

רכישת ענק בתחום הנדל"ן בקנדה של כלל ביטוח ופיננסים
כלל ביטוח ופיננסים תשקיע כ-165 מיליון שקל בקומפלקס
בנייני המשרדים - Bloor Islington Place בטורונטו,

קנדה

היקף ההשקעה של כלל ביטוח ופיננסים הנאמד בכ-165 מיליון
שקל, המקנה לה שיעור אחזקה של 40%

כלל ביטוח ופיננסים רכשה 40% מקומפלקס בנייני המשרדים-Bloor Islington Place בטורונטו, קנדה. הקומפלקס, בגודל של כ-72 אלף מ"ר, מאגד 3 מגדלי משרדים המחוברים באמצעות קומת retail וממוקם בחלקו המערבי של אזור העסקים של טורונטו. הנכס מאוכלס במלואו ע"י כ-90 דיירים, ללא חשיפה משמעותית לדייר בודד ועם מח"מ שכירויות של כ-6.5 שנים.

הקומפלקס, המסווג ברמת Class A, נהנה מגישה ישירה לרכבת התחתית של טורונטו, אליה ניתן להגיע מהנכס עצמו וכן מגישה מיידית לפתרונות תחבורה נוספים. בקומפלקס מתחם מסחרי המספק שירותי lifestyle וקמעונות המחברת, כאמור, בין הבניינים.

העסקה בוצעה לפי שווי של 392.5 מיליון דולר קנדי. כלל רכשה 40% מהזכויות בנכס לצד גוף מוסדי ישראלי נוסף (40%) וחברת Starlight (20%) אשר תשמש כשותף המנהל בעסקה. מרכיב ההון בעסקה הנו כ-155 מיליון דולר וחלקה של כלל ביטוח ופיננסים עומד על כ-62 מיליון דולר קנדי.

ההשקעה בפרופיל סיכון Core+, מייצגת תשואת ה NOI התחלתית של כ-6%, המשקפת שכ"ד דירה הנמוך בכ-15% מרמת השוק. במסגרת התכנית העסקית הנכס צפוי ליהנות מעליית שכ"ד לאורך תקופת החזקה, לצד השקעות קפיטליות לצורך שימור מיצובו.

יוסי דורי, מנכ"ל כ.נ.פ מנהל חטיבת ההשקעות בכלל ביטוח ופיננסים: "השקעה זו היא הראשונה של כלל ביטוח ופיננסים בסקטור המשרדים בקנדה והיא משקפת עבור העמיתים חשיפה איכותית לנכס מיוצב עם פוטנציאל השבחה, באחד משוקי המשרדים החזקים בצפון אמריקה. הקומפלקס נהנה מפיזור מהותי של דיירים ותעשיות לצד פתרונות תחבורה ושירותי קמעונאות משמעותיים, הנותנים לו יתרון תחרותי לעומת נכסים מתחרים ברי השוואה".

Starlight היא אחת מחברות הנדל"ן המובילות בקנדה. לחברה המנהלת נכסי משרדים ומגורים להשכרה, בהיקף של כ-14 מיליארד דולר קנדי ומעסיקה 225 עובדים, ניסיון של 25 שנים בשוקי הנדל"ן של קנדה וארה"ב והיסטוריית ביצועים איכותית.

זהו שיתוף הפעולה השני של כלל עם Starlight בתוך כשנה, לאחר שכלל השקיעה, באפריל האחרון, כ-60 מיליון דולר בפלטפורמת המגורים להשכרה של החברה: Starlight Canadian.

Residential Growth Fund -I, הרוכשת בנייני דירות להשכרה באזורי טורונטו וונקובר לצורך ביצוע תכנית השבחה משמעותית. הקרן גייסה כ-485 מיליון דולר קנדי והשלימה רכישות נכסים בהיקף של כ- 1.2 מיליארד דולר.

את העסקה הוביל מטעם כלל ביטוח ופיננסים עידן גולומב מנהל ענף נדל"ן בינלאומי בחטיבת השקעות. את כלל ייצגו בעסקה עו"ד לורנס שטרנטל ואפרים שמידלר מפרמת Greenberg Traurig, בשיתוף עם פירמת Fasken מטרונטו בהובלת עו"ד צחי דרוקר, סמנכ"ל בכיר ומנהל תחום מטה מקצועי ויועמ"ש של כ.נ.ף.