

אנקטדה נדל"ן

מצגת לשוק ההון Q3

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 בטחון 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 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.

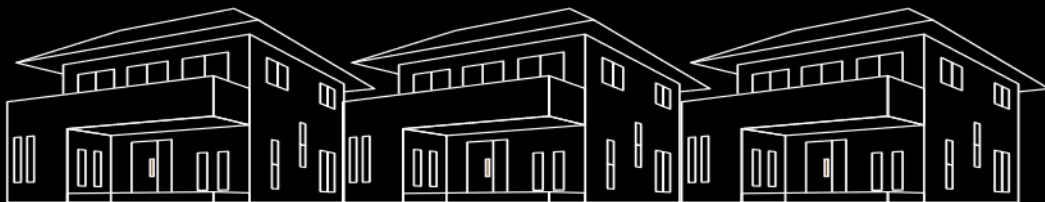
מצגת זו אינה הצעת ניירות ערך של אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה") לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. מצגת זו מיועדת למסירת מידע בלבד ומהווה הצגה עקרונית ושיווקית של החברה.

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



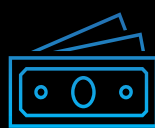
ELECTRA
UK⁽¹⁾

4 מקורות הכנסה עיקריים

רווחי
שערוך
[LP-]



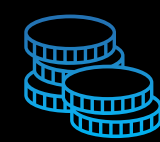
רווחים
שוטפים
[LP-]



דמי
הצלחה
[GP-]



דמי
ניהול
[GP-]





**עיקר פעילות החברה ונכסיה הינם בארה"ב - כלכלה
איתנה ומשוכללת ללא חשיפה להתרחשויות
בישראל, זאת לצד מחויבות עמוקה ורבת שנים של
החברה לציבור המשקיעים הישראלי.**

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



ניכרת המשך התכווצות
האינפלציה וירידה מסוימת
בריבית אג"ח ארה"ב ל-10 שנים.
נתונים אלו תומכים בהתאוששות
השוק



החברה ממשיכה בפיתוח של
חטיבות הקרקע בדרום מיאמי



ניכרת עלייה בשיעורי ההיוון אשר
משפיעה על שווי חלק מהנכסים
בטווח הקצר. המודל העסקי של
החברה המבוסס השבחה, מאפשר
יצירת ערך לאורך זמן, גם בהינתן
השפעת שיעורי ההיוון



לקרנות הוותיקות בניהול החברה
ישנה גמישות במועדי מימוש
נכסי הבסיס ואילו לקרנות
החדשות יתרות נזילות
משמעותיות, המאפשרות ביצוע
עסקאות בתקופה המתאפיינת
בתמחור נוח



החברה מגבירה את מאמצי גיוס
הכספים בחו"ל – כבר היום
משקיעים זרים מהווים כ-42%
ו-48% מסך ההתחייבויות בקרנות
מקבצי הדיור השלישית
והרביעית בהתאמה⁽¹⁾



תנאי שוק חזקים בסגמנט הדיור
להשכרה בארה"ב לצד ניהול יעיל
ומקצועי (Institutional Grade),
מאפשרים צמיחה עקבית
בפרמטרים התפעוליים ובכללם
ב-NOI (רווח תפעולי נקי)

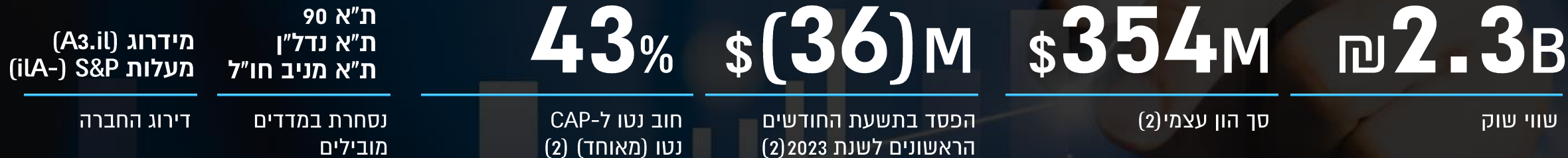


חוסר היציבות בשוק הישראלי
מדגיש את פרמיית הסיכון של
שוק זה, ועשוי, בטווח הבינוני-
ארוך, להוביל להגברת השקעות
בחו"ל, בדגש על ארה"ב



בחודשים האחרונים ולאור תנאי
השוק, פחתו מספר העסקאות
בשוק מקבצי הדיור בארה"ב.
עם זאת, על פי הערכות, קיים
צפי להתאוששות בקצב
העסקאות בשנה הקרובה⁽²⁾

אלקטרה נדל"ן במספרים (1)



Signatory of:



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



מקבוצת אלקו בע"מ
(58%)

17

מדינות פעילות
(אנגליה ו-16
מדינות בארה"ב)

\$4.8B

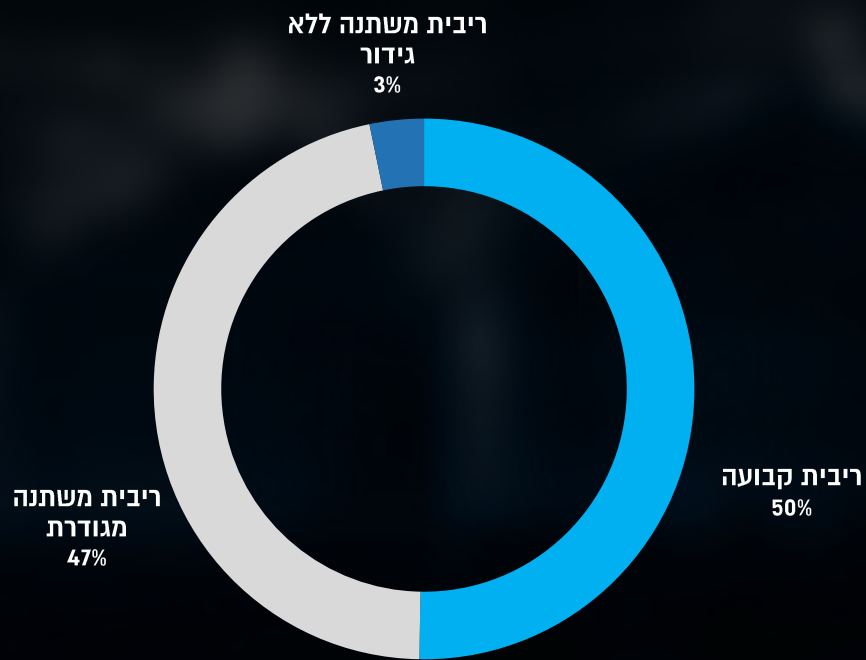
הון משקיעים מנוהל

\$9.8B

שווי נכסי נדל"ן מנוהלים
(100%) (3,2)

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⁾ 5.2%

54.7%
שיעור המינוף האפקטיבי בנכסי נדל"ן מנוהלים⁽¹⁾

(1) לפי שווי בספרים ליום 30.09.2023, לא כולל את קרנות החוב.
(2) ליום 30.09.2023. 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)

3,827 בתים פרטיים להשכרה



23 שותפויות פעילות



87% שיעור תפוסה ממוצע (בשותפויות שסיימו תהליך אכלוס)



\$1.1B שווי נדל"ן משוערך



\$526M הון משוערך



\$24.2M פיקדונות ששולמו עבור בתים תחת הסכם רכישה



דיר להשכרה קרנות החוב

55 עסקאות מימון פעילות



15,505 יחידות דיר



86% שיעור תפוסה ממוצע



\$421M הון מושקע



דיר להשכרה מקבצי דיר

\$3.6B הון משוערך⁽²⁾



111 מקבצי דיר



6% (13M) גידול NOI בנכסי נדל"ן מנוהלים (2) Same Property T12



33,960 יחידות דיר



809 עובדים בחברת הניהול⁽²⁾



93.5% שיעור תפוסה ממוצע



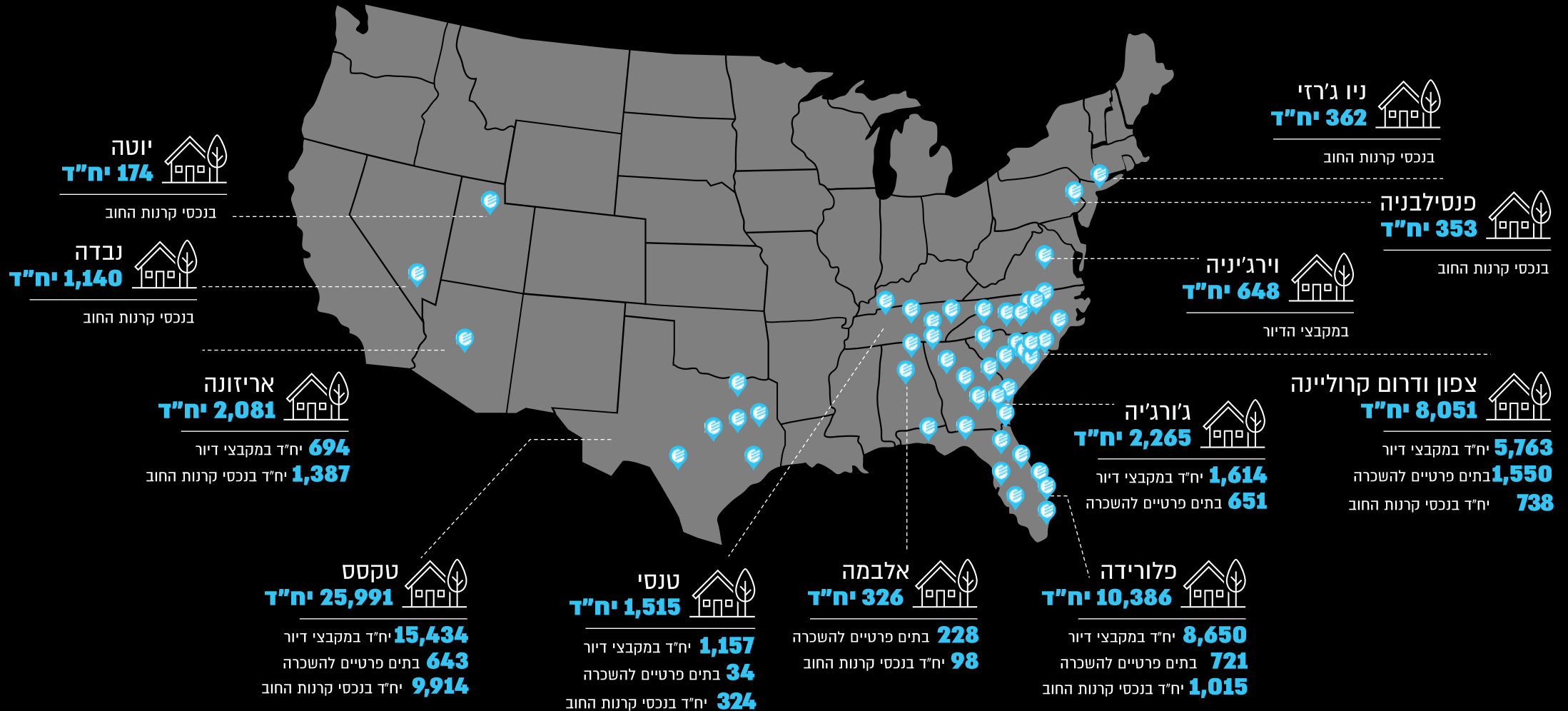
מקום 33 בדירוג 50 החברות הגדולות בתחום מקבצי הדיר בארה"ב



\$7.9B שווי נדל"ן משוערך⁽²⁾



לחברה נוכחות משמעותית בשוק הדיור להשכרה במדינות רצועת השמש - מאגר מידע אדיר אשר מסייע בהבנה עמוקה של השוק בזמן אמת וקבלת החלטות



סה"כ 49,465 יחידות דיור, ו-3,827 בתים פרטיים (1)

תחומי פעילות הזדמנותיים – קרן בריטניה וריט מלונות⁽¹⁾

ריט מלונות

1,340
חדרים



07

מלונות נרכשו
עד כה



\$733M

שווי נדל"ן⁽³⁾



ערים מרכזיות
בארה"ב

ניו יורק, בוסטון,
ושינגטון D.C, מיאמי



\$382M

הון מושקע



קרן בריטניה

6,850 מ"ר
שטח נדל"ן



02

נכסים נרכשו
עד כה



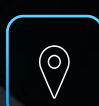
£26.5M

מחיר רכישה (100%)



02

ערים מרכזיות:
לונדון
וברמינגהאם

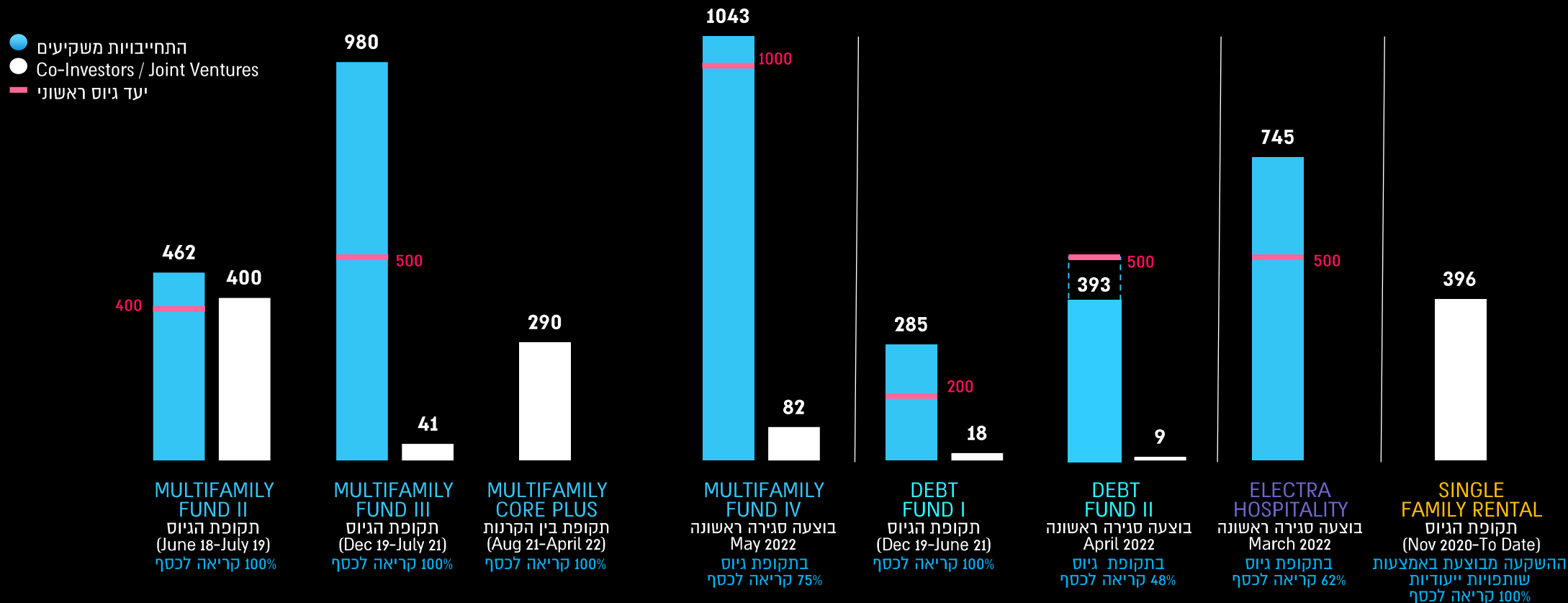


£15.4M

הון מושקע⁽²⁾



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



היקף גיוס מצרפי לקרנות החברה \$5.5B

הון מנוהל נוכחי \$4.8B (2)

משקיעי עוגן מובילים לצד החברה מישראל וארה"ב





אירועים מהותיים

החברה ממשיכה בגיוס כספים בהיקפים משמעותיים, לצד תזרימים יציבים וחלוקות קבועות למשקיעים

מתחילת השנה⁽¹⁾:



ביצוע חלוקות למשקיעי
הקרנות שבניהול החברה

בהיקף של כ-**122 מיליון דולר**

תזרים מזומנים בסך של
כ-**22 מיליון דולר** הנובע
מפעילות החברה כשותף
מוגבל (LP) וכשותף כללי
(GP)

גיוס כ-**433 מיליון דולר**⁽²⁾
מתוכם:

כ-**218 מיליון דולר**
ממשקיעים בינלאומיים
וכ-**215 מיליון דולר**
ממשקיעים ישראליים

מימוש בתשואה יוצאת דופן, גם בעת הנוכחית, הודות ליישום מוצלח של מודל ה-Value Add

מימוש נכס בקרן השניה למקבצי הדיר
The BLVD, Irving, TX



מחיר רכישה: \$39,500,000

All-in: \$43,000,000

מחיר מכירה: \$58,000,000

מועד רכישה: 05.4.2019

מועד מימוש: 15.9.2023

שיעור היוון במימוש: 4.61%

שיעור גידול ב-NOI ממועד הרכישה: 47%

תשואה שנתית IRR בפועל: 22.4%

מכפיל על ההון: 2.26X

פרעון שלוש עסקאות מימון בקרן החוב הראשונה בתשואות גבוהות מהתשואות המינימליות החוזיות

Pinegate, Spartanburg, SC



הלוואת מזנין (Mezzanine Loan)

סכום ההלוואה: \$2,550,000

מועד מימון: 27.12.2021

מועד פירעון: 15.11.2023

תשואה שנתית מינימלית חוזית: 11.85%

תשואה שנתית (IRR) בפועל: 16.4%

Professional Park and Railton Portfolio, Clarksville, TN



הלוואת מזנין (Mezzanine Loan)

סכום ההלוואה: \$1,175,000

מועד מימון: 23.8.2021

מועד פירעון: 14.9.2023

תשואה שנתית מינימלית חוזית: 11.25%

תשואה שנתית (IRR) בפועל: 14.7%

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%

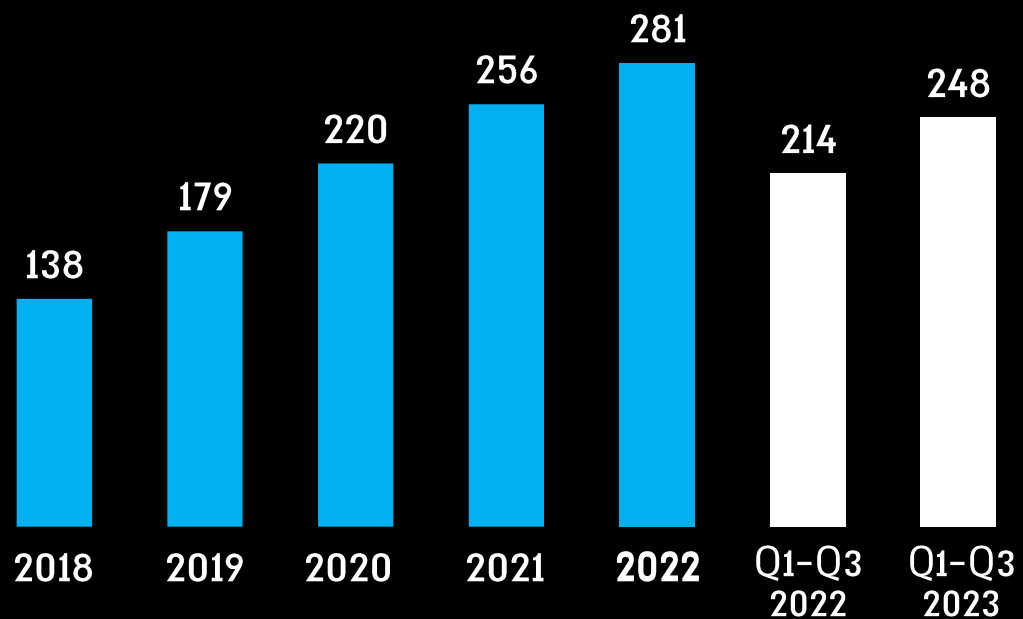


נתונים פיננסיים

צמיחה עקבית בהיקף הפעילות 2018-Q3 2023⁽¹⁾

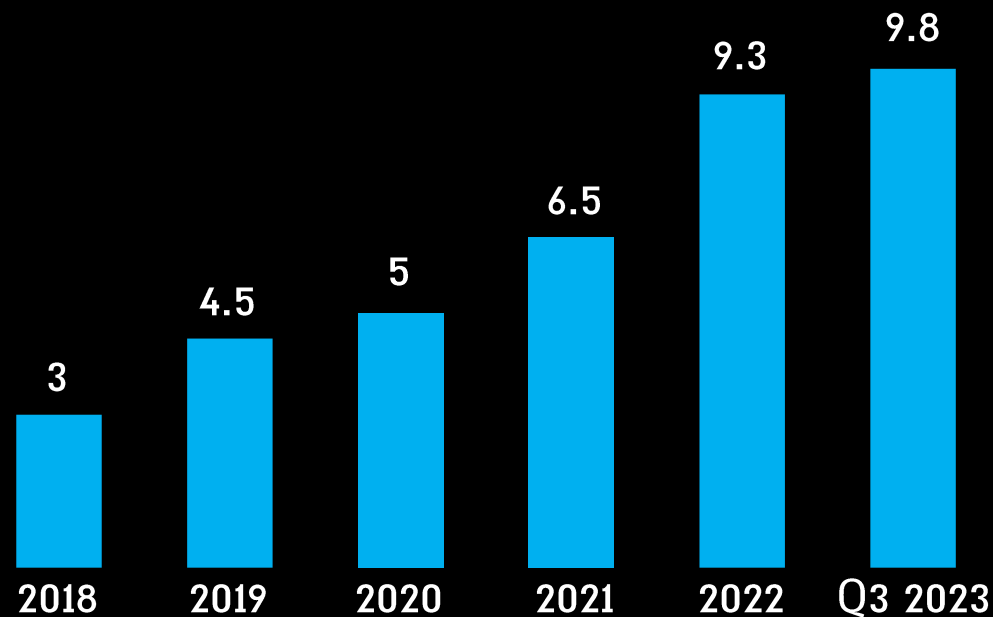
התפתחות NOI

(100%, מיליוני \$)



התפתחות שווי נכסי

נדל"ן מנוהלים (100%, מיליארדי \$)

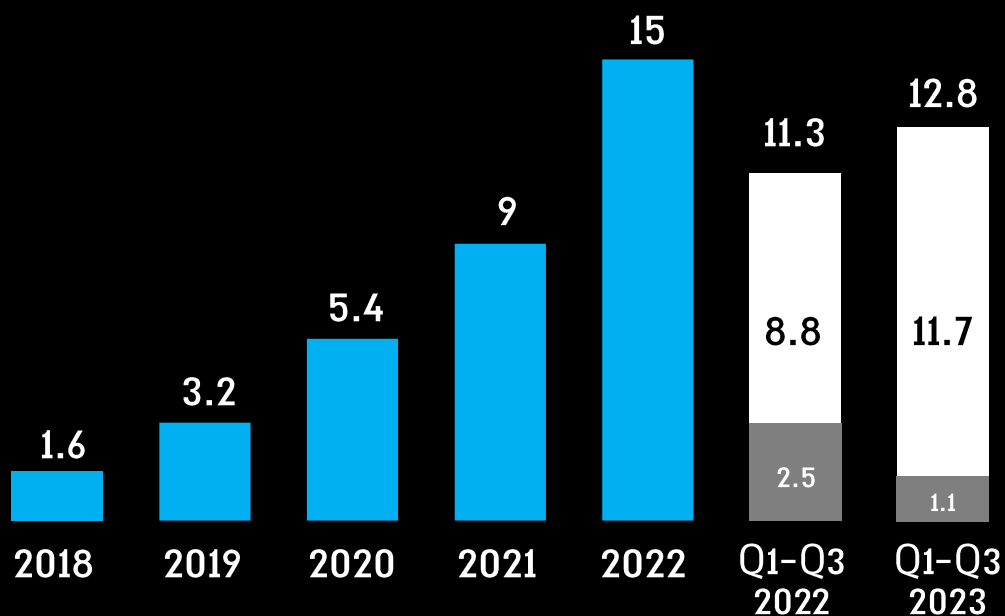


הכנסות מדמי ניהול ועמלות

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

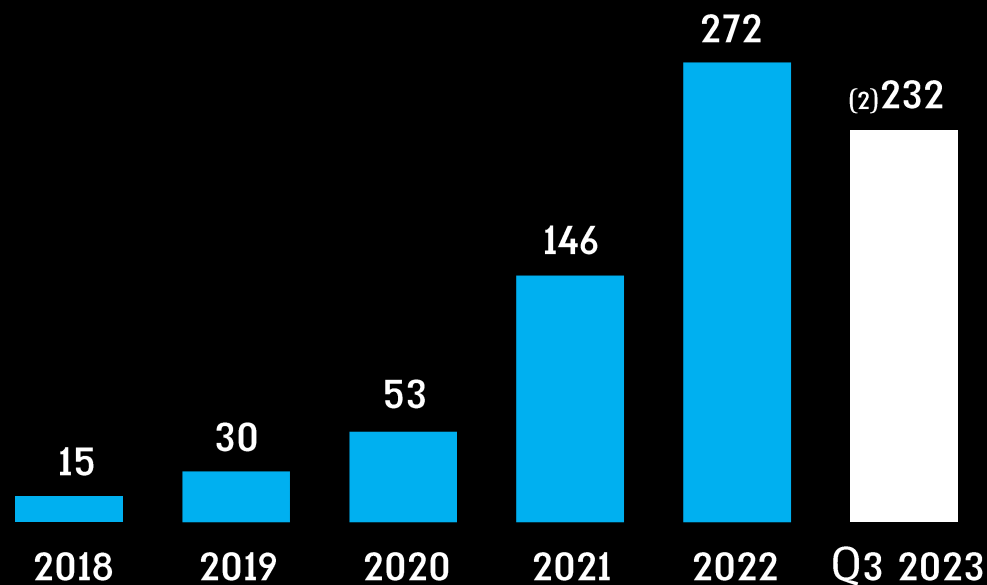


● עמלות רכישה חד פעמיות
● דמי ניהול

התפתחות דמי ההצלחה

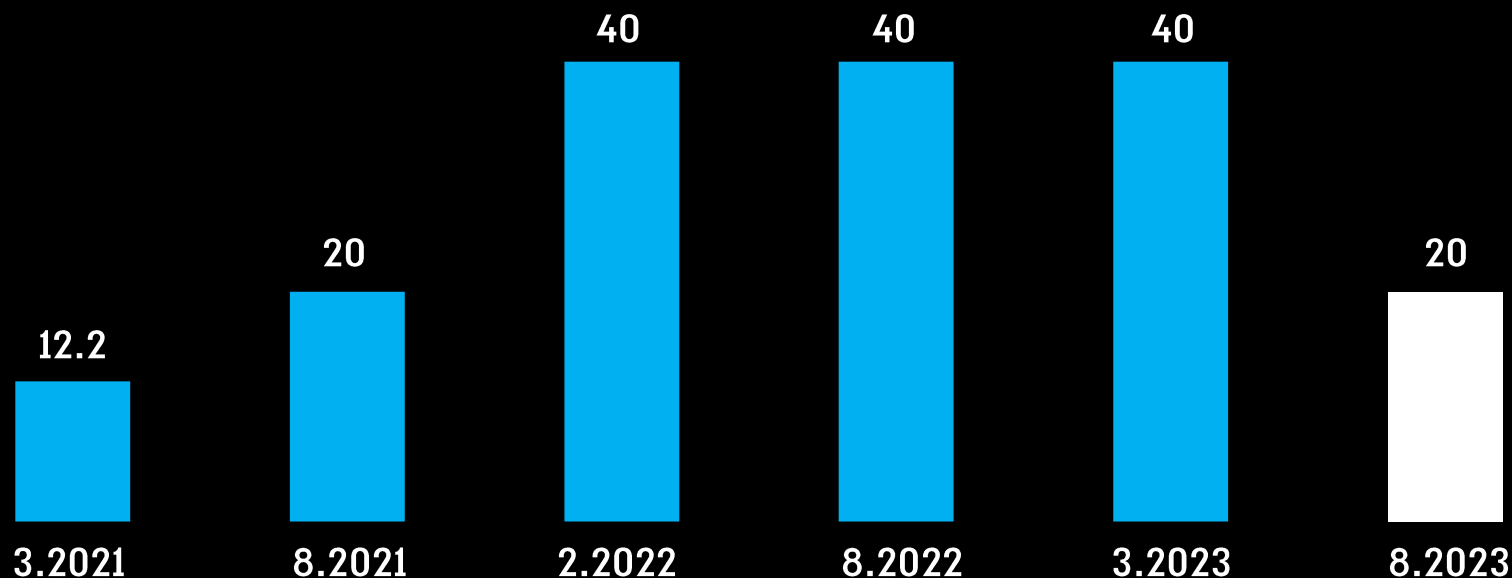
הצבורים (חלק החברה, במיליוני דולר)

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 פרומוטו שהתקבל בפועל בסך של כ-2 מיליון דולר במהלך התקופה

חלוקת דיבידנד לבעלי המניות (מיליוני ש"ח)



בפחות משלוש שנים חילקה החברה דיבידנדים בסך כולל

של כ- **172 מיליון ש"ח**

דיור להשכרה מקבצי דיור



“Demand for multifamily rental housing will remain stable over the longer term due to home purchase affordability constraints and higher interest rates keeping many tenants from moving to homeownership”

Fannie Mae Multifamily Economic and Market Commentary, October 2023

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	26 (42)	9,178 (14,174)	\$448M	97%	22.2%	2.29X	40%	100%
קרן 3 בתקופת השבחה סגירה ראשונה דצמבר 2019 סגירה סופית יולי 2021	\$980M	\$41M	\$2.5B	47	13,369	\$245M	25%	21.6%	1.64X	30%	100%
קרן 4 בתקופת רכישות סגירה ראשונה מאי 2022 (5)	\$1.04B	\$82M	\$1.8B	27	8,181	\$13M	2%	-	-	11%	75%

(1) למועד פרסום המצגת.

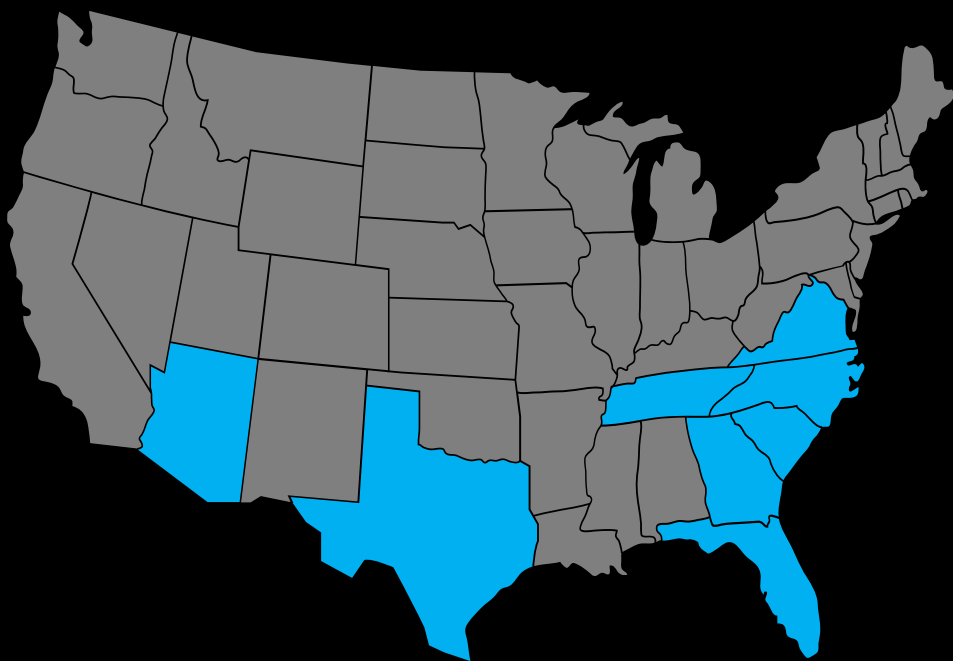
(2) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך. הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.


(3) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors למועד פרסום המצגת, לאחר מימוש 16 נכסים הינו כ- 321 מיליון דולר וכ- 243 מיליון דולר, בהתאמה.

(4) מכפיל תיאורטי (ברוטו) מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוח, 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.

(5) במהלך חודש נובמבר 2023, הוארך מועד הסגירה הסופית של הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור ליום 18 באפריל 2024.

מקבצי הדיו בדרום מזרח ארה"ב – נתוני מאקרו חזקים התומכים בהמשך צמיחה, גם בתנאי שוק משתנים




- 

גידול דמוגרפי משמעותי
- 

צמיחה כלכלית ענפה, וביתר שאת באזורי הפעילות של החברה
- 

מגורים בשכירות הינם זולים מהותית מבעלות על נכס
- 

צמיחה יציבה בשכ"ד, בשיעורים גבוהים מהממוצע בארה"ב
- 

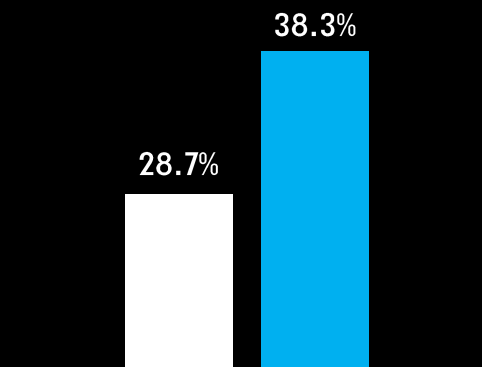
היצע בתים מוגבל לרכישה
- 

ביקושים חזקים למגורים לדיו להשכרה

שווקי הפעילות של החברה מפגינים גידול דמוגרפי וכלכלי משמעותי, המחולל ביקושים חזקים לדיור

גידול האוכלוסייה ומעבר חברות מוגבר למדינות הפעילות (1) של החברה מחזק את הכלכלה במדינות אלו

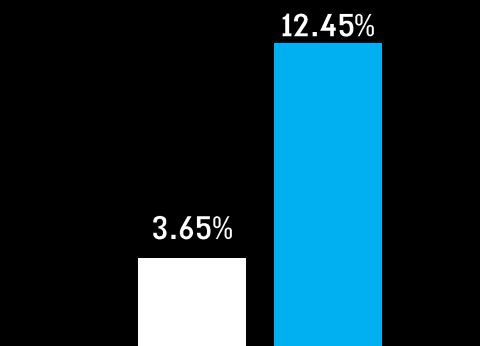
שיעור צמיחה משוקלל בתוצר הלאומי גולמי (GDP) 2017-2022



Source: U.S. Bureau of Economic Analysis

בעשור האחרון צמחה האוכלוסייה במדינות הפעילות (1) של החברה באופן משמעותי בהשוואה ליתר המדינות בארה"ב

שיעור גידול בסך האוכלוסייה 2012-2022



Source: U.S. Census

■ יתר מדינות ארה"ב ■ (1) מדינות הפעילות של החברה

תשלום המשכנתא החודשי יקר בכ-52% מתשלום שכר דירה, וממשיך להסיט משקי בית למגורים בשכירות בהיקפים הולכים וגדלים



"There's Never Been a Worse Time to Buy Instead of Rent"

The Wall Street Journal, October 2023



"A long road back to affordability "

Goldman Sachs, October 2023

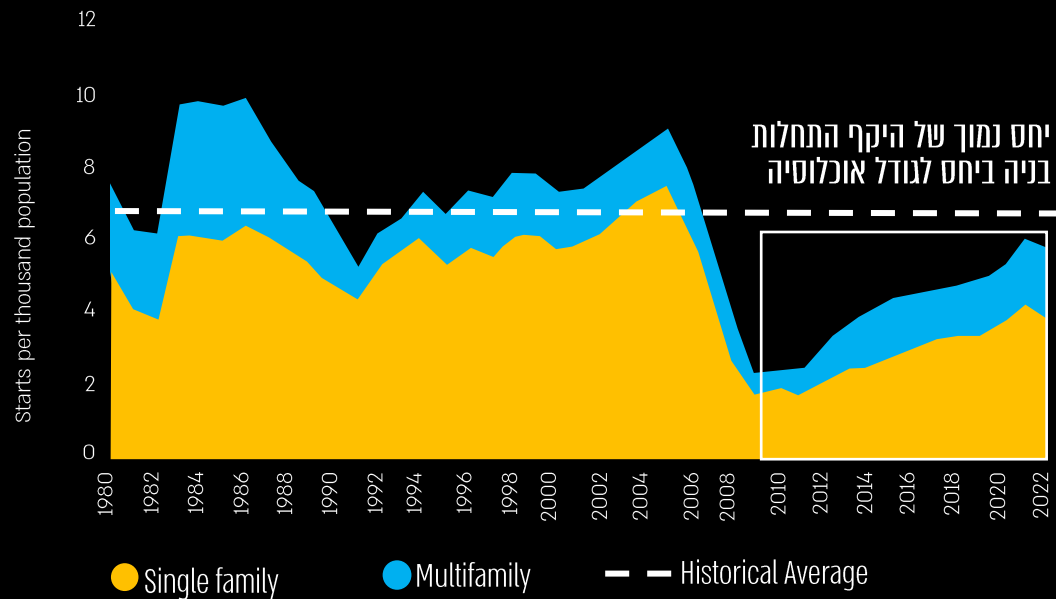


Source: CBRE Research, CBRE Econometric Advisors, Freddie Mac, U.S. Census Bureau, Realtor.com, FHFA

היצע נמוך של בתים לרכישה בשילוב עם בניית חסר בעשור וחצי האחרונים, תומכים בגידול בביקוש למגורים בשכירות ולצמיחה בשכ"ד

עשור וחצי של בניית חסר ביחס לגודל האוכלוסייה תורמת להעמקת הפער בין הביקוש להיצע

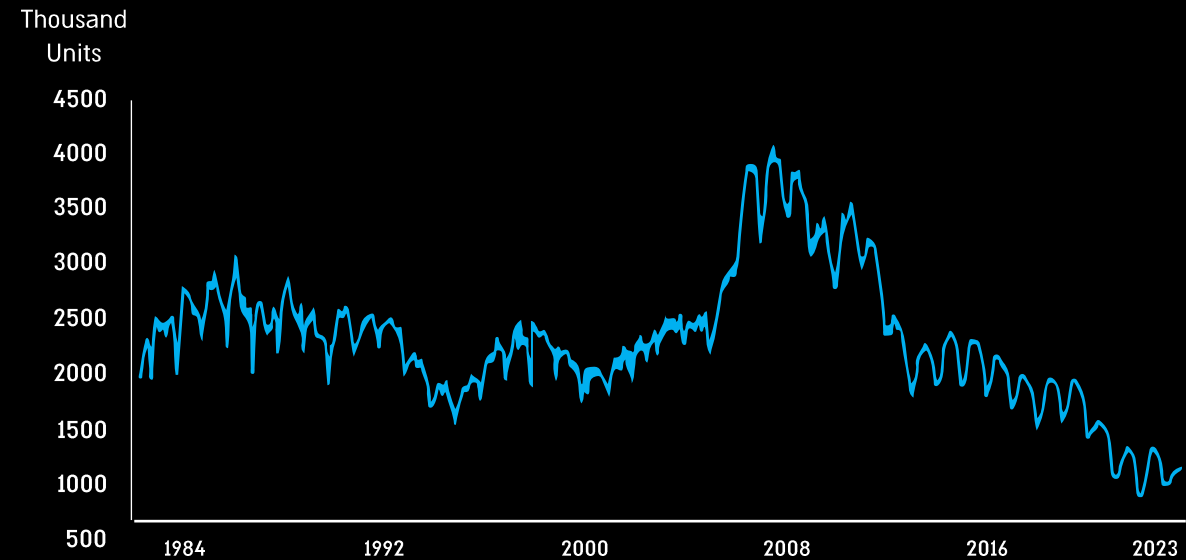
מספר התחלות בנייה למגורים ביחס לאלף איש, 1980-2022



Source: US Bureau, HUD, RCG, FRED

היצע הבתים הזמינים למכירה נמצא בשפל היסטורי, ודוחף משקי בית רבים למגורים בשכירות

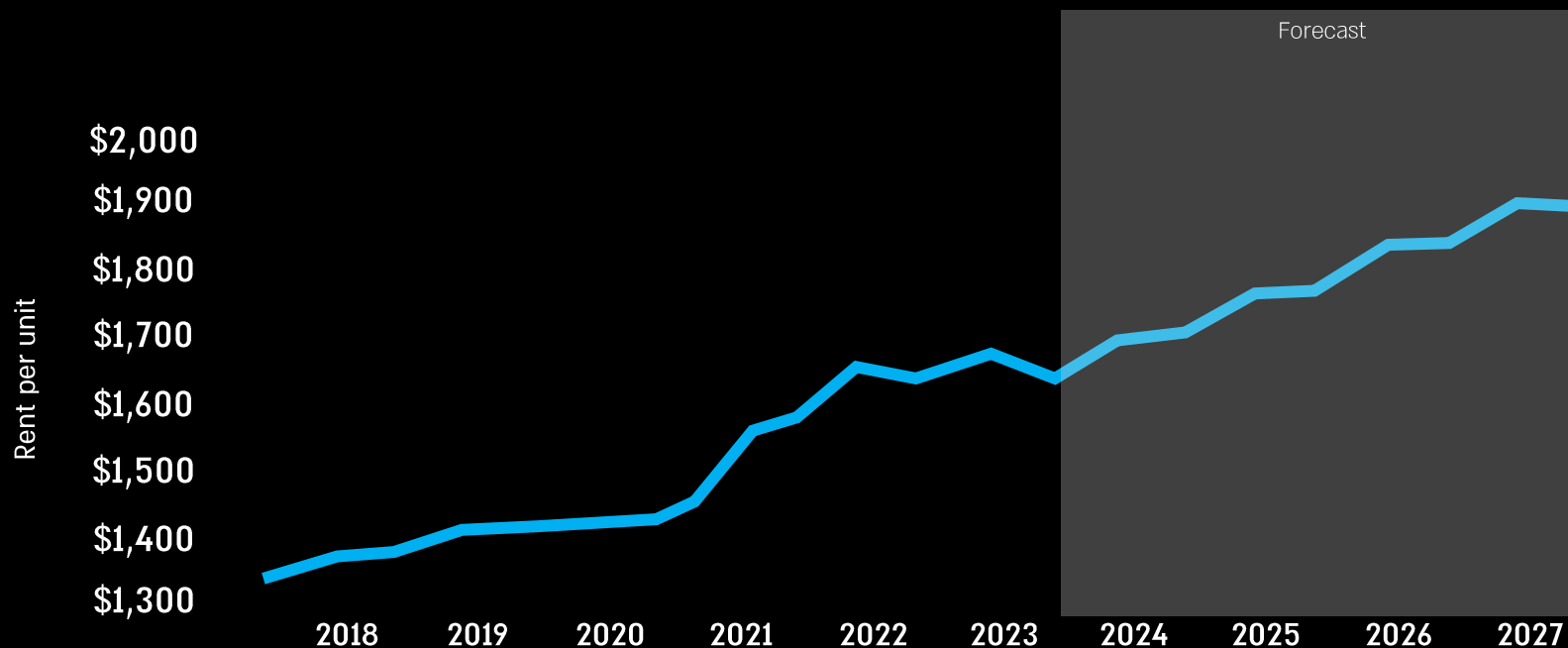
היצע הבתים הזמינים למכירה בארה"ב (אלפים)



Source: Trading Economics, October 2023

שכר הדירה צפוי להמשיך ולצמוח בקצב יציב במהלך השנים הקרובות, לצד יחס דמי שכירות להכנסה ממוצעת בריא העומד על 23.2%⁽¹⁾, ותומך בהמשך עליות מחירים

שכ"ד ממוצע למקבצי דיור בארה"ב



Source: Costar, October 2023

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



93.5%-כ

תפוסה נוכחית ממוצעת
בנכסי הפורטפוליו⁽²⁾



98.5%-כ

שיעור גבייה רבעוני ממוצע
בנכסי הפורטפוליו



5%-כ

גידול ממוצע בשכר הדירה
בחידוש חוזי שכירות בתשעת
החודשים הראשונים של 2023
עבור כ- 16,000 יחידות דיר



כ-6% גידול

ב- T12 Same Property NOI⁽¹⁾

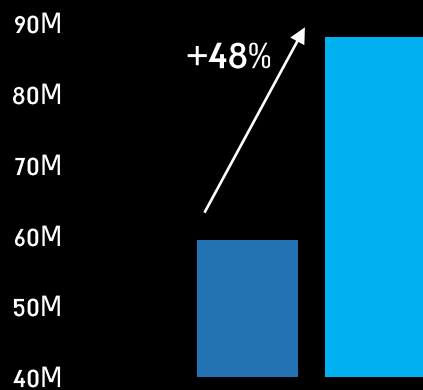
עבור כ-21 אלף יחידות דיר

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

קרן 2

Vintage: June 2018

בתקופת מימוש

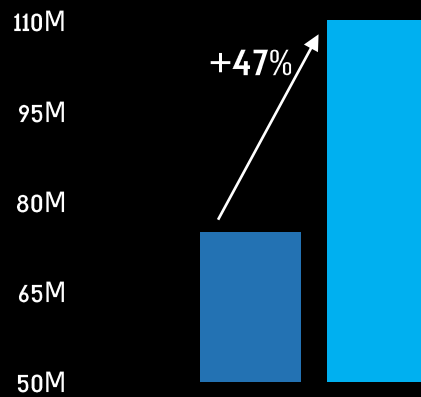


רווח תפעולי נקי (NOI)

קרן 3

Vintage: Dec 2019

בתקופת השבחה

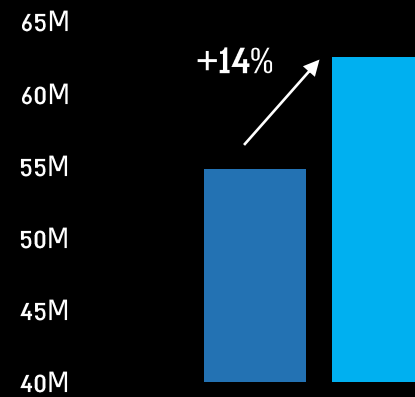


רווח תפעולי נקי (NOI)

קרן 4 (2)

Vintage: May 2022

בתקופת רכישה



רווח תפעולי נקי (NOI)

■ ברכישה - NOI T12 ■ ספטמבר 2023 - NOI T12

**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 CO-INVESTORS	הון שגוייס מ- 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 ההתחייבויות
קרן חוב 1 בתקופת מימוש סגירה ראשונה דצמבר 2019 סגירה סופית יולי 2021	\$285M	\$18M	35 (52)	9,553 (14,105)	\$119M	42%	12.0%	1.25X	86%	100%
קרן חוב 2 בתקופת גיוס והשקעות סגירה ראשונה אפריל 2022 (5)	\$393M	\$9M	20	5,952	\$16M	8%	9.7%	1.1X	88%	48%

לאור סביבת הריבית הנוכחית, נכון להיום, ישנן 3 עסקאות של קרנות החוב בהן הלווים נתקלו בלחץ תזרימי המצריך התערבות אקטיבית. הקרנות השתלטו על ניהול הנכסים ותהליכי השיפוץ בהם, ופועלות בהתאם למודל העסקי, למימושם במועד הנכון לאחר ייצוב והשבחה. להערכת הנהלת החברה, נוכח תנאי השוק ובהתאם לאופי הפעילות והמודל העסקי, ייתכנו מקרים נוספים בהם קרנות החוב ישתלטו על ניהול ו/או בעלות בנכסים. במידה ותידרש, ניהול הנכסים יאפשר לחברה שליטה תפעולית עד להבאה לייצוב הנכס ולמימושו במועד הנכון.

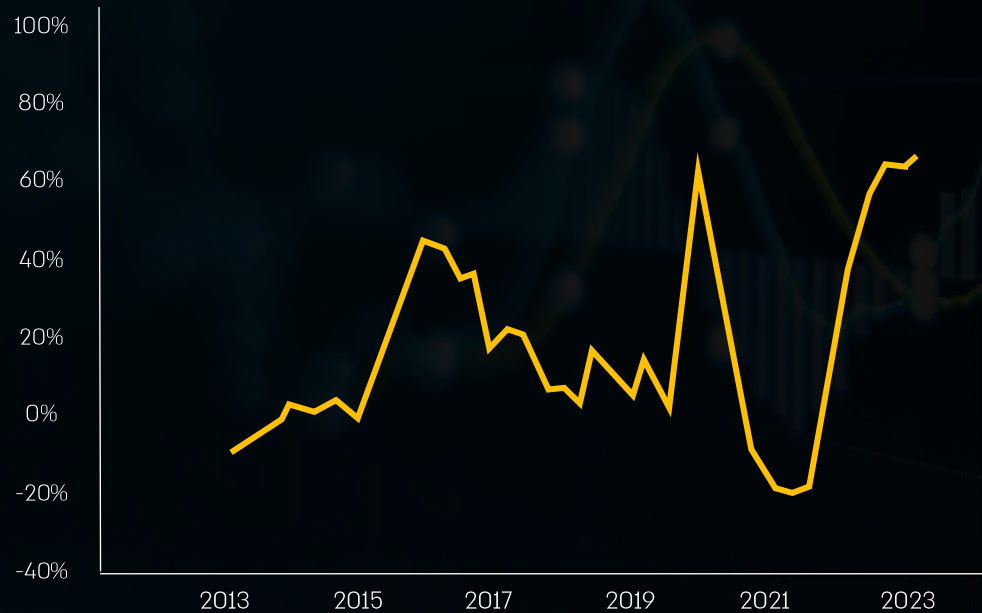
(1) למועד פרסום המצגת.
 (2) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) : נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך. הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
 (3) מכפיל תיאורטי (ברוטו) מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המשוערך לנכסים (חלק הקרן) ביחס להון המקורי שגויס (כל הנתונים חלק הקרן). הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
 (4) לאחר פירעון מלא של 17 עסקאות.
 (5) במהלך חודש ספטמבר 2023 הוחרק מועד הסגירה הסופית של קרן החוב השניה ליום 31 בדצמבר 2023.

פרעונות הלוואות בהיקפים משמעותיים בשנים הקרובות, לצד הקשחת תנאי המימון ע"י הבנקים, צפויים לייצר ביקוש משמעותי למלווים 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

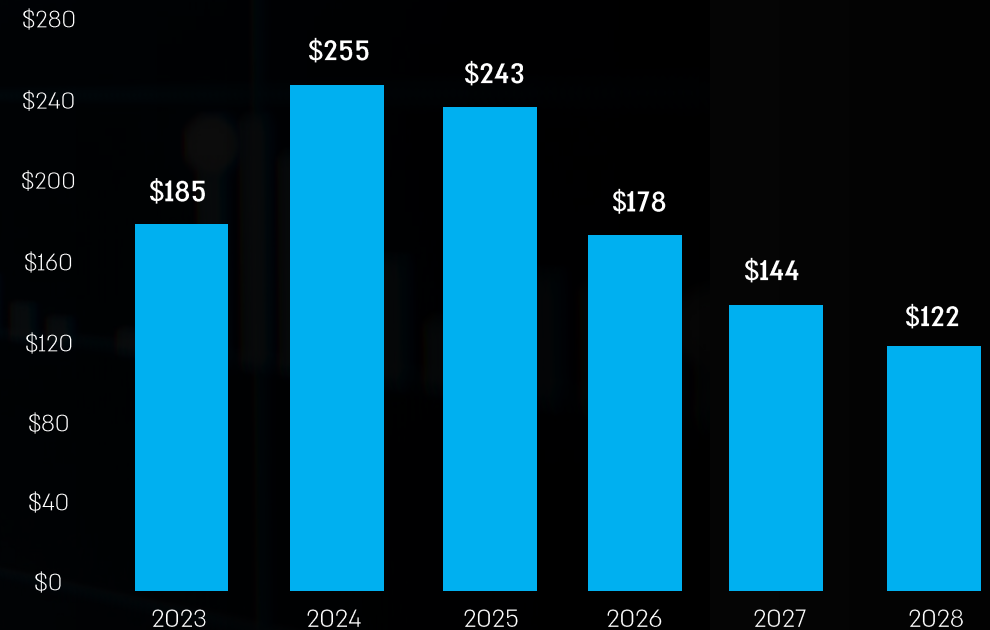
ב-5 השנים הקרובות צפויים להיפרע כ-950 מיליארד דולר של הלוואות למקבצי דיוך

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



Source: Federal reserve

תחזית פירעון הלוואות למקבצי דיוך (מיליארד דולר)



Source: Mortgage Banker's Association and Wells Fargo Economics



דיוור להשכרה בתים פרטיים SFR

בתים פרטיים להשכרה

(1) Single Family Rental

שווי
נדל"ן

\$1.1B

הון
משוער(2)

\$526M

שיעור תפוסה ממוצע
(בשותפויות שסיימו תהליך אכלוס)

87%

שותפויות
הוקמו

23

פיקדונות ששולמו עבור
בתים תחת הסכם רכישה(2)

\$24.2M

בתים פרטיים
נרכשו

3,827

בתים נוספים תחת הסכם
רכישה(3)

950

מדינות ו-
ערים בארה"ב

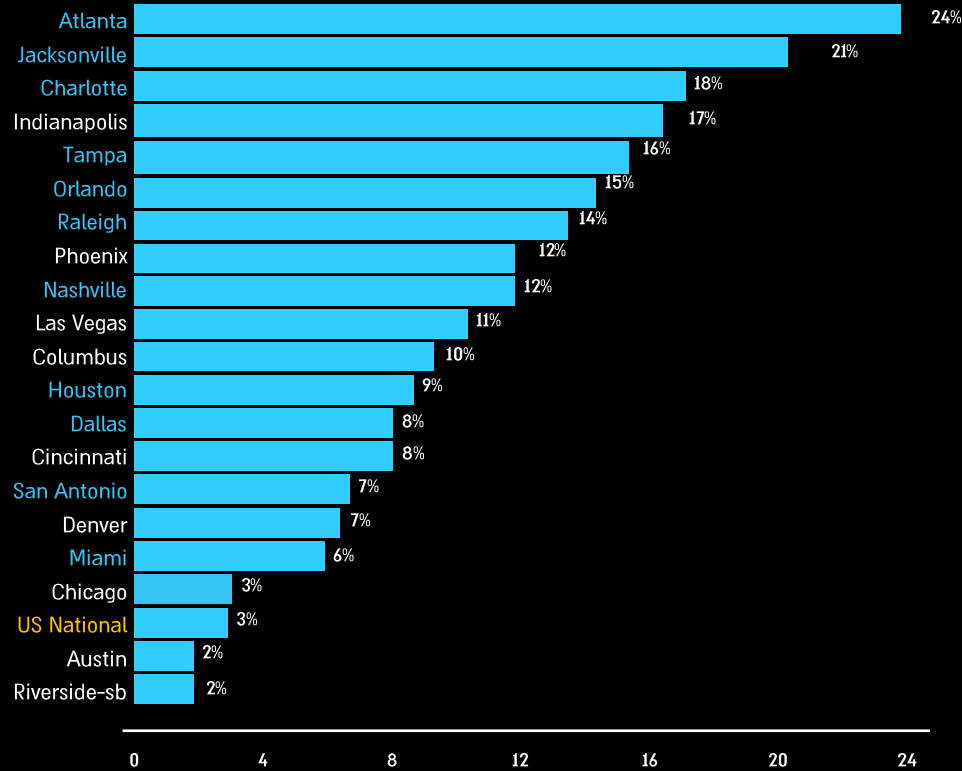
7

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

הצמיחה מתאפיינת, בין היתר, בהיקפי השקעה הולכים וגדלים מצד משקיעים מוסדיים

בשלוש השנים האחרונות צמח שוק ה-SFR בכ-33% והגיע ל-5.1 טריליון דולר

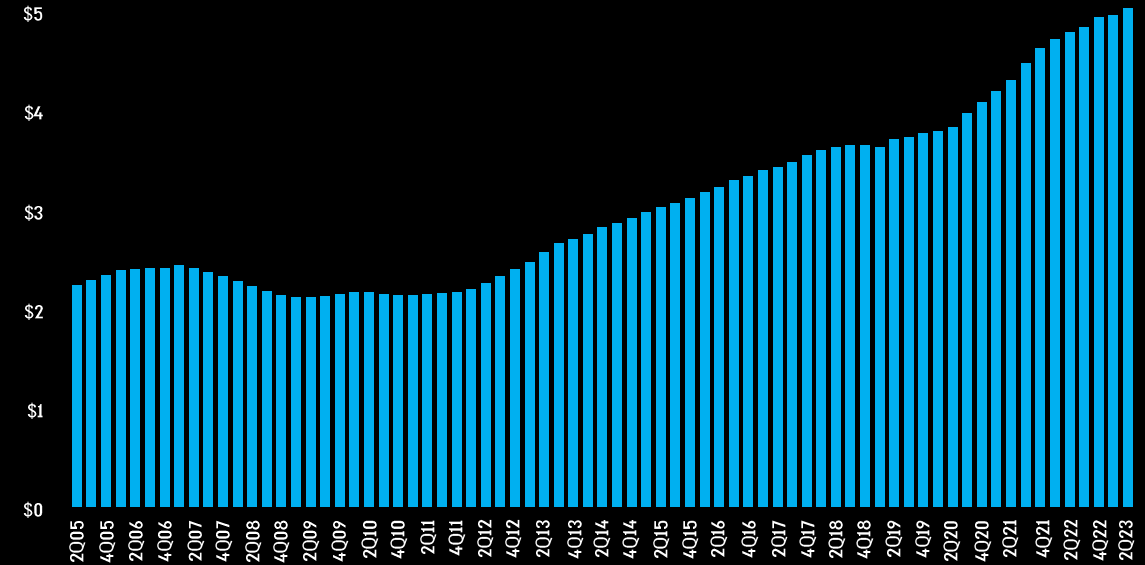
שיעור החזקת משקיעים מוסדיים בתחום ה-SFR לפי עיר



● שווקים בהם החברה מחזיקה ומנהלת בתי SFR

שווי שוק ה-SFR

TRILLIONS



Source: John Burns, September 2023

REIT מלונות

AKA West Palm Beach, Miami



AKA Nomad
NYC, NY

פתוח

חדרים: 178



AKA Alexandria
Alexandria, VA

פתוח

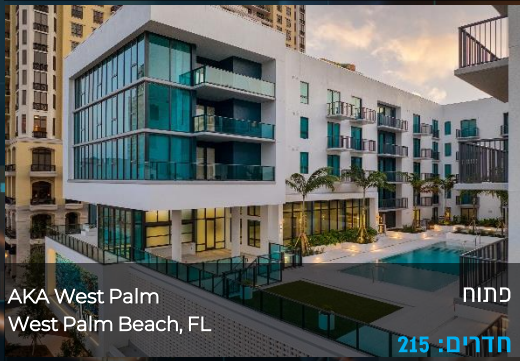
חדרים: 180



AKA Brickell
Miami, FL

פתוח

חדרים: 201



AKA West Palm
West Palm Beach, FL

פתוח

חדרים: 215



AKA Washington Circle
Washington, D.C.

צפי פתיחה
Q4-2023

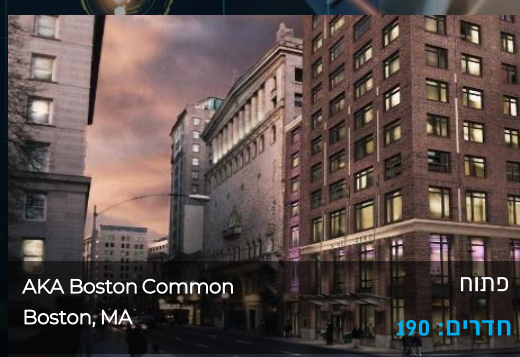
חדרים: 151



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) **\$733M** 

הון מושקע **\$382M** 

מלונות נרכשו עד כה **07** 

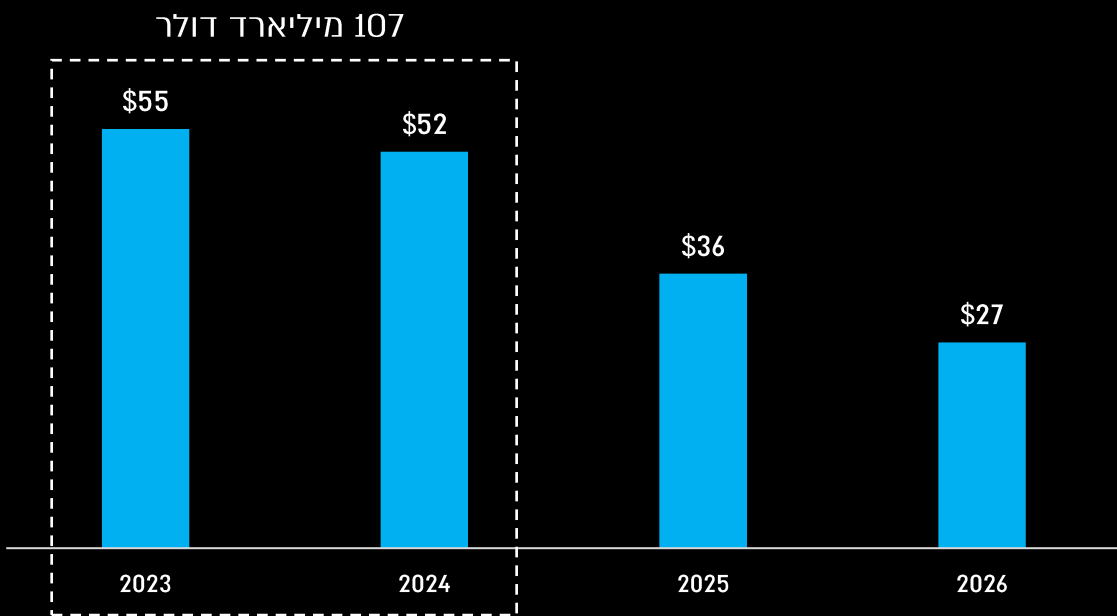
חדרים **1,340** 

הריט קראה ל-62% מהתחייבויות המשקיעים 

בשנים הקרובות צפויה צמיחה בביצועים התפעוליים בענף המלונות, זאת לצד הזדמנויות רכישה

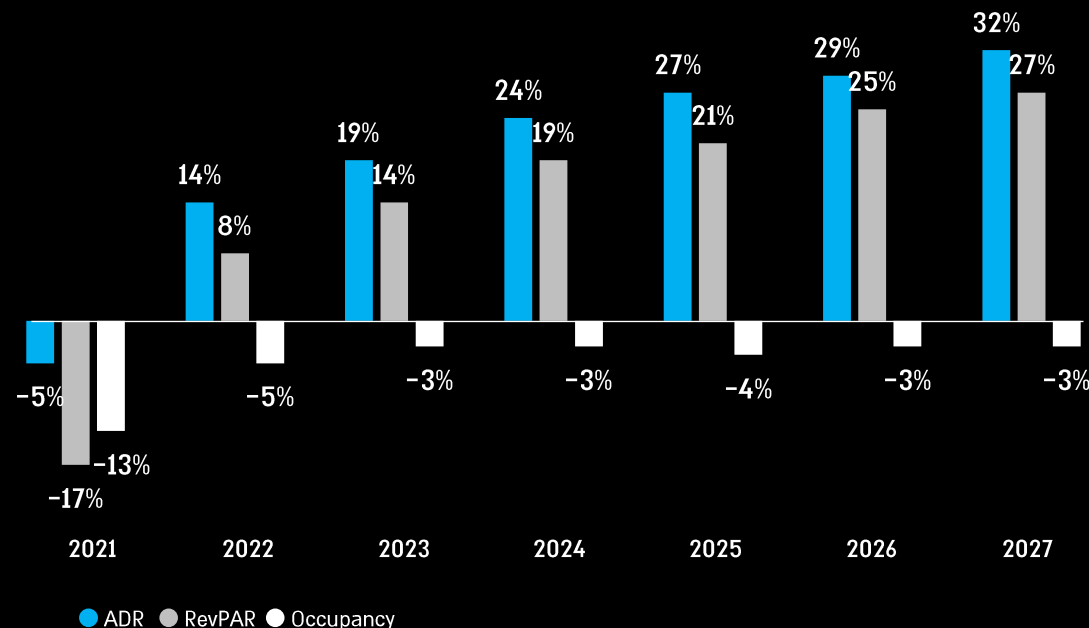
מעל 100 מיליארד דולר מיליארד דולר צפויים להיפרע מהלוואות לענף המלונות ב-2023-2024. הפרעונות, בשילוב עם סביבת ריבית גבוהה והקשחת תנאי המימון מצד מלווים מייצרים הזדמנות רכישה בענף

תחזית פירעון הלוואות לענף המלונות (מיליארד דולר)



הגידול ב-ADR משמש כמנוע להתאוששות ענף המלונות מ-2019 (טרומ קורונה) ולצמיחה הצפויה בשנים הקרובות

שיעור צמיחת פרמטרים תפעוליים בהשוואה ל-2019





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 – השיפוץ הושלם

2 מספר נכסים

6,850 מ"ר

£26.5M מחיר רכישה (100%)

£12.9M עלות שיפוץ כוללת

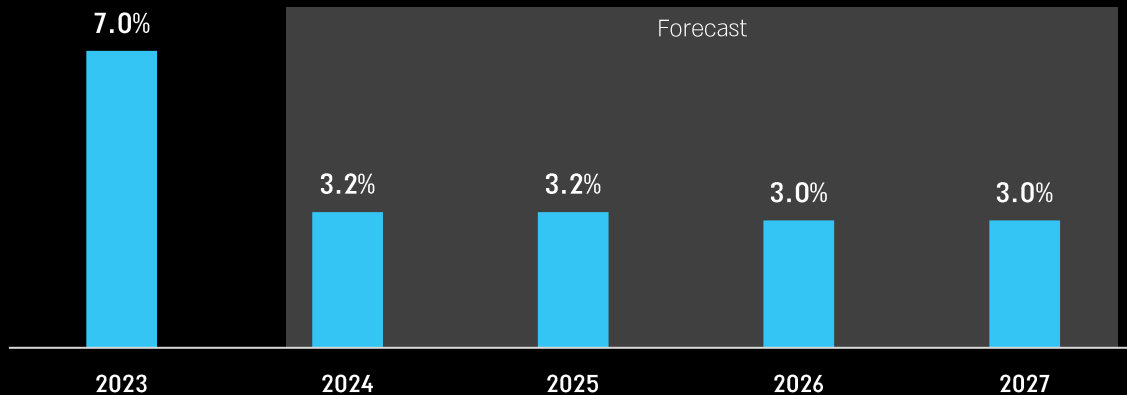
£43.6M עלות כוללת

**הקרן פועלת לביצוע עסקאות נדל"ן במחירים
הזדמנותיים לאור המצב בשוק המקומי**

שינויים בכלכלת בריטניה מייצרים הזדמנויות רכישה משמעותיות בשוק המשרדים

במקביל, הגידול בדמי השכירות בשוק המשרדים בלונדון צפוי להיות יציב בשנים הקרובות

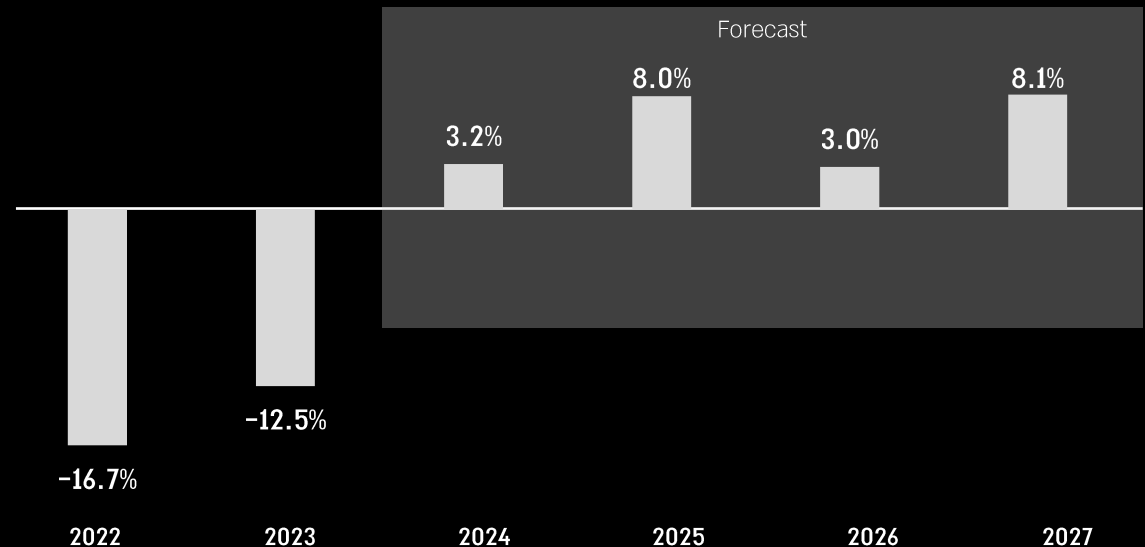
שיעור הגידול בשכ"ד בנכסי משרדים בלונדון, 2022-2027



Source: JLL

סביבת הריבית הגבוהה הובילה לירידת מחירים דרמטית בענף המשרדים בלונדון, ומייצרת הזדמנויות רכישה במקביל לצפי להתייבבות ועליות ערך במהלך השנים הקרובות

שיעור השינוי בשווי נכסי משרדים בלונדון, 2022-2027



Source: JLL

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