



פרק ב'

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב
ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה
ביום 30 ביוני 2024

אלקטרה נדל"ן



אנו מחזקים את חיילות וחיילי צבא ההגנה לישראל וכוחות הביטחון, המחרפים את נפשם למען ביטחון ועתיד המדינה. כולנו מצפים להשבתם המהירה של החטופות והחטופים, ומקווים לימים טובים יותר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024

הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחדיו: "החברה") לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024. יש לקרוא דוח זה בהקשר לדוחות התקופתיים השנתיים של החברה (לרבות דוח הדירקטוריון שלה) ליום 31 בדצמבר 2023.

תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. החברה מתמקדת בניהול קרנות ושותפויות להשקעה עבור משקיעים מוגבלים (Limited Partners) כאשר החברה הינה שותף ביישומים המשמשים כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים, מנהלת החברה כדלקמן:

- שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily).
- שתי קרנות חוב למימון מקבצי דיור בארה"ב.
- 25 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתי פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכוללות בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) (בתי צמודי קרקע להשכרה Single Family Rental ביחד עם פעילות ה-BTR - להלן "SFR").
- שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנויות במלונות בארה"ב.
- קרן להשקעות בבריטניה.
- שתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) הממוקמות בדרום מיאמי. ייעוד עיקרי - מגורים לשכירות.

מכלול פעילות החברה בתחום מקבצי הדיור, קרנות החוב וה-SFR יוגדרו להלן: "דיור להשכרה בארה"ב".

בהתאם לתוכנית העבודה מתעתדת החברה ליישם את המודל העסקי של הקרנות והשותפויות הפעילות וכן להמשיך בגיוסים עבור קרנות ההשקעה והשותפויות אשר נמצאות בתקופת גיוס (*).

מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמה בחזית הדרומית, שבמהרה הפכה למערכה רב-זירתית שעיקרה בדרום ובצפון הארץ. משרדי מטה החברה, הממוקמים בתל-אביב, פתוחים ופועלים בהתאם להנחיות פיקוד העורף, שאינן כוללות בשלב זה מגבלות מהותיות על פעילות החברה. פעילויות החברה ונכסיה ממוקמים בחו"ל (בעיקר בארה"ב). הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את השלכות המלחמה על פעילותה, ולהערכתה, בשלב זה, אין במצב כדי להשפיע לרעה באופן מהותי על פעילותה ותוצאותיה. יצוין כי אירועים ביטחוניים מהותיים עשויים להשפיע על קצב גיוס הכספים ממשקיעים ישראלים.

(*) לעניין מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 14 לדוח.

אלקטרה נדל"ן במספרים (ליום 30.06.2024)

מדינות פעילות בארה"ב
(55 ערים) **16**



שיעור מינוף אפקטיבי מנדל"ן מנוהל (4)
56%



הכנסות (100%) בתקופת הדוח מנדל"ן מנוהל (4)
\$422M



NOI (100%) בתקופת הדוח מנדל"ן מנוהל (4)
\$168M



הפסד למחצית הראשונה לשנת 2024
(\$51M)



הון עצמי (3)
\$305M



שווי שוק (1)

\$2.4B



קרנות פריזט אקוויטי (1)
6



שותפויות SFR (1)
25



ריט מלונות (1)
1



שווי נדל"ן מנוהל (4)
\$9.8B



הון משקיעים
מנוהל (1) (2)

\$5B



(1) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(2) עד כה גייסה החברה סך של כ-5.7 מיליארד דולר ומנהלת נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים כ-5 מיליארד דולר (לאחר מימוש נכסים בקרנות) כולל הון משקיעים מנוהל שאינו במסגרת הקרנות.
(3) לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה.
(4) אינו כולל את קרנות החוב.

התפתחות גיוסי הכספים בישראל ובחו"ל לטובת פעילות ה- Private Equity של החברה (2)

\$4.2B + \$1.5B = \$5.7B

גיוסו לטובת פעילות הקרנות (החברה זכאית לדמי ניהול + דמי הצלחה)

גיוסו מ-Co-Investors (החברה זכאית לעמלת רכישה חד פעמית + דמי הצלחה) (2)

\$5.0B

הון שגויס עד כה על ידי החברה

הון מנוהל נוכחי (2)(1)

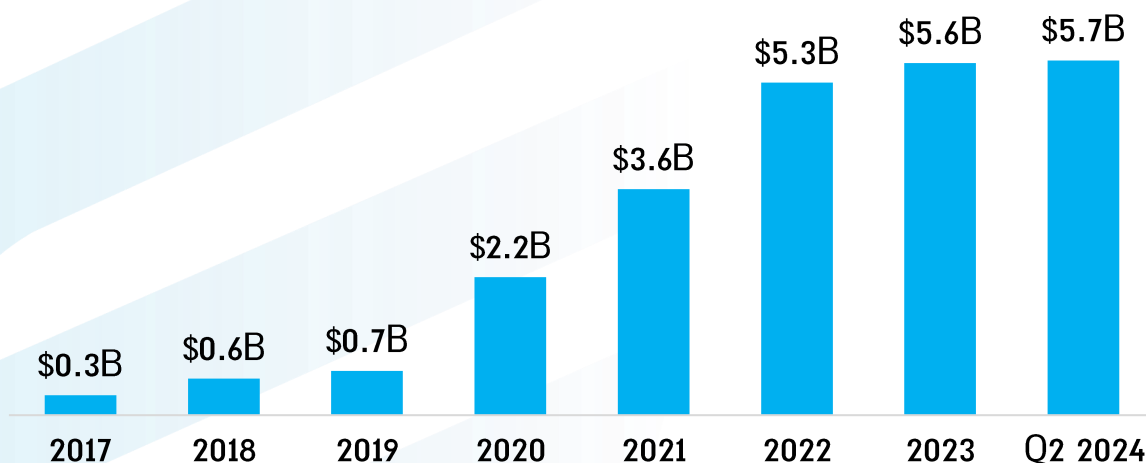
היקף התחייבויות לפלטפורמות החברה (במיליוני דולר) (1,2)

שיעור הקריאה	הון שגויס מ-Co-Investors	הון שגויס	תקופת הגיוס	
הנזלה מלאה	\$145M	\$215M	אפריל 17 – פברואר 18	קרן מקבצי דיור I
100%	\$400M	\$462M	יוני 18 – יולי 19	קרן מקבצי דיור II
100%	\$41M	\$980M	דצמבר 19 – יולי 21	קרן מקבצי דיור III
88%	\$113M	\$1.04B	מאי 22 – פברואר 24	קרן מקבצי דיור IV
100%	\$309M	-	אוגוסט 21 – ספטמבר 23	מקבצי דיור Core Plus
100%	\$18M	\$285M	דצמבר 19 – יוני 21	קרן חוב I
48%	\$9M	\$403M	אפריל 22 – דצמבר 23	קרן חוב II
69%	-	(\$745M)(3)	מרץ 22 (השקה)	ריט מלונות
100%	\$422M	-	נובמבר 20 – בתקופת גיוס	בתים פרטיים להשכרה (SFR)
20%	\$14M	\$110M	מרץ 24 (סגירה ראשונה)	קרן להשקעות בבריטניה

גידול עקבי בהיקף הגיוסים המצטבר

הון מנוהל נוכחי \$5.0B (1,2)

היקף גיוס מצרפי לפלטפורמות החברה \$5.7B (2)



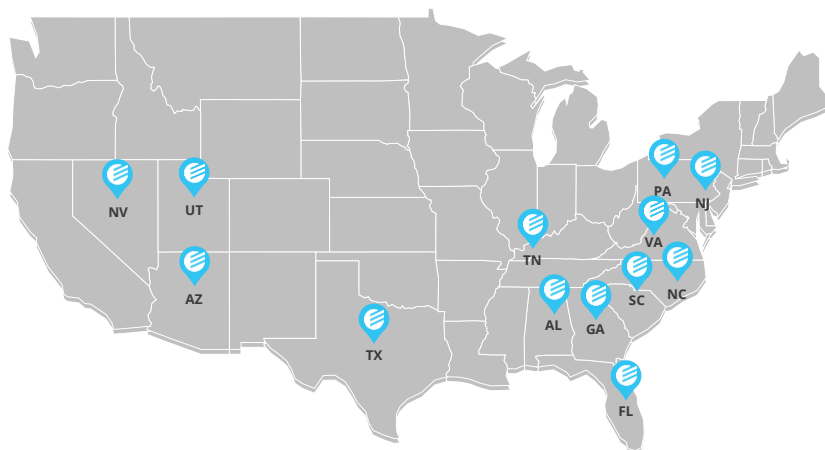
(1) הנתונים למועד פרסום הדוחות הכספיים וכוללים את התחייבות ה-GP ומשקיעים לצד הקרנות (Co-Invest).

(2) לאחר מימוש נכסים.

(3) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.

תחום הדיור להשכרה בארה"ב (למועד פרסום הדוח)

סה"כ 50,700 יחידות דיור ב-168 נכסים/עסקאות למימון מקבצי דיור ו-4,227 בתים צמודי קרקע במדינות טקסס, פלורידה, צפון ודרום קרוליינה, ג'ורג'יה, טנסי, אריזונה, אלבמה, וירג'יניה, ניו ג'רזי, נאבדה, פנסילבניה ויוטה



נכסי מקבצי דיור (Multi Family) - בניהול החברה

פלורידה	ג'ורג'יה	צפון קרוליינה	דרום קרוליינה
נכסים 29	נכסים 6	נכסים 15	נכסים 6
יחידות דיור 9,094	יחידות דיור 1,614	יחידות דיור 4,122	יחידות דיור 1,705
טנסי	טקסס	וירג'יניה	אריזונה
נכסים 4	נכסים 50	נכסים 2	נכסים 2
יחידות דיור 1,157	יחידות דיור 16,100	יחידות דיור 648	יחידות דיור 694

סך הכל נכסים: 114

סך הכל יחידות דיור: 35,134

עסקאות מימון מקבצי דיור - קרנות החוב

פלורידה	יוטה	דרום קרוליינה	צפון קרוליינה	אריזונה	אלבמה
עסקאות 4	עסקאות 1	עסקאות 2	עסקאות 2	עסקאות 9	עסקאות 1
יחידות דיור 1,015	יחידות דיור 174	יחידות דיור 243	יחידות דיור 495	יחידות דיור 1,387	יחידות דיור 98
ניו ג'רזי	טנסי	טקסס	נאבדה	פנסילבניה	
עסקאות 1	עסקאות 1	עסקאות 26	עסקאות 4	עסקאות 3	
יחידות דיור 362	יחידות דיור 324	יחידות דיור 10,283	יחידות דיור 832	יחידות דיור 353	

סך הכל עסקאות: 54

סך הכל יחידות דיור: 15,566

בתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (Single Family) - בניהול החברה

פלורידה	ג'ורג'יה	דרום קרוליינה	צפון קרוליינה
בתים 960	בתים 788	בתים 890	בתים 687
אלבמה	טקסס	טנסי	
בתים 227	בתים 641	בתים 34	

מספר שותפויות: 25

סך הכל יחידות דיור: 4,227⁽¹⁾

(1) אינו כולל קרקעות ופיקדונות עבור 640 בתים מסוג BTR שיש בגינם הסכם מכר מחייב וצפויות להמסר ב-24 חודשים הקרובים.

דיר להשכרה - מקבצי דיור (ליום 30.06.2024)

848
עובדים
בחברת הניהול



34,164
יחידות דיור בניהול
החברה



111
מקבצי דיור בניהול
החברה



מקום 35 בדירוג 50
החברות הגדולות בתחום
מקבצי הדיור בארה"ב
לשנת 2024



ESG - חברת
הניהול (ALM)
חברה בארגון
של האו"ם



\$7.7B
שווי נדל"ן משוער



93%
שיעור תפוסה ממוצע (2)



\$3.3B
הון משוער

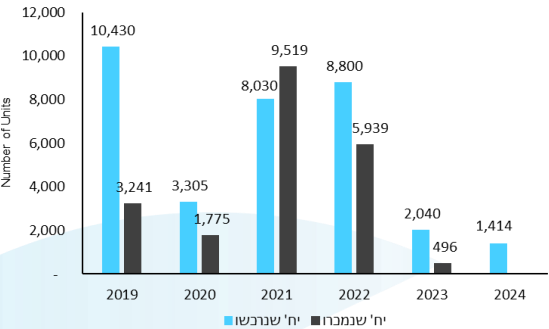


4.5%
גידול NOI מנוהל
Same Property T12
(\$13M)
(1)

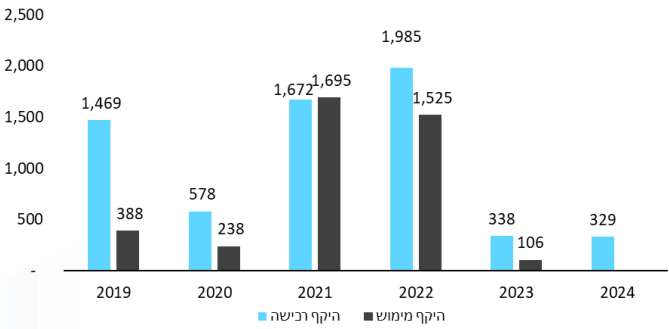


להלן נתונים אודות היקפי הרכישות והמימושים (100%)
בשנים 2019 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים

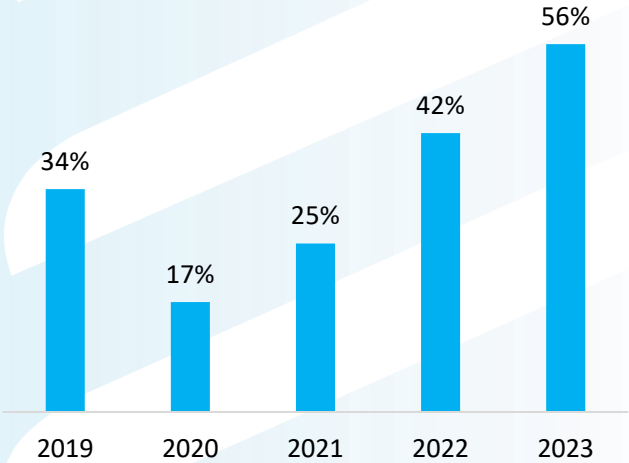
מספר יחידות דיור שנרכשו לעומת יחידות דיור שנמכרו



היקף רכישות במקבצי דיור לעומת היקף מימושים (במיליוני דולר)



שיעור הגידול הממוצע ב-NOI במהלך תקופת ההחזקה
במקבצי דיור שמומשו בשנים 2019 ועד למועד פרסום
הדוחות הכספיים



יכולת איתור נכסים איכותיים (בעיקר Off Market) בעלי פוטנציאל השבחה, לצד הגדלת הרווח התפעולי הנקי (NOI) במהלך תקופת ההחזקה, מאפשרים השאת תשואה נאותה בכל מצב שוק.

(1) לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

(2) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.

(3) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 29-30.

סטטוס קרנות פעילות (למועד פרסום הדוח)

INITIAL CLOSING – JUN 18
FINAL CLOSING – JUL 19

קרן שניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (II EMIF) – בתקופת מימוש

17 נכסים מומשו עד כה	8,938 יחידות (14,174 נרכשו במקור)	25 מקבצי דיור (42 נרכשו במקור)	\$2.3B היקף רכישות	\$400M גיוס מ-Co-Investor Partners (2)	\$462M גיוס ב-12 חודשים (2)
ל-100% הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים	38% שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקרן ממועד הרכישה	2.16X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	19% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)	102% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	\$471M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

INITIAL CLOSING – DEC 19
FINAL CLOSING – JUL 21

קרן שלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (III EMIF) – בתקופת השבחה

13,369 יחידות	47 מקבצי דיור	\$2.5B היקף רכישות	\$41M גיוס מ-Co-Investor Partners	\$980M גיוס ב-18 חודשים
ל-100% הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים	29% שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה	1.6X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	16.3% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)	28% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן
				\$274M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

INITIAL CLOSING – May 22
FINAL CLOSING – Feb 24

קרן רביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (IV ALEMIF) – בתקופת השקעות

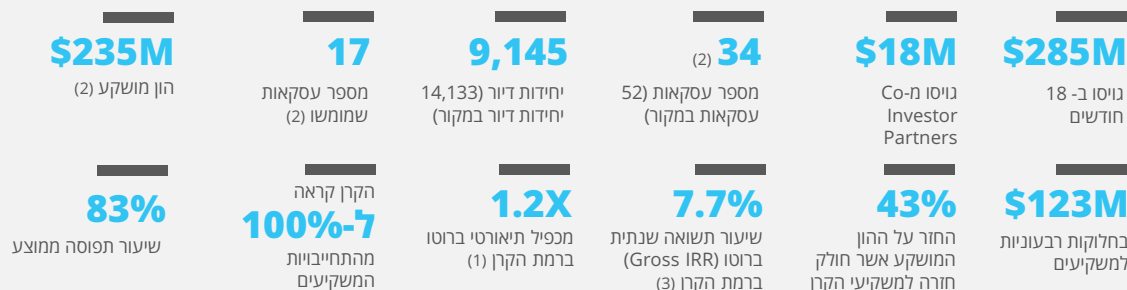
ל-88% הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים	11% שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה	9,595 יחידות	31 מקבצי דיור	\$2.1B היקף רכישות	\$113M גיוס מ-Co-Investor Partners	\$1.04B גיוס עד כה
					3% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	\$26M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

- (1) מכפיל תיאורטי (ברוטו): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושער לנכסים ביחס להון המקורי שגויס (כל הנכסים חלק הקרן), ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (2) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors לאחר מימוש 17 נכסים הינו כ-317 מיליון דולר וכ-234 מיליון דולר, בהתאמה.
- (3) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוער, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 29-30.

סטטוס קרנות/שותפויות פעילות (למועד פרסום הדוח) (המשך)

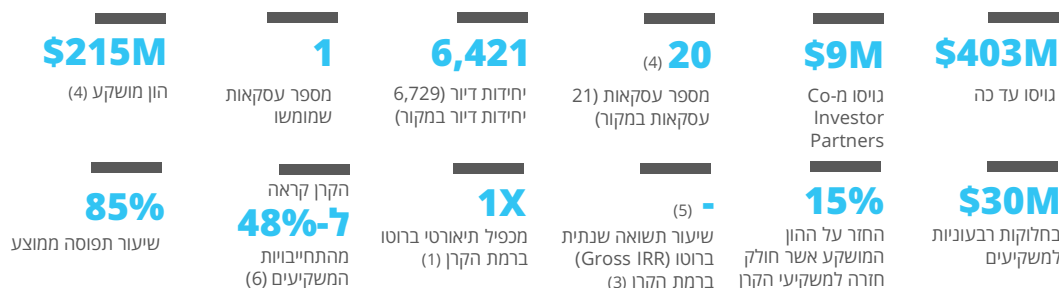
קרן חוב ראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM Fund L.P)

INITIAL CLOSING – DEC 19
FINAL CLOSING – JUN 21



קרן חוב שנייה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM II Fund L.P)

INITIAL CLOSING – APR 22
FINAL CLOSING – DEC 23



שותפויות המחזיקות בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family)



- (1) מכפיל תיאורטי (ברוטו): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושערך לנכסים ביחס להון המקורי שגויס (כל הנתונים חלק הקרן), ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (2) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors כולל הון נוסף שהוזרם עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ולאחר פרעון מלא של 17 עסקאות ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן לא להחזיק עוד בפוזיציה החוב בסך של כ- 5.25 מיליון דולר אשר ניתנה, בחודש אוקטובר 2021, למימון רכישת מקבץ דיור בעיר יוסטון, טקסס שבארה"ב, הינו כ-235 מיליון דולר וכ-7 מיליון דולר, בהתאמה.
- (3) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (4) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors כולל הון נוסף שהוזרם עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ולאחר פרעון מלא של עסקה אחת הינו כ- 215 מיליון דולר וכ-9 מיליון דולר, בהתאמה.
- (5) התשואה ליום 30.06.2024 הינה זניחה לאור ירידות שווי חשבונאיות בחלק מנכסי הבסיס, אשר בעיקרן מיוחסות לעליית שיעורי ההון, ואין בכך להעיד בהכרח על ביצועיהם התפעוליים.
- (6) במהלך חודש יוני 2024 מימש השותף הכללי את אופציית הארכת תקופת ההשקעות של קרן החוב השנייה למימון מקבצי דיור בארה"ב בשנה נוספת עד ליום 28 באפריל 2025.
- (7) בתים פרטיים ששולם פקדון עבור רכישתם ואשר צפויים להמסר בטווח של כ-24 חודשים.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 29-30.

סטטוס קרנות/שותפויות פעילות (למועד פרסום הדוח) (המשך)

INITIAL CLOSING – MAR 22

ריט (REIT) פרטית למלונות – בתקופת גיוס ורכישות

הריט קראה 69%-ל מהתחייבויות המשקיעים	6 ערים מרכזיות: (ניו יורק, וושינגטון, וירג'יניה, ווסט פאלם ביץ', מיאמי ובוסטון)	\$495M הון מושקע בבתי המלון (2)	\$771M שווי נדל"ן (1)	1,340 חדרי מלון	7 מספר בתי מלון	\$745M גיוס עד כה (3)
--	--	--	---------------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------------

INITIAL CLOSING – March 24

קרן להשקעות בבריטניה – בתקופת רכישות

25% שיעור עליית דמי השכירות הכוללים בנכסי הקרן ממועד הרכישה	6,850 שטח כולל במ"ר (100%)	2 בנייני משרדים	£27.5M הון מושקע (1)	£26.5M היקף רכישות (4)	£11M גיוס מ- Investor Partners	£86M גיוס עד כה
					הקרן קראה ל- 20% מהתחייבויות המשקיעים	86% שיעור תפוסה ממוצע (5)

- (1) משקף עלות כוללת של העסקאות (שני בנייני משרדים) בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.
 (2) כולל פרעון הלוואות בנקאיות שניתנו למלונות אשר נפרעו ומומנו לתקופה קצובה באמצעות קו האשראי של הריט.
 (3) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות.
 (4) עלות רכישה מקורית של שני בנייני המשרדים.
 (5) שיעור תפוסה נוכחי מחושב בגין נכס אחד בלבד לאור שיפוץ בנכס השני.
 (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 29-30.

קרנות החוב למימון מקבצי דיור בארה"ב

לאור השינויים בתנאי השוק אשר משפיעים על חלק מהלווים, ישנם מקרים בהם קרנות החוב השתלטו על ניהול, תפעול ובעלות הנכסים להם ניתן המימון, זאת במסגרת זכויות חוזיות קיימות, הן מול הלווים עצמם והן מול המלווים הבכירים (Senior Lenders). לרוב, תהליך ההשתלטות מתבצע בשני שלבים: תחילה, השתלטות ניהולית ותפעולית בהתאם לזכויות החוזיות הקיימות, ולאחר מכן העברת מלוא הבעלות על הנכסים לקרנות החוב. תהליך זה נועד למקסם את יכולת הקרן לשפר את ביצועי הנכסים עליהם הוחלט להשתלט.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, השתלטו קרנות החוב על ניהול שלושה עשר נכסים, כדלקמן:

קרן חוב 1 – הקרן השתלטה על ניהול תשעה נכסים. הבעלות ביחס ל-3 נכסים מתוכם הועברה לקרן החוב.

קרן חוב 2 – הקרן השתלטה על ניהול ארבעה נכסים, ללא נכסים בבעלות קרן החוב.

למועד הפרסום, אחד עשר מתוך שלושה עשר הנכסים מתופעלים בצורה ישירה או באמצעות הסכמי משנה, על-ידי American Landmark Value Management (להלן: "ALVM"), גוף ייעודי שהוקם על-ידי American Landmark Management (חברת ניהול הנכסים של החברה), לניהול נכסים בקרנות החוב, באופן שיאפשר ניצול יכולות הניהול והיתרונות לגודל של הפלטפורמה הקיימת.

להערכת הנהלת החברה, נוכח תנאי השוק הנוכחיים ובהתאם לאופי הפעילות והמודל העסקי, ייתכנו מקרים נוספים בהם קרנות החוב ישתלטו על הניהול ו/או הבעלות הנכסים.

שתי חטיבות קרקע המיועדות לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי:

בשנת 2022 רכשה החברה ביחד עם שותף מקומי (JV), שתי חטיבות קרקע בדרום מיאמי, בשכונת Cutler Bay שבפלורידה, ארה"ב (להלן: "המתחם") תמורת (100%) כ- **134** מיליון דולר, ההון העצמי (100%) שהושקע בעסק הסתכם לסך של כ- 73.8 מיליון דולר (חלק החברה 75%).

שטח **המתחם** הינו כ-385 דונם, שוכן באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית ובו זכויות לבניית אלפי יחידות דיור, וכולל כ- 85 אלף מ"ר שטחי מסחר בנויים (קניון ומבני מסחר) וחניונים.

בהתאם לתוכנית פיתוח והשבחה שהוגשה לרשות המקומית, בכוונת החברה והשותף המקומי להשביח ולפתח את הזכויות במתחם, ולפעול לפיתוח פרויקטי מגורים להשכרה (לרבות מתחמי Multifamily) עד כ- 5,000 יחידות דיור לצד שטחי מסחר.

ביום 25 באפריל 2023, אישרה הרשות המקומית את תוכנית המתאר הכללית שהוגשה. אישור כאמור מאפשר לחברה להגיש תוכניות מפורטות להתחלת בניית כל שלבי הפרויקט על פי תוכנית המתאר שהוגשה.

שווי המתחם (לרבות שטחי מסחר מניבים) (100%), בהתאם להערכת שווי שנתקבלה ברבעון השני לשנת 2024, מסתכם לסך (100%) של כ- 222 מיליון דולר (ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024).

הערכות החברה בקשר עם תוכניות החברה לגבי המתחם בכללותו, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת כתוצאה מגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה התממשות של איזה מגורמי הסיכון של החברה כפי שפורטו בסעיף 22 לחלק א' לדוח.

שיקולים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי (ESG)

החברה מנהלת את פעילותה ואת פעילות הקרנות תוך מיפוי והטמעת שיקולי ESG (Environmental, Social, Governance)



סביבה

(Environment)

הערכת והפחתת ההשפעות הסביבתיות של הפעילות

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

ייעול אנרגטי (מוצרי חשמל חסכוניים, תאורת לד, וכו') | ניהול צריכת מים | ניהול והפחתת פסולת | הפחתת פליטת פחמן (למשל ע"י לוחות סולאריים) | שיפור איכות האוויר ומערכות האוויר | הערכת חשיפה לאסונות טבע כחלק מתהליך בדיקת הנאותות



חברתיים

(Social)

יצירת אימפקט חברתי מתמשך

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

ניטור ושיפור שביעות רצון השוכרים | מעורבות קהילתית ופעילות פילנתרופית | נגישות ונוחות לדיירים | גיוון, שוויון והכלה, ניידות עובדים | מיקוד בבריאות ורווחת העובדים, השוכרים והקהילות



ממשל תאגידי (Governance)

התאמה בין תהליכי קבלת החלטות בחברה ובקרנות לבין ערכים ויעדים מוגדרים

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

שקיפות | אבטחת מידע | עמידות פעילות החברה והקרנות בעתות משבר | מחויבות לשיקולי ESG הן ברמת הנכסים והן ברמת הארגון | נהלים ותהליכים פנימיים (תהליכי השקעה, דיווח, הערכות שווי, ניהול סיכונים, ציות וכו')

השפעת נתוני האינפלציה ועליית שיעור הריבית על פעילות החברה

לאור תמורות כלכליות ברחבי העולם ובישראל, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. על מנת לבלום את עליית המחירים, החליטו הבנקים המרכזיים בעולם, בתחילת המשבר, ובכללם בנק ישראל והבנק הפדרלי של ארה"ב, להעלות את שיעורי הריבית. עליית שיעורי הריבית מסיטה לשוק השכירות בארה"ב משקי בית רבים, אשר אין ביכולתם לשאת בתשלומי המשכנתא השוטפים, ובכך תורמת להגברת הביקושים לתחום הפעילות העיקרי בו עוסקת החברה - שוק הדיור להשכרה בארה"ב. תחום זה, לצד הפעילות בתחום המלונות, נהנים מפרקטיקה של חוזים קצרים (החוזים בענף הדיור להשכרה הם ככלל לשנה אחת בלבד, ללא אופציות או תקופות הארכה. בתחום המלונות חוזי השכירות הינם בתעריף יומי ושבועי), אשר מהווים הגנה מובנית מפני אינפלציה. מאידך, עליה בשיעורי הריבית בארה"ב ובישראל מייקרת את עלויות המימון ברמת החברה וברמת נכסי הבסיס המנוהלים על ידה, אך יחד עם זאת, חשוב לציין כי על פי רוב, הלוואות ברמת נכסי הבסיס ניטלות בעיקר בריבית קבועה או שהן מגודרות עם תקרה מקסימלית לשיעור הריבית (CAP), כך שהתייקרות עלויות המימון לנכסים הקיימים מגודרת. התייקרות עלויות המימון משפיעה גם על התזרימים השוטפים מנכסי הבסיס, כמו גם על שיעורי ההיוון של הנכסים בניהולה של החברה (נכון למועד הדוחות הכספיים ממשיכה מגמת העלייה בשיעורי ההיוון). גם בהקשר זה, יש לציין כי אסטרטגיית ההשבחה של החברה, בפלטפורמות ההשקעה השונות שבניהולה, מייצרת ערך באמצעות גידול מהותי ב- NOI המסייע במיתון ההשפעה השלילית של העליה בריבית ושיעור ההיוון. עוד יצוין כי סביבת הריבית הגבוהה מייצרת הזדמנויות השקעה אטרקטיביות בפעילות החוב לדיור להשכרה (אשר נהנית משיעורי מינוף אשר נמצאים במגמת ירידה, לצד שיעורי ריבית גבוהים יותר לעיתים), בפעילות הבתים הפרטיים להשכרה (בה קבלנים צברו מלאים גדולים של בתים פרטיים חדשים למכירה ומוכנים לבצע הפחתת מחיר ברכישת כמות גדולה של בתים) וכן בפעילות המלונות ובפעילות המשרדים בבריטניה (בהן התקופה עשויה לייצר הזדמנויות רכישה באמצעות הון זמין). יצוין, כי בהיבט פעילותן של קרנות החוב ובהתאם לנדרש בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 - מכשירים פיננסים (להלן - IFRS 9) מבצעות קרנות החוב והחברה בדיקה של הצורך ברישום הפרשה בגין סיכונים אשראי חזויים וכוללת בספריה הפרשה בהתאם לחוות דעת מומחה חיצוני בלתי תלוי שקבלה ביחס לתיק הלקוחות הקיים בתחום פעילות קרנות החוב וניהול יתרות החייבים.

יצוין, כי בעוד שביום 1 בינואר 2024 החליט בנק ישראל על הורדת שיעור הריבית ב-0.25%, לראשונה מאז תחילת מגמת העלאת הריבית וכצעד לייצוב השווקים והפחתת אי-הוודאות על רקע המלחמה בארץ, הבנק הפדרלי של ארה"ב טרם נקט בצעד של הפחתת ריבית והעלאת הריבית האחרונה הייתה בחודש יולי 2023. עם זאת, על פי ההערכות ישנה ציפיה בשוק להורדות ריבית לקראת סוף שנת 2024.

הערכות החברה בקשר עם מגמות השינויים בשיעורי האינפלציה והריבית והשפעת גורמים אלה על עסקי החברה, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות כאמור, וזאת כתוצאה מגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים והתפתחויות בשווקים בהם פועלת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה, כפי שפורטו בסעיף 22 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

ביום 6 ביולי 2023 התקשרה החברה הכלולה בעדכון להסכם המכר כך שיתרת הזכויות בקרקעות של הפרויקטים בצ'נאי ימכרו לשותף המקומי בתמורה לסך (100%) של כ- 22 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).

התמורה תשולם בשלבים, כנגד מסירת חלק מיתרת הזכויות בקרקעות המיוחסות לתשלום באותו שלב, כדלקמן:

- שנת 2023 – שני תשלומים בסך כולל (100%) של כ- 13 מיליון דולר, מזה חלק החברה כ-6.2 מיליון דולר.
- שנת 2024 – תשלום בסך (100%) של כ- 9 מיליון דולר, מזה חלק החברה כ- 4.2 מיליון דולר.

הפרויקטים בצ'נאי יימכרו במצבם כפי שהם (AS IS). החברה הכלולה של החברה תמשיך להחזיק בערבויות שהועמדו לה על-ידי החברות הרוכשות ויחיד החברות הרוכשות במסגרת העסקה וכן בביטחונות נוספים.

למרות האמור, הרוכש לא השלים את העברת התמורות כמפורט לעיל. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברות הכלולות הסכימו, לעת עתה, להמשיך לקבל תשלומים בלוח זמנים שאינו זהה לאבני הדרך.

בפועל התקבלו בגין ההסכם תמורות כדלקמן:

בחודש נובמבר 2023, התקבל תשלום ראשון לשנת 2023 בסך (100%) של כ- 1 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).

בנוסף, החל מתחילת שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, קיבלה החברה הכלולה סך כולל (100%) של כ- 3.3 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).

התשלומים המתקבלים נזקפים, בהתאם לתיקון לתקן חשבונאות IAS28, כהכנסה בדוח רווח והפסד.

עם השלמת העסקאות כמתואר לעיל, לא יותרו בידי החברה נכסים אחרים בהודו.

המידע בדבר הביצוע, תזרים המזומנים לרבות קבלת תשלומים נוספים בשנת 2024 והתמורה בגין שלבי העסקה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המניח את השלמת ביצוע ההתקשרות עם הרוכש כאמור לעיל, ומבוסס על הנחות החברה באשר לעלויות הכרוכות בביצוע העסקה וההתחייבויות בגין מיסים על ההכנסה. מידע כאמור מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת כתוצאה מגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה התממשות של איזה מגורמי הסיכון של החברה כפי שפורטו בסעיף 22 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

המצב הכספי

להלן תמצית המאזנים המאוחדים:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 30 ביוני 2024	
אלפי דולר			
35,408		42,131	נכסים שוטפים
750,987		692,357	נכסים בלתי שוטפים
786,395		734,488	סה"כ נכסים
82,272		215,743	התחייבויות שוטפות
377,299		213,378	התחייבויות בלתי שוטפות
326,824		305,367	סה"כ הון עצמי
786,395		734,488	סה"כ התחייבויות והון

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 30 ביוני 2024 לבין היתרות ליום 31 בדצמבר 2023. יצוין כי לשינויים בשערי החליפין של המטבעות הזרים לעומת הדולר יש השפעה לשינויים בסעיפים אלו (לפרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לדולר, ראה טבלה בעמוד 22 להלן).

נכסים שוטפים

סך הרכוש השוטף ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לכ-42 מיליון דולר לעומת סך של כ-35 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר השינוי נבע מגידול בסך של כ-6 מיליון דולר בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה כתוצאה מסיווג של השקעות בלתי שוטפות לנכסים שוטפים בשל חתימה על שלושה הסכמי מכר מחייבים בקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.

נכסים בלתי שוטפים

סך הרכוש הבלתי שוטף ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לכ-692 מיליון דולר לעומת סך של כ-751 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון, נטו בסך של כ-59 מיליון דולר נבע בעיקר מקיטון בהכנסות לקבל' מדמי הצלחה כתוצאה מהשינוי בשווי הנכסים בקיזוז השקעות בתקופה וכן מדילול החזקות החברה בסך של כ-17 מיליון דולר בקרן להשקעות בבריטניה כתוצאה מההכרזה על הסגירה הראשונה (Initial Closing) אשר הביאה לקיטון בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים וכתוצאה מסיווג של השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה בסך של כ-6 מיליון דולר לסעיף הנכסים שוטפים בשל חתימה על שלושה הסכמי מכר מחייבים בקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2024 הסתכמו לכ-215 מיליון דולר לעומת סך של כ-82 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול, נטו בסך של כ-133 מיליון דולר נבע מסיווג הלוואות מבנקים, בהתאם להסכמי הלוואות הנוכחיים, בסך של כ-128 מיליון דולר מסעיף הלוואות לזמן ארוך מבנקים. לאחר תאריך המאזן, בחודש אוגוסט 2024, הודיעו שלושת הבנקים בישראל ובנק זר בארה"ב על הסכמתם להארכת מסגרות האשראי של החברה בסך כולל של 220 מיליון דולר (לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2024).

התחייבויות בלתי שוטפות

סך ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לכ-213 מיליון דולר לעומת סך של כ-377 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הקיטון, נטו בסך של כ-164 מיליון דולר נבע מסיווג הלוואות מבנקים בסך של כ-167 מיליון דולר לסעיף ההתחייבויות השוטפות בהתאם להסכמי הלוואות הנוכחיים. מנגד, חל גידול, נטו באגרות החוב לזמן ארוך בסך של כ-41 מיליון דולר בעקבות הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ז') בתקופת הדוח, בניכוי פרעון אגרות חוב (סדרה ו') בסך של כ-11 מיליון דולר. כמו כן, נרשם קיטון ביתרות העתודה למסים נדחים בכ-19 מיליון דולר.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לסך של כ-305 מיליון דולר לעומת כ-327 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון בהון העצמי, נטו נובע מהפסד לתקופה בסך של כ-51 מיליון דולר ודיבידנד ששולם בסך של כ-5.4 מיליון דולר בניכוי תמורה מהנפקת מניות פרטית שבוצעה בחודש ינואר 2024 לגופים מקבוצת הפניקס אחזקות בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בסך כולל של כ-32 מיליון דולר נטו (לאחר הוצאות הנפקה).

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות לפי רבעונים (באלפי דולר):

שנת 2023			שנת 2024		
רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	
					תוצאות הפעילות:
					מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
4,866	4,045	4,259	4,258	4,052	הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
(7,424)	(7,700)	(2,763)	(7,067)	(7,526)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
22,106	(3,337)	7,731	(8,220)	(20,291)	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
(19,733)	(22,585)	(29,507)	(13,146)	(15,037)	דמי הצלחה (Promote)
-	-	428	727	665	מנכסי אסטרטגיית המימוש
(185)	(29,577)	(19,852)	(23,448)	(38,137)	סה"כ
					עלויות והוצאות
23	84	5	2	162	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
630	645	137	744	683	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
1,169	1,373	2,132	1,834	1,350	הוצאות הנהלה וכלליות
1,822	2,102	2,274	2,580	2,195	סה"כ
(2,007)	(31,679)	(22,126)	(26,028)	(40,332)	רווח (הפסד) תפעולי
(14,877)	(3,266)	(11,577)	(3,044)	228	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(16,884)	(34,945)	(33,703)	(29,072)	(40,104)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
2,779	7,357	6,660	6,128	12,032	מסים על ההכנסה
(14,105)	(27,588)	(27,043)	(22,944)	(28,072)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					מיוחס ל:
(14,580)	(27,546)	(27,236)	(22,929)	(27,901)	בעלי מניות של החברה האם
475	(42)	193	(15)	(171)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(14,105)	(27,588)	(27,043)	(22,944)	(28,072)	רווח נקי (הפסד) לתקופה

הכנסות ורווחים מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

סך הכנסות החברה מדמי ניהול ועמלות רכישה בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו בכ- 8.3 מיליון דולר לעומת כ-8.8 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד כוללות, בין היתר, עמלות רכישה חד פעמיות בסך של כ- 1 מיליון דולר. עיקר הגידול בהכנסות מדמי ניהול בתקופת הדוח נבע מהגידול בהיקף ההון המנוהל של קרנות ההשקעה ממנו נגזרים דמי הניהול.

תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני

תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו בהפסד בסך של כ-14.6 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-12.2 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהפסד נובע בעיקר מתוצאות שותפויות ה-SFR וריט המלונות אשר טרם השלימו את הליך הייצוב וההשבחה של הנכסים אותם רכשו.

התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו בהפסד של כ-28.5 מיליון דולר לעומת רווח בסך של כ-26.8 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. חלק החברה בהתאמות שווי הוגן מבטא את השינוי בשווי של נכסי פעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה ששוערכו ו/או מומשו במהלך התקופה. בהתאם למדיניות החברה משוערך כל נכס לפחות פעם בשנה וכפועל יוצא, מספר הנכסים המשוערכים בכל רבעון נקבע בהתאם לפרק הזמן שחלף מהערכת השווי הקודמת שבוצעה לאותו נכס. לגבי נכסים שטרם חלפה שנה ממועד השערות הקודם בוחנת הנהלת החברה פרמטרים תפעוליים ואחרים וככל שחל שינוי מהותי בפרמטרים שנבחנו, מוזמנת שמאות גם לנכסים אלו. כתוצאה מהליך זה, חלק החברה בהתאמות השווי ההוגן אינו זהה בכל רבעון במהלך השנה ויתכנו פערים הנובעים בין היתר מכמות הנכסים המשוערכים.

עליית שיעור ההיוון של נכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה בדיוור להשכרה, גרמה לירידת ערך שנבעה מהתאמת שווי הנכסים ולקיטון בהכנסות לקבל מדמי ההצלחה (Promote).

ההפסד ברבעון השני לשנת 2024 נבע גם מירידת ערך של חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) במיאמי בסך של כ-11 מיליון דולר. חלק החברה ירדת הערך, כאמור, בניכוי חלק המיעוט באופציית המכר (Put) בגין ירידת הערך בסך של כ-2.7 מיליון דולר, שנוקף לסעיף המימון (ראה גם ביאור 35 לדוחות הכספים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024) ולאחר מסיים על ההכנסה מסתכם לסך של כ-3.5 מיליון דולר.

דמי הצלחה (Promote)

דמי הצלחה (Promote) מבטאים את חלקה של החברה כשותף מנהל (General Partner) בשינוי בשווי הנכסים ששוערכו ו/או מומשו במהלך התקופה לאחר החזר תשואה מינימלית מוסכמת לשותפים המוגבלים עבור השקעתם בנכס ששוערך. ככל שההשקעה הינה באמצעות קרן להשקעה, התשואה המינימלית מחושבת כתשואת הקרן מכלל נכסיה. יצוין, כי ככל שההון המושקע על ידי הקרן גדול יותר, כך משך הזמן להחזר התשואה המינימלי למשקיעים יהיה ארוך יותר. כך לדוגמה, ייתכן ובגין נכסים (המוחזקים באמצעות קרן השקעות) שנרשם בגינם שיערוך חיובי בתקופת הדוח והמשקיעים המוגבלים טרם השיגו את החזר התשואה המינימלית מהשקעתם בקרן כולה, החברה אינה זכאית (עדין) לרישום דמי הצלחה (Promote) מנכסים אלו.

בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 רשמה החברה קיטון בהכנסות לקבל מדמי ההצלחה (Promote) בסך של כ-28.2 מיליון דולר לעומת קיטון בהכנסות בסך של כ-15.8 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברישום דמי ההצלחה בתקופת הדוח נובע בעיקר מירידת ערך בשווי נכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה בדיוור להשכרה עקב עליית שיעור ההיוון.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו בכ- 3.1 מיליון דולר לעומת סך של כ- 2 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה המקבילה אשתקד הופחתו הוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 0.7 מיליון דולר עקב תקבולים שנבעו מחתימה על הסכמי פשרה המתייחסים לנכסי אסטרטגיית המימוש.

הוצאות/הכנסות מימון, נטו

הוצאות (הכנסות) מימון שוטפות, נטו	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (אלפי דולר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (אלפי דולר)
הוצאות (הכנסות) מימון שוטפות, נטו	5,516	2,893
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין נכסי נדל"ן להשקעה	(2,700)	11,652
סה"כ הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	2,816	14,545

הוצאות מימון, נטו בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו בכ- 2.8 מיליון דולר לעומת הוצאות בסך של כ- 14.5 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון השוטפות, נטו בתקופת הדוח נבע בין היתר מהגידול בשיעורי הריבית.

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח כוללות רישום חלק המיעוט באופציית המכר (Put) בגין ירידת הערך של חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) במיאמי בסך של כ- 2.7 מיליון דולר.

מסים על הכנסה

הכנסות מסים על הכנסה, נטו בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו בהכנסה של כ- 18 מיליון דולר לעומת הכנסה בסך של כ- 1.1 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המסים בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהקיסון בעתודה למסים נדחים בעיקר כתוצאה מהירידה בהיקף ההכנסות לקבל מדמי הצלחה (Promote).

הפסד לתקופה

ההפסד בששת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכם לסך של כ- 51 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ- 8.3 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

במחצית הראשונה של שנת 2024 נבעו מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 3.8 מיליון דולר לעומת מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ- 5.1 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח כוללים דמי ניהול ועמלות רכישה בסך של כ- 8.3 מיליון דולר וכן דיבידנד וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 4.1 מיליון דולר.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה במחצית הראשונה של שנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 24.7 מיליון דולר לעומת סך של כ- 52.5 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח כוללים בעיקר את השקעות החברה כמשקיע מוגבל (LP) בקרנות ושותפויות ההשקעה.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

המזומנים שנבעו מפעילות מימון במחצית הראשונה של שנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 19 מיליון דולר לעומת סך של כ- 58.6 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו בתקופת הדוח כוללים בין היתר תמורה, נטו מהנפקת מניות פרטית לגופים מקבוצת הפניקס אחזקות בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בסך של כ- 32 מיליון דולר (לאחר הוצאות הנפקה) ומהנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ז') בתמורה נטו בסך של כ- 41 מיליון דולר, בקיזוז מזומנים ששימשו לפרעון הלוואות, נטו מבנקים בסך של כ- 39 מיליון דולר ומפרעון של אגרות חוב בסך של כ- 11 מיליון דולר.

להלן פרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לדולר בששת החודשים הראשונים של שנת 2024

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
שקל	0.27
ליש"ט	1.26
אירו	1.07

להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 30 ביוני 2024 ועד ליום 20 באוגוסט 2024

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
שקל	0.27
ליש"ט	1.30
אירו	1.11

הואיל ומטבע הפעילות וההצגה של החברה הינו דולר ארה"ב, יכול ולשינויים בשערי המטבעות הזרים (שאינם דולר ארה"ב) כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, יש בהם כדי להשפיע על תוצאות החברה ועל המאזן שלה ובכלל זה גם על ההון העצמי. יחד עם זאת, ההשפעה כאמור על התוצאות העסקיות לרבעון השלישי של שנת 2024 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (30 בספטמבר 2024).

אשראי מהותי בחברה

- ראה פירוט בסעיף 14 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.
- ראה להלן לעניין התניות פיננסיות מבנקים מממנים ואגרות חוב שהנפיקה החברה.

מקורות מימון

פעילות החברה ממומנת מהונה העצמי ומאשראים ממוסדות כספיים.

תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

לאור הגרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, הנובע בעיקר מסיווג הלוואות מבנקים לסעיף ההתחייבויות השוטפות, דן הדירקטוריון בישיבתו מיום 25 באוגוסט 2024 במצב הנזילות וביכולת פירעון ההתחייבויות של החברה, בהתחשב במקורות הצפויים שינבעו בתקופה של 24 חודשים הבאים, בין היתר מניצול מסגרות אשראי לא מנוצלות שנתקבלו מהבנקים, מתמורות הצפויות להתקבל ממימוש נכסים ומקבצי דיור שהנהלת החברה שוקדת על מימושם וכן מקבלת דמי ניהול שוטפים וגביית חובות מחברות מוחזקות ומחייבים אחרים, וקבע כי בידי החברה מקורות מספיקים לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון וכי אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

לאחר תאריך המאזן בחודש אוגוסט 2024, הודיעו שלושת הבנקים המממנים בישראל ובנק זר בארה"ב על הסכמתם להארכת מסגרות האשראי בסך 220 מיליון דולר. בעקבות האמור, ימוינו ההלוואות מבנקים ברבעון השלישי לשנת 2024 כאמור לעיל כאשראי לזמן ארוך והגרעון בהון החוזר יקטן בהתאם (לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2024).

מסגרות אשראי בבנקים

עמידה באמות מידה פיננסיות

בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב ליום 30 ביוני 2024 על סך כולל של 215 מיליון דולר. לאחר תאריך המאזן, בחודש אוגוסט 2024, הודיעו שלושת הבנקים המממנים בישראל ובנק מממן בארה"ב על הסכמתם להארכת מסגרות האשראי בסך 220 מיליון דולר (לפרטים נוספים ראה גם ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2024).

למועד הדוח הכספי עומדת החברה באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים המממנים. להלן פירוט ההתניות עליהן התחייבה החברה לבנקים בישראל:

- שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו של החברה לא יפחת משיעור של 27.5% ליום 30 ביוני 2024 - 41.59%.
- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% ליום 30 ביוני 2024 - 48.09%.

אגרות חוב

אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה כמפורט בביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 אינן מובטחות בבטוחות כלשהן והן כפופות לאמות המידה הבאות:

אגרות חוב (סדרה ה')

- היקף מינימלי של הון עצמי - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים) במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-130 מיליון דולר ארה"ב נומינלי. "תקופת הבדיקה" - תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 ביוני 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 299 מיליון דולר.
- יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 30 ביוני 2024 הינו 41.61%.
- יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 30 ביוני 2024 הינו 48.09%.
- חלוקה - ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 160 מיליון דולר ארה"ב. למעט שינוי זה, לא חלו שינויים אחרים בהתניות החלוקה. לפרטים נוספים ראה גם באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- החזקת מזומנים ושווה מזומנים בסכום מינימלי (לרבות מסגרות אשראי) - במועד פרסום הדוח הכספי הרבעוני שיתפרסם סמוך לפני מועד כל תשלום של קרן על חשבון אגרות החוב (קרי, מדי פרסום דוח כספי ליום 31 במרץ עד למועד הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ה')), על החברה להחזיק מזומנים ושווה מזומנים ו/או מסגרות אשראי בהיקף שלא יפחת מסכום הקרן שעל החברה לשלם במועד התשלום הקרוב. ליום 30 ביוני 2024 עומדת היתרה על סך של כ- 45 מיליון דולר.
- שיעבודים שוטפים - החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ליצור שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו⁽¹⁾ המובטחות בשיעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 280 מיליון דולר ארה"ב.

לאחר תאריך המאזן, בחודש יולי 2024, ביצעה החברה פדיון מלא של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, לפי תנאיהן.

(1) התחייבויות נטו - התחייבויות בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור.

אגרות חוב (סדרה ו')

בחודש ינואר 2023, הנפיקה החברה 190,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הרחבה פרטית, וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 173.7 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2023 הנפיקה החברה 150,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 137.1 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב (סדרה ו') שהוקצו בדרך של הרחבות סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם.

- היקף מינימלי של הון עצמי – ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, כהגדרתה להלן, לא יפחת מ-130 מיליון דולר ארה"ב נומינלי. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 ביוני 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 299 מיליון דולר.

- יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד – יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה לעיל), לא יפחת מ-27%. ליום 30 ביוני 2024 הינו 41.61%.

- יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) – יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, כהגדרתה לעיל, לא יפחת מ-33%. ליום 30 ביוני 2024 הינו 48.09%.

- חלוקה – ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 160 מיליון דולר ארה"ב. בנוסף, יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שעל בסיסת תתקבל החלטת הדירקטוריון בדבר החלוקה, לא יפחת מ-27%. למעט שינויים אלו, לא חלו שינויים אחרים בהתניות החלוקה. לפרטים נוספים ראה גם באור 13 ד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

- התאמה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי – לעניין עלייה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי (כהגדרתו בשטר הנאמנות), ראה באור 13 ד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

- שיעבודים שוטפים – החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ליצור שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו⁽¹⁾ המובטחות בשיעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 280 מיליון דולר ארה"ב.

(1) התחייבויות נטו – התחייבויות בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור.

אגרות חוב (סדרה ז')

בחודש ינואר 2024 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ז') בסך כולל של 150 מיליון ש"ח ערך נקוב העומדות לפירעון ב-19 תשלומים חצי שנתיים לא שווים ונושאות ריבית שנתית שקלים לא צמודה של 6.07%, שתשולם פעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2034 (כולל). אגרות החוב (סדרה ז') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם והן כפופות לתנאים העיקריים הבאים:

- היקף מינימלי של הון עצמי – ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-145 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. "הלוואות בעלים" – יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פירוק החברה; (ב) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ז'). ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 ביוני 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 299 מיליון דולר.

- יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד – יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 30 ביוני 2024 הינו 41.61%.

- יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) – יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 30 ביוני 2024 הינו 48.09%.

- חלוקה – ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 170 מיליון דולר ארה"ב. בנוסף, יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שעל בסיסה תתקבל החלטת הדירקטוריון בדבר החלוקה, לא יפחת מ-27%. לפרטים נוספים ראה גם באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

- התאמה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי – במקרה בו ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מסך של 152.5 מיליון דולר ארה"ב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') בשיעור של 0.25% לשנה בלבד מעל שיעור הריבית המקורי וזאת בגין התקופה שתחל ממועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפיהם אינה עומדת בהון המינימלי כאמור. לפרטים ראה גם באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

- שיעבודים שוטפים – החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ליצור שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו⁽¹⁾ המובטחות בשעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 350 מיליון דולר ארה"ב.

למועד הדוח הכספי עומדת החברה בכל ההתניות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב.

דירוג החברה ואגרות חוב

- ביום 7 בינואר 2024, הודיעה מידרוג על דירוג A3.il באופק יציב להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ז') בסך של עד 150 מיליון ש"ח ערך נקוב.
- ביום 13 במרץ 2024, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב וקבעה דירוג חברה בדירוג A3.il באופק יציב.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 5 באוגוסט 2024, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA- באופק יציב.

דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם

- האמצעים שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכוני השוק
המימון לרכישת נכסי נדלן מניב נעשה באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה, בדרך זו מצמצמת החברה את חשיפתה לשינויים במטבעות החליפין. הריבית על הלוואות ה-Non-Recourse שנתקבלו מהבנקים המממנים לזמן ארוך היא בדרך כלל ריבית קבועה. הנהלת החברה מדווחת לדירקטוריון מעת לעת על סיכוני השוק וחשיפת החברה אליהם. האמצעים שננקטים להקטנת הסיכונים מובאים לידיעת הדירקטוריון ולאישורו.
- האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק
ניהול סיכוני השוק של החברה מתבצע על-ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. לפרטים אודות גורמי הסיכון להם חשופה החברה ראו סעיף 22 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

1. לפרטים אודות רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה ראה ביאור 5' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2024.
2. לפרטים אודות חידוש התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו, בתוקף מיום 21 במרץ 2024, לתקופה של שלוש שנים, ועדכון מדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרו על-ידי האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה ביום 7 באפריל 2024, ראה ביאור 5' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2024.
3. ביום 24 בינואר 2024, ביצעה החברה הנפקת פרטית של 3,310,345 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. של החברה לגופים מקבוצת הפניקס אחזקות בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בתמורה לסך כולל של כ-120 מיליון ש"ח (ברוטו) וכ-119 מיליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה).
4. ביום 31 בינואר 2024 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ז') בסך כולל של 150 מיליון ש"ח ערך נקוב (כ-41 מיליון דולר).

נספחים לדו"ח דירקטוריון:

1. נספחים אודות רכישות ומימושים של פעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה.
2. פרטים אודות תעודות התחייבות של החברה – ראה נספח א'.
3. בסיסי הצמדה – ראה נספח ב'.
4. נספח הערכת שווי מהותית מאוד – ראה נספח ג'.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם.

גיל רושינק – יו"ר הדירקטוריון

אמיר יניב – מנכ"ל

25 באוגוסט, 2024

נספח 1 - רכישות של מקבצי דיור על ידי הקרן הרביעית במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

הון עצמי מושקע (חלק הקרן)	הון עצמי מושקע (100%)	מחיר רכישה (100%)	תאריך רכישה	מספר יחידות דיור	מיקום הנכס	בעלות	נכס	
41.2\$	57.2\$	134\$	אפריל-24	444	טמפה, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	The Pointe on Westshore	1
17.4\$	32.4\$	79\$	אוגוסט-24	366	דאלאס, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Prose Eastgate	2
24.3\$	24.3\$	60\$	אוגוסט-24	304	צ'ארלסטון, דרום קרוליינה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Ingleside Apartments	3
26.6\$	26.6\$	55.6\$	אוגוסט-24	300	אוסטין, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Alta Blue Goose	4
109.5\$	140.5\$	328.6\$		1,414			סה"כ	

נספח 2 - עסקאות מימון שבוצעו בקרן החוב השניה במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

השתתפות ברווחים מעבר לתשואה המינימלית	תשואה מינימלית	גובה המימון (חלק הקרן)	מספר יחידות דיור	תאריך ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג העסקה	נכס	
-	11%	15\$	777	פברואר-24	אוסטין, טקסס	Mezzanine Loan	La Frontera Portfolio	1
		15\$	777				סה"כ	

נספח 3 - רכישות של בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family) במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח

השקעה (חלק החברה) (באלפי דולר)	השקעה (100%) (באלפי דולר)	עלות רכישה (100%) (באלפי דולר)	מספר בתים	מדינה
5,379	26,570	66,846	231	פלורידה
755	10,294	30,838	108	ג'ורג'יה
2,772	3,781	9,045	46	דרום קרוליינה
8,906	40,645	106,729	385	סה"כ

נספח 4 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן השניה
במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

		נכס		מיקום הנכס	אחוז החזקה של החברה	מספר יחידות דיור	תאריך רכישה	תאריך מימוש	מחיר רכישה (100%)	מחיר מימוש (100%)	הון עצמי מקורי (100%)	הון עצמי מקורי (חלק) (100%)	תזרים מזומנים חופשי (חלק) (100%)	תזרים מזומנים חופשי (חלק) (100%)	IRR ברמת הנכס	גידול ב-NOI בתקופת ההחזקה על ההון			
1	4 Corners	פריסקו, טקסס	3.16%	390	אוגוסט 19	ספטמבר 24	60.4\$	90.3\$	25.7\$	0.8\$	47\$	2.5\$	17.6%	21%	2.15				
2	Ranch Three0Five	ארלינגטון, טקסס	3.14%	226	יוני 19	אוקטובר 24	34.5\$	44\$	13.2\$	0.4\$	15\$	0.4\$	14.3%	25%	1.8				
3	Cielo Boca	בוקר ראטון, פלורידה	1.95%	448	מאי 19	אוקטובר 24	91.5\$	127\$	35.2\$	0.6\$	63.2\$	2.8\$	18.3%	66%	2.23				
				סה"כ	1,064		186.4\$	261.3\$	74.1\$	1.8\$	125.2\$	5.8\$							