

השקעות בנכסים לא סחירים

2022 

הקדמה

כחלק ממדיניות מושכלת של פיזור השקעות, ישנה חשיבות רבה בגיוון תיק ההשקעות וזאת על מנת להוריד את הקורלציה לשוק ההון. הדרך היעילה ביותר ליישם מדיניות זו היא השקעה בנכסים שאינם סחירים, כלומר נכסים שאינם מושפעים מהשינויים בבורסה, כגון נדל"ן, תשתיות, אנרגיה Private Equity, אשראי ועוד.

נוכח האתגרים הרבים והמציאות המשתנה, קבוצת מנורה מבטחים משקיעה מאמץ רב בהגדלת הרכיב הלא סחיר בתיק ההשקעות והפיכתו לעוגן של יציבות עבור לקוחותינו. פעילות זו מנוהלת באגף ההשקעות של הקבוצה, המתמחה בתחום.

חוברת זו מציגה פרוייקטים משמעותיים שבהם מנורה מבטחים שותפה וממחישה ללקוחותינו את העשייה הענפה, כמו גם את היקף הפריסה של הקבוצה בתחום הנכסים שאינם סחירים.

ניר מורוז
מנהל אגף השקעות

תוכן עניינים

השקעות לא סחירות	רקע
השקעות נדל"ן	פרק 1
השקעות אשראי ותשתיות	פרק 2
השקעות ישירות	פרק 3
קרנות השקעה פרטיות	פרק 4

רקע

מה זה השקעות לא סחירות?

נכסים לא סחירים הם נכסים שלא נסחרים בשוק ההון או בבורסה - לדוגמה השקעה בקרנות הון סיכון, קרנות פרטיות, השקעה בתשתיות, נכסי נדל"ן או השקעה בחברת סטארטאפ שאינה נסחרת בבורסה.

השקעות אלו מבוצעות באמצעות כספי החוסכים והמוסטרו של מנורה מבטחים במטרה לגוון את תיק ההשקעות, ליצור השקעות שאינן תלויות בתנודתיות בשווקים הסחירים ולזהות הזדמנות השקעה במגוון רחב של תעשיות וענפים.

המידע בחוברת זו נועד לצרכים לימודיים פנימיים בלבד ואין להעביר הלאה

* אין לראות בסקירה זו ובאמור בה משום ייעוץ פיננסי ו/או פנסיוני ו/או ייעוץ להשקעה ו/או להסתמך עליה לשם קבלת החלטות השקעה כלשהן ואין בה משום המלצה לרכישת ניירות ערך כלשהם. בכל מקרה, בטרם קבלת החלטה יש להיוועץ בבעל הרישיון המתאים

המידע בחוברת זו נועד לצרכים לימודיים פנימיים בלבד ואין להעביר הלאה

* אין לראות בסקירה זו ובאמור בה משום ייעוץ פיננסי ו/או פנסיוני ו/או ייעוץ להשקעה ו/או להסתמך עליה לשם קבלת החלטות השקעה כלשהן ואין בה משום המלצה לרכישת ניירות ערך כלשהם. בכל מקרה, בטרם קבלת החלטה יש להיוועץ בבעל הרישיון המתאים

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

- השקעה בשותפויות עם גופים מנהלים מקומיים, מהגדולים והמובילים בארץ ובעולם בהשקעות נדל"ן.
- השקעה ישירה במגוון סוגי נכסים, ברמות סיכון שונות ובפיזור גיאוגרפי בישראל ובחו"ל ארה"ב, קנדה, אנגליה ואירופה.
- השקעה בקרנות נדל"ן וקרנות חוב לנדל"ן, המתמחות בהשקעות באסטרטגיות מגוונות ובמיקומים גאוגרפיים צומחים
- טרם עריכת העסקאות מתבצעות בדיקות נאותות, ככל הנדרש, בסיוע יועצים משפטיים, מיסויים, הנדסיים ואחרים, וזאת על מנת למזער סיכונים בהמשך



המידע בחוברת זו נועד לצרכים לימודיים פנימיים בלבד ואין להעביר הלאה

* אין לראות בסקירה זו ובאמור בה משום ייעוץ פיננסי ו/או פנסיוני ו/או ייעוץ להשקעה ו/או להסתמך עליה לשם קבלת החלטות השקעה כלשהן ואין בה משום המלצה לרכישת ניירות ערך כלשהם. בכל מקרה, בטרם קבלת החלטה יש להיוועץ בבעל הרישיון המתאים



מספר עסקאות אשר נערכו לאחרונה

השקעה בפעילות נדל"ן של אלוני חץ בבריטניה

- כניסה לשותפות בחברת Brockton Everlast, זרוע הנדל"ן הבריטית של אלוני חץ
- החברה מנהלת תיק מגוון הכולל נכסי נדל"ן מניבים במיקומים אסטרטגיים לעסקים במרכז לונדון, קיימברידג' ואוקספורד
- עיקר המיקוד של החברה הוא בתחום מדעי החיים והיא מקימה בניינים מיוחדים למעבדות עבור חברות פארמה ומוסדות אקדמיים

SL Green - רכישת בניין משרדים במנהטן

- השקעה משותפת עם חברת SL Green במגדל Park 450 Avenue בניו יורק - נכס משרדים בעל 33 קומות הממוקם במיקום בולט במנהטן ומול מלון היוקרה Four Seasons
- השקעה זו עשויה להביא לשיתופי פעולה עתידיים עם חברת SL Green אחד מגופי הנדלן הבולטים במנהטן בעלת ניסיון מוכח בניהול והשבחת נכסי נדל"ן משרדיים וברשותה היקף נכסים רחב.

המידע בחוברת זו נועד לצרכים לימודיים פנימיים בלבד ואין להעביר הלאה

* אין לראות בסקירה זו ובאמור בה משום ייעוץ פיננסי ו/או פנסיוני ו/או ייעוץ להשקעה ו/או להסתמך עליה לשם קבלת החלטות השקעה כלשהן ואין בה משום המלצה לרכישת ניירות ערך כלשהם. בכל מקרה, בטרם קבלת החלטה יש להיוועץ בבעל הרישיון המתאים

קרן אלקטרה 4 - נכסי "מולטי פמילי" בארה"ב

- התחייבות של מנורה מבטחים להשקעה בקרן המתמחה ברכישה והשבחה של מקבצי דירות למגורים
- הנכסים הנרכשים שוכנים בערים מרכזיות וצומחות בדרום-מזרח ארה"ב והינם בעלי פוטנציאל השבחה מהותי
- מנורה מבטחים השקיעה גם בקרן הקודמת של אלקטרה, אשר פועלת באסטרטגיה דומה

קרן Starlight 3 - מגורים להשכרה בקנדה

- התחייבות להשקעה מצד מנורה מבטחים, המשמשת "משקיע עוגן" בקרן המתמחה בהשקעות בנכסי מגורים להשכרה בקנדה
- אסטרטגיית הקרן הינה רכישת בנייני מגורים להשכרה בערים מרכזיות בקנדה, ביצוע שיפוץ מהותי והעלאת שכר דירה בהתאמה למחירי השוק.
- חברת הנדל"ן Starlight מחזיקה בעשרות אלפי יחידות מגורים בקנדה ובארה"ב בהיקף של כ-25 מיליון דולר קנדי
- מנורה מבטחים השקיעה בשתי הקרנות הראשונות של חברת starlight בקנדה, המציגות תוצאות מרשימות

קרן Farpoint 2 - נכסי לוגיסטיקה בארה"ב

- השקעה בקרן המתמחה ברכישת מחסני לוגיסטיקה Last Mile בארה"ב
- לקרן מוניטין עשיר בשוק האמריקני ואסטרטגיה לרכישה הדרגתית של עשרות מחסנים קטנים במרכזי ערים בארה"ב
- רציונל ההשקעה הינו הגדלת חשיפה לתחום הלוגיסטיקה הצומח

הקמת פרויקט משרדים בנוף הגליל

- רכישת בניין משרדים במיקום אטרקטיבי בעיר הצפונית, סמוך לבניין העירייה ולתחנת הרכבת הקלה שעתידיה להיבנות במקום
- בשלב הראשון ייבנה מגדל אחד על פני שטח של כ-23 אלף מ"ר וקיימת אופציה להקמה של מגדל נוסף
- ההשקעה בוצעה בשיתוף קבוצת בסט, לה ניסיון רב בייזום ופיתוח פרויקטים מגוונים בתחום הנדל"ן
- רציונל ההשקעה הינו הגדלת החשיפה לשוק הנדל"ן בישראל באמצעות שיתוף פעולה עם יזמים מובילים ועתירי ניסיון



אשראי ותשתיות

מערך האשראי הלא סחיר בקבוצה מנהל נכסי אשראי לצד תיק ערבויות. הפעילות כוללת בעיקרה מתן אשראי לחברות עסקיות, קרנות חוב ומכספי נוסטרו גם פעילות ערבויות כחלק מליווי ליזמים בתחום הנדל"ן (בעיקר ערבויות חוק מכר). בנוסף, מערך האשראי מנהל תיק של השקעות ישירות בתשתיות, והשקעה בקרנות בתחום התשתיות.

■ הלוואות לרוב עם קובננטים ומגובות בטוחות

■ הלוואות בסכומים גדולים

■ אשראי בעיקר לתאגידים גדולים יחד עם מיעוט אשראי קמעונאי

■ מח"מ ההלוואות - בינוני וארוך

■ מרווחים - נגזרים מפרופיל הסיכון ומתנאי השוק תוך השוואה לאלטרנטיבות קיימות בשוק הסחיר ובתוספת פרמיית אי-סחירות. לרוב, עם ערך מוסף בריבית ו/או בביטחונות.

■ קיום דירוג השקעה במרבית ההלוואות

■ עמידה במגבלות שונות: ענפיות, דירוג, רגולציה ואיכות סביבה, חשיפה מטבעית, מגבלות ניהול סיכונים

■ הלוואות מכספי העמיתים משוערכות לפי שווי הוגן

■ תנודתיות נמוכה.

מספר עסקאות שנערכו לאחרונה

מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

- שת"פ עם חברה נוספת לרכישת תיק הלוואות רכב.
- רכישת תיק הלוואות ע"י קבוצת מנורה וחברת ביטוח נוספת, אשר מבוססת על מכירה מלאה של הסיכון (TRUE SALE), תוך קבלת שירותי תפעול, גביה וניהול מלאים עבור התיק מצד מימון ישיר.

השקעה בקרן התשתיות I Squared III

התחייבות להשקעה בקרן המשקיעה במגוון ענפי תשתיות בפריסה גלובלית, בהם תשתיות דיגיטליות, אנרגיה, תחבורה ועוד.

- לקרן יכולת מוכחת של השאת ערך בנכסי תשתיות
- רציונל ההשקעה הינו חשיפה לסקטורים מגוונים ולעסקאות מורכבות בעולם התשתיות.



רכישת חברת Tierpoint הפועלת בתחום הדאטה סנטרס

- רכישה משותפת בחברה האמריקנית הפועלת בתחום מרכזי הנתונים בארה"ב לצד קרן התשתיות Argo III.
- לחברה 40 מתקני דאטה סנטרס מניבים והיא נחשבת לספקית מובילה ב-20 שווקים אזוריים בארה"ב.
- רציונל ההשקעה הינו יצירת חשיפה לתחום מרכזי הנתונים המתאפיין בצמיחה גבוהה.

המידע בחוברת זו נועד לצרכים לימודיים פנימיים בלבד ואין להעביר הלאה

* אין לראות בסקירה זו ובאמור בה משום ייעוץ פיננסי ו/או פנסיוני ו/או ייעוץ להשקעה ו/או להסתמך עליה לשם קבלת החלטות השקעה כלשהן ואין בה משום המלצה לרכישת ניירות ערך כלשהם. בכל מקרה, בטרם קבלת החלטה יש להיוועץ בבעל הרישיון המתאים

המידע בחוברת זו נועד לצרכים לימודיים פנימיים בלבד ואין להעביר הלאה

* אין לראות בסקירה זו ובאמור בה משום ייעוץ פיננסי ו/או פנסיוני ו/או ייעוץ להשקעה ו/או להסתמך עליה לשם קבלת החלטות השקעה כלשהן ואין בה משום המלצה לרכישת ניירות ערך כלשהם. בכל מקרה, בטרם קבלת החלטה יש להיוועץ בבעל הרישיון המתאים



השתתפות ברכישת תחנת הכוח "חגית מזרח" המופעלת בגז טבעי

- רכישת אחזקה בתחנת הכוח "חגית מזרח" וכן העמדת אשראי לקבוצת החברות "שיכון ובינוי" ו"אדלטק" באחת העסקאות הגדולות שנרשמו בשוק האנרגיה המקומי בשנים האחרונות
- לתחנת הכוח, השוכנת במועצה האזורית חוף הכרמל, ארבע יחידות ייצור המופעלות בכז טבעי וכושר ייצור של 660 מגה ואט. כמו כן, היא מהווה צומת תשתיתי לרשתות חשמל במתח עליון ועל-עליון
- מדובר בתחנה פעילה עם רישיונות ל-15 שנה, המהווה נכס משמעותי במשק החשמל הישראלי - הן לטווח קצר והן בהסתכלות ארוכת טווח

ים סוף נדל"ן

- חברת בת של קבוצת פפושדו אשר המרכזת את פעילות ייזום הנדל"ן למגורים בישראל.
- ל"ים סוף" פרויקטים למגורים באזורי ביקוש גבוהים בישראל הנמצאים בשלבי יזום, תכנון וביצוע מתקדמים.
- מנורה מבטחים תעמיד מסגרת אשראי לטובת מימון ההון העצמי של החברה בעבור שלושה פרויקטים מרכזיים בהובלתה.

קרן NorthWind

- Northwind היא אחת הקרנות הגדולות בארה"ב למימון אשראי ונדל"ן, עם התמחות ומיקוד בניו יורק. הקרן מובלת ע"י יזמים ישראליים.
- הפרויקט כולל רכישה של בניין המשרדים של חברת "Gucci" במנהטן והפיכתו למגדל מגורים אקסקלוסיבי, אשר יכלול 69 דירות יוקרה מוכנות לאכלוס מידי.
- מנורה מבטחים תעמיד מסגרת אשראי לטובת מימון הפרויקט היוקרתי

רכישת תיק הלוואות רכב בארה"ב

- רכישת תיק הלוואות רכב מידי פלטפורמה דיגיטלית המספקת פתרונות אשראי למימון רכישת רכבים בארה"ב.
- עסקת הרכישה בוצעה בשיתוף גוף מוסדי נוסף ומתבצעת במספר פעימות.

רכישת אשראי מתאגיד בנקאי אשר מימן קרקע בלב אזור הביקוש בת"א

- מנורה מבטחים השלימה רכישת אשראי מתאגיד בנקאי כנגד שעבוד קרקע בתל אביב וקבלת ערבות של חברת הבנייה.
- על הקרקע, השוכנת במרכז תל אביב, עתיד לקום מגדל רב קומות בעל פוטנציאל השבחה גבוה

קבוצת שיכון ובינוי

- מנורה מבטחים העמידה מימון לרכישת קרקע המיועדת להקמת פרויקט דיור להשכרה במתחם שדה דב בתל אביב, כנגד שעבוד הקרקע
- העסקה נעשתה בשיתוף פעולה עם בנק הפועלים וחברת מגדל, כאשר חלקה של מנורה מבטחים עומד על כמחצית מהאשראי שהועמד

השקעות ישירות

השקעה בקבוצת ניסקו

- השקעה מצד מנורה מבטחים בקבוצה הוותיקה, עוסקת ברכב, ייצור, שיווק והפצה של מגוון רכיבי אלקטרוניקה, חשמל וגופי תאורה
- כמו כן, פעילה החברה בתחום השנאים, מזגנים ומאווררים תעשייתיים
- לניסקו מאות לקוחות, בהם למעלה מ-30 חברות הנכללות ברשימת fortune 100.

השקעה במניות בחברות פרטיות. חלק מההשקעות מתבצעות כאשר מנורה היא המשקיעה היחידה, חלק יחד עם משקיעים נוספים. ישנן השקעות בתחומי טכנולוגיה, וישנן השקעות בכלכלה מסורתית. חלק מההשקעות מתבצעות בתור Co-Invest לצד קרנות ההשקעה שאנו מושקעים בהן.

מספר עסקאות שנערכו לאחרונה

השקעה במועדון הצרכנות הישראלי High-tech Zone

- השקעה מצד מנורה מבטחים במועדון הצרכנות המאגד כ-1,200 חברות וכ-300 אלף צרכנים
- הפלטפורמה כוללת אתר מסחר מקוון, פעילות פיננסית של כרטיסי אשראי, שירותים בנקאיים בתנאים מועדפים ועוד
- כ-90% מחברות ההייטק בישראל, בהן גוגל, אינטל, צ'ק פוינט, אמדוקס ועוד חברות במועדון ומאפשרות לעובדיה לקבל מגוון הטבות באמצעותו
- בנוסף, להייטק זון שיתופי פעולה עם בנק הפועלים, אל על, כאל ועוד רבים וטובים

השקעה בחברת Bookaway

- השקעה מצד מנורה מבטחים בחברה המספקת פלטפורמה להזמנה מקוונת של כרטיסי תחבורה יבשתית וימית
- Bookaway נחשבת לחברה המתקדמת והמובילה בעולם בתחום ה-Travel Tech ונהנית מפריסה גלובלית, בין היתר בדרום אמריקה, אירופה ואסיה



המידע בחוברת זו נועד לצרכים לימודיים פנימיים בלבד ואין להעביר הלאה

* אין לראות בסקירה זו ובאמור בה משום ייעוץ פיננסי ו/או פנסיוני ו/או ייעוץ להשקעה ו/או להסתמך עליה לשם קבלת החלטות השקעה כלשהן ואין בה משום המלצה לרכישת ניירות ערך כלשהם. בכל מקרה, בטרם קבלת החלטה יש להיוועץ בבעל הרישיון המתאים

המידע בחוברת זו נועד לצרכים לימודיים פנימיים בלבד ואין להעביר הלאה

* אין לראות בסקירה זו ובאמור בה משום ייעוץ פיננסי ו/או פנסיוני ו/או ייעוץ להשקעה ו/או להסתמך עליה לשם קבלת החלטות השקעה כלשהן ואין בה משום המלצה לרכישת ניירות ערך כלשהם. בכל מקרה, בטרם קבלת החלטה יש להיוועץ בבעל הרישיון המתאים

רם מוגרבי ארדיטי - התחדשות עירונית

- רם-מוגרבי-ארדיטי הינה שותפות בין קבוצת רם הנדסה לקבוצת מוגרבי ארדיטי. השותפים בונים בעיר תל אביב מאז שנת 1919 ונהנים ממוניטין מוביל רב שנים.
- החברה פועלת בצפון הישן ובלב העיר תל אביב, במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית. לרם-מוגרבי-ארדיטי למעלה מ-30 פרויקטים בשלבי בשלות שונים.

קרן מלונות פתאל

- השקעה מצד מנורה מבטחים במיזם רכישה, ניהול והשבחה של מלונות באירופה
- קבוצת פתאל, המחזיקה בלמעלה מ-200 מלונות ב-19 מדינות, עתידה לרכוש באמצעות הקרן מלונות בבריטניה, ספרד, איטליה, שווייץ ויעדים מובילים נוספים באירופה
- קבוצת מנורה מבטחים הינה המשקיע המשמעותי ביותר בקרן, כאשר לצידה השקיעו כלל ולאומי פרטנרס

Beewise - פיתוח כוורת חכמה

- השקעה מצד מנורה מבטחים בחברת Aggrotech (טכנולוגיה חקלאית) ישראלית, המפתחת כוורת רובוטית חכמה.
- הכוורת פותחה כדי ליעל את הליך עבודתו של הדבוראי, לחסוך זמן וכוח אדם, להגן על הדבורים ולייעל את תהליך ייצור הדבש.
- לחברה עשרות לקוחות, בהם מרבית הדבוראים המסחריים הגדולים בארה"ב.



קרנות השקעה

השקעה בקרן Inflexion Buyout VI

- השקעה מצד מנורה מבטחים בקרן המתמקדת בהשקעה בחברות Middle Market באירופה, בתחומי התעשייה, הבריאות והטכנולוגיה
- הקרן מנהלת נכסים בהיקף של כ-7 מיליארד פאונד ומחזיקה משרדים בלונדון, מנצ'סטר ואמסטרדם
- אסטרטגיית הקרן מתמקדת ברכישת חברות נוספות והפיכתן לחברות גלובליות מובילות



השקעה בקרן Veritas Fund VIII

- השקעה מצד מנורה מבטחים בקרן המתמחה בהשקעות ב"אאוט במיד מרקט בארה"ב
- הקרן מנהלת השקעות בסך של כ-38 מיליארד דולר ומתמחה בחברות שעוסקות בממשק שבין טכנולוגיה לשווקים המושפעים מהממשל

השקעה בקרן Bessemer XII

- השקעה מצד מנורה מבטחים באחת מקרנות ההון סיכון המובילות בעולם
- Bessemer o מנהלת נכסים בהיקף של כ-9 מיליארד דולר ומתמחה בהשקעות בשלבים הראשונים של חברות טכנולוגיה
- הקרן פעילה זה למעלה מ-4 עשורים ובין 2017-2021 החזיקה למשקיעיה יותר מ-9 מיליארד דולר

השקעה בקרן פורטיסימו 6

- השקעה מצד מנורה מבטחים באחת מקרנות ההשקעה הטובות בישראל
- הקרן מתמקדת בהשקעה בחברות טכנולוגיה ותעשייה בוגרות במצבים מיוחדים

מספר עסקאות שנערכו לאחרונה

השקעה בקרן Clearlake Capital Partners VII

- השקעה מצד מנורה מבטחים בקרן הפועלת בתחומי הטכנולוגיה, התעשייה והצרכנות
- הקרן נוסדה מנהלת כיום כ-55 מיליארד דולר
- ארבע הקרנות האחרונות של Clearlake Capital Partners הציגו תשואה של למעלה מ-30%

השקעה בקרן Lightspeed Opportunity Fund II

- השקעה מצד מנורה מבטחים באחת מקרנות ההון-סיכון המובילות בעולם
- הקרן מתמחה בהשקעות בחברות טכנולוגיה ומנהלת נכסים בסך כ-15 מיליארד דולר. כמו כן, בבעלותה 8 משרדים במטרופולינים מרכזיים ברחבי העולם
- ב-5 השנים האחרונות חילקה הקרן למשקיעיה למעלה מ-6 מיליארד דולר