



פרק ב'

אלקטרה מדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב
ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה
ביום 30 ביוני 2023

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023

הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחדיו, לפי העניין: "החברה") לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023. יש לקרוא דוח זה בהקשר לדוחות התקופתיים השנתיים של החברה (לרבות דוח הדירקטוריון שלה) ליום 31 בדצמבר 2022.

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. החברה מתמקדת בניהול קרנות ושותפויות להשקעה עבור משקיעים מוגבלים (Limited Partners) כאשר החברה הינה שותף ביישויות המשמשות כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים, מנהלת החברה שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), שתי קרנות חוב למימון מקבצי דיור בארה"ב, 23 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכולל בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) (בתים צמודי הקרקע להשכרה Single Family Rental ביחד עם פעילות ה-BTR - להלן "SFR"), מכלול פעילות החברה בתחום מקבצי הדיור וה-SFR יוגדרו להלן: "דיור להשכרה בארה"ב". כמו כן, מנהלת החברה עבור שותפים מוגבלים (LP's) כשותף כללי (GP) שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב, וכן מחזיקה שני בנייני משרדים בבריטניה במסגרת קרן להשקעות במשרדים בבריטניה. בנוסף, מחזיקה החברה יחד עם שותפים, בשתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) המיועדות בעיקר לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי (ראה גם ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023).

בהתאם לתוכנית העבודה מתעתדת החברה (*):

- להמשיך בגיוסים עבור קרנות ההשקעה והשותפויות אשר נמצאות בתקופת גיוס.
- ביצוע סגירה ראשונה (Initial Closing) של קרן המשרדים בבריטניה.

(*) לעניין מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 13 לדוח.

אלקטרה נדל"ן במספרים (ליום 30.6.2023)

מדינות פעילות בארה"ב
(56 ערים) **16**



שווי שוק (1)
2.3B



שיעור מינוף אפקטיבי מנדל"ן מנוהל (4)
53%



קרנות פרייוט אקוויטי (1)
5



הכנסות (100%) בתקופת הדוח מנדל"ן מנוהל (4)
\$373M



קרנות בהליכי הקמה
1



NOI (100%) בתקופת הדוח מנדל"ן מנוהל (4)
\$163M



שותפויות SFR (1)
23



הפסד במחצית הראשונה לשנת 2023
\$8.3M



ריט מלונות (1)
1



הון עצמי (3)
\$386M



שווי נדל"ן מנוהל (4)
\$9.8B



הון משקיעים
מנוהל (1) (2)
\$4.8B



(1) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(2) עד כה גייסה החברה סך של כ-5.5 מיליארד דולר ומנהלת נכון למועד פרסום הדוחות כ-4.8 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 + **\$1.3B** = **\$5.5B**

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

גיוסו מ-Co-Investors (החברה זכאית לעמלת רכישה חד פעמית + דמי הצלחה) (1)

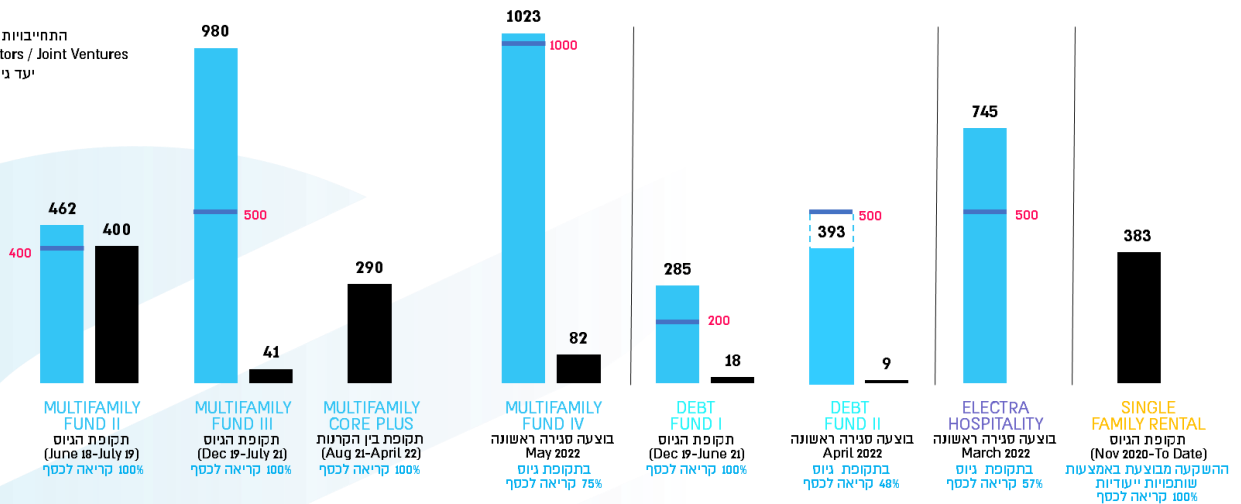
\$4.8B

הון שגויס עד כה על ידי החברה

הון מנוהל נוכחי (1)

היקף התחייבויות לפלטפורמות החברה (במיליוני דולר) (2)

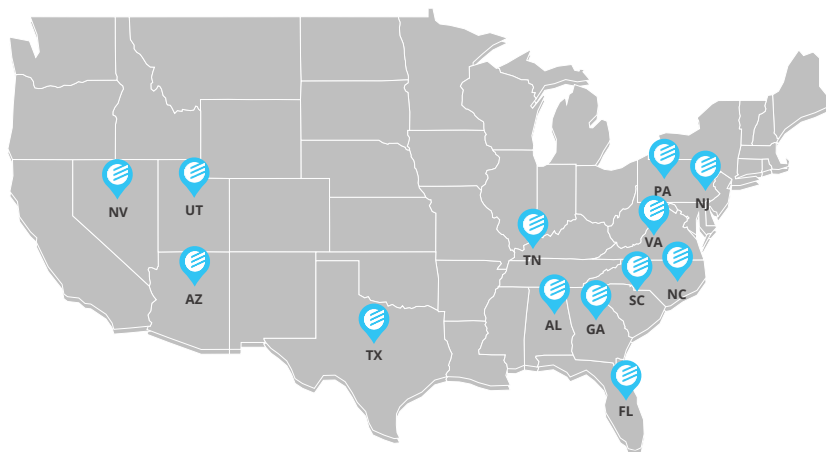
התחייבויות משקיעים
 Co-Investors / Joint Ventures
 יעד גיוס ראשוני



(1) לאחר מימוש נכסים.
 (2) הנתונים למועד פרסום הדוח וכוללים את התחייבות ה-GP.
 (*) לעניין מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 13 לדוח.

תחום הדיור להשכרה בארה"ב (למועד פרסום הדוח)

סה"כ 49,712 יחידות דיור ב-168 נכסים/עסקאות למימון מקבצי דיור ו-3,730 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 נכסים 28 יחידות דיור 8,650	ג'ורג'יה נכסים 6 יחידות דיור 1,614	צפון קרוליינה נכסים 15 יחידות דיור 4,122	דרום קרוליינה נכסים 6 יחידות דיור 1,641
טנסי נכסים 4 יחידות דיור 1,157	טקסס נכסים 48 יחידות דיור 15,314	וירג'יניה נכסים 2 יחידות דיור 648	אריזונה נכסים 2 יחידות דיור 694

סך הכל נכסים: 111

סך הכל יחידות דיור: 33,840

עסקאות מימון מקבצי דיור - קרנות החוב

פלורידה עסקאות 4 יחידות דיור 1,015	יוטה עסקאות 1 יחידות דיור 174	דרום קרוליינה עסקאות 3 יחידות דיור 531	צפון קרוליינה עסקאות 2 יחידות דיור 495	אריזונה עסקאות 9 יחידות דיור 1,387	אלבמה עסקאות 1 יחידות דיור 98
ניו ג'רזי עסקאות 1 יחידות דיור 362	טנסי עסקאות 2 יחידות דיור 403	טקסס עסקאות 26 יחידות דיור 9,914	נבאדה עסקאות 5 יחידות דיור 1,140	פנסילבניה עסקאות 3 יחידות דיור 353	

סך הכל עסקאות: 57

סך הכל יחידות דיור: 15,872

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

פלורידה בתים 700	ג'ורג'יה בתים 573	דרום קרוליינה בתים 835	צפון קרוליינה בתים 716
אלבמה בתים 228	טקסס בתים 643	טנסי בתים 35	

מספר שותפויות: 23

סך הכל יחידות דיור: 3,730⁽¹⁾

(1) אינו כולל פיקדונות עבור 1,053 מסוג SFR ו-BTR שיש בניגים הסכם מחר מחייב וצפויות להמסר ב-24 חודשים הקרובים.

דירור להשכרה - מקבצי דירור (ליום 30.06.2023)

814
עובדים
בחברת הניהול



33,518
יחידות דירור בניהול
החברה



110
מקבצי דירור בניהול
החברה



מקום 33 בדירוג 50
החברות הגדולות בתחום
מקבצי הדירור בארה"ב



\$8B
שווי נדל"ן משוערך



94%
שיעור תפוסה ממוצע (2)



ESG - הצטרפות
חברת הניהול
PRI (ALA) לארגון
של האו"ם

Signatory of:
PRI Principles for
Responsible
Investment



\$3.8B
הון משוערך

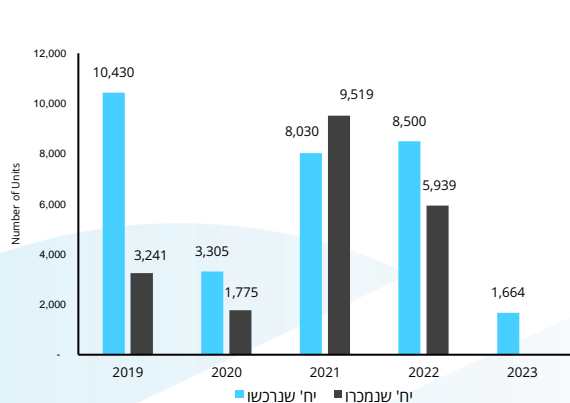


9.3%
נידול NOI מנוהל
(1) Same Store T12

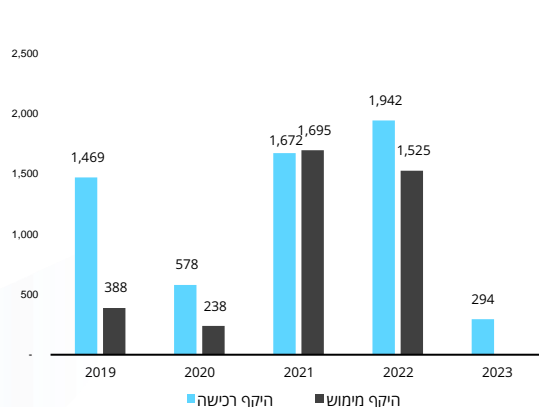


להלן נתונים אודות היקפי הרכישות והמימושים (100%) של מקבצי הדירור בארה"ב בשנים 2019 ועד למועד פרסום הדוח⁽³⁾

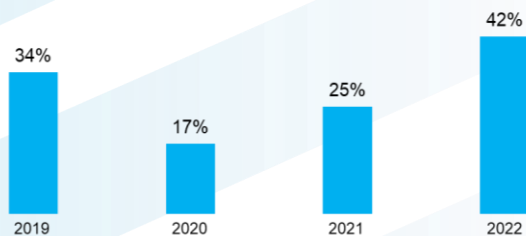
מספר יחידות דירור שנרכשו לעומת יחידות דירור שנמכרו



היקף רכישות במקבצי דירור לעומת היקף מימושים (במיליוני דולר)



שיעור הגידול הממוצע ב-NOI במהלך תקופת ההחזקה במקבצי דירור שמומשו בשנים 2019 ועד למועד פרסום הדוח



יכולת איתור נכסים איכותיים (בעיקר Off Market) בעלי פוטנציאל השבחה, לצד הגדלת הרווח התפעולי הנקי (NOI) לאורך 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 דירור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, ראה נספחים בעמדים 27-29.

סטטוס קרנות פעילות (למועד פרסום הדוח)

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

INITIAL CLOSING - JUN 18
FINAL CLOSING - JUL 19

15 נכסים מומשו עד כה	9,434 יחידות 14,174 נרכשו (במקור)	27 מקבצי דיור (42 נרכשו במקור)	\$2.3B היקף רכישות	\$400M גיוס מ-Investor (2 Partners)	\$462M גיוס ב-12 חודשים (2)
100% - ל- הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים	39% שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקרן ממועד הרכישה	2.38X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	23.8% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)	93% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	\$432M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

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

INITIAL CLOSING - DEC 19
FINAL CLOSING - JUL 21

13,369 יחידות	47 מקבצי דיור	\$2.5B היקף רכישות	\$41M גיוס מ-Investor Partners	\$980M גיוס ב-18 חודשים
100% - ל- הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים	29% שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה	1.7X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	25.5% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)	25% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן
				\$245M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

קרן רביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF IV) - בתקופת גיוס ורכישה

INITIAL CLOSING - May 22

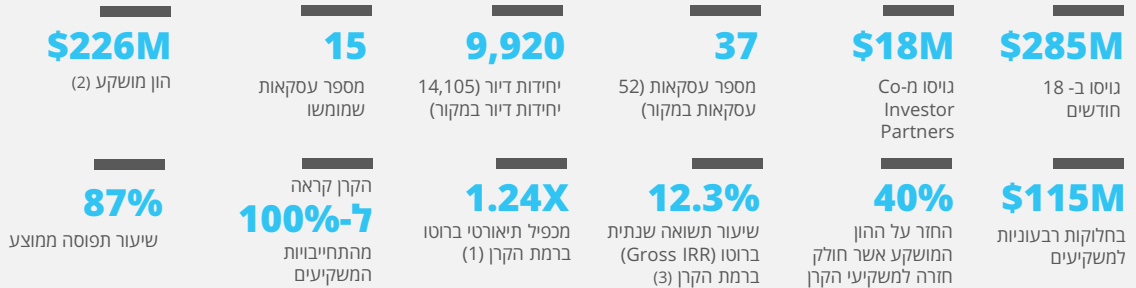
10% שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה	8,181 יחידות	27 מקבצי דיור	\$1.8B היקף רכישות	\$82M גיוס מ-Investor Partners	\$1.02B גיוס עד כה
75% - ל- הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים				1% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	\$8M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

- (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 חלק הקרן), ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (2) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors לאחר מימוש 15 נכסים הינו כ-327 מיליון דולר וכ-252 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.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, ראה נספחים בעמודים 27-29.

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

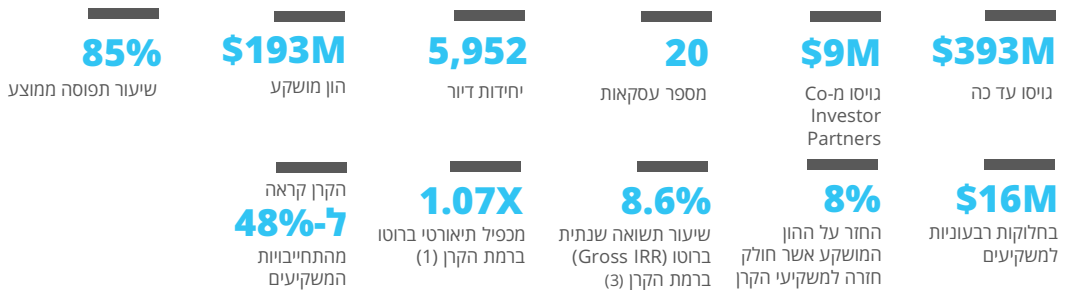
קרן חוב ראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM Fund L.P) - בתקופת מימוש

INITIAL CLOSING - DEC 19
FINAL CLOSING - JUN 21

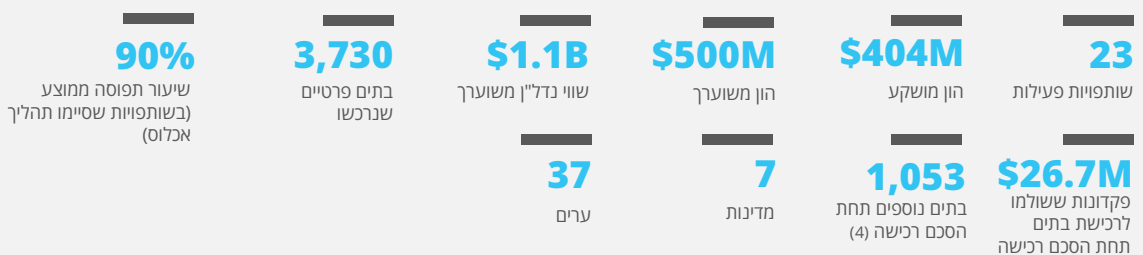


קרן חוב שניה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM II Fund L.P) - בתקופת גיוס והשקעות

INITIAL CLOSING - APR 22



שותפויות המחזיקות בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family)



INITIAL CLOSING - MAR 22

ריט (REIT) פרטית למלונות - בתקופת גיוס ורכישות



- (1) מכפיל תיאורטי (ברוטו): מחושב על פי חלוקת שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושערך לנכסים ביחס להון המקורי שגויס (כל הנתונים חלקי הקרן), ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (2) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors לאחר פרעון מלא של 15 עסקאות הינו כ-225 מיליון דולר וכ-7 מיליון דולר, בהתאמה.
- (3) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי הרישום והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי ותיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (4) בתים פרטיים ששולם פקדון עבור רכישתם ואשר צפויים להמסר בטווח של כ-24 חודשים.
- (5) משקף עלות כוללת של העסקה בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, ראה נספחים בעמודים 27-29.

עדכון אודות קרנות החוב

נכח סוגיות תזרימיות שהתעוררו אצל אחד הלווים, ובפרט בשתי עסקאות הון מועדף (Preferred Equity) שלו בקרן החוב הראשונה ובעסקת הון מועדף (Preferred Equity) אחת שלו בקרן החוב השניה, הוחלט בתיאום עם הבנק המלווה (Senior Lender) כי קרנות החוב ישתלטו על ניהול השותפויות (LLC) המחזיקות בבעלות ובשליטה התפעולית של נכסים אלה שינוהלו באמצעות American Landmark Management, חברת הניהול אשר מוחזקת על ידי החברה בשיעור 50%, (להלן: "ALM") תיכנס כמנהלת הנכס בכל אחד מנכסים אלה, ותיכנס להסכם-משנה לניהול הנכסים מול חברת ניהול מקומית אשר תפקח על הניהול השוטף של כל אחד מנכסים אלה. ALM תקבל בנוסף שליטה ישירה על תוכניות השיפוץ בנכסים אלה, על מנת להביא לייצוב הנכסים בצורה המיטבית.

קרנות בהקמה: קרן בתחום המשרדים בבריטניה:

החברה הרחיבה את פעילותה בתחום קרנות ההשקעה (Private Equity) תחת ניהולה ונכנסה לתחום המשרדים בבריטניה במטרה לנצל את פערי הביקוש בין נכסי משרדים מיושנים ולא אטרקטיביים (Grade B/C) לנכסי משרדים מודרניים ואטרקטיביים (Grade A). פערי ביקוש אלו גדלו בעקבות מגפת הקורונה וצפויים לגדול עוד יותר עד 2030 לאור רגולציה ממשלתית מתוכננת בתחום ההתייעלות האנרגטית (EPC). מטרה זו תושג באמצעות יישום מודל עסקי המבוסס על אסטרטגיית השבחה (Value Add) הכוללת שיפוץ של נכסי משרדים ל- Grade A - Grade B/C הממוקמים במיקומים מרכזיים, זאת לצד ניצול הזדמנויות רכישה לאור תמחור מחדש של נכסים הנובע מהטלטלה שעוברת הכלכלה הבריטית - ניצול שתי הזדמנויות במקביל, ליצירת ערך משמעותי (Double Upside).

החברה התקשרה עם שותף מקומי בבריטניה בעל ניסיון של מעל 25 שנה בתחום המשרדים בבריטניה, במהלכן ביצע עסקאות בהיקף רחב, לרבות עם גופים מוסדיים מישראל ומבריטניה.

ביום 4 באפריל 2023, רכשה הקרן להשקעה במשרדים בבריטניה יחד עם שותף צד שלישי (50%), בניין משרדים שני (להלן: "הנכס") הממוקם במרכז ברמינגהם, בריטניה בתמורה (100%) לסך של כ-9 מיליון ליש"ט. הנכס נרכש ללא מימון בנקאי אשר צפוי להילקח בהמשך ובהתאם לתכנית העסקית.

הנכס הנרכש הינו בנין משרדים בשטח כולל של כ-4,950 מ"ר המושכר למספר שוכרים. שיעור התפוסה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים של כ-20%.

בהתאם לאסטרטגיית הקרן, הנכס צפוי לעבור תהליך של שיפוץ והשבחה במטרה להעלות את הרווח התפעולי (NOI).

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן להשקעה במשרדים בבריטניה בשני בנייני משרדים בהיקף השקעה כוללת של כ-15.4 מיליון ליש"ט (חלק הקרן)*.

החברה פועלת לגיוס כספים לקרן ההשקעות משותפים מוגבלים בהיקף של 200 מיליון ליש"ט.

היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ- LP בקרן ההשקעות, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון ליש"ט.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, טרם הודיעה החברה על סגירה ראשונה של הקרן האמורה.

(*) משקף עלות כוללת של העסקה ביום הרכישה בתוספת השקעות נוספות למועד הדיווח.

שתי חטיבות קרקע צמודות 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 בעסקה 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, בכונת החברה והשותף המקומי להשביח ולפתח את הזכויות במתחם, ולפעול לפיתוח פרויקטי מגורים להשכרה (לרבות מתחמי Multifamily) של כ-5,000-4,000 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 חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) (100%) למועד הדוחות הכספיים, בהתאם להערכת שווי שנתקבלה מסתכמות לסך (100%) של כ- 225 מיליון דולר (ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023).

הערכות החברה בקשר עם תוכניות החברה לגבי המתחם בכללותו, לרבות קבלת ההיתרים הנדרשים על מנת להוציא אל הפועל את התוכנית שהוגשה ורווחיות העסקאות, 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 ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.

שיקולים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי (ESG)

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

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



סביבה

(Environment)

הערכת והפחתת ההשפעות הסביבתיות של הפעילות

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



חברתיים

(Social)

יצירת אימפקט חברתי מתמשך

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')



ממשל תאגידי (Governance)

התאמה בין תהליכי קבלת החלטות בחברה ובקרנות לבין ערכים ויעדים מוגדרים

השפעת נתוני האינפלציה ועליית שיעור הריבית על פעילות החברה

לאור תמורות כלכליות ברחבי העולם ובישראל שנבעו בין היתר מהזרמות כספים משמעותיות והורדת שיעורי הריבית בתקופת מגפת הקורונה, מהשפעות מלחמת רוסיה-אוקראינה ומהתייקרות מחירי האנרגיה ועלויות התובלה הבינלאומיות, חלה עלייה חדה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. על מנת לבלום את עליית המחירים, המשיכו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל והבנק הפדרלי של ארה"ב, להעלות את שיעור 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 ושבעי, אשר מהווים הגנה מובנית מפני אינפלציה. 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 הינה תחומה. התייקרות עלויות המימון משפיעה גם על התזרימים השוטפים מנכסי הבסיס, כמו גם על שיעורי ההיוון של הנכסים בניהולה (נכון למועד הדוחות הכספיים ניכרת עלייה מסוימת בשיעורי ההיוון). גם בהקשר זה, יש לציין כי אסטרטגיית ההשבחה של החברה, בפלטפורמות ההשקעה השונות שבניהולה, מייצרת ערך באמצעות גידול מהותי ב-NOI המסייעת במיתון ההשפעה השלילית על התזרים השוטף ויצירת תוספת ערך לשוויים ההוגן לאורך זמן. 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 וכן בפעילות המלונות ובפעילות המשרדים בבריטניה – בהן החברה מזהה הזדמנויות רכישה ייחודיות.

הערכות החברה הכלולות בדוח דירקטוריון זה, לרבות בקשר עם מגמות השינויים בשיעורי האינפלציה והריבית ובקשר לתוכניות החברה להקמת קרנות נוספות, הערכות החברה בנוגע למועדי הקריאה לכסף בקרנות, 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 ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות בדוח דירקטוריון זה.

נכסי אסטרטגיית המימוש

הודו

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 המיוחסת 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.

יובהר כי הפרויקטים בצ'נאי יימכרו במצבם כפי שהם (AS IS) והחברה לא תפתח אותן בתקופה זו.

החברה הכלולה של החברה תמשיך להחזיק בערבויות שהועמדו לה על-ידי החברות הרוכשות ויחידי החברות הרוכשות במסגרת העסקה וכן בביטחונות נוספים.

במועדי קבלת התשלומים וכנגד מסירת הזכויות נשוא העסקה, בהתאם לתיקון לתקן חשבונאות IAS28, צפויה החברה לרשום בדוחותיה הכספיים רווח בגובה התזרים נטו שיתקבל.

לאחר השלמת העסקאות כמתואר לעיל, לא יוותרו בידי החברה נכסים אחרים בהודו.

המידע בדבר הביצוע, תזרים המזומנים והרווח 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 מסים על ההכנסה. מידע זה עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה משנצפה.

המצב הכספי

להלן תמצית המאזנים המאוחדים:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2023	
אלפי דולר		
44,354	46,522	נכסים שוטפים
739,320	789,604	נכסים בלתי שוטפים
783,674	836,126	סה"כ נכסים
62,283	98,277	התחייבויות שוטפות
316,890	351,943	התחייבויות בלתי שוטפות
403,501	385,906	סה"כ הון עצמי
783,674	836,126	סה"כ התחייבויות והון

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 30 ביוני 2023 לבין היתרות ליום 31 בדצמבר 2022. 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 21 להלן).

נכסים שוטפים

סך הרכוש השוטף ליום 30 ביוני 2023 הסתכם לכ-46 מיליון דולר לעומת סך של כ-44 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2022.

נכסים בלתי שוטפים

סך הרכוש הבלתי שוטף ליום 30 ביוני 2023 הסתכם לכ-789 מיליון דולר לעומת סך של כ-739 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול, נטו בסך של כ-50 מיליון דולר נבע בעיקר מגידול בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיוור להשכרה ואחרים בארה"ב כתוצאה מחלקה של החברה בעליית הערך של חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) במיאמי בסך של כ-34 מיליון דולר, מהשקעות בתקופה, לרבות רישום דמי הצלחה לקבל והשינוי בשווי הנכסים וכן כתוצאה מהשקעת החברה בתקופה בקרן להשקעה במשרדים בבריטניה בסך של כ-8 מיליון דולר.

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2023 הסתכמו לכ-98 מיליון דולר לעומת סך של כ-63 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול, נטו בסך של כ-35 מיליון דולר נבע בעיקר מגידול בחלויות שוטפות של הלוואות מבנקים בסך של כ-33 מיליון דולר וכן גידול בחלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של כ-6 מיליון דולר בעקבות הרחבת סדרה ו' ברבעון הראשון לשנת 2023.

התחייבויות בלתי שוטפות

סך ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 ביוני 2023 הסתכם לכ-352 מיליון דולר לעומת סך של כ-317 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול, נטו בסך של כ-35 מיליון דולר נבע בעיקר מגידול, נטו באגרות החוב בסך של כ-29 מיליון דולר בעקבות הרחבת סדרה ו' ברבעון הראשון לשנת 2023. מגידול בהתחייבויות אחרות בעיקר עקב חלק המיעוט באופציית המכר (Put) בגין עליית הערך של חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) במיאמי בסך של כ-12 מיליון דולר (ראה גם ביאור ג2 לדוחות הכספים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023), בניכוי קיטון באשראי מבנקים בסך של כ-6 מיליון דולר.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30 ביוני 2023 הסתכם לסך של כ-386 מיליון דולר לעומת כ-404 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2022. השינוי בהון העצמי, נובע בעיקר מהפסד לתקופה בסך של כ-8.3 מיליון דולר בניכוי דיבידנד ששולם בסך של כ-11 מיליון דולר.

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

שנת 2022			שנת 2023		
רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	
					תוצאות הפעילות:
					מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
3,314	3,289	3,715	3,886	4,866	הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
1,330	1,094	1,398	(4,784)	(7,424)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
12,076	5,242	432	4,694	22,106	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
69,336	41,988	15,361	3,927	(19,733)	דמי הצלחה (Promote)
29	14	(92)	699	-	מנכסי אסטרטגיית המימוש
86,085	51,627	20,814	8,423	(185)	סה"כ
					עלויות והוצאות
5	96	-	-	23	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
3,778	2,252	2,842	448	630	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
2,736	403	1,979	867	1,169	הוצאות הנהלה וכלליות
6,519	2,751	4,821	1,315	1,822	סה"כ
79,566	48,876	15,993	7,108	(2,007)	רווח (הפסד) תפעולי
3,538	(175)	(7,010)	333	(14,877)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
83,104	48,701	8,983	7,441	(16,884)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(24,341)	(12,565)	(1,607)	(1,686)	2,779	מסים על ההכנסה
58,763	36,136	7,376	5,755	(14,105)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					מיוחס ל:
58,516	36,047	7,006	5,673	(14,580)	בעלי מניות של החברה האם
247	89	370	82	475	זכויות שאינן מקנות שליטה
58,763	36,136	7,376	5,755	(14,105)	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 2023 הסתכמו בכ- 8.8 מיליון דולר לעומת כ-8 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות בתקופה כוללות, בין היתר, עמלות רכישה חד פעמיות בסך של כ- 1 מיליון דולר לעומת סך של כ- 2.5 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. 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 2023 הסתכמו בהפסד בסך של כ-12 מיליון דולר לעומת רווח בסך של כ-2.6 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מאי הכללת תוצאות הפעילות של נכסים שמומשו אשתקד (בעיקר נכסי הקרן הראשונה והשניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב) אשר בתקופה המקבילה הניבו הכנסות, וכן מתוצאות הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, שותפויות ה-SFR וריט המלונות אשר טרם השלימו את הליך הייצוב וההשבחה של הנכסים אותם רכשו עד כה.

התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים בששת החודשים הראשונים של שנת 2023 הסתכמו בכ-27 מיליון דולר לעומת סך של כ-37 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 השערוך 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.

התרומה לרווח ברבעון השני לשנת 2023 נבעה בעיקרה מעליית ערך של חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) במיאמי בסך של כ-34 מיליון דולר. חלק החברה בעליית הערך, כאמור, בניכוי חלק המיעוט באופציית המכר (Put) בגין עליית הערך בסך של כ-12 מיליון דולר, שנזקק לסעיף הוצאות המימון (ראה גם ביאור 5 לדוחות הכספים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023) ולאחר מסיים על ההכנסה מסתכם לסך של כ-17 מיליון דולר. עליית שיעור ההיוון של נכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה בדיוור להשכרה גרמה לירידת ערך ולקיטון בתוצאות שנבעו מהתאמת ערך הנכסים ולהכנסות מדמי ההצלחה (Promote).

הכנסות מדמי הצלחה (Promote)

הכנסות מדמי הצלחה (Promote) מבטא 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 כתשואה של הקרן מכלל נכסיה. יצוין, כי ככל שההון המושקע על ידי הקרן גדול יותר, כך משך הזמן להחזר התשואה המינימלי למשקיעים יהיה ארוך יותר. כך לדוגמא, 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 (עדיין) לרישום דמי הצלחה (Promote) מנכסים אלו.

הקיטון ברישום דמי הצלחה (Promote) בששת החודשים הראשונים של שנת 2023 הסתכם בכ-16 מיליון דולר לעומת הכנסות בסך של כ-151 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

הקיטון ברישום דמי הצלחה ברבעון השני לשנת 2023 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 2023 הסתכמו בכ- 2 מיליון דולר לעומת סך של כ-5.9 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מהקיטון בהיקף המענקים שהוענקו למנהלים ועובדי החברה במחצית הראשונה לשנת 2023, מכך במחצית הראשונה לשנת 2023 לא נכללו דמי ניהול לחברת האם, אלקו בע"מ, בהתאם לתנאי הסכם הניהול שבין החברות, ומאיך, קוזזו הוצאות הנהלה בסך של כ- 1 מיליון דולר בהתאם להסכם בין החברה לבין חברת הניהול בארה"ב. כמו כן, לעליה בשע"ח של השקל מול הדולר השפעה על הקטנת הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון.

הוצאות/הכנסות מימון, נטו

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (אלפי דולר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (אלפי דולר)	
(6,239)	2,893	הוצאות (הכנסות) מימון שוטפות, נטו
315	11,652	חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין נכסי נדל"ן להשקעה (ראה גם באור 2)
(5,924)	14,545	סה"כ הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בששת החודשים הראשונים של שנת 2023 הסתכמו בכ-14.5 מיליון דולר לעומת הכנסות בסך של כ-6 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח נובעות בעיקר מרישום חלק המיעוט באופציית המכר (Put) בגין עליית הערך של חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) במיאמי בסך של כ-12 מיליון דולר (ראה גם ביאור 2 לג'דוחות הכספים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023).

הוצאות המימון השוטפות, נטו הסתכמו בכ-3 מיליון דולר אשר נבעו בעיקר מהשפעת השחיקה של יתרות מאזניות (לרבות אגרות החוב הנקובות בש"ח) שאינן נקובות בדולר ארה"ב, בעקבות השינויים בשערי המטבעות הזרים למול דולר ארה"ב, אשר הניבו הכנסות מימון בתקופת הדוח בסך של כ-7 מיליון דולר.

מסים על הכנסה

הכנסות מסים על הכנסה, נטו בששת החודשים הראשונים של שנת 2023 הסתכמו בהכנסה של כ-1.1 מיליון דולר לעומת הוצאה בסך של כ-55 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

ההפסד לתקופה

ההפסד בששת החודשים הראשונים של שנת 2023 הסתכם לסך של כ-8.3 מיליון דולר לעומת רווח בסך של כ-138 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

במחצית הראשונה לשנת 2023 שימשו מזומנים לפעילות שוטפת בסך של כ- 5.1 מיליון דולר לעומת מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 46.9 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו אשתקד מפעילות שוטפת נבעו בעיקר מקבלת דמי הצלחה (Promote) בסך של כ- 39.5 מיליון דולר ממימוש נכסים ומכ- 4.2 מיליון דולר אשר נבעו מדיבידנד וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. בתקופת הדוח נבעו מזומנים בסך של כ- 4.6 מיליון דולר בעיקר מדיבידנד וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומדמי הצלחה (Promote).

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה במחצית הראשונה לשנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 52.5 מיליון דולר לעומת סך של כ- 70 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח כוללים בין היתר את השקעות החברה כמשקיע מוגבל (LP) וכן מתן הלוואות גישור לקרנות ושותפויות ההשקעה בסך של כ- 53 מיליון דולר. בניכוי תמורות ממימוש נכסים כשותף מוגבל בסך של כ- 0.4 מיליון דולר.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

המזומנים שנבעו מפעילות מימון במחצית הראשונה לשנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 58.6 מיליון דולר לעומת מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 35.8 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו בתקופת הדוח כוללים בין היתר הרחבת אגרות חוב סדרה ו' בסך נטו של כ- 51 מיליון דולר וקבלת הלוואות נטו מבנקים בסך של כ- 26 מיליון דולר. בניכוי דיבידנד ששולם בסך של כ- 11.2 מיליון דולר ופירעון אג"ח בסך של כ- 8 מיליון דולר.

להלן פרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לדולר בששת החודשים הראשונים של שנת 2023

השינוי באחוזים פיחות (ייוסף)	מטבע
(4.89)	שקל
4.83	ליש"ט
1.84	אירו

להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 30 ביוני 2023 ועד ליום 28 באוגוסט 2023

השינוי באחוזים פיחות (ייוסף)	מטבע
(2.55)	שקל
(0.33)	ליש"ט
(0.46)	אירו

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 2023 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (30 בספטמבר 2023).

אשראי מהותי בחברה

- נכון ליום 30 ביוני 2023, אשראי בר דיווח הינו האשראי כפי שדווח בדוח עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022.
- בדבר התניות פיננסיות מבנקים מממנים בישראל ועל פי אגרות החוב שהנפיקה החברה ראה להלן.

מקורות מימון

פעילות החברה ממומנת מהונה העצמי ומאשראים ממוסדות כספיים.

תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

לאור הגרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, דן הדירקטוריון בישיבתו מיום 31 באוגוסט 2023 במצב הנזילות וביכולת פירעון ההתחייבויות של החברה בין היתר, בהתחשב במקורות שינבעו בתקופה של 24 חודשים הבאים, בין היתר מגובה מסגרות האשראי שנתקבלו מהבנקים, מתמורות הצפויות להתקבל ממימוש נכסים ומקבצי דיור שהנהלת החברה שוקדת על מימושם וכן מגביית חובות מחברות מוחזקות ומחייבים אחרים, וקבע כי בידי החברה מקורות מספיקים לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד פירעונן וכי אין בסימן האזהרה כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה.

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 2023 על סך כולל של 215 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2023.

למועד הדוח הכספי עומדת חברה באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים של החברה בישראל כדלקמן:

- 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 2023 – 46.56%.
- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33%. ליום 30 ביוני 2023 – 54.33%.

אגרות חוב

אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה כמפורט בביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 אינן מובטחות בבטוחות כלשהן והן כפופות לאמות המידה הבאות:
ביום 23 בנובמבר 2022, התכנסה האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ואישרה עדכונים בהתניות אגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') אשר אושרו על-ידי הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. נתוני ההתניות להלן הינם בהתאם לעדכון האמור.

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 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 380 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 2023 הינו 46.64%.
- 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 2023 הינו 54.33%.
- 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 2022.
- 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 2023 עומדת היתרה על סך של כ- 20 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.

(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, באמצעות הרחבה פרטית של סדרה ו', וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 173,698 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו בדרך של הרחבת סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב 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 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 380 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 2023 הינו 46.64%.

- 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 2023 הינו 54.33%.

- 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 2022.

- התאמה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי – במקרה בו ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מסך של 140 מיליון דולר ארה"ב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') 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.

- 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.

למועד הדוח הכספי עומדת החברה בהתניות להן התחייבה לבעלי אגרות החוב.

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

דירוג החברה ואגרות חוב

- ביום 12 בינואר 2023 הודיעה מידרוג על אישור דירוג ואופק דירוג להרחבת אגרות חוב (סדרה ו') בסך של עד 190 מ"ח (דירוג A3.il באופק יציב).
- ביום 13 במרץ 2023, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 9 באוגוסט 2023, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג il-A באופק יציב.

דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק וזרכי 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 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022.

גילוי בדבר מבקר פנימי

עד ליום 1 בפברואר 2023 כיהן מר הלל לביא כמבקר הפנימי בתאגיד ("המבקר הפנימי היוצא"). לפרטים אודות המבקר הפנימי היוצא, לרבות, דרך מינויו, תכנית עבודתו, ביקורת בחו"ל ו/או של תאגידי מוחזקים, עריכת הביקורת והגישה למידע, ראה סעיף 'גילוי בדבר מבקר פנימי' בחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי לשנת 2021 של החברה. החל מיום 1 בפברואר 2023, מכהנת גבי לינור דלומי כמבקרת הפנימית של החברה.

חוק שכר שווה לעובדת ולעובד, תשנ"ו 1996

- בהתאם לדרישות סעיף 6ב' לחוק שכר שווה לעובדת ולעובד, החברה מדווחת כדלקמן:
- פילוח הנתונים במקום העבודה נעשה על פי סוגי משרות, כאשר בפילוח זה יש 7 קבוצות.
- על פי פילוח הנתונים במקום העבודה, במקום העבודה קיימת קבוצת פילוח אחת שהינה קבוצה לא הומוגנית של עובדים, שמועסקים בה עובדים משני המינים. לאור גודלה של הקבוצה, בהתאם לחוק שכר שווה ותכליתו, לא ניתן להציג את פערי השכר ללא פגיעה בפרטיות. פרט לאמור לעיל, שאר קבוצות הפילוח במקום העבודה הן קבוצות הומוגניות של עובדים שלא מועסקים בהן עובדים משני המינים. על כן, בהתאם להוראת סעיף 6ב' לחוק ותכליתו לא ניתן לערוך השוואה בשכר בין עובדות לעובדים בקבוצות הפילוח במקום העבודה.
- בחברה אין עובדים או עובדות שמשולמת להם/ן השלמה לשכר המינימום.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

1. ביום 14 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 11.2 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.7097 ש"ח למניה), שחולק ביום 29 במרץ 2023.
2. ביום 31 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 5.3 מיליון דולר (20 מיליון ש"ח) (כ- 0.3548 ש"ח למניה), שצפוי להיות מחולק ביום 20 בספטמבר 2023.
3. לפרטים אודות הודעתה של אלקו כפי שהתקבלה בחברה בקשר עם עדכון להסדר תיחום הפעילות בקבוצת אלקו, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2023.
4. לפרטים אודות רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2023.
5. לפרטים אודות עדכון מדיניות התגמול של החברה, וכן עדכון תנאי הכהונה והעסקה של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה, כפי שאושרו על-ידי האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה ביום 22 ביוני 2023, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2023.
6. ביום 16 במאי 2023 קיבלה החברה היתר מרשות לניירות ערך לפרסום תשקיף מדף, ובו ביום פרסמה החברה את תשקיף המדף.

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

31 באוגוסט, 2023

נספח 1 - רכישות של מקבצי דיור על ידי אלקטרה אמריקה במהלך שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

הון עצמי מושקע (חלק החברה)	הון עצמי מושקע (100%)	מחיר רכישה (100%)	תאריך רכישה	מספר יחידות דיור	מיקום הנכס	בעלות	נכס	
4.83\$	25.83\$	43.4\$	ינואר-23	300	ניקסונוויל, פלורידה	American Landmark LLC	The Vivere	1
4.83\$	25.83\$	43.4\$		300				סה"כ

נספח 2 - רכישות של מקבצי דיור על ידי הקרן הרביעית במהלך שנת 2023 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	
22.9\$	22.9\$	51.3\$	אפריל-23	322	פאלם בי, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Enso	1
17.3\$	34.5\$	71.6\$	מאי, 2023	365	אורלנדו, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Deseo Grande Phase II	2
21.6\$	35.6\$	63.4\$	יוני, 2023	355	קסימי, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	The Noa	3
29.2\$	29.2\$	64.7\$	אוגוסט, 2023	322	ניקסונוויל, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	The Drake	4
91\$	122.2\$	251\$		1,364				סה"כ

נספח 3 - רכישות של בנייני משרדים על ידי הקרן להשקעות במשרדים בבריטניה במהלך שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני ליש"ט)

הון עצמי מושקע (חלק הקרן)	הון עצמי מושקע (100%)	מחיר רכישה (100%)	תאריך רכישה	שטח כולל (מ"ר)	מיקום הנכס	בעלות	נכס	
4.5£	9£	9£	אפריל-23	4,950	ברמינגהאם	קרן להשקעות במשרדים בבריטניה	35 Newhall	1
4.5£	9£	9£		4,950				סה"כ

נספח 4 - עסקאות שבוצעו בקרן החוב השניה במהלך שנת 2023 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	
-	14%	3.5\$	98	פברואר-23	ספורטסנבורג, דרום קרוליינה	Preferred Equity	Cheslyn Townhomes	1
-	12.5%	7\$	182	פברואר-23	פילדלפיה, פנסילבניה	Mezzanine Loan	1130N Delaware	2
-	13%	4\$	98	אפריל-23	האנטטוויל, אלבמה	Preferred Equity	Creekside Athens	3
-	13.5%	7.35\$	114	מאי, 2023	פילדלפיה, פנסילבניה	Preferred Equity	Streamline Portfolio	4
21.85\$			492				סה"כ	

נספח 5 - עסקאות שבוצעו בריט המלונות במהלך שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

הון עצמי מושקע (חלק הריט)	מחיר רכישה (100%*)	מספר חדרים	תאריך ביצוע העסקה	מיקום הנכס	נכס	
68.6\$	113.6\$	190	ינואר-23	בוסטון, מסצ'וסטס	AKA Boston Common	1
68.6\$	113.6\$	190			סה"כ	

(*) משקף עלות כוללת של העסקה בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.

נספח 6 - רכישות של בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family) במהלך שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח

השקעה (חלק החברה) (באלפי דולר)	השקעה (100%) (באלפי דולר)	עלות רכישה (100%) (באלפי דולר)	מספר בתים	מדינה
1,655	6,939	14,377	59	פלורידה
2,926	13,820	32,775	104	ניו ג'רזי
4,883	12,381	31,877	111	צפון קרוליינה
210	1,026	2,620	9	דרום קרוליינה
2,912	2,912	6,471	19	טקסס
12,586	37,078	88,120	302	סה"כ

נספח 7 - מימושים של עסקאות חוב של קרן החוב הראשונה במהלך שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

שיעור תשואה שנתית (IRR) בפועל	תזרים מזומנים חופשי שנבע בעת המימוש (חלק הקרן במיליוני דולר)	תשואה מינימלית	גובה המימון (חלק הקרן) במיליוני דולר	מספר יחידות דיור	תאריך מימוש העסקה	תאריך ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג העסקה	נכס
21.8%	6.6\$ (1)	14%	6.45\$	148	יוני 23	אפריל 21	סרסוסה, פלורידה	Preferred Equity	Oakwood Apartments 1
	6.6\$		6.45\$	148					סה"כ

(1) כולל פרעון חלקי של ההשקעה במהלך שנת 2022 בסך של כ- 5.1 מיליון דולר.