

אלקטרה נדל"ן



מצגת לשוק ההון, Q1 2022

מאי 2022

HOSPITALITY REIT, AKA WEST PALM HOTEL, FL



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 לנכונות 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 2021) 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 הצגת 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 ההיבטים 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.



אלקטרה נדל"ן

GP נסחר



4 מקורות הכנסה עיקריים



אסטרטגיית החברה

הקמה וניהול קרנות ופלטפורמות השקעה (כ- General Partner)
אשר משקיעות בנכסי בסיס איכותיים.

הקמה וניהול של
קרנות יעודיות



נכס בסיס איכותי



פלטפורמה מקומית
מצטיינת ומנוסה



נכסי בסיס בעלי פוטנציאל
השבחה משמעותי

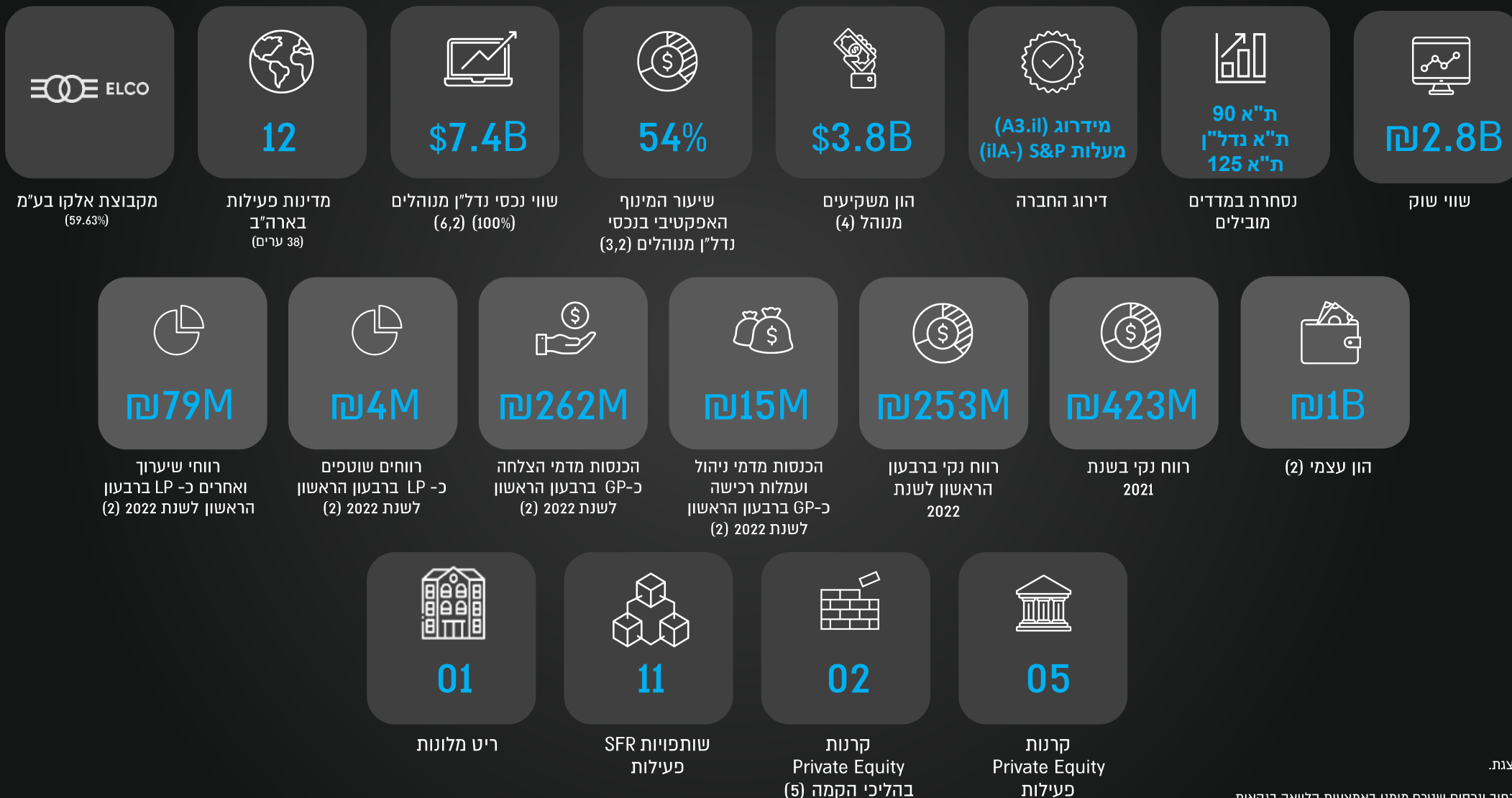


שווקים איתנים ומשוכללים
המציגים צמיחה כלכלית
ודמוגרפית



ניצול יתרונות יחסיים מובהקים בדגש
על זרם עסקאות איכותיות
(Off Market)

אלקטרה נדל"ן במספרים (1)



(1) למועד פרסום המצגת.

(2) ליום 31.03.2022.

(3) לא כולל את קרן החוב ונכסים שטרם מומנו באמצעות הלואה בנקאית.

(4) לפילוח ראה שקף 8, כולל מקבצי דיור המוחזקים שלא במסגרת הקרנות.

(5) קרן משרדים בבריטניה, הקרן הרביעית למקבצי דיור.

(6) לא כולל את קרן החוב.

תחומי פעילות (1)

דיור להשכרה מקבצי דיור



98

מקבצי דיור בניהול החברה



30,013

יחידות דיור בניהול החברה



95%

שיעור תפוסה ממוצע



\$6.6B

שווי נדל"ן (2)



\$3.1B

הון משוערך (2)



25% (\$52M)

גידול NOI בנכסי נדל"ן מנוהלים

(2) Same Store



742

עובדים בחברת הניהול (2)



מקום 35 בדירוג 50 החברות הגדולות בתחום מקבצי הדיור בארה"ב

דיור להשכרה קרנות החוב



46

עסקאות השקעה



13,805

יחידות דיור



91%

שיעור תפוסה ממוצע



\$294M

הון מושקע



2,200

בתים פרטיים להשכרה



11

שותפויות פעילות



95%

שיעור תפוסה ממוצע

(בשותפויות שסיימו אכלוס)



\$596M

שווי נדל"ן



\$262M

הון משוערך



\$67M

פיקדונות ששולמו עבור בתים

תחת הסכם רכישה

מלונות



04

מלונות נרכשו עד כה



767

חדרים



04

ערים מרכזיות:

ניו יורק, מיאמי, ווסט פאלם ביץ, ווירג'יניה



\$299M

שווי נדל"ן (3)



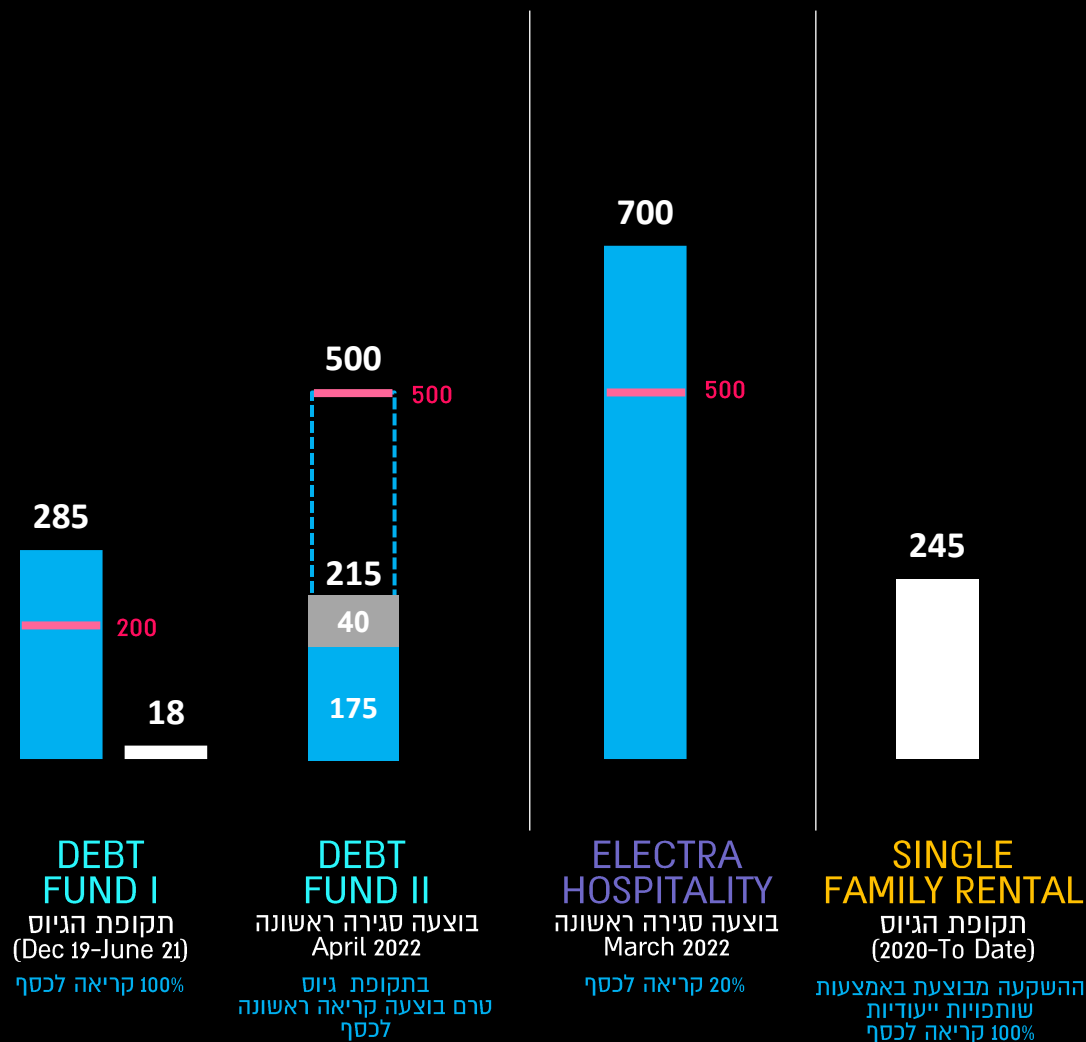
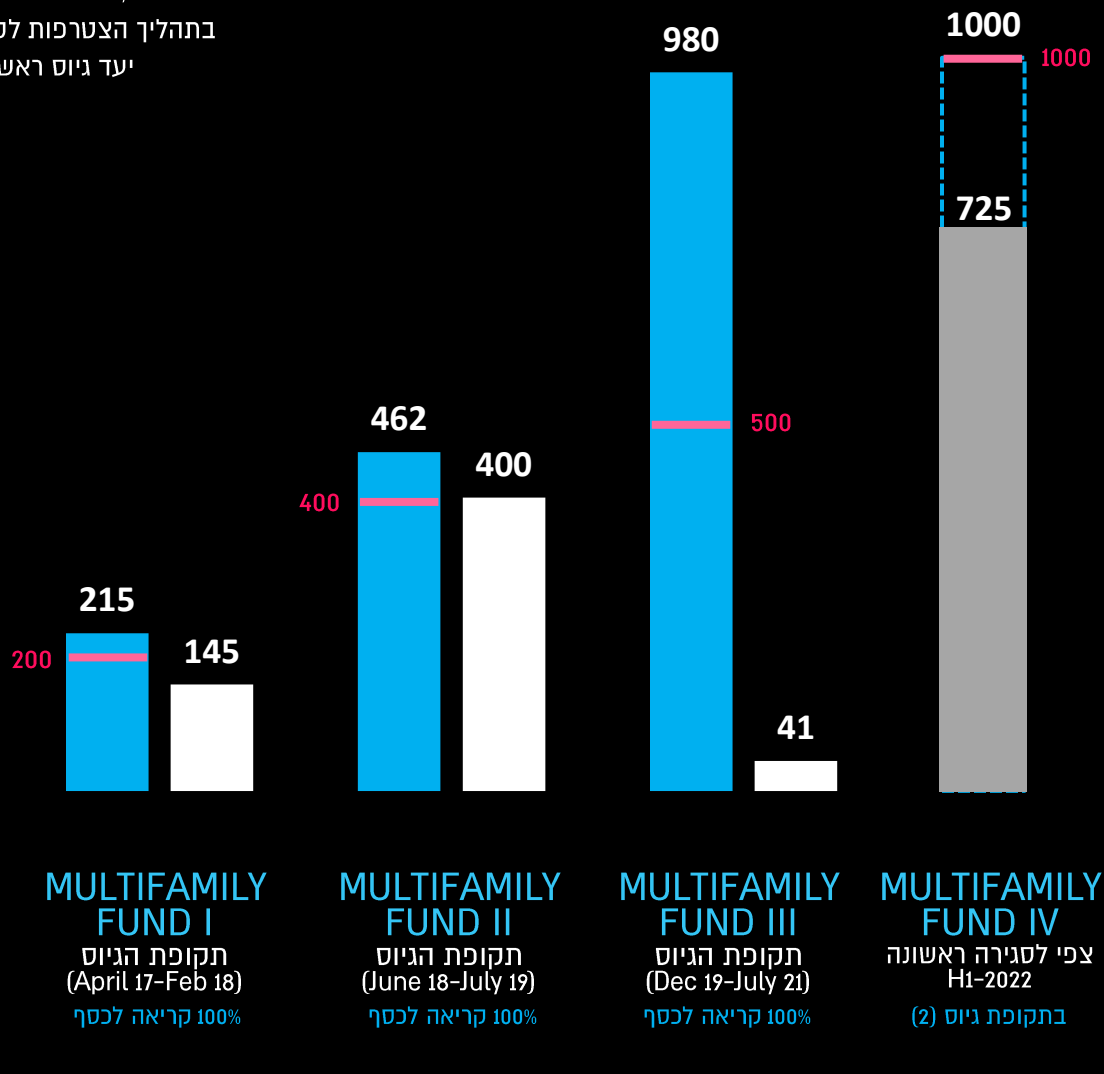
\$142M

הון מושקע

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



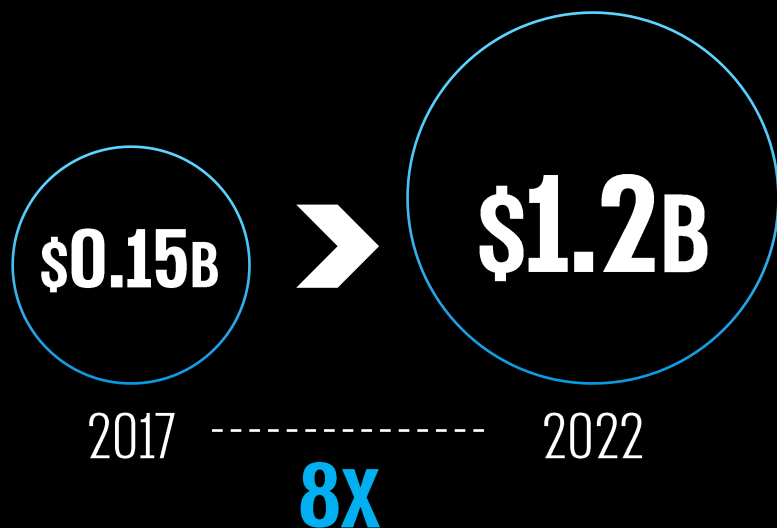
- התחייבויות משקיעים
- Co-Investors / Joint Ventures
- בתהליך הצטרפות לקרן
- יעד גיוס ראשוני



התפתחות גיוסי הכספים בישראל ובחו"ל⁽¹⁾



היקף גיוס מצטבר ממשקיעים בינלאומיים⁽⁴⁾



בשנים האחרונות הגדילה החברה משמעותית את היקפי גיוס הכספים ממשקיעים בינלאומיים ולאחרונה הקימה זרוע גיוס כספים בינלאומית הפועלת במסגרת מטה החברה בארה"ב

\$3.2B
גיוסו במסגרת קרנות ההשקעה של החברה
(החברה זכאית לדמי ניהול + דמי הצלחה)

\$1.1B
גיוסו מ-Co-Investors
(החברה זכאית לעמלת רכישה חד פעמית + דמי הצלחה)⁽²⁾

\$4.3B
גיוסו עד כה על ידי החברה

\$3.8B
הון מנוהל נוכחי AUM⁽³⁾

משקיעי עוגן מובילים לצד החברה

מישראל וארה"ב





אירועים מהותיים בתקופת הדוח

אירועים מהותיים

ברבעון הראשון ועד לפרסום הדוח

#1

ביצוע סגירה ראשונה לקרן החוב השניה, בהיקף גיוס של כ- 175 מיליון דולר ועוד כ- 40 מיליון דולר בהליך מתקדם מול מספר גופים מוסדיים.

#2

ביצוע סגירה ראשונה לריט המלונות והגעה ליעד גיוס של 700 מיליון דולר, קריאה ל- 20% מהיקף התחייבויות המשקיעים ורכישה של בית מלון רביעי בווסט פאלם ביץ', פלורידה.

#3

הקמת קרן רביעית להשקעות במקבצי דיור, כ- 725 מיליון דולר בהליך הצטרפות לקרן, נכס ראשון נרכש במסגרת הקרן. צפי לביצוע סגירה ראשונה לקרן בטווח הקצר.

#4

רכישת חטיבת קרקע לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה באזור מיאמי פלורידה, בסכום כולל של כ- 100 מיליון דולר. בנוסף, רכישת בניין משרדים ראשון בקרן ההשקעות בבריטניה, בהיקף עסקה של כ- 17.5 מיליון פאונד.

#5

רכישת 7 מקבצי דיור מתחילת השנה בהיקף עסקאות של כ- 470 מיליון דולר. ביצוע 10 עסקאות במסגרת קרן החוב הראשונה והשניה בהיקף השקעה של כ- 93 מיליון דולר.

#6

מימוש / חתימה על הסכם מכירה מחייב של 8 מקבצי דיור בהיקף של כ- 620 מיליון דולר (100%)⁽¹⁾, בתשואה שנתית ממוצעת ברמת הנכס של כ- 34% IRR, מכפיל ממוצע בעסקאות אלו 3.3X.

#7

קבלת דמי הצלחה בפועל כ-GP בסך של כ- 82 מיליון ש"ח. קבלת תזרים ממימוש נכסים כ-LP בסך של כ- 62 מיליון ש"ח. חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח.

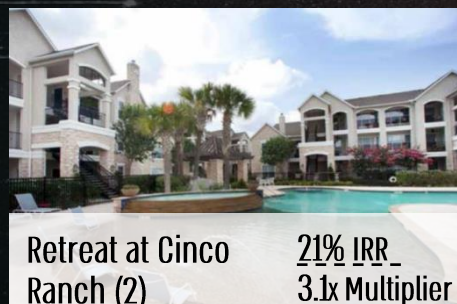
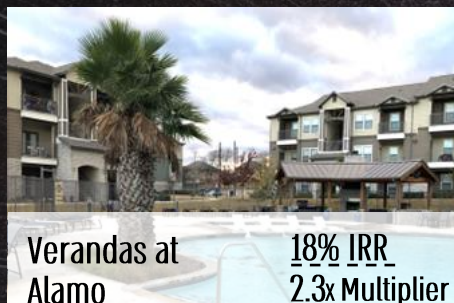
#8

ביצוע חלוקות בהיקף של כ- 90 מיליון דולר למשקיעי הקרנות מתחילת השנה.

EXECUTION

מקבצי דיור אשר מומשו במהלך הרבעון הראשון ועד למועד פרסום הדוח

PRE-FUND



FUND I



FUND II



מימוש / חתימה על הסכם מכירה מחייב של 8 נכסים בתשואה שנתית ממוצעת של כ- 34% IRR

ומכפיל הון ממוצע של כ- 3.3X

EXECUTION

פירעון השקעות שבוצעו במסגרת קרן החוב הראשונה במהלך הרבעון ועד למועד פרסום הדוח

DEBT FUND



Pointe Vista

Preferred Equity

27% IRR



Stonebridge

Participating Preferred Equity

18% IRR

קרן חוב II למקבצי דיור

קרן המשך לקרן הראשונה. המודל העסקי הינו מתן הלוואות Mezzanine והשקעות Preferred Equity, ליזמי ובעלי מקבצי דיור הנדרשים למכשירי "השלמת הון"

☐ יעד הגיוס של הקרן הינו 500 מיליון דולר, היקף התחייבויות נוכחי 175 מיליון דולר, ובנוסף כ- 40 מיליון דולר בהליכי הצטרפות לקרן. השותף הכללי ישקיע 15 מיליון דולר.

☐ סגירה ראשונה בוצעה באפריל 2022.

☐ בוצעו שתי עסקאות למימון מקבצי דיור בסך כולל של כ- 35 מיליון דולר.

קרן IV להשקעות במקבצי דיור

הקמת קרן המשך לקרנות 1-3 במודל עסקי זהה - השקעה בנכסי Value-add בעלי פוטנציאל השבחה

☐ יעד הגיוס של הקרן הינו מיליארד דולר, כ- 725 מיליון דולר בהליכי הצטרפות לקרן, השותף הכללי ישקיע עד 75 מיליון דולר.

☐ סגירה ראשונה לקרן צפויה בטווח הקצר.

☐ נרכש נכס ראשון ביוסטון, טקסס, בהשקעה של כ- 24 מיליון דולר.

☐ נחתמו הסכמי רכישה מחייבים לכ- 4,200 יחידות דיור ב- 13 מקבצי דיור במחיר רכישה כולל של כ- 933 מיליון דולר, ובהון עצמי כולל של כ- 376 מיליון דולר (100%).

ריט מלונות

AKA West Palm



West Palm Beach, FL

מחיר רכישה:

(1) \$97M

הון מושקע:

\$32M

חדרים:

210

הגעה ליעד הגיוס בהיקף של

700 מיליון דולר.



ביצוע סגירה ראשונה וקריאה ל 20%

מהתחייבות המשקיעים.



רכישת בית מלון רביעי בווסט

פאלם ביץ', מיאמי, פלורידה.

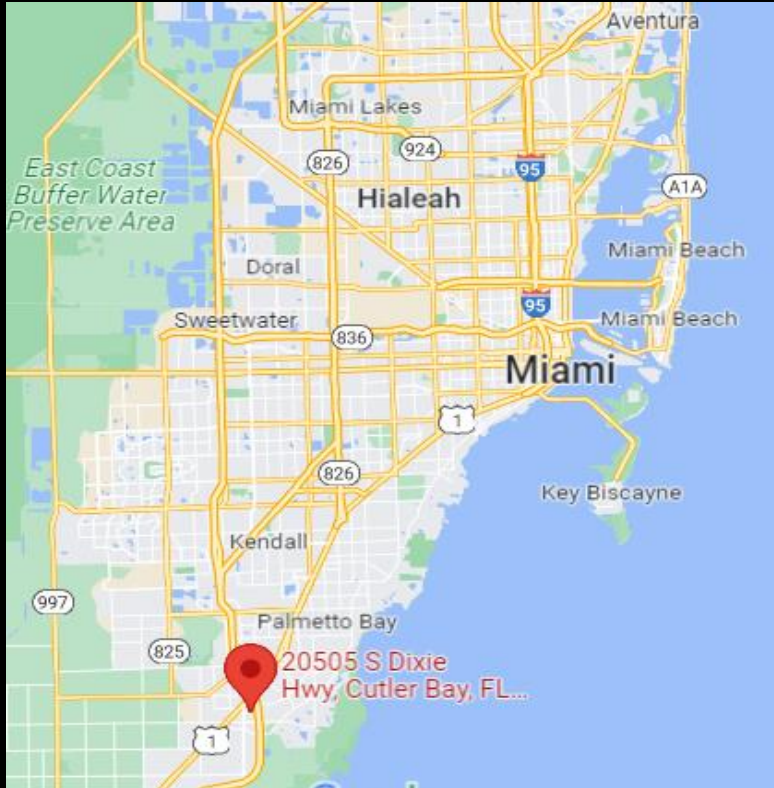


חתימה על הסכם מחייב לרכישת בית

מלון נוסף בושינגטון.



עסקה לרכישת חטיבת קרקע לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה באזור מיאמי (1)



רכישת חטיבת קרקע בדרום מיאמי בשכונת Cutler Bay שבפלורידה, ארה"ב, תמורת כ- 100 מיליון דולר, ההון העצמי (100%) שהושקע בעסקה הסתכם לסך של כ- 52.8 מיליון דולר.



העסקה בוצעה יחד עם שותף אמריקאי (JV) כאשר חלק החברה בהון המושקע הינו 75%.



המתחם בשטח של כ-325 דונם, שוכן באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית ובו זכויות לבניית אלפי יחידות דיור. ה-NOI הנוכחי מסתכם בכ- 6 מיליון דולר בשנה.



העסקה משקפת פוטנציאל רווח יזמי משמעותי ואפשרות לשילוב חטיבת הקרקע בפעילות החברה והקרנות בניהולה במהלך השנים הקרובות.



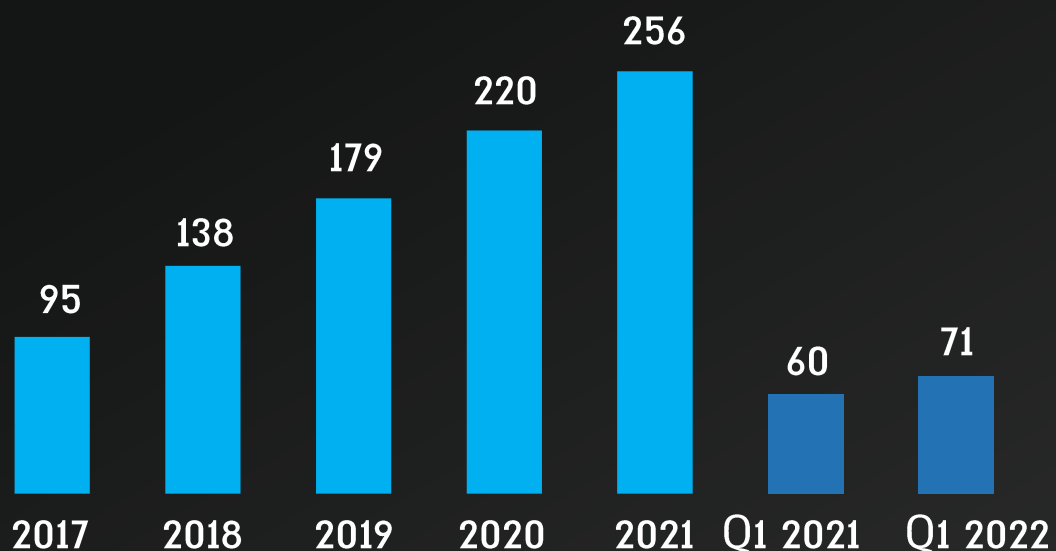
A person's hand is holding a smartphone. The phone's screen is lit up and displays a financial line graph. The graph features a white line connecting several circular data points. The background of the image is dark, and the overall lighting is dim, with the primary light source being the phone's screen. The text 'נתונים פיננסיים' is overlaid on the lower half of the image, centered horizontally.

נתונים פיננסיים

צמיחה עקבית בהיקף הפעילות 2017-2022⁽¹⁾

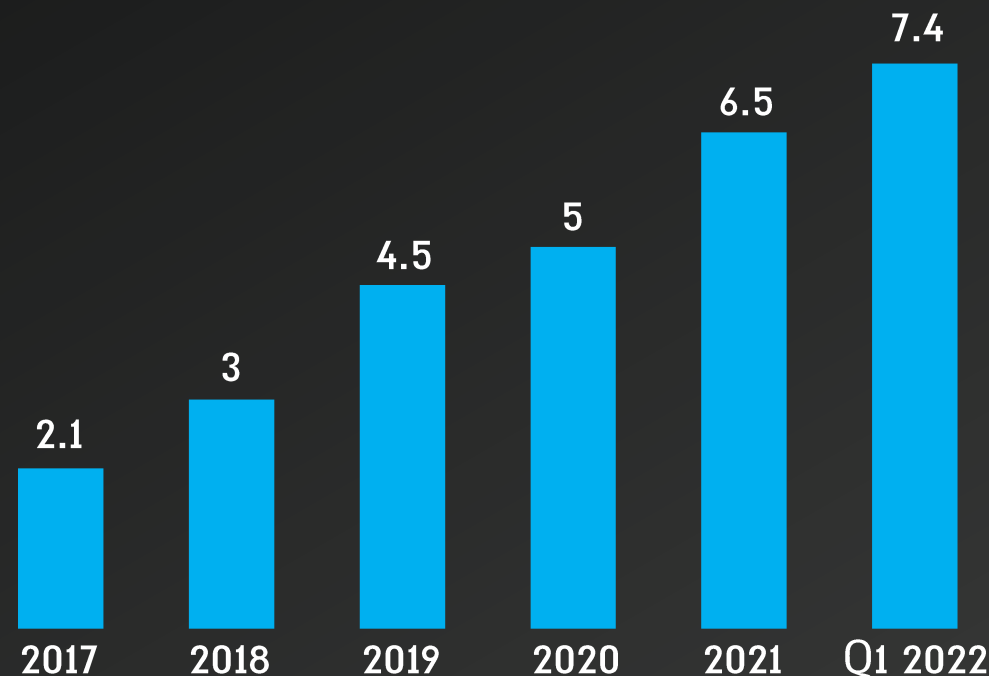
התפתחות NOI

(100%, מיליוני \$)



התפתחות שווי נכסי נדל"ן מנוהלים

(100%, מיליארדי \$)



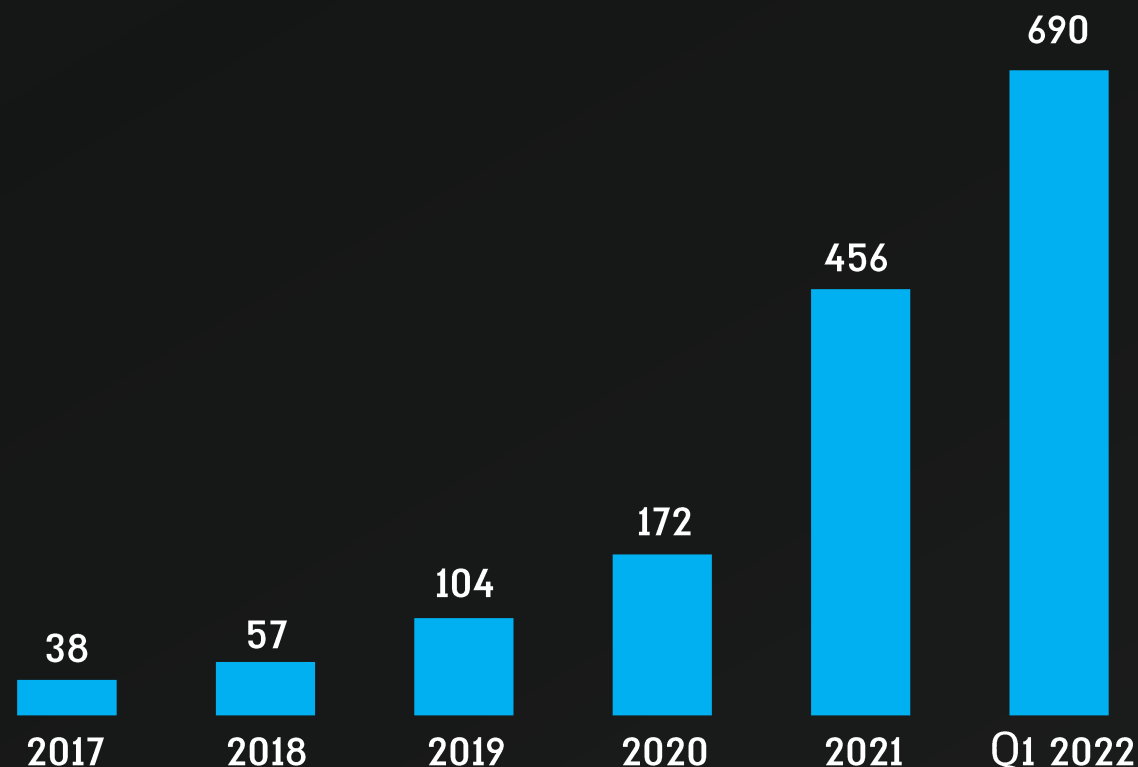
התפתחות דמי ההצלחה הצבורים

חלק החברה (במיליוני ש"ח) (2)

מתחילת השנה ועד ליום 31 במרץ 2022 התקבלו בכופעל
דמי הצלחה בסך של כ- 34 מיליון ש"ח

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח התקבלו דמי הצלחה
בכופעל בסך של כ- 82 מיליון ש"ח

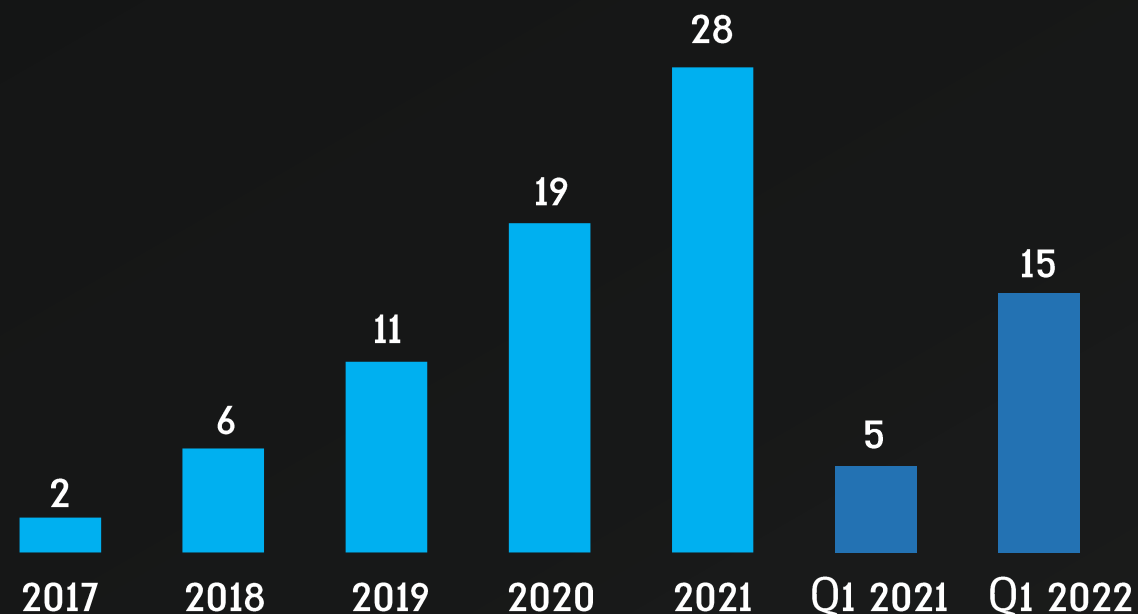
דמי ההצלחה הצבורים משולמים תזרימית בטווחי זמן קצרים יחסית,
כנגזרת של המודל העסקי בקרנות אשר בניהול החברה



הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾

הכנסות מדמי ניהול כנגזרת ישירה של היקף ההון המנוהל (Fee Earning AUM)

1.1 מיליארד דולר ⁽²⁾ גויסו לטובת פעילות הקרנות וטרם נקראו, לכן טרם נגבו בגינם דמי ניהול



ELECTRA X4

התפתחות ארבעת מקורות ההכנסה (מיליוני ₪)⁽¹⁾

הסך הכולל של ארבעת מקורות ההכנסה גדל במעל 400% ביחס ל Q1 2021



חלק החברה בהכנסות מדמי הצלחה מבטא את חלקה של החברה כשותף מנהל בשינויי שווי הנכסים ששוערכו ו/או מומשו במהלך התקופה, וזאת רק לאחר החזר תשואה מינימלית לשותפים המוגבלים עבור השקעתם בנכס ששוערך. ככל שההשקעה הינה באמצעות קרן להשקעה, התשואה המינימלית מחושבת כממוצע של כלל נכסי הקרן.

ההכנסה נובעת מחלקה של החברה כשותף מוגבל (Limited Partner) בתוצאות הפעילות השוטפת.

בהתאם למדיניות החברה משוערך כל נכס פעם בשנה (למעט במקרים בהם ישנם שינויים מהותיים בפרמטרים תפעוליים בגינם תבוצע שמאות ללא קשר לזמן שחלף) כפועל יוצא מהליך זה, חלק החברה בהתאמות השווי ההוגן אינו זהה בכל רבעון במהלך השנה ויתכנו פערים הנובעים בין היתר מהיקף הנכסים המשוערכים ומאחוז ההחזקה של החברה.

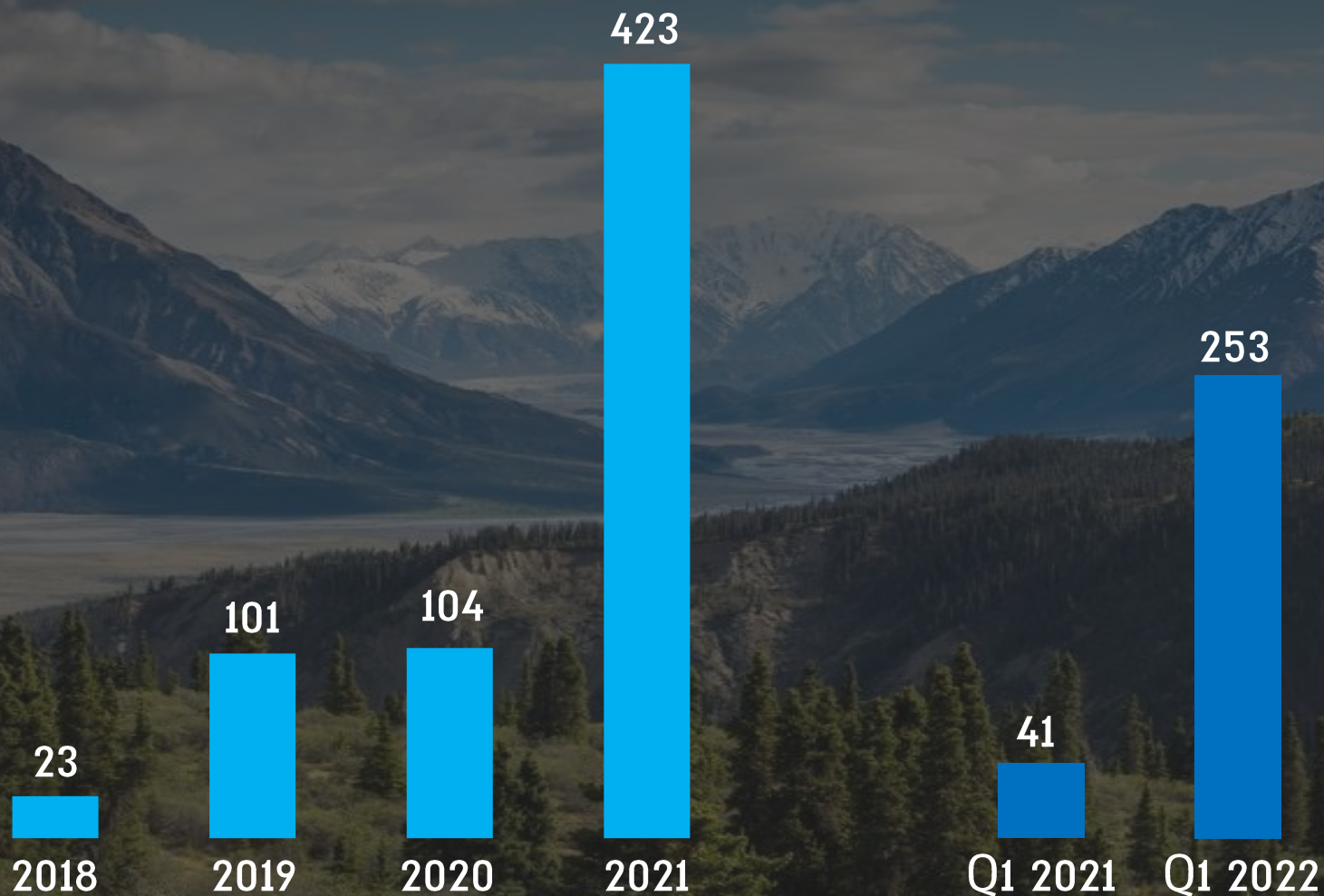
הגידול בהכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה נובע מהגידול בהיקף פעילות הקרנות והשותפויות.

■ הכנסות מדמי הצלחה (Promote)
■ חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
■ חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
■ הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

2021	Q1 2021	Q1 2022	הכנסות ורווחים
	באלפי ש"ח		מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
28,177	5,142	14,871	הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
21,414	4,378	4,168	חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
96,098	20,465	79,429	חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
460,463	36,322	262,071	הכנסות מדמי הצלחה (Promote)
29,552	(3,565)	4,090	מנכסי אסטרטגיית המימוש
635,704	62,742	364,629	
			עלויות והוצאות
39,990	1,100	97	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
36,491	5,356	10,355	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
24,276	5,477	10,091	הוצאות הנהלה וכלליות
534,947	50,809	344,086	רווח תפעולי
(19,641)	(3,299)	7,626	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
515,306	47,510	351,712	רווח לפני מסים על הכנסה
(92,190)	(6,793)	(98,497)	מסים על הכנסה
423,116	40,717	253,215	רווח נקי לתקופה

התפתחות הרווח הנקי

(במיליוני ש"ח)



A wide-angle photograph of a large, modern swimming pool at an apartment complex. The pool is filled with clear blue water and has several metal ladders for entry. Around the pool, there are numerous teal lounge chairs and small white tables. In the background, there is a large wooden gazebo with a stone fireplace. The pool is surrounded by a black metal fence. In the distance, there are several multi-story apartment buildings with light-colored siding and grey roofs. The sky is blue with scattered white clouds.

דיוור להשכרה מקבצי דיוור

סטטוס קרנות פעילות⁽²⁾

קרן I – בתקופת מימוש

INITIAL CLOSING – APR 17

FINAL CLOSING – FEB 18

17	1,614	05	\$1B	\$145M	\$215M
נכסים מומשו עד כה	יחידות דיור (7,636 נרכשו במקור)	מקבצי דיור (22 נרכשו במקור)	היקף רכישות	גויסו מ- (3) Co-Investor Partners	גויסו ב- 10 חודשים (3)

הקרן קראה ל- 100% מהתחייבויות המשקיעים

32%	2.48	25.3%	167%	\$358M
שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן המוחזקים כיום, ממועד הרכישה	מכפיל תיאורטי (5)	שיעור תשואה שנתית (IRR) נטו מדמי ניהול ולפני תשלום דמי הצלחה (1)	החזר על ההון המושקע אשר חולק למשקיעי הקרן	בחלוקות למשקיעים

INITIAL CLOSING – JUN 18

FINAL CLOSING – JUL 19

קרן II – בתקופת מימוש

07	11,913	35	\$2.3B	\$400M	\$462M
נכסים מומשו עד כה	יחידות דיור (14,174 נרכשו במקור)	מקבצי דיור (42 נרכשו במקור)	היקף רכישות	גויסו מ- (4) Co-Investor Partners	גויסו ב- 12 חודשים (4)

הקרן קראה ל- 100% מהתחייבויות המשקיעים

26%	2.00	24%	38%	\$175M
שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן המוחזקים כיום, ממועד הרכישה	מכפיל תיאורטי (5)	שיעור תשואה שנתית (IRR) נטו מדמי ניהול ולפני תשלום דמי הצלחה (1)	החזר על ההון המושקע אשר חולק למשקיעי הקרן	בחלוקות למשקיעים

(1) שיעור תשואה שנתית (IRR) נטו מדמי ניהול ולפני תשלום דמי הצלחה: מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך.

(2) למועד כרסום המצגת.

(3)

(3) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors. לאחר מימוש 17 נכסים הינו כ- 47 מיליון דולר וכ- 32 מיליון דולר, בהתאמה.

(4) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors. לאחר מימוש 7 נכסים הינו כ- 420 מיליון דולר וכ- 314 מיליון דולר, בהתאמה.

(5) מכפיל תיאורטי (ברוטו לפני דמי הצלחה ל-GP). 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).

סטטוס קרנות פעילות⁽²⁾

קרן III – בתקופת השבחה

INITIAL CLOSING – DEC 19

FINAL CLOSING – JUL 21

	13,369	47	\$2.5B	\$41M	\$980M
	יחידות דיור	מקבצי דיור	היקף רכישות	גויסו מ- Co-Investor Partners	גויסו ב- 18 חודשים
הקרן קראה ל- 100% מהתחייבויות המשקיעים	11%	1.29	21.6%	13%	\$128M
	שיעור עליית שכ"ד ממועד הרכישה	מכפיל תיאורטי ⁽³⁾	שיעור תשואה שנתית (IRR) נטו מדמי ניהול ולפני תשלום דמי הצלחה ⁽¹⁾	החזר על ההון המושקע אשר חולק למשקיעי הקרן	בחלוקות למשקיעים

⁽¹⁾ שיעור תשואה שנתית (IRR) נטו מדמי ניהול ולפני תשלום דמי הצלחה: מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך.

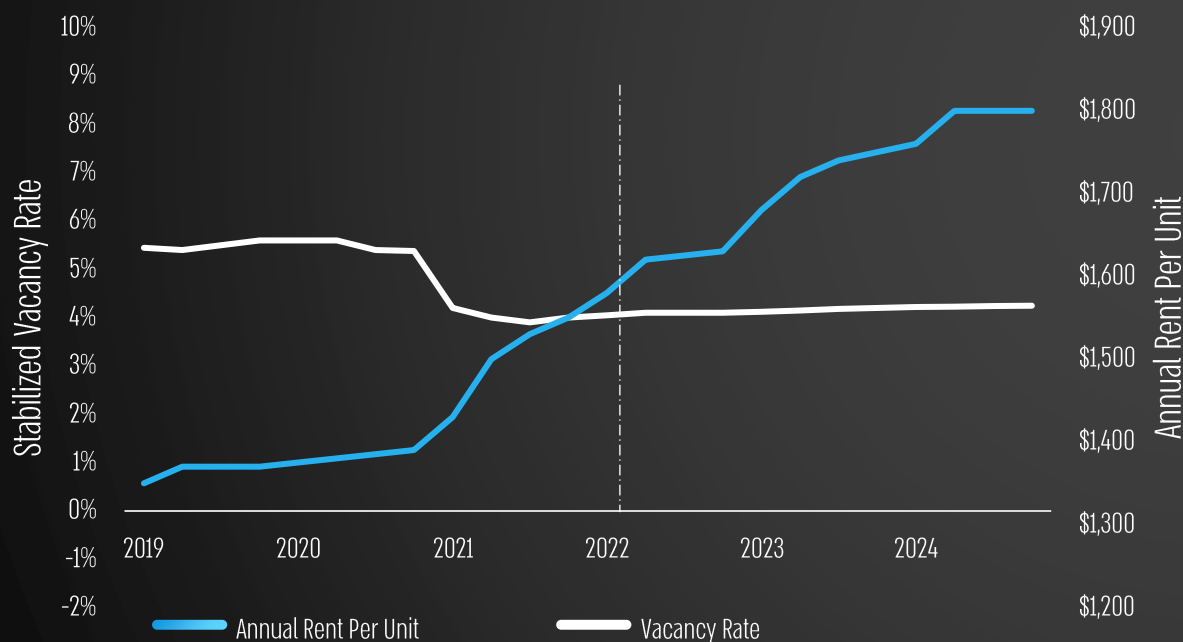
⁽²⁾ למועד פרסום המצגת.

⁽³⁾ מכפיל תיאורטי (ברוטו לפני דמי הצלחה ל-GP) 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).

סקירת ענף – דיור להשכרה

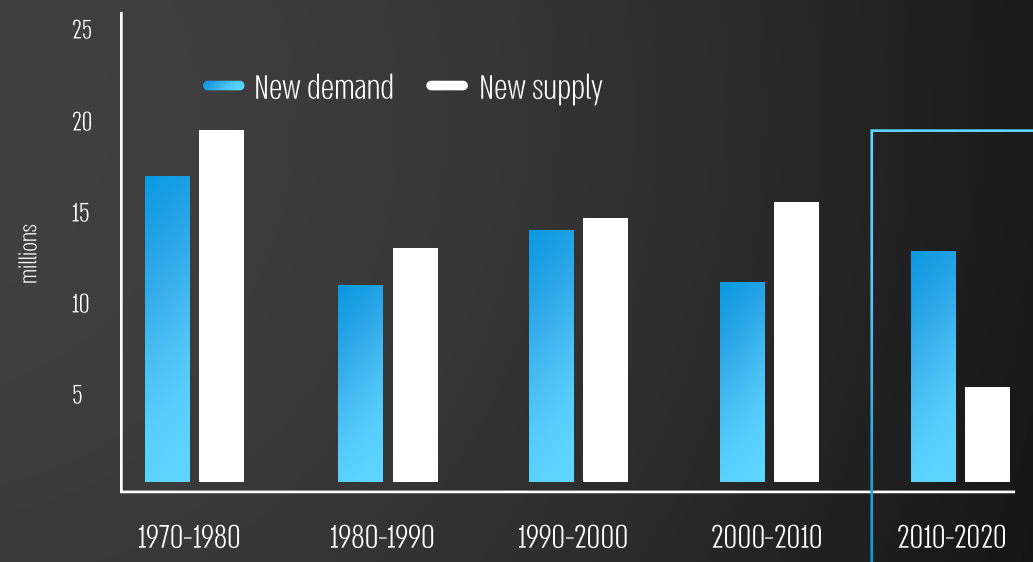
שוק הדיור להשכרה בארה"ב ממשיך להפגין יציבות לאור פערי ביקוש משמעותיים

הפער המשמעותי בין ההיצע והביקוש תומך בעליית שכר הדירה ושיעור התפוסה



מקור: CoStar May 2022

מחסור משמעותי בהתחלות בנייה לצד גידול עקבי בביקושים לדיור, צפויים לסייע לשמירה על מומנטום חיובי בשוק הדיור להשכרה. כיום ישנו מחסור של כ- 6 מיליון דירות בארה"ב

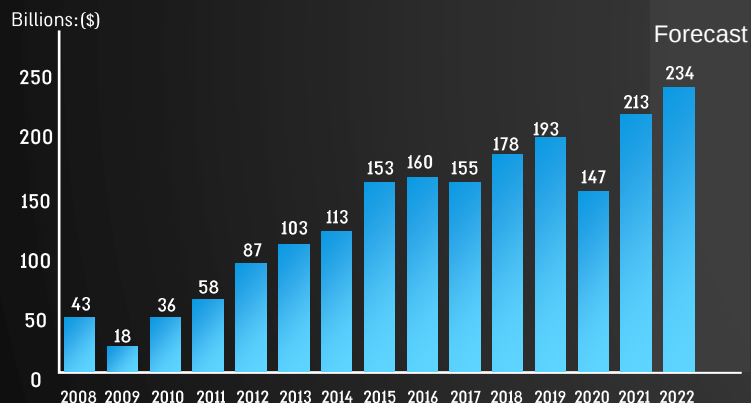


מקור: MIM, Moody's, Dec 2021

סקירת ענף – דיור להשכרה

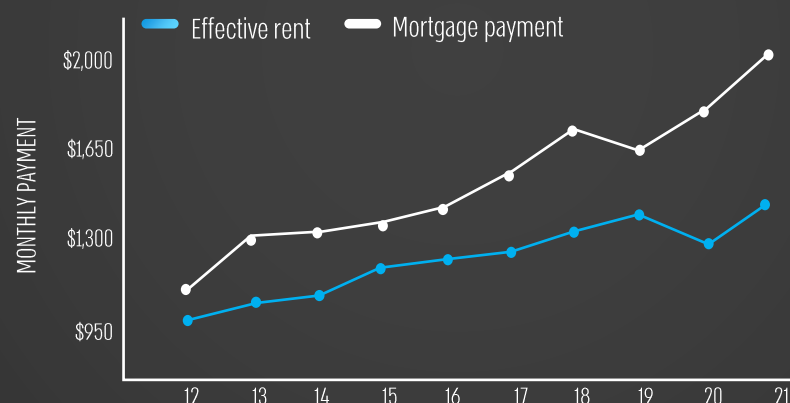
שוק הדיור להשכרה והמודל העסקי של החברה מספקים יציבות גם בתנאי שוק משתנים

היקף ההשקעות במקבצי דיור בארה"ב צפוי להמשיך במגמת הצמיחה גם בשנת 2022. שוק הדיור להשכרה מהווה אפיק השקעה המספק גידור מובהק לאינפלציה



מקור: CBRE Q3 2021

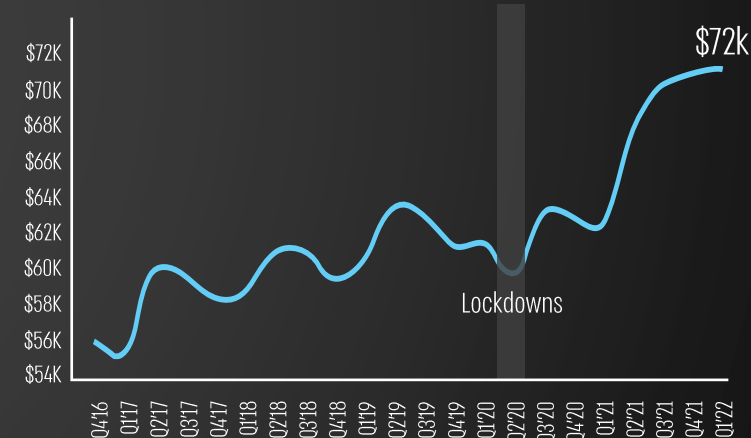
לאור הזינוק בריבית המשכנתאות שהגיעה לרמות שיא של 13 שנה, הפער בין תשלומי המשכנתא החודשיים לתשלומי שכר הדירה הולך וגדל וצפוי לייצר עליה בביקושים למגורים בשכירות



מקור: IPA (institutional property advisors) – 2022 multifamily national investment forecast

חוזים קצרים⁽¹⁾ לצד גידול בהכנסה הממוצעת למשק בית תומכים בעליית דמי השכירות בסביבה אינפלציונית

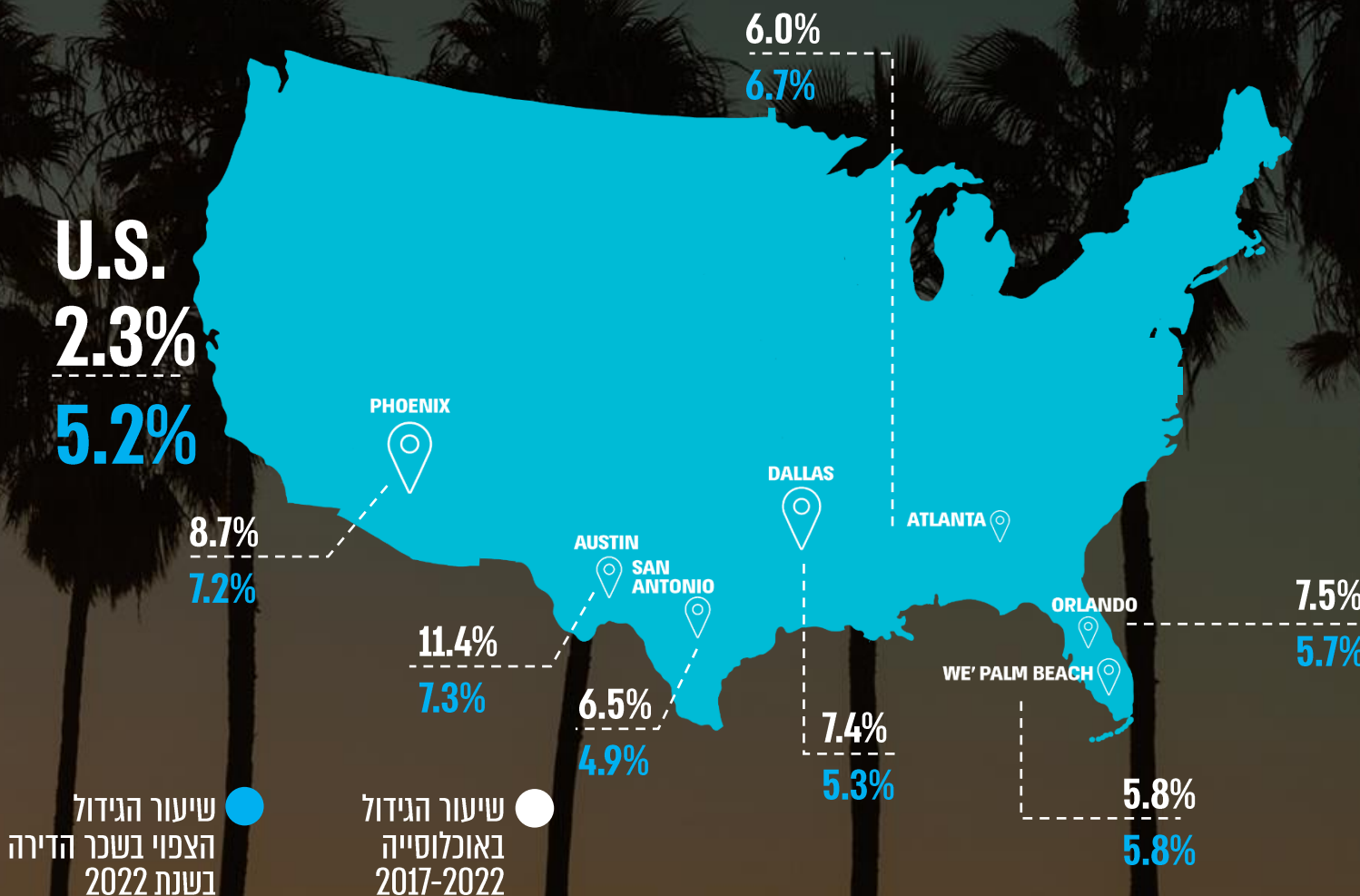
הכנסה ממוצעת למשק בית המתגורר בשכירות (חוזים חדשים שנחתמו)



מקור: RealPage March 2022

סקירת ענף – דיור להשכרה

מדינות דרום מזרח ארה"ב, בהן פועלת החברה, מציגות נתוני מאקרו חזקים משמעותית מהממוצע בארה"ב



שיעורי אבטלה נמוכים



הגירה חיובית



מיסוי מדינתי נמוך



יוקר מחייה נמוך



מזג אויר נוח



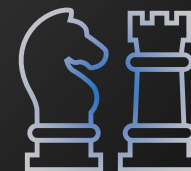
רגולוציה תומכת Landlord Friendly

סקירת ענף – דיור להשכרה

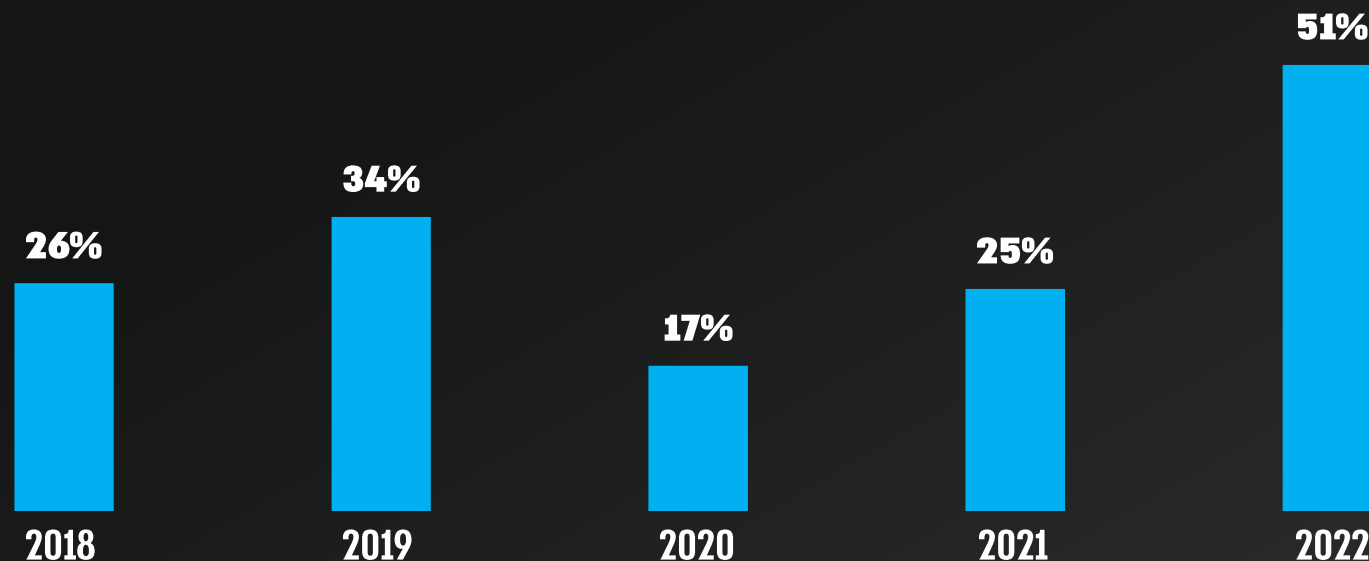
מקרה בוחן The Oxford (Fund II)

מימוש ספט' 2021	חיתום - ניתוח רגישות (תחזית החברה ביום הרכישה) מאי 2018						ברכישה
+35%	+38%				עליה ב-NOI	\$28 M	מחיר רכישה
4.1%	5.3%	5.5%	5.75%		Cap מימוש	240	מספר יח"ד
						\$1.5 M	עלות השיפוץ
33%	24%	21%	18%		IRR	\$1.47 M	NOI ברכישה
						5.2%	Cap רכישה

מודל עסקי מבוסס השבחה מאפשר הגעה לתשואות נאות בכל תנאי שוק.



שיעור הגידול הממוצע ב-NOI במהלך תקופת ההחזקה בנכסים שמומשו בין השנים 2018-2022⁽¹⁾



היכולת לבצע עסקאות Off Market לצד ניהול מצוין היוצר גידול בהכנסות והתייעלות תפעולית, מביאים לגידול משמעותי ברווח התפעולי הנקי (NOI) גם בתנאי שוק משתנים.



שיעור התשואה השנתית הממוצעת (IRR) לעסקאות שמומשו בין השנים 2010-2022 הינו כ- 30%



דיור להשכרה

קון החוב

קרן החוב הראשונה – השלימה גיוס ולקראת תום תקופת השקעות⁽¹⁾

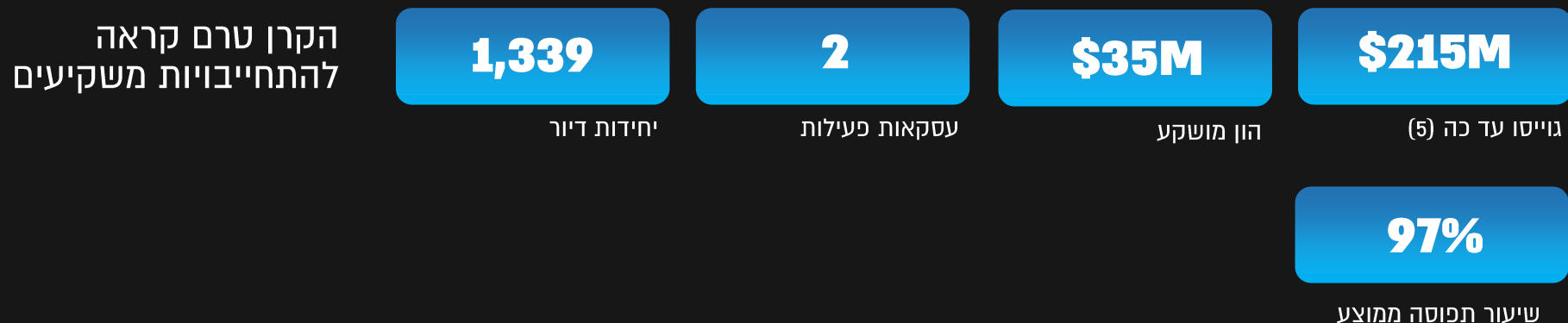
INITIAL CLOSING – DEC 19

FINAL CLOSING – JUN 21



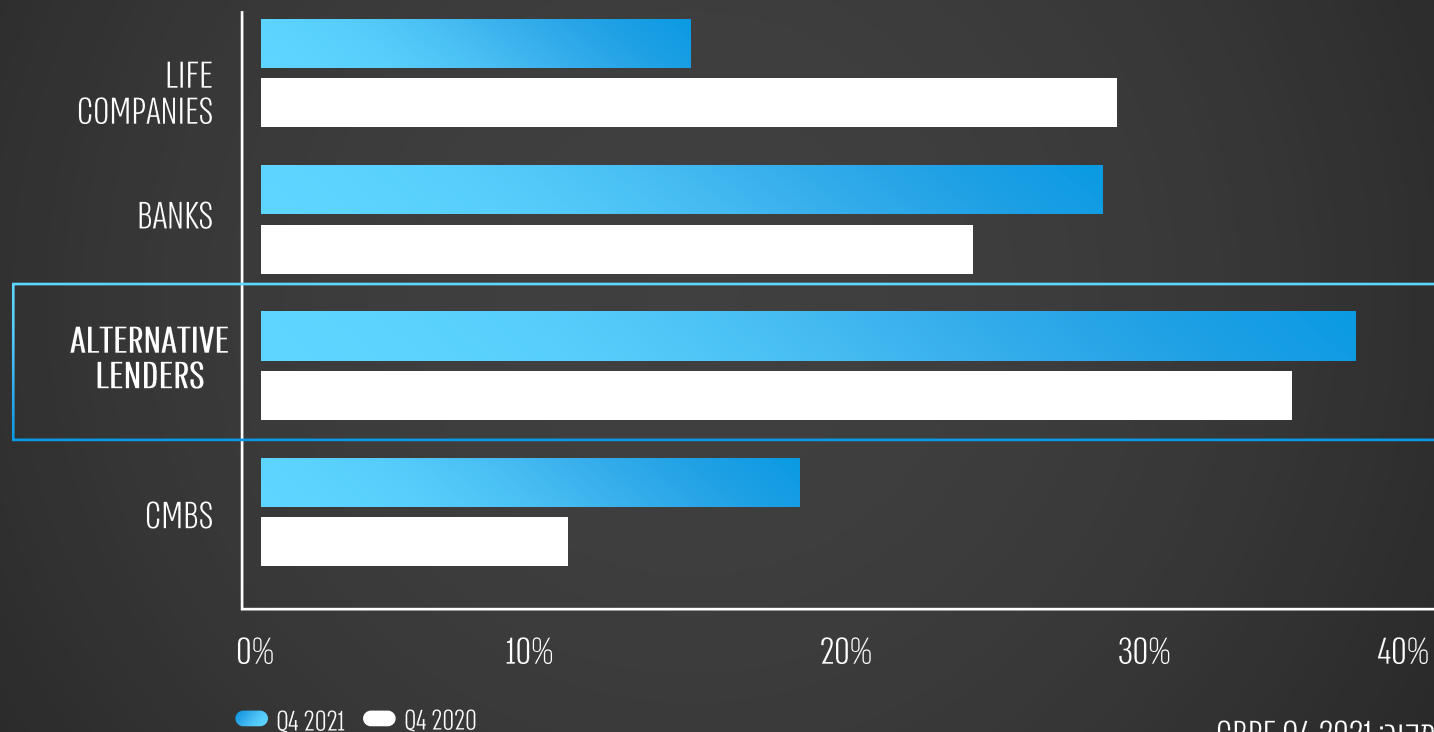
קרן החוב השניה – תחילת גיוס ובתקופת השקעות⁽¹⁾

INITIAL CLOSING – APR 22



סקירת ענף - חוב

מלווים אלטרנטיביים (בהם קרנות וחברות אשראי חוץ בנקאי) ממשיכים להוביל את היקף מתן האשראי, עם כ-38% מסך האשראי שניתן ברבעון הרביעי של שנת 2021. העלאות ריבית צפויות להגדיל את רווחי ותשואת המלווים.



מקור: CBRE Q4 2021



דיוור להשכרה

בתים פרטיים SFR

בתים פרטיים להשכרה

Single Family Rental⁽¹⁾

שווי
נדל"ן

\$596M

הון
משוער

\$262M

שיעור תכוסה ממוצע
(בשותפויות שסיימו אכלוס)

95%

שותפויות
הוקמו

11

פיקדונות ששולמו עבור
בתים תחת הסכם רכישה

\$67M

בתים פרטיים
נרכשו

2,200

בתים נוספים תחת הסכם
רכישה

3,800

מדינות ו 22
ערים מרכזיות
בארה"ב

7

A nighttime photograph of a city street corner. In the foreground, a historic brick building with ornate architectural details and many windows is illuminated. To its right, a modern glass skyscraper rises into the dark sky. A large billboard on the right side of the historic building displays the 'aka' logo and the website 'hotelaka.com'. The street is dark, with some light trails from vehicles visible. A dashed blue line runs horizontally across the middle of the image, passing behind the text.

REIT מלונאות

ELECTRA HOSPITALITY REIT

INITIAL CLOSING – MAR 22

בתקופת רכישות (1)

767

חדרים

4

מלונות נרכשו עד כה

\$142M

הון מושקע

\$299M

שווי נדל"ן (2)

\$700M

גייסו ב- 11 חודשים

הריט קראה ל- 20%
מהתחייבויות המשקיעים

1

מלון אשר צפוי להרכש
בקרוב (ושינגטון)

4

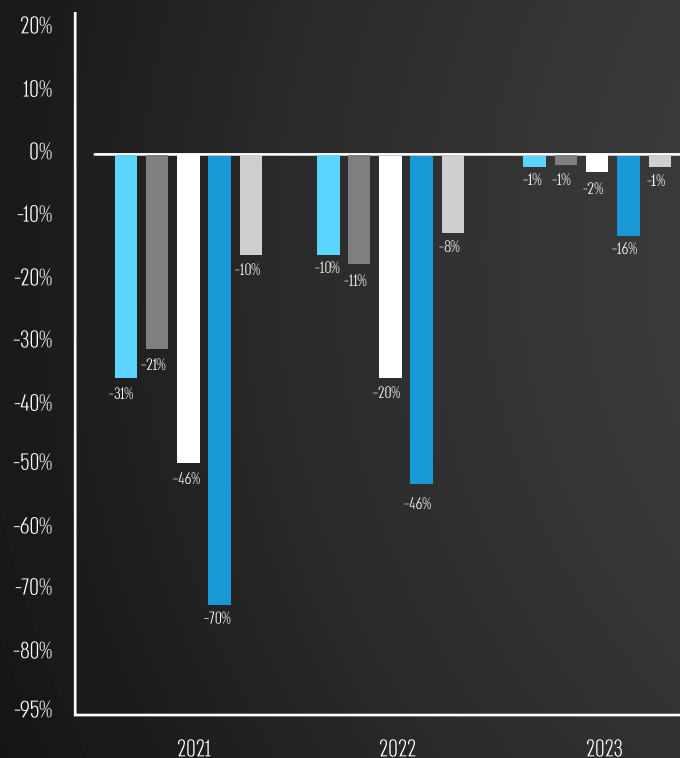
ערים מרכזיות (ניו יורק,
ושינגטון, ווסט פאלם ביץ'
ומיאמי)

סקירת ענף - מלונאות

ענף המלונאות בארה"ב ממשיך להציג נתונים תפעוליים ושוויים נמוכים בהשוואה לשנת 2019, מה שמהווה קרקע פוריה להזדמנויות השקעה אטרקטיביות נוספות.

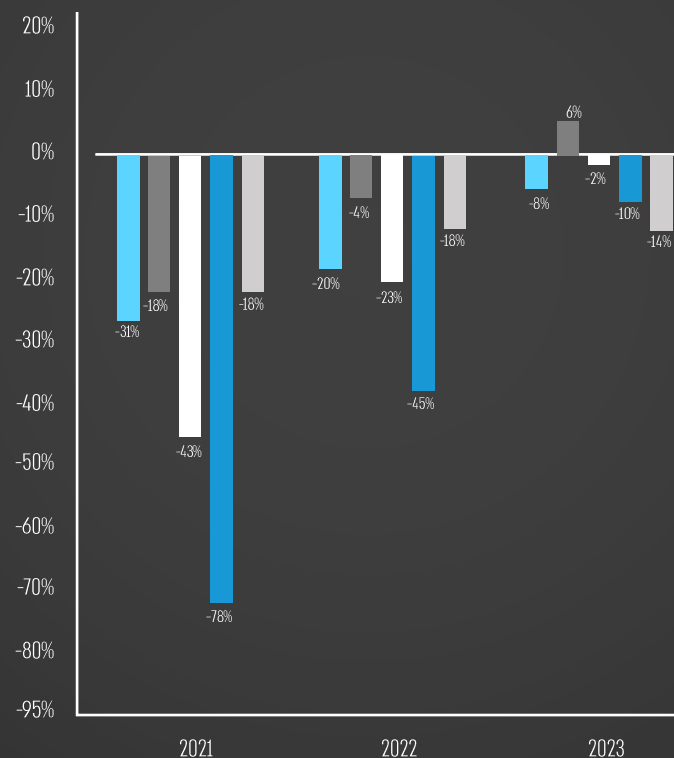
NEW YORK CITY

ANNUAL FORECASTS RELATIVE TO 2019



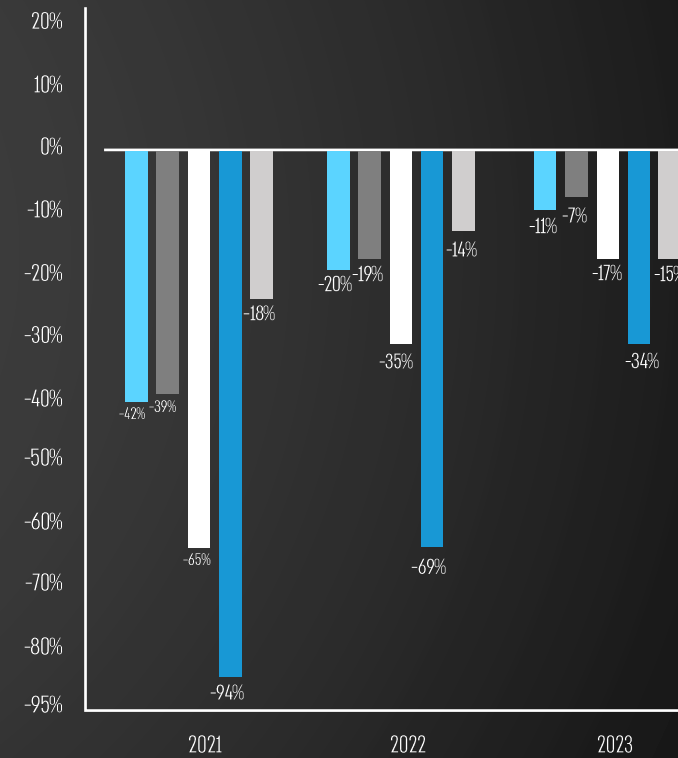
BOSTON

ANNUAL FORECASTS RELATIVE TO 2019



SAN FRANCISCO

ANNUAL FORECASTS RELATIVE TO 2019



OCCUPANCY ADR RevPAR HOTEL EBITDA ASSET VALUES

מקור: LARC Q1 2022

סקירת ענף - מלונאות

מלונות בארה"ב ממשיכים לחוות קשיים פיננסיים, דבר העשוי להוביל למכירתם ולהוות הזדמנות עבור החברה

The New Year Could Be The Hardest One Yet For The Hotel Industry

As lenders look to collect on what they're owed, it's going to take more than "a return to normal" for hotels to see their way out of their deficits.

Jan 2022 | Worth

Distressed Hotel Deals Are Almost Within Reach



Jan 2022 | WealthManagement.com

Expectations Rise for Distressed Hotel Sales in 2022

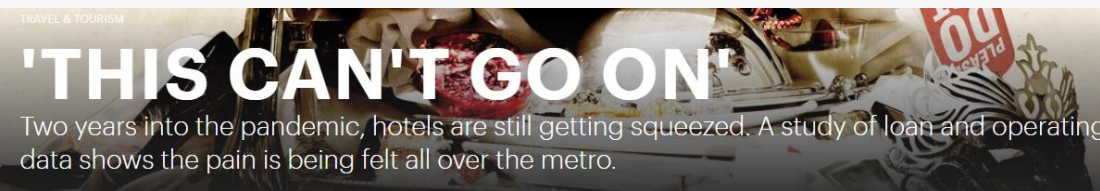
Lenders Reaching Limits of Flexibility

Dec 2021 | CoStar

Pandemic drives Carlson family out of the business where they made a fortune

The family gave up its stake in Carlson Travel Co. and related businesses as part of a court-approved bankruptcy restructuring.

Dec 2021 | Startribune



Mar 2022 | St. Paul Business Journal

U.S. hotels face \$21 billion business-travel shortfall in 2022

Apr 2022 | TheDay

מנועי צמיחה



עסקאות ייזום למגורים עם פוטנציאל רווח משמעותי כרגל נוספת ומשלימה לפעילויות המגורים להשכרה

רכישת חטיבת קרקע לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי לצד עסקאות ייזום מקבצי דיור במסגרת קרן IV.



הרחבת פעילות קרנות ההשקעה לתחומים אטרקטיביים וגיאוגרפיות נוספות

הקמת ריט מלונות וקרן להשקעות במשרדים באנגליה, לצד השקעות בתחומים משלימים לפעילות מקבצי הדיור – בתים פרטיים להשכרה.



העמקת פעילות הקרנות הקיימות

הקמת קרן רביעית להשקעות במקבצי דיור וקרן חוב שניה למוצרי השלמת הון למקבצי דיור.

A person wearing a dark hat and a dark jacket is shown from the side, reaching up with both hands to hold a large, glowing, white, spherical object. The background is dark and filled with numerous out-of-focus, warm-toned lights, creating a bokeh effect. The overall mood is magical and ethereal.

תודה רבה