



פרק ב'

אלקטרה נדל"ן בע"מ

**דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021**

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

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 תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021. יש לקרוא דוח זה בהקשר לדוחות התקופתיים השנתיים של החברה (לרבות דוח הדירקטוריון שלה) ליום 31 בדצמבר 2020.

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 משמשת כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partners). למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת החברה שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), קרן חוב למימון מקבצי דיור בארה"ב, השקעה באמצעות שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (להלן: "SFR"), להלן: "דיור להשכרה בארה"ב". כמו כן, השקיעה החברה בשותפות ריט להשקעה הזדמנותית במלונות בארה"ב ופועלת לגיוס משקיעים מוגבלים (LP) לטובת שותפות זו כאשר החברה תשמש כשותף מנהל (GP).

בחודשים יוני - יולי 2021, הכריזה החברה על סגירה סופית של קרן החוב הראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב ושל הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב. בהתאם לתוכנית העבודה מתעתדת החברה להקים (*):

- קרן רביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.
- קרן חוב שניה למימון מקבצי דיור בארה"ב.
- קרן להשקעות במשרדים בבריטניה.
- סגירה ראשונה לשותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעה במלונות, כמפורט לעיל.

עד לחודש אוקטובר 2021 מימשה החברה את כלל נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה בישראל ובחו"ל טרם הכניסה לתחום פעילות מקבצי הדיור (להלן - "נכסי אסטרטגיית המימוש").

אלקטרה נדל"ן במספרים (ליום 30.9.2021)

- שווי שוק (1) - B3.4 ש"ח.
- קרנות פריווט אקוויטי פעילות- 4.
- קרנות בהליכי הקמה- 4.
- הון עצמי (5) - M660 ש"ח.
- שווי נדל"ן מנוהל (1) (6) - \$B6.3.
- הון משקיעים מנוהל (2) (7) - \$B2.7.
- מדינות פעילות בארה"ב- 11 (35 ערים).
- שיעור מינוף אפקטיבי מנדל"ן מנוהל (6) - 58%.
- רווח נקי בתקופת הדוח- M262 ש"ח.
- הכנסות (100%) בתקופת הדוח מנדל"ן מנוהל (6) - \$M376.
- NOI (100%) בתקופת הדוח מנדל"ן מנוהל (6) - \$M193.

(1) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים. (2) עד כה גייסה החברה סך של כ- 3 מיליארד דולר ומנהלת נכון למועד פרסום הדוחות כ- 2.7 מיליארד דולר (לאחר מימוש נכסים בקרנות) כולל משקיעים בעסקאות משותפות לצד הקרנות (ואינו כולל משקיעים במקבצי דיור טרם הקרנות). (3) הנתונים כוללים 32 עסקאות אשר בוצעו באמצעות קרן החוב בהיקף של 8,795 יחידות דיור. (4) לעומת תקופה מקבילה אשתקד. (5) לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה. (6) אינו כולל את קרן החוב. (7) כולל סך של כ- 250 מיליון דולר אשר אושרו בועדת השקעות של מספר גופים מוסדיים ונמצאים בהליכי חתימה. (*) לעניין מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 11 לדוח.

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

0.7B\$ גיוסו מ-Co-Investors (החברה זכאית לעמלת רכישה חד פעמית + דמי הצלחה) (3) +

2.3B\$ גיוסו לטובת פעילות הקרנות (החברה זכאית לדמי ניהול + דמי הצלחה) =

3.0B\$ הון שגויס עד כה על ידי החברה (1)

2.7B\$ הון מנוהל נוכחי (1)

היקף התחייבות	מקבצי דיור
\$215M 100% קריאה לכסף	קרן 1 סגירה ראשונה: אפריל 2017 סגירה סופית: פברואר 2018
\$462M 100% קריאה לכסף	קרן 2 סגירה ראשונה: יוני 2018 סגירה סופית: יולי 2019
\$980M 85% קריאה לכסף (2)	קרן 3 סגירה ראשונה: דצמבר 2019 סגירה סופית: יולי 2021

- **בתים פרטיים להשכרה – SFR** התחלת גיוס: To Date-2020
\$105M הון משקיעים ההשקעה מבוצעת דרך שותפויות ייעודיות, עד כה הוקמו 5 שותפויות.
- **קרן חוב 1 -** סגירה ראשונה: דצמבר 2019 סגירה סופית: יוני 2021
\$285M היקף התחייבויות 60% קריאה לכסף (2)
- **אלקטרה מלונות-** צפי לסגירה ראשונה Q4 2021
\$320M היקף התחייבות(1)

(1) החברה צופה קריאה מלאה לכסף בקרן השלישית עד סוף שנת 2021 כולל של כ- 250 מיליון דולר אשר אושרו בועדת השקעות של מספר גופים מוסדיים ונמצאים בהליכי חתימה.

(2) ובקרן החוב עד סוף המחצית הראשונה של שנת 2022.

(3) כולל פעילות ה-SFR אשר נכון להיום מבוצעת במסגרת של שותפויות השקעה ייעודיות.

(*) לעניין מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 11 לדוח.

תחום הדיור להשכרה בארה"ב (למועד פרסום הדוח)

סה"כ 39,713 יחידות דיור ב-129 נכסים ו-1,048 בתים פרטיים צמודי קרקע

במדינת טקסס, פלורידה, צפון ודרום קרוליינה, ג'ורג'יה, טנסי, אריזונה, אלבמה ויוטה



נכסי מקבצי דיור (Multi Family) - בניהול החברה

יחידות דיור	נכסים	מדינה
7,961	27	פלורידה
1,746	6	ג'ורג'יה
3,549	11	צפון קרוליינה
1,329	5	דרום קרוליינה
1,254	4	טנסי
15,079	44	טקסס
30,918	97	סה"כ

נכסי מקבצי דיור (Multi Family) - בקרן החוב

יחידות דיור	נכסים	מדינה
1,632	7	פלורידה
174	1	יוטה
145	1	דרום קרוליינה
198	1	צפון קרוליינה
903	3	אריזונה
5,664	18	טקסס
79	1	טנסי
8,795	32	סה"כ

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

יחידות דיור	מדינה
258	פלורידה
187	ג'ורג'יה
279	דרום קרוליינה
117	צפון קרוליינה
108	אלבמה
86	טקסס
13	טנסי
1048	סה"כ

דיוור להשכרה – מקבצי דיוור (ליום 30.9.2021)

- 97 מקבצי דיוור בניהול החברה (2).
- 96% שיעור תפוסה ממוצע.
- 13.7% גידול NOI מנוהל same store (1).
- 30,918 יחידות דיוור בניהול החברה (2).
- \$B5.8 שווי נדל"ן.
- 18.9% גידול ב-NOI מנוהל בתקופת הדוח (1).
- 790 עובדים בחברת הניהול.
- מקום 33 בדירוג 50 החברות הגדולות בתחום מקבצי הדיוור בארה"ב.
- \$B2.4 הון מושקע.

להלן נתונים אודות היקפי הרכישות והמימושים (100%) של מקבצי הדיוור בארה"ב בשנים 2018 ועד למועד פרסום הדוח (3)

מספר יחידות דיוור שרכשו לעומת יחידות דיוור שנמכרו

2018	2019	2020	2021	
8,333	10,430	3,305	6,557	יחידות דיוור שנרכשו
4,755	3,241	1,775	6,695	יחידות דיוור שנמכרו

מספר יחידות דיוור שרכשו לעומת יחידות דיוור שנמכרו

2018	2019	2020	2021	
1,289	1,469	578	1,304	היקף רכישה
694	388	238	1,197	היקף מימוש

שיעור הגידול הממוצע ב- NOI במהלך תקופת ההחזקה במקבצי דיוור שמומשו בשנים 2018 ועד למועד פרסום הדוח

2018	2019	2020	2021	
26%	34%	17%	29%	שיעור הגידול בממוצע

(1) לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

(2) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.

(3) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיוור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, ראה נספחים בעמודים 24-28.

סטטוס קרנות פעילות (למועד פרסום הדוח)

קרן ראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (EMIF I)

INITIAL CLOSING - APR 17

FINAL CLOSING - FEB 18

- **215M\$** גויסו בעשרה חודשים (1).
- **145M\$** גויסו מ-co investor partners (1).
- **1M\$** היקף רכישות.
- **9** מקבצי דיור (22 נרכשו במקור).
- **2,766** יחידות (7,636 נרכשו במקור).
- **13** נכסים מומשו עד כה.
- **279M\$** בחלוקות רבעוניות למשקיעים.
- **130%** מההון המושקע חולקו חזרה למשקיעי הקרן.
- **114M\$** עליות שווי של 10 נכסים ממועד רכישתם (2).
- **2.26** מכפיל תיאורטי (3).
- **27%** שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקרן, ממועד הרכישה.
- הקרן קראה ל-**100%** מההתחייבויות המשקיעים.

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

INITIAL CLOSING – JUN18

FINAL CLOSING – JUL19

- **462M\$** גויסו ב-12 חודשים (4).
- **400M\$** גויסו מ-co investor partners (4).
- **2.3B\$** היקף רכישות.
- **38** מקבצי דיור (42 נרכשו במקור).
- **12,865** יחידות (14,174 נרכשו במקור).
- **130M\$** בחלוקות רבעוניות למשקיעים.
- **28%** מההון המושקע חולקו חזרה למשקיעי הקרן.
- **152M\$** עליות שווי של 10 נכסים ממועד רכישתם (2).
- **1.54** מכפיל תיאורטי (3).
- **17%** שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקרן, ממועד הרכישה.
- הקרן קראה ל-**100%** מההתחייבויות המשקיעים.

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

INITIAL CLOSING – DEC 19

FINAL CLOSING – JUL 21

- **980M\$** גויסו ב-18 חודשים (4).
- **41M\$** גויסו מ-investor partners.co.
- **2.2B\$** היקף רכישות.
- **43** מקבצי דיור.
- **12,410** יחידות.
- **79M\$** בחלוקות רבעוניות למשקיעים.
- **80M\$** עליית שווי של 18 נכסים ממועד רכישתם (5).
- **1.19** מכפיל תיאורטי (3).
- **8%** שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה.
- הקרן קראה ל-**85%** מההתחייבויות המשקיעים.

- (1) הון מושקע מקורי של חברי הקרן ושל Co-Investors לאחר מימוש 13 נכסים הינו כ- 81 מיליון דולר וכ- 68 מיליון דולר, בהתאמה.
- (2) כתוצאה מעליית שווי נכסים משיערוכים שבוצעו עד ליום 30 בספטמבר 2021 (כולל נכס שמומש לאחר מועד הדוח והתזרים החופשי בגינו טרם חולק למשקיעי הקרן) (כל הנתונים חלק הקרן).
- (3) מכפיל תיאורטי (ברוטו לפני עמלות הצלחה ל-GP): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, בתוספת שיערוך נכסים שנותרו (חלק הקרן) וחלקי ההון המקורי שגוייס (כל הנתונים חלק הקרן).
- (4) הון מושקע מקורי של חברי הקרן ושל Co-Investors. לאחר מימוש 4 נכסים הינו כ- 440 מיליון דולר וכ- 360 מיליון דולר, בהתאמה.
- (5) כתוצאה מעליית שווי נכסים משיערוכים שבוצעו עד ליום 30 בספטמבר 2021 (חלק הקרן).
- (6) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, ראה נספחים בעמודים 24-28.

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

קרן חוב להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM Fund L.P)

INITIAL CLOSING – DEC 19

FINAL CLOSING – JUN 21

- **285M\$** גויסו ב-18 חודשים.
- **17.6M\$** גויסו מ-investor partners.co.
- **181M\$** הון מושקע (1).
- **32** מספר עסקאות (33 עסקאות במקור).
- **18,795** יחידות דיור (9,095 יחידות דיור במקור).
- **1** מספר עסקאות שמומשו.
- **17.5M\$** בחלוקות רבעוניות למשקיעים.
- **10.6%** שיעור קופון שנתי ממוצע (נוכחי).
- **12%** תשואה חוזית מינימלית ממוצעת.
- הקרן קראה ל-**60%** מההתחייבויות המשקיעים.
- **90%** שיעור תפוסה ממוצע.

שותפויות המחזיקות בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family)

- **5** שותפויות פעילות.
- **105M\$** גויסו עד כה.
- **252M\$** שווי נדל"ן.
- **1,048** בתים פרטיים שנרכשו.
- **90M\$** הון מושקע.
- **65%** שיעור תפוסה ממוצע (בתים חדשים באכלוס).
- **40M\$** פקדונות ששולמו לרכישת בתים נוספים.
- **2,000** בתים נוספים תחת הסכם רכישה (3).
- **7** מדינות.
- **22** ערים.

(1) לאחר פרעון מלא של עסקת הון מועדף אחת.

(2) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, ראה נספחים בעמודים 24-28.

(3) בתים פרטיים ששולם פקדון עבור רכישתם.

פעילות המלונאות (למועד פרסום הדוח)

במהלך תקופת הקורונה, בחנה החברה את השפעת המגפה על תחום המלונאות בארה"ב וזיהתה הזדמנויות להשקעות אטרקטיביות במלונות אשר חוו פגיעה משמעותית בשוים לאור משבר הקורונה.

על מנת לקדם את כוונתה, התקשרה החברה עם שותף אמריקאי (Co-GP) בעל ניסיון ומוניטין רב בתחום המלונות, אשר מחזיק בבעלותו את רשת בתי מלון AKA ואשר פועל בתחום הנדל"ן בארה"ב (להלן: "השותפות").

השותפות פועלת לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's), בהיקף של עד 500 מיליון דולר בשלב הראשון (יתכן וסכום זה יגדל בעתיד בהתאם להזדמנויות ולתנאי השוק), באמצעותם ירכשו נכסים בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי הממוקמים בערים מרכזיות (Gateway Cities) אשר מתאפיינות בביקוש רב לתיירות עסקית ופנאי.

הפעילות מאוגדת באמצעות שותפות ריט (REIT) אמריקאית המנוהלת על ידי החברה והשותף המקומי במטרה לבצע הנפקה לציבור (IPO) לאחר רכישת מסה קריטית של מלונות והשלמת הליך השבחתם.

בהתאם לתוכנית החברה, צפוי לעמוד חלקו של השותף הכללי בהון העצמי כ-LP, לאחר דילול ע"י משקיעים, על כ- 8% מהיקף ההשקעות בפעילות ובכל מקרה לא יפחת מ- 40 מיליון דולר ולא יעלה על סך של 80 מיליון דולר (מזה חלק החברה, 75%).

פעילות המלונאות

- 500M\$ יעד גיוס.
- 320M\$ היקף התחייבויות (1).
- 202M\$ שווי נדל"ן.
- 3 בתי מלון שנרכשו עד כה.
- 573 מספר חדרי מלון.
- 90M\$ הון מושקע.

הרחבת פעילות קרנות ההשקעה (Private Equity)

כניסה לתחום המשרדים בבריטניה



לאחר בחינה ארוכה של סביבת הפעילות בה פעלה החברה בעבר, כוננה החברה שיתוף פעולה עם שותף מקומי (Valeo Capital) בעל ותק וניסיון של מעל ל-25 שנים בתחום, במהלך ביצע עסקאות בהיקף רחב, לרבות עם גופים מוסדיים מיישראל ובריטניה.



בשנים האחרונות גוברים פערי הביקוש בין נכסי משרדים Grade A לנכסי Grade B/C בעולם ובבריטניה בפרט, ומתרחבת תופעת ה"נהירה לאיכות" ("Flight to Quality"). מגיפת הקורונה האיזה מגמה זו וייצרה הזדמנות למתן ערך על-ידי ניצול פערי הביקושים בין סוגי הנכסים.



על פי המודל העסקי של החברה, החברה תקים קרן במודל GP ו-LP ותפעל לגייס כ-200 מיליון ליש"ט בטווח זמן הקצר מגופים מוסדיים ומשקיעים פרטיים כשירים.



השוק נותר יציב בבסיסו, והיקפי הבניה לא מספקים את דרישות הביקושים הגוברים לנכסים איכותיים. בעוד שהביקושים לנכסי Grade B ומטה יורדים, נוצרה הזדמנות למתן ערך ע"י השבחת נכסים בעלי פוטנציאל במיקומים מרכזיים.

המודל העסקי

רכישה הזדמנותית

ניצול מגמות השוק לרכישת נכסי משרדים Grade B בעלי פוטנציאל השבחה בערים מרכזיות, לרוב בעסקאות מחוץ לשוק (Off-Market).

שיפוץ והשבחה

שיפוץ הנכס לרמת גימור וסטנדרטים של נכס Grade A, והשכרה במטרה להעלות את שכר הדירה ושיעורי התפוסה.

ניהול וייצוב

תפעול הנכס על-ידי צוות הניהול המקומי במטרה להביא את הנכס לתזרים שוטף חזק ויציב.

מכירה מתוזמנת

מימוש לאחר מיצוי פוטנציאל ההשבחה.

שיקולים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי (ESG)

החברה מנהלת את פעילותה ואת פעילות הקרנות תוך מיפוי והטמעת שיקולי ESG

(Environmental, Social, Governance)

- **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').

- **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.

- **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 האוורור |
הערכת חשיפה לאסונות טבע כחלק מתהליך בדיקת הנאותות.

השפעת נגיף COVID-19 (להלן: "קורונה")

למועד הדוח עדיין קיימת אי-ודאות ביחס לעומק השפעת המשבר על הכלכלה, למשכו ולהשלכותיו לטווח הבינוני והארוך. החברה פועלת על מנת לצמצם את השפעת המשבר על פעילותה ונכון למועד הדוח, החברה לא הושפעה לרעה והנהלת החברה אינה צופה, בשלב זה, כי תושפע לרעה באופן מהותי בעתיד הנראה לעין ממשבר הקורונה.

הערכות החברה הכלולות בדוח דירקטוריון זה, לרבות בקשר עם תוכניות החברה להקמת קרנות נוספות, הערכות החברה בנוגע למועדי הקריאה לכסף בקרנות והשפעת נגיף הקורונה, 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

עד לחודש אוקטובר 2021 מימשה החברה את כל נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה בישראל ובחו"ל טרם הכניסה לתחום פעילות מקבצי הדיור.

ישראל

"פרויקט הסוהו" - נכס מסחרי מניב בישראל (חלק החברה 50%), בשטח כולל (100%) של 14,300 מ"ר ובשיעור תפוסה של כ- 95%.

לפרטים בדבר התקשרות החברה עם צד שלישי למכירת זכויותיה (50%) בנכס, ראה באור ג5(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021.

"פרויקט אלקטרה סיטי" - קרקע מיועדת לפיתוח ברחוב הרכבת בתל אביב (פרויקט "אלקטרה סיטי") אשר בגינה נחתם הסכם למכירת מלוא זכויות החברה בקרקע (50%) לשותפיה בפרויקט, במהלך הרבעון השני של שנת 2021 הושלמה העסקה והועברה הבעלות בקרקע לרוכשים (ראה גם ביאור ג5(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021).

פרויקט אורנים (כיום, מלון רויאל ביץ' ברחוב הירקון בתל-אביב) (חלק החברה בפרויקט 50%)

לפרטים בקשר עם הפרויקט ראה ביאור ד12(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.

הודו

לפרטים אודות השקעת החברה ב- 3 קרקעות בהודו (מתוכן קרקע אחת בייזום ו- 2 קרקעות מיועדות לפיתוח) ראה באור ג10(4)א) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.

לפרטים בדבר השלמת מכירת זכויות החברה בפרויקט בשמשבאד ראה באור ב5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה בזכויות בפרוייקטים בעיר צ'נאי בלבד.

גרמניה

לפרטים בדבר מכירת זכויות החברה (33%) בנכס משרדים מניב בגרמניה, ראה באור ד5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021.

המצב הכספי

להלן תמצית המאזנים המאוחדים:

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
206,295	481,614	נכסים שוטפים
788,791	1,082,964	נכסים בלתי שוטפים
995,086	1,564,578	סה"כ נכסים
76,771	256,497	התחייבויות שוטפות
497,359	648,461	התחייבויות בלתי שוטפות
420,956	659,620	סה"כ הון עצמי
995,086	1,564,578	סה"כ התחייבויות והון

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 30 בספטמבר 2021 לבין היתרות ליום 31 בדצמבר 2020. יצוין כי לשינויים בשערי החליפין של המטבעות הזרים לעומת השקל יש השפעה לשינויים בסעיפים אלו (לפרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לשקל, ראה טבלה בעמוד 20 להלן).

נכסים שוטפים

סך הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכם לכ-482 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-206 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר השינוי נובע בעיקר מ:

- גידול בסך של כ-135 מיליון ש"ח בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כתוצאה מסיווג סך של כ-150 מיליון ש"ח בשל חתימה על הסכמי מכר בניכוי סך של כ-52 מיליון ש"ח שנבע ממימושים של מקבצי דיור בארה"ב שהושלמו בתקופת הדוח ומהשקעה, נטו בסך של כ-36 מיליון ש"ח בנכסים פיננסיים.
- כתוצאה מחתימה על עסקה עם צד שלישי למכירת זכויות החברה (50%) בנכס מניב בישראל ("פרויקט הסוהו") סווג סך של כ-126 מיליון ש"ח מסעיף הנכסים הלא שוטפים לסעיף נכס לא שוטף המוחזק למכירה (ראה גם ביאור ג5(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021).
- קיטון בסעיף החייבים, הלוואות ויתרות חובה בסך של כ-20 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מפרעון חוב הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.
- כתוצאה מהשלמת עסקת המכירה והעברת הבעלות על מלוא זכויות החברה (50%) בקרקע לייזום בתל אביב קטן סעיף מלאי מקרקעין בסך של 26.4 מיליון ש"ח (ראה גם ביאור ג5(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021).

נכסים בלתי שוטפים

סך הרכוש הבלתי שוטף ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכם לכ-1,083 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-789 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול, נטו נבע בעיקר מהשקעות ועליית שווי של נכסי דיור להשכרה בארה"ב בסך כולל, נטו של כ-467 מיליון ש"ח. מאידך, חל קיטון בסעיף זה בסך של כ-31 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש השקעה בנכס מניב בגרמניה מנכסי אסטרטגיית המימוש לפי שיטת השווי המאזני (ראה גם באור ד5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021 ומסיווג בסך של כ-126 מיליון ש"ח מסעיף נכסים לא שוטפים לסעיף הנכסים השוטפים כתוצאה מחתימה על עסקה עם צד שלישי למכירת זכויות החברה (50%) בנכס מניב בישראל ("פרויקט הסוהו") (ראה גם ביאור ג5(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021).

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו לכ-256 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-77 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. עיקר הגידול נבע מסיווג הלוואה בנקאית שנתקבלה לרכישת נכס מניב בישראל ("פרויקט הסוהו") בסך של כ-95 מיליון ש"ח מסעיף אשראי לזמן ארוך מבנקים לסעיף התחייבויות בגין נכס לא שוטף המוחזק למכירה כתוצאה מחתימה על הסכם מכירה של פרויקט הסוהו (ראה גם ביאור ג5(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021). מאידך, חל קיטון בסעיף מקדמות מרוכשי מקרקעין בעקבות השלמת עסקת המכירה והעברת הבעלות על מלוא זכויות החברה (50%) בקרקע לייזום בתל אביב (ראה גם ביאור ג5(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021).

התחייבויות בלתי שוטפות

סך ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכם לכ-648 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-497 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול, נטו בסך של כ-151 מיליון ש"ח נבע בעיקר מהנפקת אגרת חוב (סדרה ו') בסך, נטו של כ-94 מיליון ש"ח (ראה גם באור 5(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021). מאידך, חל קיטון בסך של כ-34 מיליון ש"ח כתוצאה מפרעון אגרות חוב.

הון עצמי

ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכם לסך של כ-660 מיליון ש"ח לעומת כ-421 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול בהון העצמי, נובע בעיקר מרווח לתקופה בסך של כ-262 מיליון ש"ח, מגידול בקרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ בסך של כ-1 מיליון ש"ח כתוצאה מהחלשות בתקופת הדוח של השקל ביחס למטבעות הזרים ומשחרור קרן הון הפרשי תרגום של פעילויות חוץ עקב מימוש פעילות חוץ בהודו בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח ובניכוי דיבידנד ששולם בסך של כ-32 מיליון ש"ח.

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות לפי רבעונים (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2020	שנת 2021	שנת 2021	שנת 2021	
רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
					הכנסות ורווחים: מדיר להשכרה בארה"ב
5,717	5,374	5,142	6,607	6,531	הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
3,600	5,837	4,378	5,255	6,747	חלק החברה בתוצאות מדיר להשכרה בהתאם לשיטת השווי המאזני
6,465	13,948	20,465	17,771	34,240	חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
29,019	26,698	36,322	99,708	140,906	הכנסות מדמי הצלחה (Promote)
					מנכ"ס אסטרטגיית המימוש
1,875	1,383	2,664	28,743	3,381	הכנסות מדמי שכירות ואחרים
-	-	(13)	(1,300)	(5,839)	התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו
582	(6,800)	(6,216)	5,173	1,577	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
47,258	46,440	62,742	161,957	187,543	סה"כ
					עלויות והוצאות
1,298	1,064	1,100	29,970	2,333	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
3,985	5,049	5,356	16,180	8,520	עלות ההכנסות של דיור להשכרה
2,832	5,625	5,477	6,623	5,761	הוצאות הנהלה וכלליות
17	1	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק ואחרות
8,132	11,739	11,933	52,773	16,614	סה"כ
39,126	34,701	50,809	109,184	170,929	רווח תפעולי
<u>(2,673)</u>	<u>(2,870)</u>	<u>(3,299)</u>	<u>(5,389)</u>	<u>(10,390)</u>	הוצאות מימון, נטו
36,453	31,831	47,510	103,975	160,539	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>(1,653)</u>	<u>(7,698)</u>	<u>(6,793)</u>	<u>(15,918)</u>	<u>(27,179)</u>	מסים על ההכנסה
34,800	24,133	40,717	87,877	133,360	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
29,588	24,430	40,652	87,630	124,582	בעלי מניות של החברה האם
<u>5,212</u>	<u>(297)</u>	<u>65</u>	<u>247</u>	<u>8,778</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
34,800	24,133	40,717	87,877	133,360	רווח נקי לתקופה

הכנסות ורווחים מדיור להשכרה בארה"ב

הכנסות מדמי ניהול

סך הכנסות החברה מדמי ניהול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכמו בכ-18.3 מיליון ש"ח לעומת כ-13.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול, נטו בתקופת הדוח בהכנסות מדמי ניהול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהגידול בהיקף ההון המנוהל של הקרנות להשקעות בדיור להשכרה.

חלק החברה בתוצאות מדיור להשכרה בהתאם לשיטת השווי המאזני

חלק החברה בתוצאות מדיור להשכרה בהתאם לשיטת השווי המאזני בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכמו בכ-16.4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-10.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסה נובע מהגידול בחלקה של החברה כשותף מוגבל (Limited Partner) בתוצאות הפעילות השוטפת של הדיור להשכרה.

חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכמו בכ-72.4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-15.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק החברה בהתאמות שווי הוגן מבטא את הגידול בחלקה של החברה כשותף מוגבל (Limited Partner) בשינוי בשווי מקבצי הדיור 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.

בסעיף אחרים כוללת החברה את חלקה בהוצאות ההקמה והוצאות תפעוליות מבתי המלון. בתי המלון שרכשה החברה נמצאים בתהליכי שיפוץ. ההוצאות שנזקפו ברבעון השלישי מסתכמות לסך של כ-13 מיליון ש"ח.

הכנסות מדמי הצלחה (Promote)

סך הכנסות החברה מדמי הצלחה (Promote) בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכמו בכ-277 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-64.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהעובדה כי המשקיעים המוגבלים בקרנות השניה והשלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב השיגו את החזר התשואה המינימלית עבור השקעתם בקרן כולה, ולחברה קמה הזכאות לרישום דמי הצלחה (Promote) עבור קרנות אלו.

חלק החברה בהכנסות מדמי הצלחה (Promote) מבטא את חלקה של החברה כשותף מנהל (General Partner) בשינוי בשווי מקבצי הדיור ששוערכו ו/או מומשו במהלך התקופה וזאת רק לאחר החזר תשואה מינימלית לשותפים המוגבלים עבור השקעתם בנכס ששוערך. ככל שההשקעה הינה באמצעות קרן להשקעה, התשואה המינימלית מחושבת כממוצע של כלל נכסי הקרן. 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) ששוערכו ו/או נמכרו בתקופת הדוח והמשקיעים המוגבלים טרם השיגו את החזר התשואה המינימלית עבור השקעתם בקרן כולה, החברה אינה זכאית (עדין) לרישום דמי הצלחה (Promote) עבור נכסים אלה.

הכנסות ורווחים מנכסי אסטרטגיית המימוש

הכנסות מדמי שכירות ואחרים מנכסי אסטרטגיית המימוש

סך הכנסות החברה מדמי שכירות ואחרים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכמו בכ-34.8 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-5.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהשלמת עסקת המכירה והעברת הבעלות על מלוא זכויות החברה (50%) בקרקע לייזום בתל אביב ברבעון השני של שנת 2021. בעקבות האמור, הכירה החברה בתקופת הדוח בהכנסות בגובה המקדמות שהתקבלו.

חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכמו ברווח בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני בתקופת הדוח כולל רווח בסך של כ-12 מיליון ש"ח הנובע מתמורות שהתקבלו ממימוש של קרקע בשמשבאד, הודו אשר נזקפו להכנסות בדוח רווח או הפסד הפסד בהתאם ליישום התיקון לתקן IAS28. בניכוי הפסד בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש הפרשי התרגום של פעילויות חוץ לסעיף זה בעקבות מימוש פעילות חוץ בהודו (ראה באור 5ב(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021). בנוסף, חל קיטון, נטו בסך של כ-6 מיליון ש"ח אשר נבע מהתאמת ערך שלילית כתוצאה ממימוש נכס מניב בגרמניה (ראה גם באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021).

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכמו בכ-17.8 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-7.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מיישום חד פעמי של עדכון תנאי ההעסקה של המנכ"ל ונושאי משרה אחרים בחברה ראה באור 5ט לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021) וכן מדמי ניהול לחברת האם, על פי הסכם הניהול, בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכמו בכ-19 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-6.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נבע בעיקר מהגידול בהיקף האשראי ששימש לפעילויות החברה.

מסים על הכנסה

הוצאות מסים על הכנסה, נטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכמו בהוצאה של כ-50 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי לתקופה

הרווח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכם בכ-262 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-80 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי בשנת 2020 הסתכם לסך של כ-104 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 נבעו מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 31.8 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 6.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 כללו בין היתר מחלוקת רווחים, דיבידנדים וריבית בסך של כ- 37.4 מיליון ש"ח מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 216 מיליון ש"ח לעומת מזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 63 מיליון ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 שימשו בעיקר להשקעות כשותף כללי בנכסי דיור להשכרה ובמלונות בארה"ב בסך של כ- 383 מיליון ש"ח, בניכוי תמורות שהתקבלו בעיקר מהשלמת עסקאות למכירת זכויות של חברות כלולות שהחזיקו במקבצי דיור בארה"ב בסך של כ- 167 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 247 מיליון ש"ח לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 85 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 נבעו בעיקר מהנפקת אגרת חוב (סדרה ו'), בסך נטו של כ- 99 מיליון ש"ח בתוספת סך נטו של כ- 214 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואות בנקאיות. בניכוי דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח.

להלן פרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לשקל בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (ייסוף)
דולר ארה"ב	0.44
אירו אירופי	(5.27)

להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 30 בספטמבר 2021 ועד ליום 12 בנובמבר 2021

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (ייסוף)
דולר ארה"ב	(3.62)
אירו אירופי	(4.65)

הואיל וחלק מהותי מהכנסות החברה ונכסיה הינו במטבע זר (בעיקר דולר ארה"ב), החברה מעריכה כי השינויים בשערי החליפין 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 של שערי החליפין על התוצאות העסקיות לרבעון הרביעי של שנת 2021 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (31 בדצמבר 2021).

אשראי מהותי בחברה

- נכון ליום 30 בספטמבר 2021, אשראי בר דיווח הינו האשראי כפי שדווח בדוח עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2020.
- בדבר התניות פיננסיות מבנקים מממנים בישראל ועל פי אגרות החוב שהנפיקה החברה ראה להלן.

מקורות מימון

פעילות החברה ממומנת מהונה העצמי ומאשראי בנקאי.

תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

לאור תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים של החברה (סולו), דן הדירקטוריון בישיבתו מיום 16 בנובמבר 2021 במצב הנזילות של החברה וביכולת פירעון ההתחייבויות של החברה בין היתר, בהתחשב במקורות שינבעו בתקופה של 24 חודשים הבאים, בעיקר משימוש במסגרות אשראי שטרם נוצלו בסך של כ- 62 מיליון ש"ח, מגביית חובות מחברות מוחזקות, ממזומנים שינבעו ממימוש מקבצי דיור בארה"ב וממימוש נכס מניב בישראל בסך כולל של כ- 150 מיליון ש"ח כתוצאה מחתימה על הסכמי מכר מחייבים, ומתמורות הצפויות להתקבל ממימוש נכסים מניבים ומקבצי דיור שהנהלת החברה שוקדת על מימושם, וקבע כי בידי החברה מקורות מספיקים לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון וכי אין בסימן האזהרה כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה.

מסגרות אשראי בבנקים בישראל

עמידה באמות מידה פיננסיות

בהמשך לאמור בביאור 15ג לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2020, בחודשים מרץ ואפריל 2021, נתקבלו אישורים של הבנקים המממנים להגדלת מסגרות האשראי בסך של 30 מיליון דולר ובמצטבר היקף מסגרות האשראי העומדות לרשות החברה בבנקים בישראל עולה לסך של 105 מיליון דולר.

ליום 30 בספטמבר 2021 החברה עומדת באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים הנ"ל, הן ביחס למאזן מאוחד והן ביחס למאזן סולו כדלקמן:

- שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו של החברה הינו כ- 43.14%.
- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר הינו כ- 49.39%.

אגרות חוב ודירוג החברה ואגרות חוב

אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה כמפורט בביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021 אינן מובטחות בבטוחות כלשהן והן כפופות לאמות המידה הבאות:

אגרות חוב (סדרה ה')

- היקף מינימלי של הון עצמי - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים) במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח נומינלי. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. ההון העצמי ליום 30 בספטמבר 2021 הינו כ- 660 מיליון ש"ח.
 - 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-18%. יחס ההון העצמי למאזן המאוחד (בניכוי יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה) ליום 30 בספטמבר 2021 הינו 44.95%.
 - 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-25%. יחס ההון העצמי סולו למאזן סולו (בניכוי יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה) ליום 30 בספטמבר 2021 הינו 49.39%.
- כמו כן נקבעו כללים לגבי חלוקה והוסכם כי החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ליצור שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 500 מיליון ש"ח.

הנפקת אגרות חוב (סדרה ו')

- בחודש מרץ 2021, הנפיקה החברה 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') העומדות לפירעון ב-17 תשלומים לא שווים המשולמים פעמיים בשנה ביום 30 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2029 וביום 30 במאי 2030. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית שקלית לא צמודה של 2.35%, שתשולם פעמיים בשנה ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2029 (כולל) וביום 30 במאי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2030 (כולל).
- היקף מינימלי של הון עצמי – ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (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-210 מיליון ש"ח נומינלי. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. ההון העצמי ליום 30 בספטמבר 2021 הינו כ- 660 מיליון ש"ח.
 - 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-20%. ליום 30 בספטמבר 2021 הינו 44.92%.
 - 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-28%. ליום 30 בספטמבר 2021 הינו 49.36%.

ליום 30 בספטמבר 2021 עומדת החברה בכל אמות המידה להן התחייבה לבעלי אגרות החוב.

אגרות חוב ודירוג החברה ואגרות חוב

דירוג החברה ואגרות החוב

- ביום 10 במרץ 2021 פרסמה החברה דירוג שניתן על ידי מידרוג לאגרת חוב סדרה ו' שהועמד על A3.il באופק יציב.
- ביום 4 באוגוסט 2021, העלתה מעלות את דירוג החברה מדירוג של ilBBB+ באופק יציב לדירוג ilA- באופק יציב.

דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם

מדיניות התאגיד בניהול סיכוני השוק והפיקוח עליהם:

- 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 שנקטים 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 2020.

אירועים בתקופת הדוח ולאחריו

1. ביום 17 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12.2 מיליון ש"ח (כ- 0.214 ש"ח למניה) ששולם ביום 6 באפריל 2021. ביום 16 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח (כ- 0.351 ש"ח למניה) ששולם ביום 1 בספטמבר 2021.
2. לעניין עדכון תנאי העסקתם של מנכ"ל החברה ונושאי משרה אחרים, לרבות אישור התקשרות בהסכם ניהול עם אלקו בע"מ ואישור מדיניות התגמול ראה באור 5ט לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021.
3. לעניין רכישת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 5י לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021.
4. ביום 16 באוגוסט 2021 חדלה הגברת איריס שפירא ילון לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה. ביום 10 באוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויה של הגברת לילך שפיר פרידלנד כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת 3 שנים.

נספחים לדו"ח דירקטוריון:

1. נספחים אודות מכירות ומימושים של דיור להשכרה בארה"ב.
2. פרטים אודות תעודות התחייבות של החברה – ראה נספח א'.
3. בסיסי הצמדה – ראה נספח ב'.
4. פרטים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד – ראה נספח ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021. לפרטים בדבר התקשרות החברה עם צד שלישי למכירת זכויותיה (50%) בנכס, ראה באור 5ג(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם

נספח 1 - רכישות של מקבצי דיור בשנת 2021 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

הון עצמי מושקע (חלק השותף הכללי)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן/ החברה)	הון עצמי מושקע (100%)	מחיר רכישה (100%)	תאריך רכישה	מספר יחידות דיור	מיקום הנכס	בעלות	נכס	סדר
1.19\$	18.2\$	18.2\$	48.4\$	פברואר-21	312	אטלנטה, ג'ורג'יה	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	The Everett at East Cobb	1
1.49\$	22.7\$	22.7\$	55.3\$	פברואר-21	380	אטלנטה, ג'ורג'יה	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	The Franklin at East Cobb	2
1.35\$	20.5\$	20.5\$	49.75\$	אפריל-21	300	אורלנדו, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	1801 MetroWest	3
1.4\$	21.35\$	21.35\$	58\$	אפריל-21	223	מיאמי, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	The Pearl	4
0.94\$	14.4\$	14.4\$	36.4\$	אפריל-21	240	יוסטון, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	Stone Creek at the Woodlands	5
1.41\$	21.4\$	21.4\$	54.4\$	מאי-21	270	ג'קסונוויל, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	Argyle Lake at Oakleaf Town Center	6
1.36\$	20.65\$	20.65\$	51.45\$	מאי-21	340	יוסטון, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	Waterford Trails	7
1.02\$	15.5\$	15.5\$	48\$	מאי-21	280	דאלאס, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	Emerson at Ford Park	8
0.83\$	12.65\$	12.65\$	38.1\$	יוני-21	232	דאלאס, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	The Aidan	9
1.2\$	18.25\$	18.25\$	53.1\$	יוני-21	264	סאמרוויל, דרום קרוליינה	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	The Mason	10
1.51\$	23\$	23\$	56\$	יוני-21	264	סאמרוויל, דרום קרוליינה	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	The Isaac	11
1.66\$	25.3\$	25.3\$	65.2\$	יוני-21	285	דאלאס, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	Domain at Founders Parc	12
1.48\$	22.5\$	22.5\$	48.4\$	יוני-21	225	דאלאס, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	The ReVe	13
1.78\$	27.1\$	27.1\$	65.7\$	יוני-21	288	אורלנדו, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	Reunion at 400	14
1.95\$	29.6\$	29.6\$	75.5\$	יולי-21	368	דאלאס, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	Macallan at Ross	15
1.82\$	27.7\$	27.7\$	69.9\$	יולי-21	325	דאלאס, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	Mercantile River District	16
1.91\$	29.1\$	29.1\$	65.3\$	יולי-21	279	אורלנדו, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	Central Station	17
2.29\$	34.9\$	34.9\$	81.5\$	אוגוסט-21	338	שארלוט, צפון קרוליינה	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	8 Metro Station	18
3.42\$	3.42\$	34.2\$	79\$	אוגוסט-21	359	מורפריסבורו, טנסי	American Landmark LLC	Parc at Murfreesboro	19
2.59\$	39.5\$	39.5\$	103.1\$	אוקטובר-21	449	שארלוט, צפון קרוליינה	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	Celsius Lofts & Celcius Perimeter (*)	20
1.61\$	24.5\$	24.5\$	65\$	אוקטובר-21	328	סן אנטוניו, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	Palmetto Pointe	21
1.32\$	20.1\$	20.1\$	36.9\$	נובמבר-21	208	אורלנדו, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND III L.P	City Harbor	22
35.5\$	492.3\$	523.2\$	1,304.3\$		6,557			סה"כ	
								(*) שני מקבצי דיור.	

נספח 2 - עסקאות שבוצעו בקרן החוב בשנת 2021 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	
-	12%	14\$	400	ינואר-21	ג'קסונוויל, פלורידה	Preferred Equity	St Johns Plantation	1
-	12.5%	3\$	160	ינואר-21	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Pointe Vista	2
-	12%	5\$	21821	פברואר-21	טמפה, פלורידה	Mezzanine Loan	River Gardens	3
-	14%	6.45\$	148	מרץ-21	סרטטה, פלורידה	Preferred Equity	Oakwood Apartments	4
-	12%	3.39\$	411	אפריל-21	אמרילו, טקסס	Mezzanine Loan	Buffalo Springs	5
-	12%	3.1\$	211	מאי-21	יוסטון, טקסס	Mezzanine Loan	Aspenwoods Apartments	6
-	12%	3.6\$	324	מאי-21	יוסטון, טקסס	Mezzanine Loan	Banyan Palms	7
-	13.5%	7.15\$	552	יוני-21	יוסטון, טקסס	Mezzanine Loan	Waterford Grove	8
-	12%	4.1\$	240	יוני-21	יוסטון, טקסס	Mezzanine Loan	Cambria	9
-	11%	5.9\$	332	יוני-21	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	Asher Apartments	10
-	11%	3.5\$	208	יולי-21	דאלאס, טקסס	Mezzanine Loan	Montgomery	11
-	11.8%	3.5\$	204	יולי-21	דאלאס, טקסס	Mezzanine Loan	Frankford Station	12
10%	12%	6.2\$	488	יולי-21	יוסטון, טקסס	Participating Preferred Equity	Houston Portfolio	13
-	12%	2.6\$	371	אוגוסט-21	אוסטין, טקסס	Mezzanine Loan	Rio	14
-	11.25%	1.175\$	79	אוגוסט-21	קלארקסוויל, טנסי	Mezzanine Loan	Prof Park and Railton	15
-	11.45%	4.575\$	188	אוגוסט-21	דאלאס, טקסס	Mezzanine Loan	Dryden	16
-	11.2%	2.7\$	204	ספטמבר-21	סן אנטוניו, טקסס	Mezzanine Loan	5Fifty	17
-	11%	4.9\$	175	ספטמבר-21	אורלנדו, פלורידה	Mezzanine Loan	Lofts at Eden	18
-	11%	2.1\$	161	ספטמבר-21	פיניקס, אריזונה	Mezzanine Loan	City15	19
20%	12%	7.8\$	213	אוקטובר-21	דאלאס, טקסס	Participating Preferred Equity	The Pearl	20
	12%	5.25\$	436	אוקטובר-21	יוסטון, טקסס	Preferred Equity	The Aubrey	21
20%	12.5%	9.1\$	174	אוקטובר-21	סולט לייק סיטי, יוטה	Participating Preferred Equity	Towers on Main	22
	11.5%	3.75\$	145	נובמבר-21	צ'רלסטון, דרום קרוליינה	Mezzanine Loan	Willow Ridge	23
		112.8\$	6,042				סה"כ	

נספח 3 - רכישות של בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family)עד למועד פרסום הדוח

מדינה	מספר בתים	עלות רכישה (100%) (באלפי דולר)	יתרת הלואה (100%) (באלפי דולר)	יתרת השקעה (100%) (באלפי דולר)	יתרת השקעה (חלק החברה) (באלפי דולר)
פלורידה	258	293,64	(40,409)	23,884	2,515
אלבמה	108	26,978	(17,601)	9,377	899
ג'ורג'יה	187	335,44	(28,963)	15,372	1,505
צפון קרוליינה	117	25,455	(16,411)	9,044	1,030
דרום קרוליינה	279	66,087	(42,534)	23,553	2,321
טקסס	86	20,904	(13,583)	7,321	880
טנסי	13	4,046	(2,649)	1,397	161
	1,048	252,098	(162,150)	89,948	9,310

חלק החברה ביתרת מזומנים ותשלומי פקדונות עבור רכישת בתים נוספים (*32,825)

חלק החברה ביתרת השקעה 42,135

(* יתרת המזומנים והפקדונות (100%) כוללת עומדת על סך של כ- 40 מיליון דולר עבור רכישת כ- 2,000 בתים פרטיים. בעת סגירת העסקאות עבור רכישת בתים אלו, צפויה החברה להיות מדוללת בסך של כ- 6 מיליון דולר מתוך סכום זה.

נספח 4 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן הראשונה בשנת 2021 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

מכפיל על ההון	גידול ב-NOI	IRR ברמת הנכס	תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה)		הון עצמי מקורי (חלק החברה)		מחיר מימוש (100%)	מחיר רכישה (100%)	תאריך מימוש	אחוז החזקה מספר יחידות דיור			מיקום הנכס	בעלות	נכס	
			תזרים מזומנים חופשי (100%)	תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה)	הון עצמי מקורי (100%)	הון עצמי מקורי (חלק החברה)				אחוז החזקה של החברה	מספר יחידות דיור	רכישה				
2.1	45%	23%	3.2\$	23\$	1.8\$	12.8\$	52.7\$	32.5\$	ינואר 21	פברואר 17	368	13.9%	אטלנטה, ג'ורג'יה	Electra Multifamily Investment FUND I L.P	Marbella Place	1
1.85	36%	20.7%	2.8\$	30.2\$	1.4\$	20.5\$	85.5\$	59.4\$	מרץ 21	אוגוסט 17	438	6.95%	טמפה, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND I L.P	Northgreen at Carrollwood	2
1.96	51%	22.2%	3.2\$	26.1\$	1.15\$	16.6\$	68.75\$	47.25\$	אפריל 21	יולי 17	384	6.95%	ג'קסונוויל, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND I L.P	Reserve At Lake Irene	3
1.95	23%	19.6%	2.3\$	25.7\$	1.1\$	15.55\$	58.5\$	41.55\$	יולי 21	יוני 17	300	6.95%	ריילי, צפון קרוליינה	Electra Multifamily Investment FUND I L.P	Level at 401	4
2.3	63%	31%	4.4\$	63.5\$	2.1\$	30.4\$	118.2\$	77.3\$	יולי 21	פברואר 18	586	95.6%	אטלנטה, ג'ורג'יה	Electra Multifamily Investment FUND I L.P	Parc at 980	5
2.12	34%	27.2%	7.5\$	44.3\$	1.7\$	24.7\$	99\$	72\$	יולי 21	דצמבר 17	522	6.95%	אורלנדו, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND I L.P	The Avenue	6
2.3	28%	24.2%	3.3\$	23.8\$	1.8\$	13.4\$	58\$	34.2\$	יולי 21	מרץ 17	352	13.9%	ג'קסונוויל, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND I L.P	Vue at Baymeadows	7
2.65	52%	32.2%	5.6\$	43\$	1.3\$	22.8\$	99\$	61.2\$	ספטמבר 21	מאי 17	424	5.8%	מיאמי, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND I L.P	Lago Paradiso at the Hammocks	8
3.14	56%	38%	3.5\$	25.5\$	1.62\$	11.7\$	60\$	31\$	נובמבר 21	נובמבר 17	264	13.9%	טמפה, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND I L.P	Avion at Carrollwood	9
(*)	(*)	19.9%	2.5\$	35.1\$	1.4\$	22.8\$	78.7\$	52.1\$	דצמבר 21	מרץ 18	240	7.14%	מיאמי, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND I L.P	Beach Walk at Sheridan (*)	10
			\$38.3	340.2\$	15.37\$	191.25\$	778.35\$	508.5\$				3,878			סה"כ	

נספח 5 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן השניה בשנת 2021

ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

הון	גידול ב- NOI	IRR	תזרים מזומנים חופשי (חלק מהמכירה החברה)	תזרים מזומנים חופשי (100%)	הון עצמי מקורי (חלק החברה (הון עצמי מקורי (100%)	מחיר מימוש (100%)	מחיר רכישה (100%)	תאריך מימוש	תאריך רכישה	אחוז החזקה מספר של יחידות החברה דיור	מיקום הנכס	בעלות	נכס	
1.63	26%	20.1%	0.7\$	22.6\$	0.5\$	15.5\$	50.5\$	39.8\$	אפריל 21	מאי 18	300	3.22%	Electra Multifamily Investment FUND II L.P. אטלנטה, ג'ורג'יה	One Rocky Ridge	1
1.86	27%	23.5%	2.7\$	37.1\$	0.4\$	22.5\$	83.3\$	61.8\$	יולי 21	מאי 18	460	1.95%	Electra Multifamily Investment FUND II L.P. שארלוט, צפון קרוליינה	The Madison	2
1.93	35%	33%	2.3\$	23.8\$	0.35\$	11.5\$	48\$	28.3\$	אוגוסט 21	מאי 18	240	3.22%	Electra Multifamily Investment FUND II L.P. ג'קסונוויל, פלורידה	The Oxford	3
3.56	28%	60.1%	5.4\$	58.3\$	0.1\$	16.9\$	90.2\$	49\$	דצמבר 21	דצמבר 2018	309	0.65%	Electra Multifamily Investment FUND II L.P. שארלוט, צפון קרוליינה	Highlands at Alexander Pointe	4
(*)	(*)	54.5%	6.6\$	57\$	0.25\$	20.5\$	90.25\$	48.5\$	נובמבר 21	מרץ 19	350	1.3%	Electra Multifamily Investment FUND II L.P. אוסטין, טקסס	The Asten at Lake Ribelin (*)	5
(*)	(*)	41.5%	3\$	31\$	0.2\$	15\$	66.25\$	45\$	דצמבר 21	מרץ 19	320	1.3%	Electra Multifamily Investment FUND II L.P. יוסטון, טקסס	Avion at Artisan at Lake Wyndemere (*)	6
			20.7\$	229.8\$	1.8\$	101.9\$	428.5\$	272.4\$			1,979			סה"כ	

(*) השלמת עסקאות המכירה צפויה להיות לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים

נספח 6 - מימושים של מקבצי דיור שנרכשו טרם הקרנות בשנת 2021 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	בעלות	מיקום הנכס	אחוז החזקה מספר	מחיר	מחיר מימוש (100%)	הון עצמי מקורי (100%)	תזרים מזומנים חופשי (חלק 100%)	תזרים מזומנים חופשי (חלק 100%)	גידול ב NOI – מכפיל	הון עצמי מקורי (100%)	הון עצמי מקורי (חלק 100%)	החזקה מספר	מיקום הנכס	נכס						
1	American Landmark LLC	Fountains at Katy	316	27.2%	פברואר 16	ינואר 21	36.25\$	30\$	9.4\$	2.4\$	9.9\$	2.65\$	6.2%	-	1.3					
2	ELRH Investment LLC	Vantage Pointe	228	3.62%	נובמבר 15	מאי 21	20.4\$	15.4\$	5.6\$	0.2\$	8.7\$	0.3\$	13.1%	10%	1.83					
3	ELRH Investment LLC	JRK – 5 Assets (*)	1,594	3.62%	נוב-דצמ 15	ספט-נוב 21	128.1\$	227.5\$	39.7\$	1.35\$	126.8\$	9.1\$	25.1%	(*)	(*)					
4	American Landmark LLC	Village at Copperfield (*)	964	12.2%	מרץ-דצמבר 16	דצמבר 21	77\$	84.5\$	21.5\$	2.4\$	20\$	2.3\$	0.7%	(*)	(*)					
5	American Landmark LLC	Lake Ellenor (*)	320	25%	נובמבר-דצמבר 16	אורלנדו, פלורידה	26.2\$	68.5\$	10.2\$	0.9\$	35.3\$	9.5\$	45.8%	(*)	(*)					
												סה"כ	3,422	276.2\$	437.15\$	7.25\$	200.7\$	23.85\$		

נספח 7 - מימושים של עסקאות חוב עד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	סוג העסקה	מיקום הנכס	תאריך ביצוע העסקה	תאריך מימוש העסקה	מספר יחידות דיור	גובה המימון (חלק הקרן) במיליוני דולר	תשואה מינימלית	תזרים מזומנים חופשי שנבע בעת המימוש (חלק הקרן) במיליוני דולר	שיעור תשואה שנתית בפועל (IRR)			
1	Preferred Equity	נורקסוס, ג'ורג'יה	יולי 20	ספטמבר 21	300	3.3\$	12%	3.5\$	15%			
									סה"כ	300	3.3\$	3.5\$

(*) השלמת עסקאות המכירה צפויה להיות לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים.

(**) למועד הדוחות הכספיים נחתמו הסכמי מכר מחייבים (Hard) לכל הנכסים. השלמת המכירה של כלל הפורטפוליו צפויה להתבצע בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים.