

חמש עסקאות ענק בתוך כשנה: הבנקים מסתערים על הנדל"ן

הודעת בנק לאומי על רכישת 10% מחברת הנדל"ן יוסי אברהמי מתווספת להשקעות דומות בשנים האחרונות, ומאותתת כי גם בבנקים בחרו כיוון מוגדר להשקעה • כ-400 מיליון שקל הושקעו רק השנה, ולפי המומחים "זה לא הסוף"

יובל ניסני

לאומי פרטנרס, זרוע ההשקעות הריאליות של בנק לאומי, רוכשת 10% מקבוצת יוסי אברהמי, תמורת כ-145 מיליון שקלים. הרכישה מבטאת לחברה שווי של כ-1.45 מיליארד שקל אחרי הכסף, ואמורה לסייע לה בקידום הנפקתה המתעכבת. ההשקעה בפני עצמה מסקרנת, אך ייתכן שהיא אף מאותתת על התגבשותה של מגמה: כניסתם של הבנקים להשקעות בנדל"ן.

נתחיל מעצם העובדה שלאוומי פרטנרס נכנסה כמשקיעה בחברת יוסי אברהמי במקום גוף מוסדי, מנורה מבטחים, שניהלה מו"מ עם חברת הנדל"ן לרכישת עד 20% ממנה, ונסוגה. הכניסה של לאומי בנעלי גוף מוסדי, היא-היא אולי יותר מכול סמל למגמה המסתמנת מצד הבנקים בכל הנוגע לנדל"ן.

שלוש השקעות משמעותיות מינוי

ההשקעה שביצעה לאומי פרטנרס אינה הראשונה מצד זרוע השקעה של בנק גדול בישראל. לאורך השנה הנוכחית היו כמה כאלו, את המרכזיות שבהן ביצעה זרוע ההשקעות של בנק הפועלים, פועלים אקוויטי: בחודש יוני רכשה חברת ORC Land, בבעלות רו עזר ופועלים אקוויטי, את מגדל יובנק תמורת 150 מיליון שקל; בספטמבר האחרון הודיעה פועלים אקוויטי כי היא רוכשת 10% מחברת ב.ס.ר הנדסה, תמורת 100 מיליון שקל - המשפיעים לה שווי של מיליארד שקל.

בסך הכול, בתוספת המהלך של לאומי פרטנרס, מדובר על השקעות מצד הבנקים בענף הנדל"ן בסכומים שמגיעים כמעט ל-400 מיליון שקל בשישה חודשים.

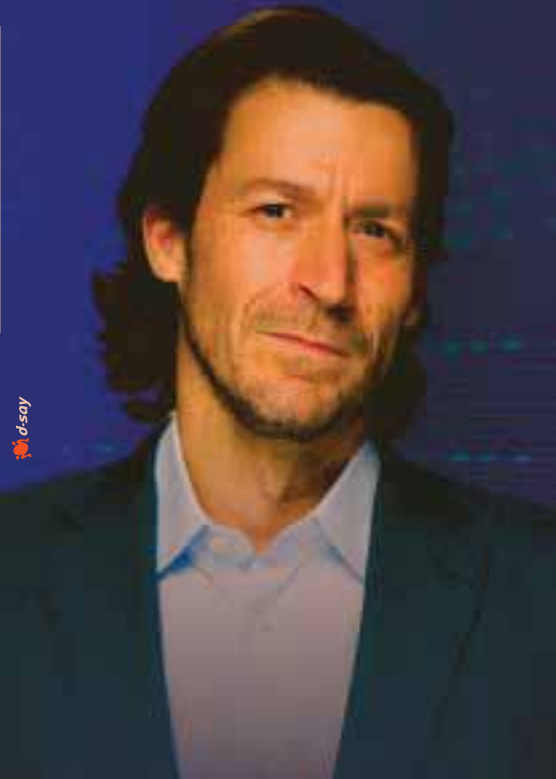
זה, כמובן, לא הכול: השקעות משמעותיות מצד זרועות ההשקעות של הבנקים בנדל"ן נעשו עוד ב-2021, לרוגמה, או לאומי פרטנרס ביצעה שתי השקעות מרכזיות - האחת, רכישת 10% מחברת ICR תמורת כ-70 מיליון שקל, והשנייה רכישת 20% מחברת ההתחדשות העירונית אנגלאינווסט, תמורת 60 מיליון שקל.

בקיץ 2023 כמעט התממש מהלך להשקעה בחברת מגידו, עוד כשהייתה שייכת לרני צים - 30% תמורת 100 מיליון שקל. הסכם העקרונות שנחתם בין רני צים לבין לאומי פרטנרס וזרוע ההשקעות של מורחי טפחות, מורחי אינווסט, לא התממש בסופו של דבר ובהמשך נמכרה מגידו לחברת אאורה.

בספטמבר 2024 הודיעה פועלים אקוויטי כי תשקיע 76 מיליון שקל בחברת KTV אחזקות, בהון וחוב. מורחי אינווסט הודיעה ברצמבר 2024 שתשקיע 80 מיליון שקל בחברת אלה השקעות, תמורת 10% ממנה.

נציין כי זרועות ההשקעה של

קחו את ההזדמנות בשתי ידיים



d.soy



**גם תואר שני
במנהל עסקים
וגם הסמכת AI
למנהלים**

08-6472073



THE INSTITUTE
Empowering Israel's future through AI

הפקולטה לניהול
ע"ש גולפורד גלייזר
אוניברסיטת בן-גוריון בנגב



טרנד ההשקעה בנדל"ן:

המגמה צוברת תאוצה בשנתיים האחרונות

הפועלים אקוויטי

רכשה ב־76 מיליון שקל 20% מחברת KTV

ספטמבר
2024

מזרחי אינווסט

רכשה ב־80 מיליון שקל 10% מחברת אלה השקעות

דצמבר
2024

הפועלים אקוויטי

רכשה ב־150 מיליון שקל את מגדל יובנק בתל אביב

יוני
2025

הפועלים אקוויטי

רכשה ב־100 מיליון שקל 10% מחברת ב.ס.ר

ספטמבר
2025

לאומי פרטנרס

רכשה ב־140 מיליון שקל 10% מקבוצת יוסי אברהמי

נובמבר
2025

להשקיע, אם בצורת חוב ואם בצורת הון, היא כרגע 'שיחת היום'. ייתכן שעכשיו נכנס למשחק עוד גורם שיוכל לסייע להם בכך. אני מעריך שנראה עוד השקעות מהסוג הזה מצד זרועות ההשקעה של הבנקים בעתיד הקרוב.

רו"ח גיא פרמינגר, שותף בכיר ב־PwC Israel, מוסיף ואומר כי "אנחנו נמצאים בנקודה שבה חלק גדול מהאנשים מאמין שהמשך השקט והורדת הריבית במשק יגרמו לשוק להתאושש - ולא רק להתאושש אלא ממש לעוף למעלה. כולם ירצו להיות חלק מהתהליך הזה, גם הבנקים.

"אני מאמין שאם אכן השקט יימשך והריבית תרד, נראה עוד עסקאות כאלו כמו שראינו כעת: יש במשק הישראלי שלושה תחומים שצומחים בקצב מהיר - הטכנולוגיה, האנרגיה והנדל"ן - ובשוק קטן כמו שלנו כל גוף משקיע חייב להיכנס לתחומים האלה, אחרת הוא עלול לפספס עליית ערך גדולה. גם הבנקים מבינים זאת היטב.

"זה מצב win win קלאסי", מסכם עו"ד אביגדור. "עבור היוזמים השקעה כזו מסמיעת לחיזוק ההון, לייצור נזילות, לשיפור המוניטין על ידי הכנסת שותף אסטרטגי ויצב כוח; עבור הבנקים זו הזדמנות עסקית טובה וכן השקעה התפרה בדיוק למידותיהם: השקעה לטווח קצר-בינוני, בניגוד למיסדיים המחפשים את ההשקעה ארוכת הטווח. זו השקעה שיכולה להשיא להם תשואות גבוהות, ובשל כל הגורמים הללו - לדעתי מה שראינו עד כה זה לא הסוף".



יוסי אברהמי
צילום: איל יצהר

הבנקים הגדולים לא מתמקדות רק בנדל"ן, אולי להפך: סקירת העסקאות מהעת האחרונה מעלה כי מזרחי אינווסט השקיעה 40 מיליון שקל בחברת הקוסמטיקה קר לייזר; לאומי פרטנרס השקיעה 171 מיליון שקל בג'נריישן, קרן השקעות המתמחה בתשתיות ובאנרגיה; ופועלים אקוויטי רכשה 20% מלידר שוקי הון תמורת 58 מיליון שקל.

פתיחת כיוון נוסף של השקעה

כאמור, השקעות של זרועות השקעה מצד הבנקים בחברות נדל"ן ובנקסי נדל"ן אינן דבר חדש, אך ייתכן ששני המהלכים האחרונים - הן ההשקעה ביוסי אברהמי מצד לאומי פרטנרס והן ההשקעה בב.ס.ר מצד פועלים אקוויטי - מעידים על מגמה חדשה: השקעה מכיוון הבנקים ספציפית בחברות יזמיות גדולות בתחום המגורים. "מדובר בכניסה חדשה אל עולם ההשקעות היוזמי למגורים", אומר עו"ד דור אביגדור, שותף במחלקת הנדל"ן במשרד Lipa & co, "וזה לא מפתיע כלל: זו תקופה שמצד אחד יש בה הרבה השקעות מצד מוסדיים, ומצד שני הרבה אתגרים מנקודת מבטם של היוזמים. כניסה של בנקים לעולם יזמות המגורים עצמו, שלדעתי קורית לראשונה, פותחת עוד כיוון של השקעה. לבנקים, כידוע, יש הרבה מאוד כסף כרגע הודות לשנים האחרונות. בקרב יזמים, גם הגדולים שבהם, חיפוש גורמים שיהיו מוכנים

בסך הכול, בתוספת המהלך של לאומי פרטנרס, מדובר על השקעות מצד הבנקים בענף הנדל"ן בסכומים שמגיעים כמעט ל-400 מיליון שקל בשישה חודשים

ייתכן ששתי ההשקעות האחרונות, ביוסי אברהמי ובב.ס.ר, מעידות על מגמה חדשה: השקעה מכיוון הבנקים ספציפית בחברות יזמיות גדולות בתחום המגורים