

# אלקטרה נדל"ן

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

27.11.2024

- הצעה למשקיעים מסווגים בלבד -

**הנפקה לציבור של אגרות חוב שקליות (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרה מדורגות A3 עם אופק יציב ע"י מידרוג באמצעות דוח הצעת מדף עפ"י תשקיף מדף**

**המכרז למשקיעים מסווגים מתקיים היום, יום רביעי 27/11/2024**

**הזמנות במכרז תתקבלנה דרך מערכת סמארטבול אונליין בקישור הבא:**

<https://online.smartbull.co.il>

**לתמיכה במערכת האונליין – רונה 052-4353111**

ניירות הערך המוצעים	
ני"ע	הרחבה של סדרה ז', מספר נייר 1203553
הצמדה	שקלי, ללא הצמדה
דירוג	A3 עם אופק יציב ע"י מידרוג
ריבית (1)	משולמת פעמיים בשנה בחודשים מאי ונובמבר
מועדי פרעון קרן	19 תשלומים חצי שנתיים לא שווים: <ul style="list-style-type: none"> <li>5 תשלומים בנובמבר ומאי, החל מנובמבר 2025 ועד נובמבר 2027 (כולל) - 6.00%</li> <li>14 תשלומים במאי ונובמבר, החל ממאי 2028 ועד נובמבר 2034 (כולל) - 5.00%</li> </ul>
מח"מ	כ-4.5 שנים
היקף סדרה נוכחי	276,400,000 ₪ ע.נ.
מחיר לפני הודעה על הגיוס	101.43 אג', משקף תשואה כ-5.81% מרווח כ-151 ני"ב
מחיר מינימום במכרז	ללא מחיר מינימום
עמלת התחייבות מוקדמת	0.5%

(1) מובהר כי מכיוון שהמועד הקובע לזכאות לתשלום שיבוצע ביום 01.12.2024 בגין ריבית בסדרה ז' הוא 24.11.2024, אגרות החוב שיונפקו במסגרת הצעת המדף לא יזכו את המחזיקים בהם לתשלום האמור

### טבלת רגישות (2)

מחיר	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004
תשואה אפקטיבית (2)	6.39%	6.36%	6.34%	6.32%	6.29%	6.27%	6.24%	6.22%	6.20%	6.17%
מרווח (2)	2.08%	2.06%	2.03%	2.01%	1.98%	1.96%	1.94%	1.91%	1.89%	1.87%
מחיר	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014
תשואה אפקטיבית (2)	6.15%	6.13%	6.10%	6.08%	6.05%	6.03%	6.01%	5.98%	5.96%	5.94%
מרווח (2)	1.84%	1.82%	1.79%	1.77%	1.75%	1.72%	1.70%	1.68%	1.65%	1.63%
מחיר	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024
תשואה אפקטיבית (2)	5.91%	5.89%	5.87%	5.84%	5.82%	5.80%	5.78%	5.75%	5.73%	5.71%
מרווח (2)	1.61%	1.58%	1.56%	1.54%	1.51%	1.49%	1.47%	1.45%	1.42%	1.40%

(2) כולל עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים בשיעור 0.5%, לפי נתוני סגירה ליום 26.11.2024, הנתונים נלקחו מתכת "טרמינל". חישוב המרווח מאג"ח ממשלתי בטבלת הרגישות נעשה לפי מח"מ של כ-4.5 שנים. האחריות לבדיקת הנתונים מוטלת על המשקיע ובאחריותו בלבד.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### תמצית פרטים אודות החברה

- בעלת השליטה בחברה הינה **אלקו בע"מ**, המחזיקה בכ-57.99% מהון המניות.
- אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה") עוסקת בהקמה וניהול קרנות השקעה פרטיות ומנהלת כיום 5 פלטפורמות השקעה: **מקבצי דיור** - כ-35 אלף יחידות דיור (ב-3 קרנות), **חוב למקבצי דיור** - 56 עסקאות חוב (ב-2 קרנות), **בתים פרטיים להשקעה** - 4,236 בתים צמודי קרקע (ב-25 שותפויות), **ריט מלונאות** - 7 מלונות, ו-**קרן משרדים בבריטניה** - 3 בנייני משרדים בשטח של 11,300 מ"ר.
- **שווי נכסי הנדל"ן תחת ניהול החברה עומד על כ-10.1 מיליארד דולר.**
- **היקף הון המשקיעים המנוהל (AUM) מסתכם לסך של כ-5.1 מיליארד דולר.**
- במסגרת פעילותה, לחברה ארבעה מקורות הכנסה: (1) דמי ניהול כ-GP; (2) דמי הצלחה כ-GP; (3) רווחים שוטפים כ-LP; (4) רווחי שערך כ-LP.
- מניות החברה נסחרות במדד ת"א 90 לפי שווי חברה של כ-2.8 מיליארד ש"ח (נכון ליום 26.11.2024).
- בתאריך 23.01.2024 דיווחה החברה על הנפקת מניות בהיקף של כ-120 מיליון ש"ח לגופים מוסדיים מקבוצת הפניקס ומגדל ביטוח.

### תחומי פעילות החברה

1. **דיור להשכרה במקבצי דיור** - 114 נכסים, 34,703 יח"ד, 7.9 מיליארד דולר שווי נדל"ן מנוהל, 3% גידול Same Property T12 NOI, 3 קרנות להשקעה במקבצי דיור (Multifamily).
2. **קרנות חוב למימון דיור להשכרה** - 2 קרנות חוב למימון מקבצי דיור, 56 עסקאות למימון מקבצי דיור הכוללים כ-16,807 יחידות דיור בהיקף הון מושקע של כ-539 מיליון דולר.
3. **שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים להשכרה (SFR)** - החברה רכשה עד היום 4,236 בתים פרטיים באמצעות 25 שותפויות פעילות. שווי הנדל"ן הינו בהיקף של כ-1.2 מיליארד דולר ושווי ההון המושקע הינו כ-471 מיליון דולר.
4. **ריט פרטית למלונות** - החברה פועלת באמצעות שותפות ריט (REIT) להשקעות במלונות בארה"ב. הריט רכשה 7 בתי מלון, 1,340 חדרים, ב-6 ערים מרכזיות (ניו יורק, בוסטון, וושינגטון DC, מיאמי, ווסט פאלם ביץ' ווירג'יניה). היקף ההון המושקע הינו כ-516 מיליון דולר ושווי הנדל"ן בהיקף של כ-785 מיליון דולר.
5. **קרן בתחום המשרדים בבריטניה** - נכון להיום, מחזיקה הקרן ב-3 בנייני משרדים בשטח של 11,300 מ"ר.
6. **קרן BTR-SFR\*** - החברה מקדמת גיוס לקרן הזדמנותית בתחום הבתים הפרטיים להשכרה בהיקף נוכחי של כ-167 מיליון דולר.

\* הנתונים כוללים התחייבויות תחומות, וכן סכומים אשר אושרו בועדת השקה של גופים מוסדיים הנמצאים בתהליך הצטרפות מתקדם לקרן ובנוסף כוללים את התחייבויות ה-GP.

### ביצועי קרנות\*

## סטטוס קרנות מקבצי דיור פעילות<sup>1</sup>

קרן	הון שגויים	הון שגויים מ-CO-INVESTORS	היקף רכישות	מקבצי דיור (נרכשו במקור)	יחידות דיור (נרכשו במקור)	חלוקות למשקיעים	החזר על ההון המשועבט אשר חולק בפועל למשקיעי הקרן	שיעור תשואה שנתית ברטנו (Gross IRR) ברמת הקרן	מכיל תיאורטי ברטנו ברמת הקרן	שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן המוחזקים כיום, ממעוד הרכישה	שיעור הקריאה לכסף מסך ההתחייבויות
<b>קרן 2</b> בתקופת מינוט <sup>2</sup> טנירה ראשונה יוני 2018 טנירה סופית יולי 2019	\$462M	\$400M	\$2.3B	22 (42)	7,692 (14,174)	\$535M	116%	18.3%	2.14X	37%	100%
<b>קרן 3</b> בתקופת השבחה טנירה ראשונה דצמבר 2019 טנירה סופית יולי 2021	\$980M	\$41M	\$2.5B	47	13,369	\$301M	31%	15%	1.6X	29%	100%
<b>קרן 4</b> בתקופת רכישות טנירה ראשונה מאי 2022 טנירה סופית פברואר 2024	\$1.04B	\$128M	\$2.3B	34	10,410	\$26M	3%	-	-	11%	95%

# אלקטרה נדל"ן

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### סטטוס קרנות חוב פעילות<sup>1</sup>

קרן	הון שגויים	הון שגויים מ-CO-INVESTORS	הון מושקע נוכחי	עסקאות פעילות (עסקאות במקור)	יחידות דיור (יחיד במקור)	חולק למשקיעים	החזר על ההון המושקע אשר חולק בפועל למשקיעי הקרן	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן <sup>2</sup>	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן <sup>3</sup>	שיעור תפוסה ממוצע	שיעור הקריאה מתוך סך ההתייבויות
<b>קרן חוב 1</b> סגירה ראשונה דצמבר 2019 סגירה סופית יוני 2021	\$285M	\$18M	\$238M <sup>4</sup>	32 <sup>4</sup> (52)	8,636 <sup>4</sup> (14,133)	\$123M	43%	7.3%	1.2X	85%	100%
<b>קרן חוב 2</b> סגירה ראשונה אפריל 2022 סגירה סופית דצמבר 2023	\$401M	\$9M	\$301M <sup>5</sup>	24 <sup>5</sup> (25)	8,171 <sup>5</sup> (8,479)	\$30M	10%	- <sup>6</sup>	0.98X	86%	73%

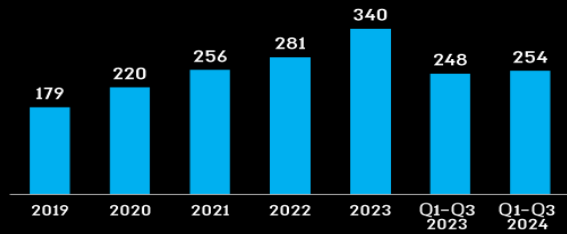
\*\* הנתונים נכונים למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.09.2024.

נתונים פיננסיים (ליום 30.9.2024)

### צמיחה עקבית בהיקף הפעילות 2019-2024<sup>1</sup>

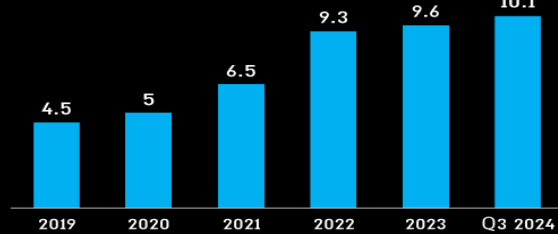
#### התפתחות NOI נכסים מנוהלים

(מיליוני \$, 100%)



#### התפתחות שווי נכסי נדל"ן מנוהלים

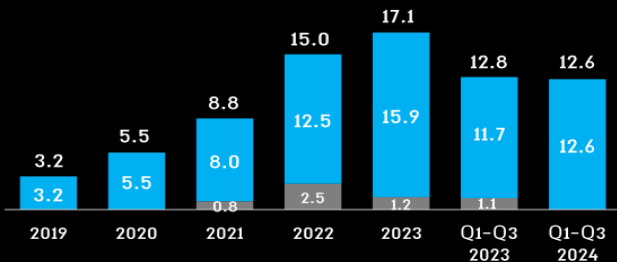
(מיליארדי \$, 100%)



#### הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP

(חלק החברה, במיליוני דולר)<sup>1</sup>

החברה מציגה צמיחה עקבית בדמי הניהול הנגבים כנגזרת של היקף ההון המנוהל במסגרת הקרנות

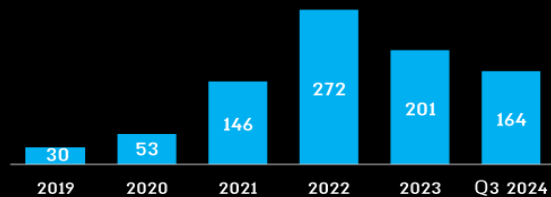


#### התפתחות דמי ההצלחה של החברה

(חלק החברה, במיליוני דולר)

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

משנת 2019 ועד למועד פרסום המצגת, קיבלה החברה תזרים מזומנים מדמי הצלחה בסך כולל של **149 מיליון דולר**



# אלקטרה נדל"ן

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### קישורים למידע נוסף

- קישור לתשקיף המדף של החברה - <https://maya.tase.co.il/reports/details/1522450>
- קישור למצגת החברה - <https://maya.tase.co.il/reports/details/1628739/2/0>
- קישור לדוחות הכספיים - <https://maya.tase.co.il/reports/details/1628737/2/0>
- קישור לדיווח על הרחבה - <https://maya.tase.co.il/reports/details/1629374/2/0>

### לפרטים נוספים

לאומי פרטנרס יוסי וינקלר / גור פורת 03-5141290	איביאי חיתום מורן קרטיס 03-5193414	הפניקס חיתום צחי באגר / תומר אבקין 03-7450515
--	--	---

### דגשים והערות

- מסמך זה מופנה למשקיעים מסווגים בלבד.
- המידע המלא והמחייב אודות החברה, עסקיה ופעילותה מפורט בדיווחי החברה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך ושל הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, לרבות תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 17.5.2023. התנאים המחייבים של ההנפקה, ככל שתבצע, לרבות תנאי אגרות החוב, יפורטו בדוח הצעת מדף שתפרסם החברה, ככל ויפורסם, וכל דיווח אחר שיפורסם על ידי החברה בהתאם להוראות כל דין. מסמך זה אינו מהווה הצעה של ניירות ערך, או התחייבות להציע ניירות ערך. הצעת ניירות ערך, ככל ותיעשה על ידי החברה, תיעשה באמצעות דוח הצעת מדף מכוחו של תשקיף המדף, ותכלול את התנאים המחייבים של ניירות הערך המוצעים.
- אין באמור במסמך זה בכדי להוות אינדיקציה או ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה לבצע הנפקה של ניירות ערך כאמור לעיל. מבנה ההנפקה ויתר תנאי הצעת ניירות הערך ועצם ביצוע ההנפקה בפועל כפופים לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ולקבלת אישורים כנדרש על פי דין. מובהר כי החברה רשאית לשנות את היקף הגיוס, לדחותו או לבטלו, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- האמור לעיל הינו למטרת אינפורמציה בלבד, ובשום אופן אין לראות בו הצעה ו/או לרכישה ו/או למכירה ו/או להחזקה של ניירות הערך המתוארים לעיל. המידע המפורט לעיל אינו מתיימר להכיל את כל המידע הדרוש למשקיע, וכן אינו מתיימר להוות ניתוח מלא של כל הנתונים המופיעים בו. לפרטים אודות החברה המנפיקה, עסקיה ופעילותה ואודות ניירות הערך המונפקים ראו תשקיפי החברה ודיווחיה השונים אשר פורסמו באתר ההפצה של רשות ניירות ערך ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.