

אלוני חץ – רכישה שניה בבוסטון

אלוני חץ רכשה ביחד עם שותפתה בניין משרדים תמורת 190 מיליון דולר (חלקה של החברה 55%)

ה- NOI הנובע מהנכס כיום הינו כ- 8 מיליון דולר ויגיע ל- 13 מיליון דולר בשנת 2021

אלוני חץ ביחד עם שותפתה Oxford Properties Group חתמו על הסכם לרכישת בניין משרדים הממוקם ב- East Cambridge, בוסטון, תמורת 190 מיליון דולר.

אלוני חץ תחזיק 55% מהזכויות בנכס ו- Oxford תחזיק ב- 45%, כאשר הוסכם כי החלטות מהותיות יתקבלו במשותף.

הבניין הנרכש הוא מסוג A Class בשטח השכרה כולל של 232 אלף רגל רבוע (כ- 21 אלף מ"ר).

הנכס מאוכלס כיום בתפוסה של 98% על ידי מספר שוכרים ומניב NOI של כ- 8 מיליון דולר.

בהתבסס על מערך הסכמי השכירות הקיימים, החל מאפריל 2018, הבניין כולו יאוכלס ע"י אחד השוכרים הקיימים כיום בנכס, בחוזה מחייב לתקופה של 9.5 שנים המסתיימת באוקטובר 2027. בהתאם להסכם עימו ה- NOI יעלה בהדרגה ויגיע בשנת 2021 ל- 13 מיליון דולר.

במועד חתימת מערך ההסכמים הפקידו השותפים פיקדון בסך של 15 מיליון דולר (חלקה של אלוני חץ 8.25 מיליון דולר).

בכוונת הצדדים להשלים את העסקה עד לאמצע חודש פברואר שנת 2017, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים כמקובל.

בכוונת השותפים, באמצעות חברת הנכס, לממן כ- 50% מעלות הנכס באמצעות הלוואה מגורם פיננסי בארה"ב, כאשר את מרכיב ההון העצמי בעסקה יעמיד כל צד ממקורותיו העצמיים (חלקה של אלוני חץ במרכיב ההון העצמי 50-60 מיליון דולר).

זהו בניין שלישי שאלוני חץ תחזיק בבוסטון ביחד עם שותפתה Oxford. לשותפות שני בנייני משרדים ב-CBD של בוסטון ולכשתושלם הרכישה הנוכחית יהיו בבעלות השותפות 3 נכסים בשווי כולל של כ- 600 מיליון דולר (חלקה של אלוני חץ 55%).

Oxford הינה זרוע הנדל"ן של קרן הפנסיה של עובדי אונטריו קנדה (OMERS), בבעלותה של Oxford יותר מ-170 בניינים בשטח השכרה של 57 מיליון רגל רבוע (כ- 5 מיליון מ"ר) בשווי של כ-30 מיליארד דולר בקנדה, ארה"ב ואירופה.

מר נתן חץ, מנכ"ל אלוני חץ מסר: "אני שמח על חתימת הסכם לרכישת נכס איכותי זה ביחד עם Oxford East. אזור Cambridge נחשב ל-I.Q. Valley של ארה"ב בשל קירבתו ל-MIT. באזור נמצאים מיטב מרכזי המחקר של חברות הטכנולוגיה, הפארמה והביו טק של העולם ובונוסף הוא הנה מביקושים גבוהים של חברות היי טק שונות ומגוונות. למרבית חברות ההיי טק הגדולות ישנו מטה או נציגות באזור ובנוסף חברות סטארט בדרגות בשלות שונות מעדיפות לפעול מתוך אזור זה. לכן האזור נמצא בתפוסה ממוצעת של מעל 98% וקיימת בו מגמה של גידול בשכר הדירה הממוצע. לפני כשנה ביצענו השקעה ראשונה בבוסטון ומאז המשכנו לפעול על מנת לאתר נכסים נוספים לרכישה בין היתר בשותפות עם Oxford. למרות שהיצע הנכסים המניבים האיכותיים המוצעים למכירה בבוסטון מצומצם, הצלחנו לאתר ולרכוש בניין איכותי נוסף אשר על בסיס החוזים הקיימים ה-NOI הנובע ממנו צפוי לצמוח בכ-70% בתוך כ-4 שנים. בכוונתנו להמשיך ולפעול על מנת להעמיק את אחזיתנו בשוק הנדל"ן המניב בבוסטון תוך הקפדה על איכות הנכסים הנרכשים ופרופיל השוכרים."

אודות קבוצת אלוני חץ

אלוני חץ הינה חברת אחזקות המתמחה ומתמקדת בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל. הקבוצה פועלת בחמישה שווקים עיקריים: ישראל, ארה"ב [ווינגטון ובוסטון], שוויץ ובריטניה. אחזקותיה העיקריות של החברה הינן:

בישראל מחזיקה הקבוצה ב-62% **אמות השקעות בע"מ**, אחת מחברות הנדל"ן המניב הגדולות בישראל ובכ-72% **באנג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ**, העוסקת בהקמת מערכות להפקת חשמל באמצעות אנרגיות מתחדשות.

בארה"ב מחזיקה הקבוצה ב-45% מ-Carr, חברה פרטית העוסקת בנדל"ן מניב לצרכי השכרה, לרבות ניהול ואחזקה של בנייני משרדים שבבעלותה באזור מטרופולין ווינגטון DC. בנוסף מחזיקה הקבוצה (55%) עם Oxford properties ב-2 מבני משרדים בבוסטון.

בשוויץ מחזיקה הקבוצה ב-12.2% ב-PSP Swiss Property AG, אחת מחברות הנדל"ן המניב הגדולות ביותר בשוויץ. הקבוצה הינה בעלת המניות הגדולה ביותר ב-PSP.

בבריטניה פועלת הקבוצה באמצעות אחזקה בקרנות השקעה בנדל"ן **Brockton Capital**, 25% בקרן הראשונה, 5% בקרן השנייה ו-10% בקרן השלישית ובחברות הניהול שלהן.

אתר האינטרנט של קבוצת אלוני חץ: www.alony-hetz.com