



ועיחה

דואר אדום

שלום אורח/n

12/6/21, 7:16 PM

מגדל מתרחבת לאלטרנטיבות: מקימה שותפות שתשקיע במרל"גים בספרד | כלכליסט

מגדל מתרחבת לאלטרנטיבות: מקימה שותפות שתשקיע במרל"גים בספרד

חברת הביטוח, שהיא הגוף המוסדי עם החשיפה הגבוהה ביותר להשקעות אלטרנטיביות, תשקיע 75 מיליון יורו במיזם ששותפות בו גם ענקית ניהול הנכסים AWE וקרן הפנסיה של ארגון המורים בטקסס

אלמוג עזר 06:00, 02.12.21

תגיות: השקעות אלטרנטיביות סיביליה השקעה במרכזים לוגיסטיים מגדל ביטוח מרל"ג

אחרי שהשקיעה כמעט 11 מיליארד שקל באנרגיה מתחדשת, מגדל ביטוח שוב נכנסת לתחום לוחט. ל"כלכליסט" נודע כי חברת הביטוח חתמה על הסכם כניסה לשותפות שתשקיע ברכישת מרכזים לוגיסטיים בספרד בהיקף השקעה ראשוני של 150 מיליון יורו.

קראו עוד בכלכליסט:

- החיים אחרי מגדל ביטוח: עלות השכר של רן עוז כמנכ"ל ישראלטק תזנק ב-22%
- שלמה אליהו לא מוותר על הכוח: מחליף 4 דירקטורים במגדל
- הדו"ח האחרון של רן עוז במגדל ביטוח: הרווח הפולל זינק פי 9

מגדל תעמיד 75 מיליון יורו, ואת היתרה יעמידו חברת AWE — מגופי ניהול הנכסים המניבים הגדולים באירופה, עם פורטפוליו נכסים של 35 מיליארד יורו — וקרן הפנסיה של ארגון המורים בטקסס (TRS), שמנהלת נכסים בהיקף של 150 מיליארד יורו. בנוסף, יש למגדל אפשרות להכפיל את סכום ההשקעה שלה עד 150 מיליון יורו.



מימין: בעל השליטה במגדל שלמה אליהו וי"ר מגדל ביטוח יפתח רון טל (צילומים: עמית שעל, צביקה טישלר)

השותפות החדשה כבר רכשה מרכז לוגיסטי ראשון בסמוך לעיר סיביליה, ששטחו 9,200 מ"ר והוא מושכר מ-2020 לענקית המסחר המקוון אמזון. ישנה אפשרות להכפיל את השטח הבנוי של המרכז.

בכוונת השותפות לרכוש ולהשכיר מרכזים לוגיסטיים בערים גדולות בספרד כמו מדריד, ברצלונה, ולנסיה וסביליה, ובהמשך לרכוש ולהשכיר מרכזים לוגיסטיים גם בערים קטנות יותר. השותפות מתכוונת להתמקד במרכזים המוגדרים כמרכזי "המייל האחרון" (Last Mile). כלומר, שמהם יוצאים המשלוחים ללקוחות.

לדברי ארז מגדלי, מנהל תחום השקעות לא סחירות במגדל ביטוח, הסיבה לבחירה בספרד היא שיש שם פוטנציאל אפסייד גדול: "תשתית האנליין בספרד אינה מפותחת כמו באירופה". מגדלי מסביר גם שלהשקעה בתחום המרל"גים הגיעה מגדל בעקבות ההשקעה בנדל"ן: "הבנו שאנחנו צריכים להתפתח גם לתחום הלוגיסטיקה. זה לא סוד שהמסחר שינה את פניו, והצרכנים רוכשים היום דרך האינטרנט. הלקוחות דורשים אספקה של המוצר במהירות, ואתה חייב תשתית כדי לספק את זה. בספרד התשתית הזו לקויה, והיא אינה יכולה לענות על דרישות המגזר הפרטי והעסקי".

לשאלה מדוע זקוקה קרן פנסיה בסדר הגודל של ארגון המורים בטקסס לשותף כמו מגדל ביטוח — או לשותפים בכלל — השיב מגדלי: "מנהלי קרן הפנסיה חיפשו להשקיע במרכזים לוגיסטיים, אבל לא הרגישו נוח לצאת לעסקה גדולה לבד, בגלל שעדיין אינם מנוסים בתחום. לכן הם בחרו לשתף איתנו פעולה". את החיבור בין מגדל לביטוח ל-TRS ביצעה AWE, שנכנסה אף היא לשותפות, והמיוצגת בישראל בידי חברת 4F Distribution.

00:00/00:00

בשיתוף שורת הרווח

התחרות העזה בענפי הגמל והפנסיה, שמתבטאת במרדף של המוסדיים אחר תשואות, דוחפת את מנהלי ההשקעות ליותר השקעות אלטרנטיביות. בשנתיים האחרונות בולטות ההשקעות בנדל"ן ובאנרגיה מתחדשת. מגדל ביטוח היא הגוף המוסדי עם החשיפה הגבוהה ביותר לנכסים אלטרנטיביים — לפי הערכות, יותר מ-11% מהתיק שלה מושקעים בנכסים כאלה.

מגדל מצטרפת לשותפות שלושה שבועות לפני שמנהל ההשקעות הראשי, גיא פישר, עוזב רשמית, שנה וחצי לאחר מינויו. תחת פישר הציגה החברה שיפור משמעותי בתשואות, והוא הוביל אותה להיות הגוף המוסדי הבולט ביותר בתחום האנרגיה הירוקה והתשתיות, שבו השקיעה עד כה 10.6 מיליארד שקל — 3% מהתיק שלה. בין היתר חתמה החברה על הסכם להשקעת עד 2 מיליארד שקל בפעילות האנרגיה הירוקה של דוראל בארה"ב. במסגרת העסקה היא תרכוש 20% ממניות החברה-הבת דוראל גלובל תמורת 110 מיליון דולר, ותשקיע 100 מיליון דולר ישירות בפרויקט הדגל באינדיאנה, שאמור ליצור את אחת החוות הסולאריות הגדולות בארה"ב.