



נכסים לא סחירים

אגף מכירות סוכנים, מנורה מבטחים ביטוח

הקדמה

כחלק מפיזור השקעות מושכל, ישנה חשיבות רבה לגוון את תיק ההשקעות וזאת על מנת להוריד את הקורלציה משוק ההון. הדרך היעילה ביותר היא השקעה בנכסים שאינם סחירים כגון: נדל"ן, תשתיות, אנרגיה Private Equity אשראי ועוד

לאור זאת אנו במנורה מבטחים משקיעים מאמץ רב בבחירת נכסים לא סחירים, אשר מנוהלת באגף השקעות המתמחה בתחום זה

חוברת זו מציגה את הפרויקטים המשמעותיים של מנורה מבטחים בתחום זה וממחישה ללקוחות את היקף הפריסה שלנו בתחום נכסים שאינם סחירים

ניר מרוז
מנהל אגף השקעות

תוכן עניינים

רקע	השקעות בנדל"ן של מנורה מבטחים
פרק 1	נדל"ן בחו"ל
פרק 2	נדל"ן בישראל
פרק 3	אשראי
פרק 4	קרנות השקעה פרטיות Private Equity



Wall Street 120 ניו יורק

- בניין משרדים בניו יורק
- מושכר למספר רב של דיירים
- כ-57.2 אלף מ"ר של שטחי משרדים



השקעות בנדל"ן של קבוצת מנורה מבטחים

מנורה משקיעה בנדל"ן מניב החל מסוף שנת 2009 תוך התמקדות בשלושה אפיקים מרכזיים: משרדים, מגורים, מסחר.

עד היום בוצעו למעלה מ-40 עסקאות בארה"ב, מערב ומרכז אירופה וישראל. מנורה משקיעה כשותף מוגבל מעל ל-13.8 אלף דירות מגורים MULTIFAMILY ומעל ל-750 אלף מ"ר משרדים וניהול של כ-350 אלף מ"ר מסחר.

עקרונות מרכזיים



השקעה ישירה במגוון סוגי נכסים, ברמות סיכון שונות ובפיזור גיאוגרפי



השקעה בשותפות עם גופים מנהלים מקומיים, מנוסים בתחום ומנוסים בעבודה מול משקיעים בכלל ומוסדיים בפרט



ביצוע בדיקות נאותות בסיוע יועצים משפטיים, מיסויים, הנדסיים ואחרים ככל שנדרש למזער סיכונים בהמשך



השקעה דרך קרנות נדל"ן

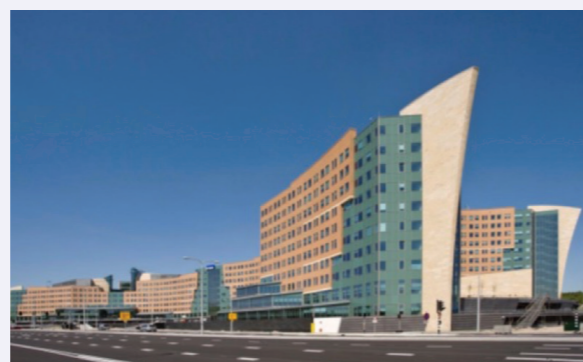
IDS Center Minneapolis, ארה"ב

- בניין משרדים במיניאפוליס ארה"ב
- מעל 130,000 מ"ר שטחי משרדים
- מגדל אייקוני של העיר, class A+



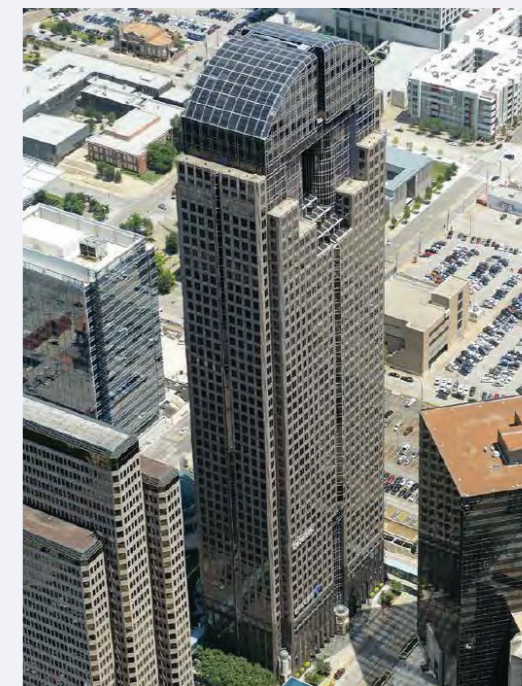
פורטפוליו של מתחמי משרדים בהולנד

- כ-65 אלף מ"ר להשכרה
- 8 מתחמי משרדים



Chase Tower
ב-Dallas, ארה"ב

- בניין משרדים בדאלאס, ארה"ב
- מעל 115,000 מ"ר להשכרה
- מגדל אייקוני של העיר, class AA
- בניין המשרדים הינו LEED Gold certified



פורטפוליו של מרכזים מסחריים ב-Texas, ארה"ב

- כ-220 אלף מ"ר מסחר ב-20 מרכזים מסחריים



מגורי MULTIFAMILY ברחבי ארה"ב



בניין משרדים AVIVA, אנגליה

- כ-32 אלף מ"ר להשכרה
- מושכר לחברת ביטוח Aviva - חברת ביטוח גדולה באנגליה



מתחם משרדים בעיר Austin, ארה"ב

- כ-85 אלף מ"ר להשכרה
- בניין משרדים בעיר אוסטין, ארה"ב
- מושכר לחברות המובילות כמו Google, Oracle, Ebay, PayPal ועוד



הלוואות לפרויקטים בתחום תשתיות

כבישים



קניון רננים, רעננה

- קניון אזורי מוביל
- כ-42 אלף מ"ר מסחר
- כ-180 חנויות



קניון Cinemall, חיפה

- כ-36 אלף מ"ר מסחר
- כ-110 חנויות + 23 אולמות קולנוע



הלוואות לפרויקטים בתחום תשתיות

הקמת תחנות כוח פרטיות



הלוואות לפרויקטים בתחום תשתיות

פרויקטים ממשלתיים



הלוואות לפרויקטים בתחום תשתיות

התפלת מי ים



הלוואות לפרויקטים בתחום תשתיות

ייצור חשמל פוטו וולטאי



הלוואות לפרויקטים בתחום תשתיות

פיתוח מאגרי גז

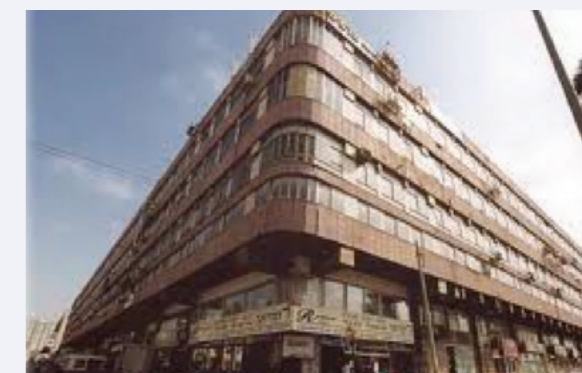


אשראי

- ✓ הלוואות עם קובננטים ולרוב עם בטוחות
- ✓ הלוואות בסכומים גדולים
- ✓ אשראי בעיקר לתאגידים גדולים יחד עם מיעוט אשראי קימעונאי
- ✓ מח"מ הלוואות - בינוני וארוך
- ✓ מרווחים - נגזרים מפרופיל הסיכון ומתנאי השוק תוך השוואה לאלטרנטיבות קיימות בשוק הסחיר ובתוספת פרמיית אי-סחירות
- ✓ קיום דירוג השקעה (במרבית הלוואות)
- ✓ עמידה במגבלות שונות: ענפיות, דירוג, רגולציה ואיכות סביבה, חשיפה מטבעית, מגבלות ניהול סיכונים
- ✓ הלוואות מכספי העמיתים משוערכות לפי שווי הוגן



הלוואות בשעבוד נכסי נדל"ן מניבים



מהי קרן השקעות פרטית

- ✓ קרן השקעות פרטיות ("Private Equity") הינה קרן שמוקמת למטרה של ביצוע השקעות לא סחירות
- ✓ הקרן מנוהלת על ידי מנהל שיכול להיות אדם פרטי או חברה ייעודית שהוקמה לשם כך
- ✓ בדרך כלל מדובר באדם או בקבוצה של אנשי עסקים שפועלים לגייס הון מגופים שונים, כגון: קרנות פנסיה, חברות ביטוח, בנקים ומשקיעים פרטיים אמידים
- ✓ לרוב, קרנות ההשקעה מוקמות כשותפויות מוגבלות, כאשר המנהל הוא השותף הכללי ("General Partner") והמשקיעים הינם השותפים המוגבלים ("Limited Partners") המשקיעים מתחייבים להזרים לקרן ההשקעות סכומי כסף, שיהוו בסיס לפעילות ההשקעה שלה
- ✓ הקרן פותחת באיתור השקעות לפי מדיניות מוסכמת ופועלת לממש אותן בתום תקופה שנקצבה לה מראש
- ✓ לקרן השקעות יש מועד תפוגה שבו היא חדלה להתקיים - לרוב כעשר שנים, עם אפשרות הארכה במספר שנים נוספות
- ✓ פעמים רבות, ימשיך מנהל הקרן ויגייס קרן חדשה שתמשיך את קודמתה

הזדמנויות וחדשנות פיננסית

קרנות השקעה פרטיות - Private Equity

קרנות השקעה פרטיות חשופות למגוון עשיר של חברות פרטיות בשלבי התפתחות שונים ותעשיות שונות וכן אפשרות להשקעה במוצרי השקעה ייחודיים שלא מוצעים לציבור הרחב.

קרנות השקעה פרטיות במנורה מבטחים

בנינו פורטפוליו מפוזר ומגוון על פני תחומי השקעה שונים וגיאוגרפיות שונות הכוללות השקעה בארץ ובח"ל, בקרנות הון סיכון, קרנות ביי אאוט, קרנות חוב וכן השקעה בקרנות תשתיות ונדל"ן.

בנוסף, השקעות משותפות לצד הקרנות בחברות ובפרויקטים שונים וייחודיים בארץ ובח"ל (לדוגמא: השקעה בכביש חוצה ישראל לצד קרן נוי והשקעה בפוליסות ביטוחי חיים בארה"ב עם קרן ההשקעות בלקסטון).

אנו עובדים עם למעלה מ-90 מנהלי קרנות ובמשך השנים נבנו קשרים הדוקים עם מנהלי ההשקעות המובילים בארץ ובעולם כדוגמת BLACKSTONE, KKR, CARLYLE, APOLLO, TPG, כמו כן אגף השקעות פועל בליווי צמוד של יועצים משפטיים ויועצי מיסוי בינלאומי לשמירה על האינטרסים של מנורה מבטחים ושל לקוחותינו.

