



פרק ב'

אלקטרה נדל"ן בע"מ

**דין וחשבון הדירקטוריון על מצב
ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה
ביום 31 במרץ 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 31 במרץ 2024

הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחדיו: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 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 בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכוללות בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) (בתים 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.
- פרויקטי מגורים להשכרה בדרום מיאמי - שתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים).

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 13 לדוח.

אלקטרה נדל"ן במספרים (ליום 31.03.2024)

מדינות פעילות בארה"ב
(55 ערים) **16**



שיעור מינוף אפקטיבי מנדל"ן מנוהל (4)
55%



הכנסות (100%) בתקופת הדוח מנדל"ן מנוהל (4)
\$208M



NOI (100%) בתקופת הדוח מנדל"ן מנוהל (4)
\$85M



הפסד לרבעון הראשון לשנת 2024
(\$23M)



הון עצמי (3)
\$332M



שווי שוק (1)

\$2.1B



קרנות פריזט אקוויטי (1)
6



שותפויות SFR (1)
25



ריט מלונות (1)
1



שווי נדל"ן מנוהל (4)
\$9.7B



הון משקיעים
מנוהל (1) (2)

\$4.9B



(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-4.9 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 + \$1.45B = \$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)

\$4.9B

הון שגויס עד כה על ידי החברה

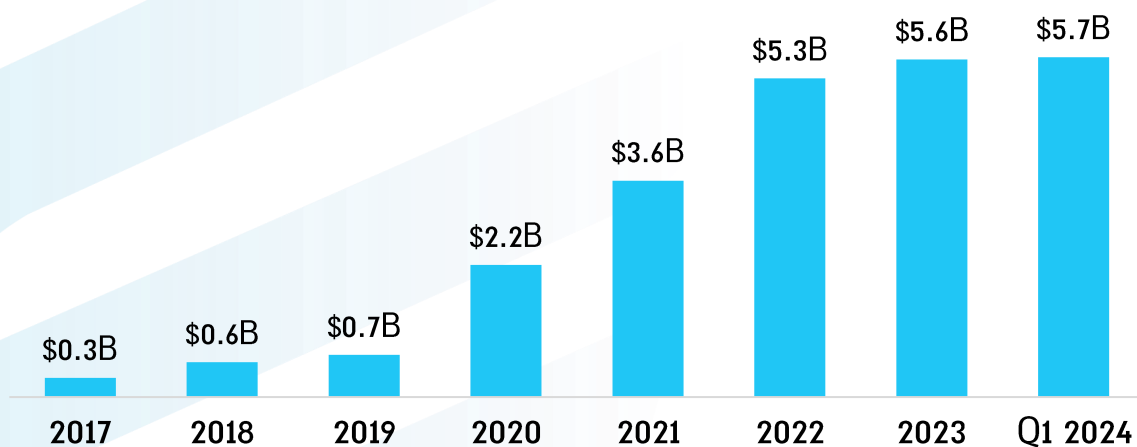
הון מנוהל נוכחי (2)(1)

היקף התחייבויות לפלטפורמות החברה (במיליוני דולר) (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
75%	\$98M	\$1.04B	מאי 22 – פברואר 24	קרן מקבצי דיור IV
100%	(1) \$303M	-	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%	-	(3) \$745M	מרץ 22 (השקה)	ריט מלונות
100%	(1) \$422M	-	נובמבר 20 – בתקופת גיוס	בתים פרטיים להשכרה (SFR)
20%	\$14M	\$95M	מרץ 24 (סגירה ראשונה)	קרן להשקעות בבריטניה

גידול עקבי בהיקף הגיוסים המצטבר

היקף גיוס מצרפי לפלטפורמות החברה **\$5.7B** (2) הון מנוהל נוכחי **\$4.9B** (1,2)



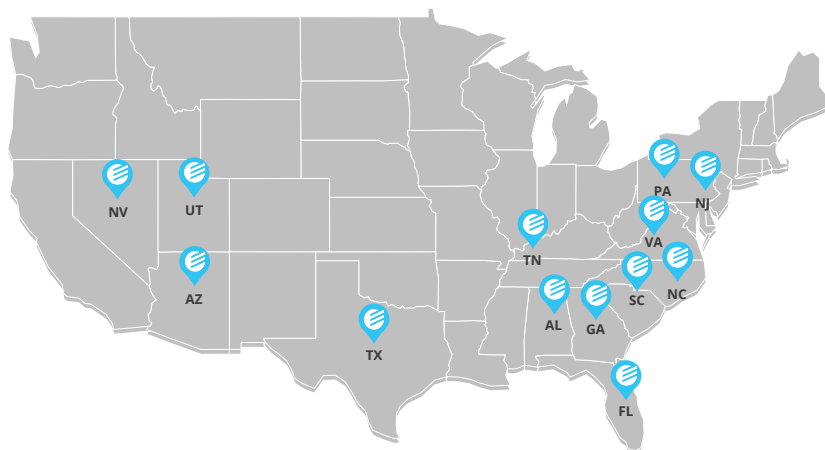
(1) הנתונים למועד פרסום הדוחות הכספיים וכוללים את התחייבות ה-GP ומשקיעים לצד הקרנות (Co-Invest).

(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 49,730 יחידות דיור ב-165 נכסים/עסקאות למימון מקבצי דיור ו-4,200 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 5
יחידות דיור 9,094	יחידות דיור 1,614	יחידות דיור 4,122	יחידות דיור 1,401
טנסי	טקסס	וירג'יניה	אריזונה
נכסים 4	נכסים 48	נכסים 2	נכסים 2
יחידות דיור 1,157	יחידות דיור 15,434	יחידות דיור 648	יחידות דיור 694

סך הכל נכסים: 111

סך הכל יחידות דיור: 34,164

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 954	בתים 753	בתים 889	בתים 702
אלבמה	טקסס	טנסי	
בתים 227	בתים 641	בתים 34	

מספר שותפויות: 25

סך הכל יחידות דיור: 4,200⁽¹⁾

(1) אינו כולל קרקעות ופיקדונות עבור 692 בתים מסוג SFR ו-BTR שיש בגינם הסכם מכר מחייב וצפויות להמסר ב-24 חודשים הקרובים.

דיר להשכרה - מקבצי דיר (ליום 31.03.2024)

848
עובדים
בחברת הניהול



33,720
יחידות דיר בניהול
החברה



110
מקבצי דיר בניהול
החברה



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



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

Signatory of:
PRI Principles for
Responsible
Investment

\$7.7B
שווי נדל"ן משוער



94%
שיעור תפוסה ממוצע (2)



\$3.4B
הון משוער

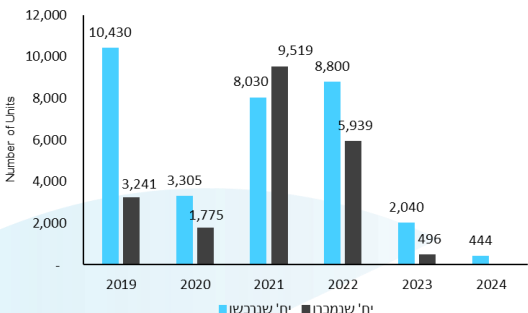


5.8%
נידול NOI מנוהל
Same Property T12
(1)

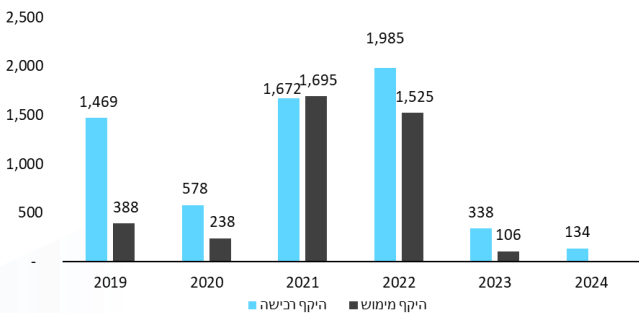


להלן נתונים אודות היקפי הרכישות והמימושים (100%)

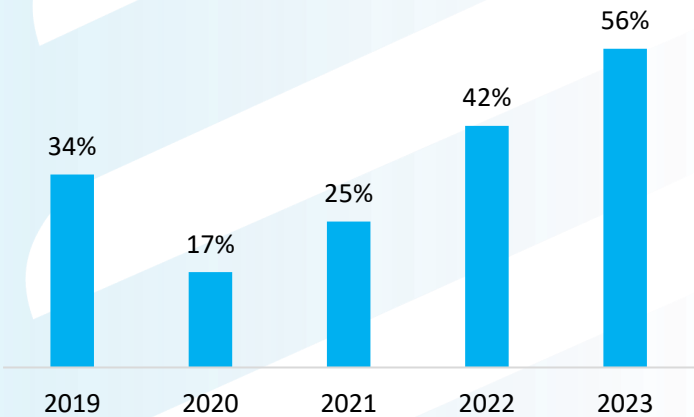
מספר יחידות דיר שנרכשו לעומת יחידות דיר שנמכרו



היקף רכישות במקבצי דיר לעומת היקף מימושים (במיליוני דולר)



שיעור הגידול הממוצע ב-NOI במהלך תקופת ההחזקה
במקבצי דיר 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 דיר להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמוד 28.

סטטוס קרנות פעילות (למועד פרסום הדוח)

INITIAL CLOSING – JUN18
FINAL CLOSING – JUL19

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

17	8,938	25	\$2.3B	\$400M	\$462M
נכסים מומשו עד כה	יחידות (14,174 נרכשו במקור)	מקבצי דיור (42 נרכשו במקור)	היקף רכישות	גיוס מ-Co-Investor Partners (2)	גיוס ב-12 חודשים (2)
הקרן קראה	39%	2.2X	19.9%	101%	\$467M
ל-100% מהתחייבויות המשקיעים	שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקרן ממועד הרכישה	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)	החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	בחלוקות רבעוניות למשקיעים

INITIAL CLOSING – DEC 19
FINAL CLOSING – JUL 21

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

13,369	47	\$2.5B	\$41M	\$980M
יחידות	מקבצי דיור	היקף רכישות	גיוס מ-Co-Investor Partners	גיוס ב-18 חודשים
הקרן קראה	30%	1.63X	18.1%	27%
ל-100% מהתחייבויות המשקיעים	שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)	החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן
				בחלוקות רבעוניות למשקיעים

INITIAL CLOSING – May 22
FINAL CLOSING – Feb 24

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

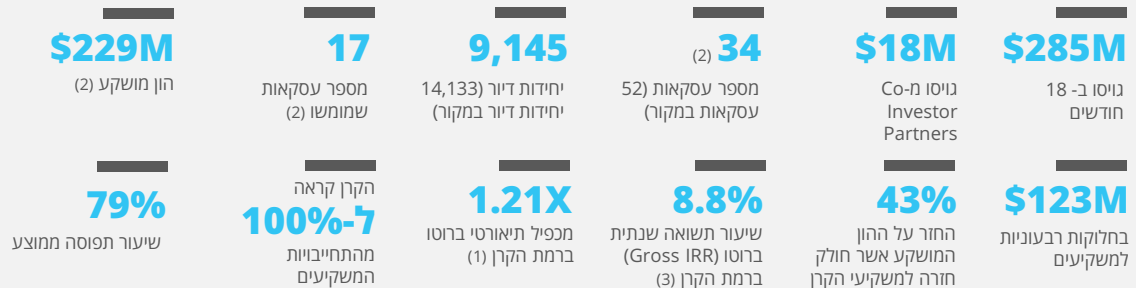
הקרן קראה	12%	8,625	28	\$1.9B	\$98M	\$1.04B
ל-75% מהתחייבויות המשקיעים	שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה	יחידות	מקבצי דיור	היקף רכישות	גיוס מ-Co-Investor Partners	גיוס עד כה
					2%	\$18M
					החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	בחלוקות רבעוניות למשקיעים

- (1) מכפיל תיאורטי (ברוטו): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושערך לנכסים ביחס להון המקורי שגויס (כל 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 בעמוד 28.

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

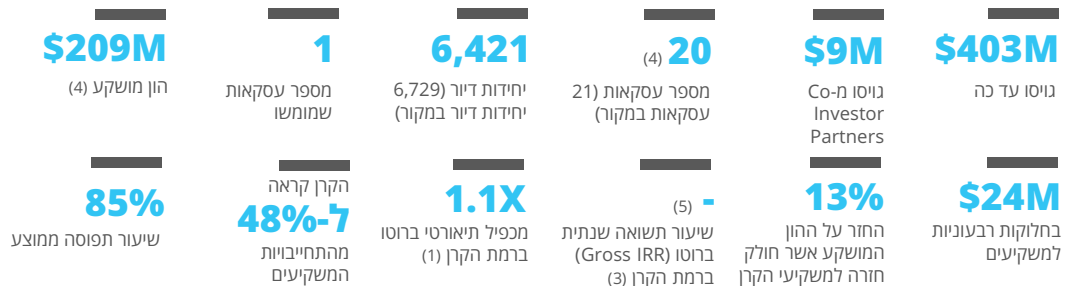
קרן חוב ראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM Fund L.P)

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 חלקי 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 בפוזיצית החוב בסך של כ- 5.25 מיליון דולר אשר ניתנה, בחודש אוקטובר 2021, למימון רכישת מקבץ דיור בעיר יוסטון, טקסס שבארה"ב, הינו כ-229 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- 209 מיליון דולר וכ-9 מיליון דולר, בהתאמה.
- (5) התשואה ליום 31.03.2024 הינה זניחה לאור ירידות שווי חשבונאות בחלק מנכסי הבסיס, אשר בעיקרן מיוחסות לעליית שיעורי ההיוון, ואין בכך להעיד בהכרח על ביצועיהם התפעוליים.
- (6) 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 בעמוד 28.

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

INITIAL CLOSING – MAR 22

ריט (REIT) פרטית למלונות – בתקופת גיוס ורכישות

הריט קראה 7%-69% מהתחייבויות המשקיעים	6 ערים מרכזיות: (ניו יורק, וושינגטון, וירג'יניה, ווסט פאלם ביץ', מיאמי ובוסטון)	\$485M הון מושקע בבתי המלון (2)	\$765M 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	£26.3M הון מושקע (1)(5)	£26.5M היקף רכישות (4)	£11M גיוס מ- Investor Partners	£76M גיוס עד כה
					הקרן קראה 7%-20% מהתחייבויות המשקיעים	86% שיעור תפוסה ממוצע (6)

(1) משקף עלות כוללת של העסקה 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. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.

(4) עלות רכישה מקורית.

(5) כולל פרעון הלוואה בנקאית שניתנה למימון רכישת בניין משרדים אשר נפרעה ומומנה לתקופה קצובה באמצעות קו האשראי של הקרן.

(6) 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 בעמוד 28.

קרנות החוב למימון מקבצי דיור בארה"ב

לאור השינויים בתנאי השוק אשר משפיעים על חלק מהלווים, ישנם מקרים בהם קרנות החוב ישתלטו על ניהול/בעלות ותפעול הנכסים להם ניתן המימון, זאת במסגרת זכויות חוזיות קיימות, הן מול הלווים עצמם והן מול המלווים הבכירים (Senior Lenders).

למועד פרסום הדוחות הכספיים, השתלטו קרנות החוב על ניהול ותפעול שבעה נכסים, כדלקמן:

קרן חוב 1 – הקרן השתלטה על ניהול ותפעול ארבעה נכסים.

קרן חוב 2 – הקרן השתלטה על ניהול ותפעול שלושה נכסים.

למועד הפרסום, שישה מתוך שבעת 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. הנכס השביעי צפוי לעבור לניהול ALVM במהלך חודש יוני 2024.

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

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, נייודות 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, 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 ושבוועי), 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 נמשכת מגמת העלייה בשיעורי ההיוון אל מול התקופה המקבילה אשתקד). גם בהקשר זה, יש לציין כי אסטרטגיית ההשכחה 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), 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 הסיטואציה 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) מבצעת החברה בדיקה של הצורך ברישום הפרשה בגין סיכונים אשראי חוזיים 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 שהורדות הריבית יבוצעו במהלך 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. 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- 2 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 31 במרץ 2024	
אלפי דולר		
35,408	52,255	נכסים שוטפים
750,987	728,053	נכסים בלתי שוטפים
786,395	780,308	סה"כ נכסים
82,272	205,464	התחייבויות שוטפות
377,299	242,370	התחייבויות בלתי שוטפות
326,824	332,474	סה"כ הון עצמי
786,395	780,308	סה"כ התחייבויות והון

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 31 במרץ 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 21 להלן).

נכסים שוטפים

סך הרכוש השוטף ליום 31 במרץ 2024 הסתכם לכ-52 מיליון דולר לעומת סך של כ-35 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. הגידול, נטו בסך של כ-17 מיליון דולר נבע בעיקר בעיקר מגידול בסך של כ-12 מיליון דולר ביתרות המזומנים ושווי המזומנים ומגידול בסעיף חייבים הלוואות ויתרות חובה אשר נובע בעיקר מהלוואה שניתנה לקרן להשקעות בבריטניה בסך של כ-4 מיליון דולר (הלוואה זו נפרעה במלואה לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2024).

נכסים בלתי שוטפים

סך הרכוש הבלתי שוטף ליום 31 במרץ 2024 הסתכם לכ-728 מיליון דולר לעומת סך של כ-751 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון, נטו בסך של כ-23 מיליון דולר נבע בעיקר 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 וכן עקב הקיטון בהכנסות לקבל מדמי הצלחה כתוצאה מהשינוי בשווי הנכסים בקיזוז השקעות בתקופה.

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרץ 2024 הסתכמו לכ-205 מיליון דולר לעומת סך של כ-82 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול, נטו בסך של כ-123 מיליון דולר נבע מסיווג חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים בסך של כ-111 מיליון דולר מסעיף הלוואות לזמן ארוך מבנקים. בנוסף, חל גידול בסעיף הזכאים ויתרות זכות אשר נובע בחלקו מדיבידנד שהוכרז וטרם שולם נכון למועד הדוחות הכספיים בסך של כ-5.4 מיליון דולר (הדיבידנד שולם במלואו לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2024).

התחייבויות בלתי שוטפות

סך ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 במרץ 2024 הסתכם לכ-242 מיליון דולר לעומת סך של כ-377 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הקיטון, נטו בסך של כ-135 מיליון דולר נבע מסיווג חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים בסך של כ-167 מיליון דולר לסעיף ההתחייבויות השוטפות. מנגד, חל גידול, נטו באגרות החוב לזמן ארוך בסך של כ-41 מיליון דולר בעקבות הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ז') בתקופת הדוח. כמו כן, נרשם קיטון ביתרות העתודה למסים נדחים בכ-6 מיליון דולר.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31 במרץ 2024 הסתכם לסך של כ-332 מיליון דולר לעומת כ-327 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. הגידול בהון העצמי, נטו נובע מהנפקת מניות פרטית שבוצעה בחודש ינואר 2024 לגופים מקבוצת הפניקס אחזקות בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בתמורה לסך כולל של כ-32 מיליון דולר נטו (לאחר הוצאות הנפקה, בניכוי הפסד לתקופה בסך של כ-23 מיליון דולר ודיבידנד שהוכרז בסך של כ-5.4 מיליון דולר).

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

שנת 2023				שנת 2024	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	
					תוצאות הפעילות:
					מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
3,886	4,866	4,045	4,259	4,258	הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
(4,784)	(7,424)	(7,700)	(2,763)	(7,067)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
4,694	22,106	(3,337)	7,731	(8,220)	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
3,927	(19,733)	(22,585)	(29,507)	(13,146)	דמי הצלחה (Promote)
700	-	-	428	727	מנכסי אסטרטגיית המימוש
8,423	(185)	(29,577)	(19,852)	(23,448)	סה"כ
					עלויות והוצאות
-	23	84	5	2	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
448	630	645	137	744	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
867	1,169	1,373	2,132	1,834	הוצאות הנהלה וכלליות
1,315	1,822	2,102	2,274	2,580	סה"כ
7,108	(2,007)	(31,679)	(22,126)	(26,028)	רווח (הפסד) תפעולי
333	(14,877)	(3,266)	(11,577)	(3,044)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
7,441	(16,884)	(34,945)	(33,703)	(29,072)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(1,686)	2,779	7,357	6,660	6,128	מסים על ההכנסה
5,755	(14,105)	(27,588)	(27,043)	(22,944)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					מיוחס ל:
5,673	(14,580)	(27,546)	(27,236)	(22,929)	בעלי מניות של החברה האם
82	475	(42)	193	(15)	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,755	(14,105)	(27,588)	(27,043)	(22,944)	רווח נקי (הפסד) לתקופה

הכנסות ורווחים מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

סך הכנסות החברה מדמי ניהול ועמלות רכישה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו בכ- 4.3 מיליון דולר לעומת כ-3.9 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 בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו בהפסד בסך של כ-7 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-4.8 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 בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו בהפסד של כ-8.2 מיליון דולר לעומת רווח בסך של כ-4.7 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 וכל 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 ולקישון בהכנסות לקבל מדמי ההצלחה (Promote).

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. יציין, 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 (עדין) לרישום דמי הצלחה (Promote) מנכסים אלו.

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 רשמה החברה קישון בהכנסות לקבל מדמי ההצלחה (Promote) בסך של כ-13.1 מיליון דולר לעומת הכנסות בסך של כ-3.9 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הקישון 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 בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו בכ-1.8 מיליון דולר לעומת סך של כ-0.9 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה המקבילה אשתקד הופחתו הוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-0.7 מיליון דולר עקב חתימה על הסכמי פשרה המתייחסים לנכסי אסטרטגיית המימוש.

הוצאות/הכנסות מימון, נטו

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (אלפי דולר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (אלפי דולר)	
(408)	3,084	הוצאות (הכנסות) מימון שוטפות, נטו
75	(40)	חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין נכסי נדל"ן להשקעה
(333)	3,044	סה"כ הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו בכ-3 מיליון דולר לעומת הכנסות בסך של כ-0.3 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח נבע בין היתר מהגידול בהיקפי האשראי ומהגידול בשיעורי הריבית.

מסים על הכנסה

הכנסות מסים על הכנסה, נטו בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו בהכנסה של כ-6.1 מיליון דולר לעומת הוצאה בסך של כ-1.7 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 בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכם לסך של כ-23 מיליון דולר לעומת רווח בסך של כ-5.8 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

ברבעון הראשון של שנת 2024 נבעו מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 3.6 מיליון דולר לעומת מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ- 1.6 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח כוללים דמי ניהול ועמלות רכישה בסך של כ- 4.3 מיליון דולר וכן דיבידנד וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 2.1 מיליון דולר.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 9.1 מיליון דולר לעומת סך של כ- 39.5 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 ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 17.1 מיליון דולר לעומת סך של כ- 38.8 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- 57 מיליון דולר.

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

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
שקל	0.27
ליש"ט	1.26
אירו	1.08

להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 31 במרץ 2024 ועד ליום 20 במאי 2024

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
שקל	(0.59)
ליש"ט	0.47
אירו	0.52

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 השני של שנת 2024 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (30 ביוני 2024).

אשראי מהותי בחברה

- א. ראה פירוט בסעיף 14 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.
- ב. 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) של החברה, הנובע בעיקר מסיווג החלויות השוטפות של הלוואות מבנקים ואגרות חוב לסעיף ההתחייבויות השוטפות, דן הדירקטוריון בישיבתו מיום 26 במאי 2024 במצב הנזילות וביכולת פירעון ההתחייבויות של החברה, בהתחשב במקורות 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 פירעונן וכי אין בגרעון האמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

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 31 במרץ 2024 על סך כולל של 215 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2024.

למועד הדוח הכספי עומדת חברה 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 31 במרץ 2024 - 43.25%.
- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33%. ליום 31 במרץ 2024 - 50.31%.

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 31 במרץ 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 326 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 31 במרץ 2024 הינו 43.40%.
- 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 31 במרץ 2024 הינו 50.31%.
- 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 31 במרץ 2024 עומדת היתרה על סך של כ- 76 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 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 31 במרץ 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 326 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 31 במרץ 2024 הינו 43.40%.
- 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 31 במרץ 2024 הינו 50.31%.
- 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 31 במרץ 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ-326 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 31 במרץ 2024 הינו 43.40%.

- 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 31 במרץ 2024 הינו 50.31%.

- 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.

דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם

- האמצעים שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכונים השוק
המיומן 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 סיכונים השוק וחשיפת החברה אליהם. האמצעים שננקטים להקטנת הסיכונים מובאים לידיעת הדירקטוריון ולאישורו.
- האחראים בחברה לניהול סיכונים שוק
ניהול סיכונים 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.

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/השלמה לשכר המינימום.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

1. ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 5.5 מיליון דולר (20 מיליון ש"ח) (כ- 0.3328 ש"ח למניה), שחולק לאחר תאריך המאזן, ביום 8 באפריל 2024.
2. לפרטים אודות רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה ראה ביאור 5 לפרטים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2024.
3. 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 31 במרץ 2024.
4. 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).
5. ביום 31 בינואר 2024 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ז') בסך כולל של 150 מיליון ש"ח ערך נקוב.

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'.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם.

גיל רושינק – יו"ר הדירקטוריון

אמיר יניב – מנכ"ל

26 במאי, 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
41.2\$	57.2\$	134\$		444			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
5,642	25,666	64,062	222	פלורידה
488	6,653	19,741	68	ניו ג'רזי
2,629	3,586	8,507	43	דרום קרוליינה
8,759	35,905	92,310	333	סה"כ