$367M** 

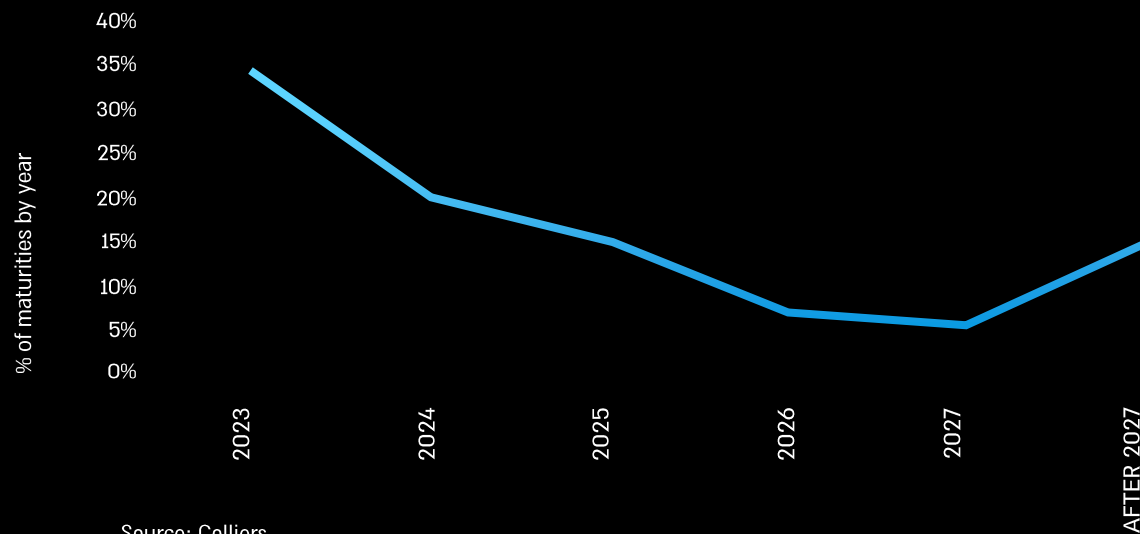
מלונות נרכשו עד כה **07** 

חדרים **1,340** 

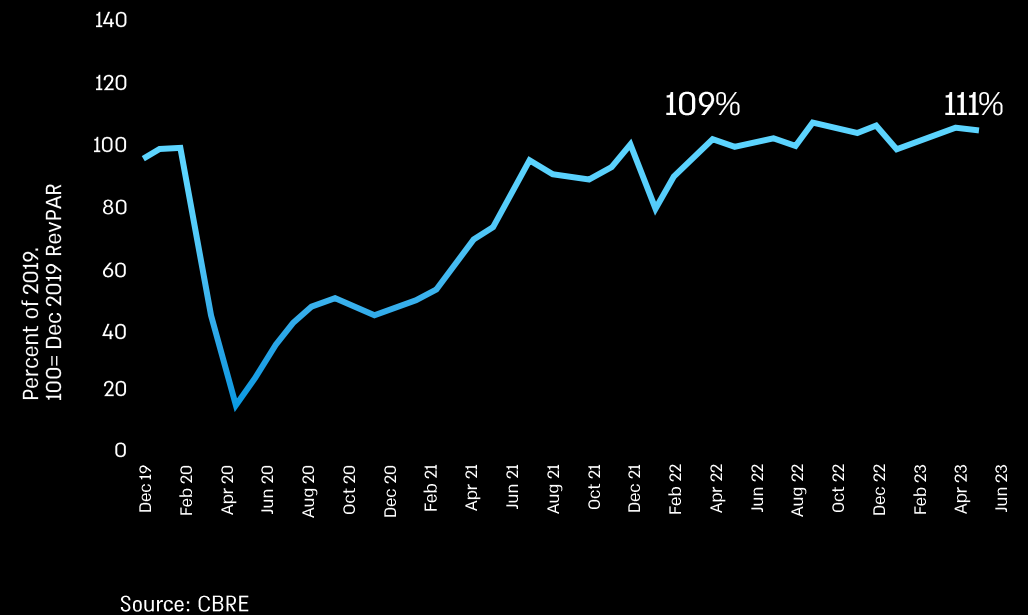
הריט קראה ל-57% מהתחייבויות המשקיעים 

הזדמנויות רכישה לצד התאוששות הביצועים התפעוליים

במקביל, היקפים גבוהים של הלוואות בענף עומדות לפירעון בשנים הקרובות, לצד מלווים רבים אשר מקשיחים תנאים ומקטינים מינופים נוכח סביבת הריבית – דבר שעשוי לייצר הזדמנויות רכישה



ההכנסה הממוצעת לחדר פנוי (RevPAR) בארה"ב עברה את נתוני 2019 ומשקפת התאוששות כמעט מלאה ממשבר הקורונה



תהליכי ההשבחה הושלמו בארבעה מתוך שבעה מלונות

אחרי

לפני



AKA NOMAD, NYC



AKA ALEX, VA



תהליכי ההשבחה הושלמו בארבעה מתוך שבעה מלונות

לפני

אחרי



AKA BRICKELL, Miami



AKA WPB, Miami(1)





קרן הזדמנותית להשקעות נדל"ן בבריטניה

סטטוס נכסי Seed קרן בריטניה

35 Newhall, Birmingham



מועד רכישה – מרץ 2023
מחיר רכישה – 9 מיליון ליש"ט
סטטוס – בשיפוץ


16 Kirby, London



מועד רכישה – מרץ 2022
מחיר רכישה – 17.5 מיליון ליש"ט
סטטוס – בשלבי סיום השיפוץ

2 מספר נכסים 

6,850 מ"ר 

£26.5M מחיר רכישה (100%) 

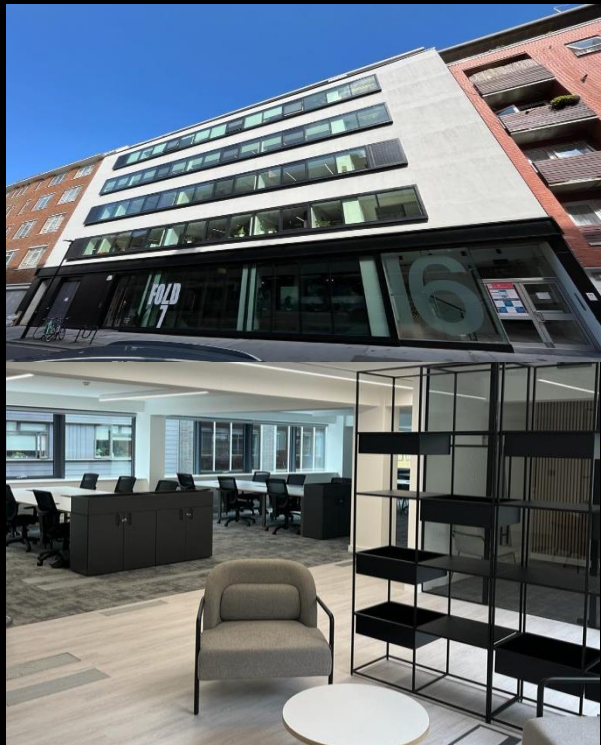
£12.9M עלות שיפוץ כוללת 

£43.6M עלות כוללת 

**הקרן פועלת לביצוע עסקאות נדל"ן במחירים
הזדמנותיים לאור מצב הכלכלה המקומית**

תהליך השבחת 16 Kirby, London

אחרי



לפני



- הנכס נרכש בחודש מרץ 2022 במיקום מרכזי בלונדון ובעלות של 17.5 מיליון פאונד
- שטח הנכס הוא כ-1,900 מ"ר, הפרוסים על פני 5 קומות
- מאז הרכישה הנכס עבר שיפוץ בהיקף של כ-1.2 מיליון פאונד, ונמצא כיום בשלבי סיום התהליך אשר כלל שיפוץ חזית הבניין, חידוש רוב קומות המשרדים והשטחים המשותפים, והוספת חדר אופניים
- הדירוג האנרגטי של הנכס עלה לאחר השיפוץ מ- E ל- B, ואפשר עלייה משמעותית בדמי השכירות בחוזים חדשים

שיפוץ הנכס הוביל לגידול ה-NOI בשיעור של כ-25% מיום הרכישה עם צפי להמשך עלייתו

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