



# פרק ב'

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב  
ענייני התאגיד לשנה שנסתיימה  
ביום 31 בדצמבר 2023

# אלקטרה נדל"ן

---

בימים קשים אלו, אלקטרה נדל"ן כואבת ומחזקת את אזרחי מדינת ישראל, חיילות וחיילי צבא ההגנה לישראל וכוחות הביטחון המחרפים את נפשם למען בטחון ועתיד המדינה. אנו כואבים את כאב משפחות הנופלים, הנרצחים והחטופים, וכולנו תקווה לימים טובים יותר. אנו חזקים,

**וביחד ננצח.** 

---

# אלקטרה נדל"ן בע"מ

## דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחזדות שלה (להלן יחדיו: "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 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 ביישיות המשמשות 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.
- 23 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 הזדמנותיות במלונות בארה"ב.
- קרן להשקעות במשרדים בבריטניה.
- פרוייקטי 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 ישראליים.

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

# אלקטרה נדל"ן במספרים (ליום 31.12.2023)

מדינות פעילות בארה"ב  
(55 ערים) **16**



שווי שוק (1)  
**₪2.1B**



שיעור מינוף אפקטיבי מנדל"ן מנוהל (4)  
**55.3%**



קרנות פרייווט אקוויטי (1)  
**6**



הכנסות (100%) בשנת 2023 מנדל"ן מנוהל (4)  
**\$788M**



שותפויות SFR (1)  
**23**



NOI (100%) בשנת 2023 מנדל"ן מנוהל (4)  
**\$340M**



ריט מלונות (1)  
**1**



הפסד לשנת 2023  
**(\$63M)**



שווי נדל"ן מנוהל (4)  
**\$9.6B**



הון עצמי (3)  
**\$327M**



הון משקיעים  
מנוהל (1) (2)  
**\$4.9B**



(1) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.  
(2) עד כה נייסה החברה סך של כ-5.6 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**

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

+

**\$1.4B**

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

**= \$5.6B**

הון שגויס עד כה על ידי החברה

**\$4.9B**

הון מנוהל נוכחי (2)(1)

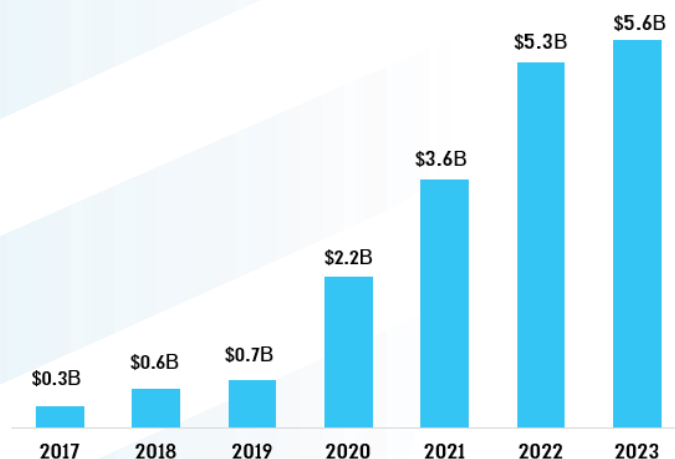
## היקף התחייבויות לפלטפורמות החברה (במיליוני דולר) (2)

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%	\$82M	\$1.03B	מאי 22 - פברואר 24	קרן מקבצי דיור IV
100%	(2)\$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
62%	-	(3)\$745M	מרץ 22 (השקה)	ריט מלונות
100%	(2)\$406M	-	נובמבר 20 - בתקופת גיוס	בתים פרטיים להשכרה (SFR)
20%	\$14M	\$85M	מרץ 24 (סגירה ראשונה)	קרן בריטניה

## גידול עקבי בהיקף הגיוסים המצטבר

הון מנוהל נוכחי **\$4.9B** (1,2)

היקף גיוס מצרפי לפלטפורמות החברה **\$5.6B** (2)



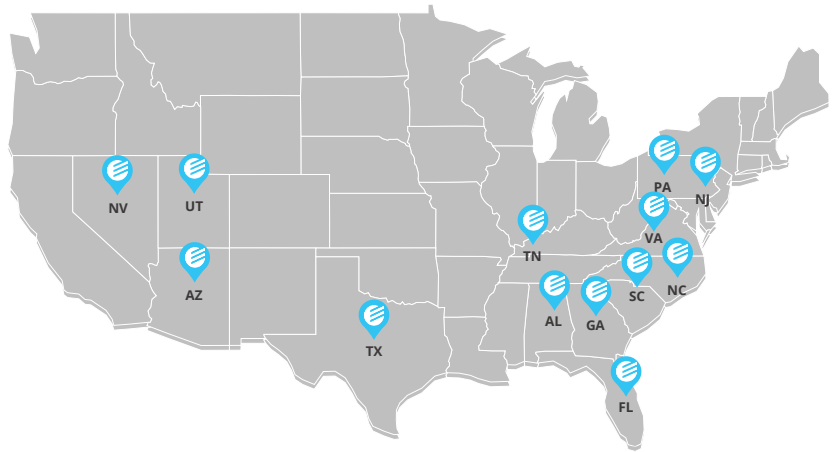
(1) לאחר מימוש נכסים.

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

(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 49,694 יחידות דיור ב-165 נכסים/עסקאות למימון מקבצי דיור ו-3,987 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 5 יחידות דיור 1,401
טנסי נכסים 4 יחידות דיור 1,157	טקסס נכסים 48 יחידות דיור 15,434	וירג'יניה נכסים 2 יחידות דיור 648	אריזונה נכסים 2 יחידות דיור 694

סך הכל נכסים: 110

סך הכל יחידות דיור: 33,720

## עסקאות מימון מקבצי דיור - קרנות החוב

פלורידה עסקאות 4 יחידות דיור 1,015	יוטה עסקאות 1 יחידות דיור 174	דרום קרוליינה עסקאות 2 יחידות דיור 243	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 1 יחידות דיור 324	טקסס עסקאות 27 יחידות דיור 10,691	נבאדה עסקאות 4 יחידות דיור 832	פנסילבניה עסקאות 3 יחידות דיור 353	

סך הכל עסקאות: 55

סך הכל יחידות דיור: 15,974

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

פלורידה בתים 761	ג'ורג'יה בתים 728	דרום קרוליינה בתים 879	צפון קרוליינה בתים 715
אלבמה בתים 228	טקסס בתים 642	טנסי בתים 34	

מספר שותפויות: 23

סך הכל יחידות דיור: 3,987<sup>(1)</sup>

(1) אינו כולל קרקעות ופיקדונות עבור 777 בתים מסוג BTR-SFR שיש בגינם הסכם מכר מחייב וצפויות להמסר ב-24 חודשים הקרובים.

# דירור להשכרה - מקבצי דיור (ליום 31.12.2023)

**827**  
עובדים  
בחברת הניהול



**33,720**  
יחידות דיור בניהול  
החברה



**110**  
מקבצי דיור בניהול  
החברה




**מקום 33 בדירוג 50**  
החברות הגדולות בתחום  
מקבצי הדיור בארה"ב  
לשנת 2023



**\$7.7B**  
שווי נדל"ן משוער




**93%**  
שיעור תפוסה ממוצע (2)



**\$3.5B**  
הון משוער



**7.3%**  
נידול NOI מנוהל  
Same Property T12  
(\$17M) (1)

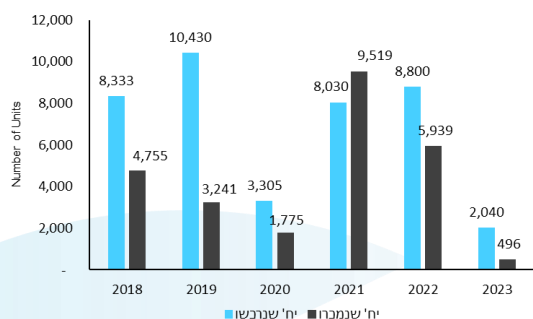


ESG-חברת הניהול (ALM) חברה בארגון של האו"ם של האו"ם  
Signatory of:  
**PRI** Principles for Responsible Investment

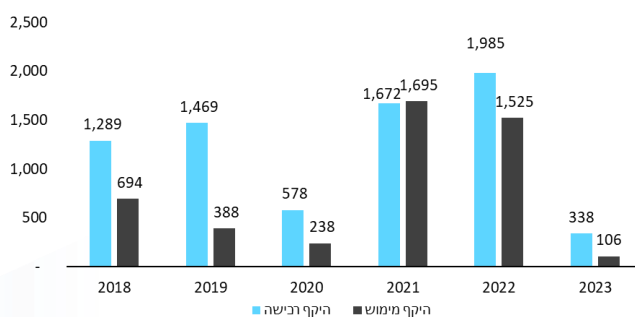


## להלן נתונים אודות היקפי הרכישות והמימושים (100%)

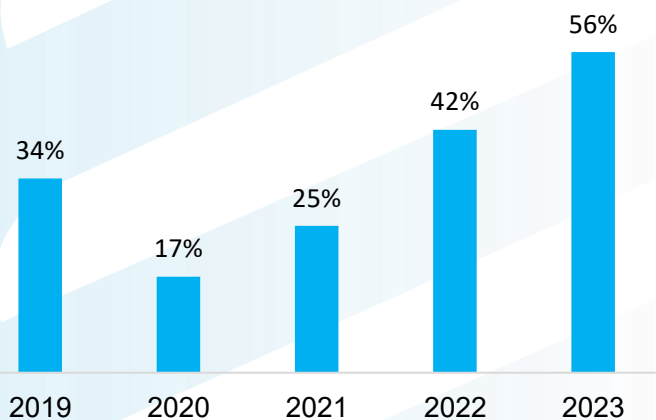
מספר יחידות דיור שנרכשו לעומת יחידות דיור שנמכרו



היקף רכישות במקבצי דיור לעומת היקף מימושים (במיליוני דולר)



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



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

(1) לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

(2) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.

(3) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 33-35.

# 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

<b>17</b> נכסים מומשו עד כה	<b>8,938</b> יחידות 14,174 נרכשו (במקור)	<b>25</b> מקבצי דיור (42 נרכשו במקור)	<b>\$2.3B</b> היקף רכישות	<b>\$400M</b> גיוס מ-Co-Investor (2) Partners	<b>\$462M</b> גיוס ב-12 חודשים (2)
<b>100% - ל</b> הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים	<b>39%</b> שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקרן ממועד הרכישה	<b>2.23X</b> מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	<b>20.8%</b> שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)	<b>100%</b> החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	<b>\$462M</b> בחלוקות רבעוניות למשקיעים

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

INITIAL CLOSING - DEC 19  
FINAL CLOSING - JUL 21

<b>13,369</b> יחידות	<b>47</b> מקבצי דיור	<b>\$2.5B</b> היקף רכישות	<b>\$41M</b> גיוס מ-Co-Investor Partners	<b>\$980M</b> גיוס ב-18 חודשים
<b>100% - ל</b> הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים	<b>30%</b> שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה	<b>1.63X</b> מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	<b>19.6%</b> שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)	<b>26%</b> החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן
				<b>\$254M</b> בחלוקות רבעוניות למשקיעים

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

INITIAL CLOSING - May 22  
FINAL CLOSING - Feb 24

<b>12%</b> שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה	<b>8,181</b> יחידות	<b>27</b> מקבצי דיור	<b>\$1.8B</b> היקף רכישות	<b>\$82M</b> גיוס מ-Co-Investor Partners	<b>\$1.03B</b> גיוס עד כה
<b>75% - ל</b> הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים				<b>2%</b> החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	<b>\$18M</b> בחלוקות רבעוניות למשקיעים

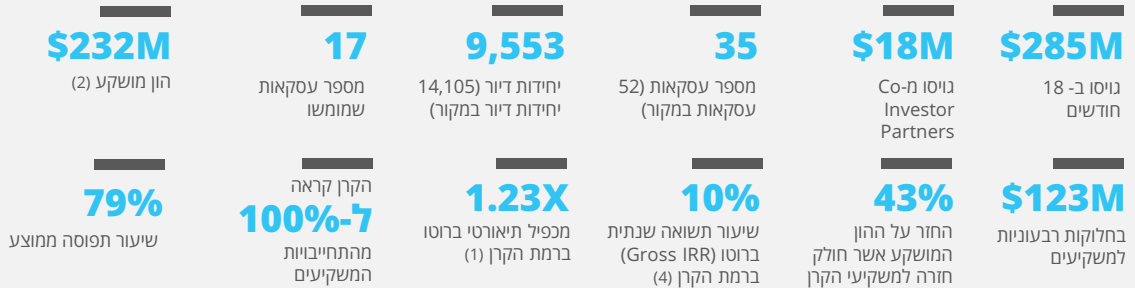
- (1) מכפיל תיאורטי (ברוטו): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושער לנכסים ביחס להון המקורי שגויס (כל הנתונים חלק חלק הקרן), ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (2) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors לאחר מימוש 17 נכסים הינו כ-317 מיליון דולר וכ-234 מיליון דולר, בהתאמה.
- (3) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף הממשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוער, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (\*) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 33-35.



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

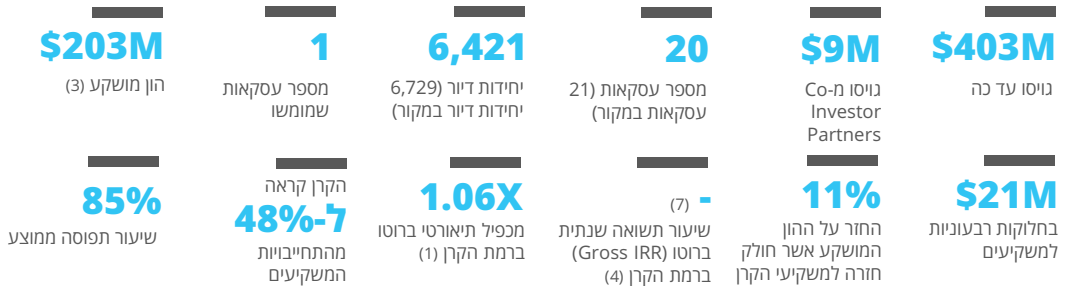
## קרן חוב ראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM Fund L.P)

INITIAL CLOSING - DEC 19  
FINAL CLOSING - JUN 21

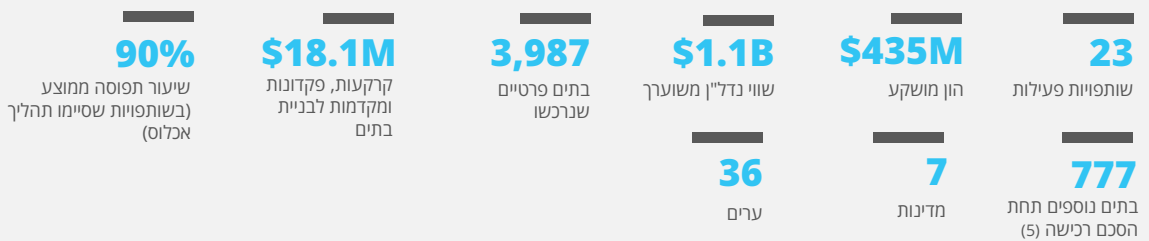


## קרן חוב שניה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM II Fund L.P)

INITIAL CLOSING - APR 22  
FINAL CLOSING - DEC 23



## שותפויות המחזיקות בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family)



INITIAL CLOSING - MAR 22

## ריט (REIT) פרטית למלונות - בתקופת גיוס ורכישות



- (1) מכפיל תיאורטי (ברוטו): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושערך לנכסים ביחס להון המקורי שגויס (כל הנתונים חלק הקרן), ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (2) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors לאחר פרעון מלא של 17 עסקאות הינו כ-232 מיליון דולר וכ-7 מיליון דולר, בהתאמה.
- (3) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors לאחר פרעון מלא של עסקה אחת הינו כ-203 מיליון דולר וכ-9 מיליון דולר, בהתאמה.
- (4) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי היקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (5) בתים פרטיים ששולם פקדון עבור רכישתם ואשר צפויים להמסר בטווח של כ-24 חודשים.
- (6) משקף עלות כוללת של העסקה בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.
- (7) התשואה ליום 31.12.2023 הינה זניחה לאור יחידות שווי חשבונאית בחלק מנכסי הבסיס ברבעון הרביעי, אשר בעיקרן מיוחסות לעלויות שיעורי ההיוון, ואין בכך להעיד בהכרח על ביצועיהם התפעוליים.
- (8) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסקר ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ייתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.

(\*) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 33-35.

## קרנות החוב למימון מקבצי דיור בארה"ב

נוכח קשיים תזרימיים שהתעוררו בנכסים שונים בקרנות החוב, הוחלט בתיאום עם המלווים הבכירים (Senior Lenders), כי קרנות החוב ישתלטו על הבעלות ו/או הניהול השוטף בנכסים מסויימים, לרבות ניהול תהליכי השיפוץ.

ניהול הנכסים השוטף בנכסים אשר בשליטת קרנות החוב מתבצע, בצורה ישירה או באמצעות הסכמי משנה, באמצעות American Landmark Management, חברת הניהול המוחזקת על-ידי החברה בשיעור 50%.

להלן סטטוס בנוגע לתהליכי השתלטות על ניהול נכסים בקרנות החוב נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים:

קרן חוב 1 – הקרן השתלטה על ניהול שני נכסים.

קרן חוב 2 – הקרן השתלטה על ניהול שני נכסים.

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

## קרן להשקעות במשרדים 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 שנת 2030 לאור רגולציה ממשלתית מתוכננת בתחום ההתייעלות האנרגטית (EPC). מטרה זו תושג באמצעות יישום מודל עסקי המבוסס על אסטרטגיית השבחה (Value Add) הכוללת השבחה של נכסי משרדים Grade B/C ל- Grade A הממוקמים במיקומים מרכזיים, זאת לצד ניצול הזדמנויות רכישה לאור תמחור מחדש של נכסים הנובע מהטלטלה שעוברת הכלכלה הבריטית וירידת מחירי הנדל"ן בעולם לאור עליית הריבית- ניצול שתי הזדמנויות במקביל, ליצירת ערך משמעותי (Double Upside).

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

**בשנת 2022** רכשה הקרן להשקעות במשרדים בבריטניה, בניין משרדים ראשון הממוקם במרכז לונדון, בריטניה בשטח כולל של כ-1,900 מ"ר תמורת (100%) כ-17.5 מיליון ליש"ט. שיפוץ הנכס הושלם במלואו והנכס מושכר למספר שוכרים בשיעור תפוסה של כ-86%.

**בשנת 2023** רכשה הקרן יחד עם שותף צד שלישי (50%) בניין משרדים שני הממוקם במרכז העיר ברמינגהם, בריטניה בשטח כולל של כ-4,950 מ"ר בתמורה (100%) לסך של כ-9 מיליון ליש"ט. תהליך שיפוץ הנכס החל וצפוי להסתיים בעוד כשנה במטרה להעלות את הרווח התפעולי (NOI), בהתאם לאסטרטגיית הקרן.

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) (\*).

לאחר תאריך המאזן, בחודש מרץ 2024, הודיעה החברה על סגירה ראשונה (Closing Initial) של הקרן להשקעות במשרדים בבריטניה בהיקף התחייבויות של כ-65 מיליון ליש"ט (כ-85 מיליון דולר ארה"ב) וכן כ-11 מיליון ליש"ט (כ-14 מיליון דולר) שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ-76 מיליון ליש"ט (כ-99 מיליון דולר).

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

החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-3 מיליון ליש"ט. שיעור החזקה של החברה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים עמד על כ-28% מהיקף ההשקעה בקרן.

למועד פרסום הדוחות הכספיים ממשיכה החברה לפעול לגיוס משקיעים לקרן עד לסכום כולל של כ-200 מיליון ליש"ט וזאת עד לסגירה הסופית של הקרן.

**המידע האמור אודות הצפי לגידול בפערי הביקוש לאור רגולציה ממשלתית המתוכננת בתחום ההתייעלות האנרגטית ויישום המודל העסקי, הצפי לסיום תהליך שיפוץ הנכס והיקף הקרן כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על תוכניות החברה והערכותיה הידועות בתאריך הדוח, לרבות הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא והערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה. המידע האמור עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה משנצפה, היה ויתממשו גורמי סיכון המאפיינים פעילות מסוג זו כמפורט בסעיף 22 לחלק א' לדוח, לרבות שינויים מקרו כלכליים בשווקים בהם פועלת הקרן, גורמים שאינם בשליטה החברה וכיוצ"ב.**

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

## שתי חטיבות קרקע צמודות המיועדות לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי:

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

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

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

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

שווי המתחם (לרבות שטחי מסחר מניבים) (100%), בהתאם להערכת שווי שנתקבלה ברבעון השני לשנת 2023, מסתכם לסך (100%) של כ- 225 מיליון דולר (ראה ביאור T7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023).

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

# שיקולים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי (ESG)

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

## 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, 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 ניכרת עלייה בשיעורי ההיוון). גם בהקשר זה, יש לציין כי אסטרטגיית ההשבחה של החברה, בפלטפורמות ההשקעה השונות שבניהולה, מייצרת ערך באמצעות גידול מהותי ב-NOI המסייע במיתון ההשפעה השלילית של העליה בריבית ושיעור ההיוון. עוד יצוין כי סביבת הריבית הגבוהה מייצרת הזדמנויות השקעה אטרקטיביות בפעילות החוב לדיור להשכרה (אשר נהנית משיעורי מינוף אשר נמצאים במגמת ירידה, לצד שיעורי ריבית גבוהים יותר) 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 חזויים וכוללת בספריה הפרשה בהתאם לחוות דעת מומחה חיצוני בלתי תלוי שקבלה ביחס לתיק הלקוחות הקיים בתחום פעילות קרנות החוב.

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 בדיווחי החברה, לרבות סעיף 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 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.

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%). לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2024, התקבל תשלום נוסף בסך (100%) של כ- 1.3 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).

ככל ויתקבלו תשלומים נוספים בשנת 2024 הם יזקפו 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 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 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.

## המצב הכספי

להלן תמצית המאזנים המאוחדים:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
אלפי דולר		
44,354	35,408	נכסים שוטפים
739,320	750,987	נכסים בלתי שוטפים
<b>783,674</b>	<b>786,395</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
63,283	82,272	התחייבויות שוטפות
316,890	377,299	התחייבויות בלתי שוטפות
403,501	326,824	סה"כ הון עצמי
<b>783,674</b>	<b>786,395</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר 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 22 להלן).



## נכסים שוטפים

סך הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לכ-35 מיליון דולר לעומת סך של כ-44 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הקיטון בסעיף הנכסים השוטפים נבע בעיקר ממיון יתרות חייבים לזמן קצר לנכסים בלתי שוטפים, ראה להלן.

## נכסים בלתי שוטפים

סך הרכוש הבלתי שוטף ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לכ-751 מיליון דולר לעומת סך של כ-739 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול, נטו בסך של כ-12 מיליון דולר נבע בעיקר מגידול בסעיף חייבים, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ-36 מיליון דולר. הגידול האמור ביתרות חייבים, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך נובע בעיקר מתוחלת גביית החובות, כאשר בהתאם לתחזית הגביה מויינו לנכסים בלתי שוטפים יתרות לקבל מחברת הניהול ומשותפים בהשקעות. מנגד, חל קיטון בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים בארה"ב הנובע בעיקר מהקיטון בהכנסות לקבל מדמי הצלחה כתוצאה מהשינוי בשווי הנכסים, בקיזוז חלקה של החברה בעליית הערך של חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) במיאמי בסך של כ-34 מיליון דולר ומהשקעות בתקופה.

## התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לכ-82 מיליון דולר לעומת סך של כ-63 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול, נטו בסך של כ-19 מיליון דולר נבע מגידול בחלויות שוטפות של הלוואות מבנקים בסך של כ-14 מיליון דולר וכן גידול בחלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של כ-12 מיליון דולר בעקבות הרחבת סדרה ו' בתקופת הדוח.

## התחייבויות בלתי שוטפות

סך ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לכ-377 מיליון דולר לעומת סך של כ-317 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול, נטו בסך של כ-60 מיליון דולר נבע מגידול, נטו באגרות החוב לזמן ארוך בסך של כ-44 מיליון דולר בעקבות הרחבת סדרה ו' בתקופת הדוח, מגידול, נטו באשראי מבנקים בסך של כ-18 מיליון דולר ומגידול בהתחייבויות אחרות בעיקר עקב הגידול בחלק המיעוט באופציית המכר (Put) בגין עליית הערך של חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) במיאמי בסך של כ-12 מיליון דולר (ראה גם ביאור ג' לדוחות הכספים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023). מאידך, בעיקר בעקבות הקיטון בהכנסות לקבל מדמי הצלחה (Promote) הופחתו יתרות העתודה למסים נדחים בכ-17 מיליון דולר.

## הון עצמי

ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של כ-327 מיליון דולר לעומת כ-404 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2022. השינוי בהון העצמי, נובע בעיקר מהפסד לתקופה בסך של כ-63 מיליון דולר ודיבידנד ששולם בסך של כ-16 מיליון דולר.

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

שנת 2022	שנת 2023				
	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
					<b>תוצאות הפעילות:</b>
					<b>מפעילות קרנות ושותפויות השקעה</b>
<b>3,715</b>	3,886	4,866	4,045	4,259	<b>הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה</b>
<b>1,398</b>	(4,784)	(7,424)	(7,700)	(2,763)	<b>תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני</b>
<b>432</b>	4,694	22,106	(3,337)	7,731	<b>התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים</b>
<b>15,361</b>	3,927	(19,733)	(22,585)	(29,507)	<b>דמי הצלחה (Promote)</b>
<b>(92)</b>	700	-	-	428	<b>מנכסי אסטרטגיית המימוש</b>
<b>20,814</b>	<b>8,423</b>	<b>(185)</b>	<b>(29,577)</b>	<b>(19,852)</b>	<b>סה"כ</b>
					<b>עלויות והוצאות</b>
<b>-</b>	-	23	84	5	<b>עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש</b>
<b>2,842</b>	448	630	645	137	<b>עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה</b>
<b>1,979</b>	867	1,169	1,373	2,132	<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
<b>4,821</b>	<b>1,315</b>	<b>1,822</b>	<b>2,102</b>	<b>2,274</b>	<b>סה"כ</b>
<b>15,993</b>	<b>7,108</b>	<b>(2,007)</b>	<b>(31,679)</b>	<b>(22,126)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
<b>(7,010)</b>	333	(14,877)	(3,266)	(11,577)	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
<b>8,983</b>	<b>7,441</b>	<b>(16,884)</b>	<b>(34,945)</b>	<b>(33,703)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
<b>(1,607)</b>	(1,686)	2,779	7,357	6,660	<b>מסים על ההכנסה</b>
<b>7,376</b>	<b>5,755</b>	<b>(14,105)</b>	<b>(27,588)</b>	<b>(27,043)</b>	<b>רווח נקי (הפסד) לתקופה</b>
					<b>מיוחס ל:</b>
<b>7,006</b>	5,673	(14,580)	(27,546)	(27,236)	<b>בעלי מניות של החברה האם</b>
<b>370</b>	82	475	(42)	193	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<b>7,376</b>	<b>5,755</b>	<b>(14,105)</b>	<b>(27,588)</b>	<b>(27,043)</b>	<b>רווח נקי (הפסד) לתקופה</b>

# הכנסות ורווחים מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

## הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

סך הכנסות החברה מדמי ניהול ועמלות רכישה בשנת 2023 הסתכמו בכ-17 מיליון דולר לעומת כ-15 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות בתקופה כוללות, בין היתר, עמלות רכישה חד פעמיות בסך של כ-1.2 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 בשנת 2023 הסתכמו בהפסד בסך של כ-22.7 מיליון דולר לעומת רווח בסך של כ-5 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 וההשבה של הנכסים אותם רכשו עד כה.

## התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים בשנת 2023 הסתכמו ברווח של כ-31.1 מיליון דולר לעומת רווח בסך של כ-42.6 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 בתקופת הדוח נבעה בעיקר 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 T7 לדוחות הכספים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023) ולאחר ניכוי מסים על ההכנסה מסתכם הרווח נטו לסך של כ-17 מיליון דולר. עליית שיעור ההיוון של נכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה בדיוור להשכרה גרמה לירידת ערך ולקיטון בתוצאות שנבעו מהתאמת שווי הנכסים ולקיטון 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. יצוין, כי ככל שההון המושקע על ידי הקרן גדול יותר, כך משך הזמן להחזר התשואה המינימלי למשקיעים יהיה ארוך יותר. כך לדוגמה, ייתכן ובגין נכסים (המוחזקים באמצעות קרן השקעות) שנרשם בגינם שיערוך חיובי בתקופת הדוח והמשקיעים המוגבלים טרם השיגו את החזר התשואה המינימלית מהשקעתם בקרן כולה, החברה אינה זכאית (עדין) לרישום דמי הצלחה (Promote) מנכסים אלו.

בשנת 2023 רשמה החברה קיטון בהכנסות לקבל מדמי ההצלחה (Promote) בסך של כ-68 מיליון דולר לעומת הכנסות בסך של כ-209 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברישום דמי ההצלחה בתקופת הדוח נובע בעיקר מירידת ערך בשווי נכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה בדיוור להשכרה עקב עליית שיעור ההיוון.

## הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2023 הסתכמו בכ-5.5 מיליון דולר לעומת סך של כ-8.3 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מהקיטון בהיקף המענקים שהוענקו למנהלים ועובדי החברה בשנת 2023, מכך שבשנת 2023 לא נכלל מענק ניהול לחברת האם, אלקו בע"מ, בהתאם לתנאי הסכם הניהול שבין החברות. הוצאות הנהלה מוצגות בניכוי השתתפות חברת הניהול (ALM) בסך של כ-2 מיליון דולר בהתאם להסכם בין החברה לבין חברת הניהול בארה"ב. העליה בשע"ח של השקל מול הדולר גרמה לשחיקה בהוצאות הנקובות בשקל.

## הוצאות/הכנסות מימון, נטו

לשנת 2022 (אלפי דולר)	לשנת 2023 (אלפי דולר)	
(64)	17,848	הוצאות (הכנסות) מימון שוטפות, נטו
1,326	11,539	חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין נכסי נדל"ן להשקעה (ראה גם באור ג2)
<b>1,262</b>	<b>29,387</b>	<b>סה"כ הוצאות מימון, נטו</b>

הוצאות מימון, נטו בשנת 2023 הסתכמו בכ-29.4 מיליון דולר לעומת הוצאה בסך של כ-1.3 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח נבע בין היתר מהגידול בהיקפי האשראי ומהגידול בשיעורי הריבית. כמו כן, כוללות הוצאות המימון את 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 המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023).

## מסים על הכנסה

הכנסות מסים על הכנסה, נטו בשנת 2023 הסתכמו בהכנסה של כ-15.1 מיליון דולר לעומת הוצאה בסך של כ-69.3 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המסים בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהקיטון בעתודה למסים נדחים בעיקר כתוצאה מהירידה בהיקף ההכנסות לקבל מדמי הצלחה (Promote).

## הפסד לשנה

ההפסד בשנת 2023 הסתכם לסך של כ-63 מיליון דולר לעומת רווח בסך של כ-181 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

## תזרימי מזומנים

### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

בשנת 2023 שימשו מזומנים לפעילות שוטפת בסך של כ- 17.7 מיליון דולר לעומת מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 86.7 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הינם לאחר הפחתת מזומנים בסך של כ- 9.7 מיליון דולר שנבעו בעיקר מדיבידנד וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. המזומנים שנבעו אשתקד מפעילות שוטפת בסך של כ- 90 מיליון דולר הינם בעיקר מדמי הצלחה (Promote) בסך של כ- 83 מיליון דולר ומדיבידנד וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 7 מיליון דולר.

### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 66 מיליון דולר לעומת סך של כ- 129 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח כוללים בעיקר את השקעות החברה כמשקיע מוגבל (LP) בסך של כ- 70 מיליון דולר. בניכוי תמורות ממימוש נכסים כשותף מוגבל בסך של כ- 3.4 מיליון דולר.

### תזרימי מזומנים מפעילות מימון

המזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 79 מיליון דולר לעומת סך של כ- 34 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו בתקופת הדוח כוללים בין היתר קבלת הלוואות, נטו מבנקים בסך של כ- 32 מיליון דולר, הרחבת אגרות חוב סדרה ו' בסך נטו של כ- 90 מיליון דולר, בניכוי דיבידנד ששולם בסך של כ- 16 מיליון דולר ופירעון אגרות חוב בסך של כ- 27 מיליון דולר.

## להלן פרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לדולר בשנת 2023

השינוי באחוזים פיחות (ייסוף)	מטבע
0.28	שקל
1.27	ליש"ט
1.11	אירו

## להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 31 בדצמבר 2023 ועד ליום 12 במרץ 2024

השינוי באחוזים פיחות (ייסוף)	מטבע
0.53	שקל
0.85	ליש"ט
(1.06)	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 הראשון של שנת 2024 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (31 במרץ 2024).

### אשראי מהותי בחברה

- ראה פירוט בסעיף 14 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 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 19 במרץ 2024 במצב הנזילות וביכולת פירעון ההתחייבויות של החברה בין היתר, בהתחשב במקורות שינבעו בתקופה של 24 חודשים הבאים, בין היתר מהנפקת אגרות חוב והון שביצעה החברה בחודש ינואר 2024 בסך של כ- 75 מיליון דולר, מניצול מסגרות אשראי לא מנוצלות שנתקבלו מהבנקים, מתמורות הצפויות להתקבל ממימוש נכסים ומקבצי דיור שהנהלת החברה שוקדת על מימושם וכן מקבלת דמי ניהול שוטפים וגביית חובות מחברות מוחזקות ומחייבים אחרים, וקבע כי בידי החברה מקורות מספיקים לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון וכי אין בגרעון האמור 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 31 בדצמבר 2023 על סך כולל של 215 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

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 בדצמבר 2023 - 41.58%.
- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33%. ליום 31 בדצמבר 2023 - 48.49%.

## 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:  
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 31 בדצמבר 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 321 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 בדצמבר 2023 הינו 41.69%.
- 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 בדצמבר 2023 הינו 48.49%.
- 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 בדצמבר 2023 עומדת היתרה על סך של כ- 7.5 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<sup>(1)</sup> 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, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 7 בספטמבר 2023 (אסמכתא מספר 01-2023-084994), המובא בדוח זה בדרך של הפניה, 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 בדצמבר 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 321 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 בדצמבר 2023 הינו 41.69%.

- 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 בדצמבר 2023 הינו 48.49%.

- 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 שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו<sup>(1)</sup> המובטחות בשעבודים 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 ז')

לאחר תאריך המאזן, 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, כדלקמן: 5 תשלומים בשיעור של 6% כל אחד ביום 30 בנובמבר 2025 ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של השנים 2026 ו-2027, ו-14 תשלומים בשיעור של 5% כל אחד בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2034 (כולל). אגרות החוב (סדרה ז') נושאות 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').

- 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%.

- 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%.

- 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%.

- 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.

- 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<sup>(1)</sup> המובטחות בשעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 350 מיליון דולר ארה"ב.

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

## 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.
- ביום 9 באוגוסט 2023, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA- באופק יציב.
- ביום 6 בספטמבר 2023 הודיעה מידרוג על דירוג A3.il באופק יציב להרחבת אגרות חוב (סדרה ו') בסך של עד 150 מיליון ש"ח ערך נקוב.
- לאחר תאריך המאזן, 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.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 13 במרץ 2024, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב וקבעה דירוג חברה בדירוג A3.il באופק יציב.

## דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק וזרכי ניהולם

- האמצעים שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכונים השוק  
המימון לרכישת נכסי נדל"ן 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 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023.

## אומדנים חשובנאיים

- כללי  
כללי חשובנאות מקובלים מחייבים את הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות אלו נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהן הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם. להרחבה ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- שינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב  
קביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב בהתאם לתקן בינלאומי מספר 40, לפיו נדל"ן מניב מוצג על פי שווי ההוגן, מתבצעת בעיקר על-ידי מומחי נדל"ן בלתי תלויים אשר קבעו את השווי ההוגן בהתבסס על מחיר השוק שלהם. מחיר השוק הינו השווי ההוגן (Fair Value) במועד ביצוע הערכת השווי בין קונה מרצון למוכר מרצון, בעסקה שאינה בין צדדים קשורים. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר מיקום הנכס, מצבו הפיזי של הנכס, איכות השוכרים, שיעור ההיוון ותקופות השכירות. השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ולפיכך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.  
לפרטים נוספים ראו באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

## גילוי בדבר מבקר פנימי

### 1. חילופי מבקרים פנימיים

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 תאגידים מוחזקים, עריכת הביקורת והגישה למידע, ראה סעיף 'גילוי בדבר מבקר פנימי' בחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי לשנת 2021 של החברה כפי שפורסם ביום 1 במרץ 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-02047). החל מיום 1 בפברואר 2023, מכהנת גב' לינור דלומי כמבקרת הפנימית של החברה.

### 2. פרטי המבקרת הפנימית

- גב' דלומי הינה בוגרת תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות, מהמסלול האקדמי של המכללה למינהל וכן בוגרת תואר מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן. גב' דלומי הינה רו"ח מוסמכת וחברה בלשכת רואי החשבון בישראל ובלשכת המבקרים הפנימיים בישראל, והחל משנת 2001 עוסקת בנייהול סיכונים וביקורת פנים וכיום הינה מנהלת חטיבת הייעוץ ב-Deloitte ישראל.
- למיטב ידיעת החברה, גב' דלומי עומדת בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית") ובסעיף 146(ב) לחוק החברות. כמו-כן, נכון למועד הדוח הגב' דלומי אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה ו/או של גוף קשור אליה, אין לה קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה. גב' דלומי הינה מבקרת הפנימית של החברה במיקור חוץ. לעניין זה, "גוף קשור" - כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. גב' לינור דלומי הינה המבקרת הפנימית בחברה, באלקטרה בע"מ, באלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, באלקטרה נדל"ן בע"מ, ובאלקטרה פאזור (2019) בע"מ, חברות ציבוריות שהינן חברות בת של אלקו בע"מ.

### 3. דרך המינוי

מינויה של גב' דלומי כמבקרת הפנימית של החברה אושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 1 בפברואר 2023 (לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת מאותו מועד). במסגרת החלטתם וכרקע לאישור המינוי כאמור, הדירקטורים שקלו ודנו בפרטי השכלתה, כישוריה, וניסיונה המקצועי של גב' דלומי כאמור לעיל, ובתפקידיה, חובותיה, סמכויותיה ומחויבויותיה בחברה, אל מול סוג החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה. תקופת הכהונה הראשונה של המבקרת הפנימית תהא 5 שנים.

### 4. זהות הממונה על המבקרת הפנימית

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד הינו יו"ר הדירקטוריון.

### 5. תוכנית העבודה

תכנית העבודה הינה תכנית שנתית הנגזרת מתוכנית העבודה הארבע שנתית. תכנית העבודה של הביקורת הפנימית של החברה נקבעת בהתאם לסקר סיכונים לקביעת תכנית ביקורת וכן, בין היתר, על פי שיקולים כדלקמן: כיסוי תחומי פעילות עיקריים של החברה, מוקדי סיכון וחשיפות הידועים למבקר ולהנהלה, פוטנציאל לחיסכון ויעילות, מחזוריות וביצוע ביקורות חוזרות כמעקב אחר תיקון ליקויים ויישום המלצות.

תכנית העבודה של הביקורת מוגשת לעיון ואישור ועדת הביקורת. למבקרת הפנימית שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה בהתאם לצורך. במהלך תקופת הדיווח, לא נבדקו עסקאות מהותיות כהגדרתן בסעיף 5(ו) לתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומיידים, תש"ל-1970.

### 6. ביקורת בחו"ל ו/או של תאגידים מוחזקים

תכנית הביקורת הרב שנתית עתידה להתייחס גם לתאגידים מהותיים מוחזקים על-ידי התאגיד לרבות בחו"ל בהתאם להערכת הסיכון הרלוונטית.

## 7. היקף העסקה

להלן הערכת היקף הביקורת השנתית שהתבצעה על-ידי המבקרת הפנימית וצוות הגורמים המקצועיים הכפופים לה והמונחים על-ידיה:

הערכת היקף עבודה בשעות			
סה"כ	בתאגידים מוחזקים של החברה	בחברה	
690	-	690	בגין פעילות בישראל
690	-	690	סה"כ

תוכנית העבודה של המבקרת הפנימית היא תכנית שנתית הנגזרת מתוכנית העבודה הארבע שנתית והיקף שעות הביקורת השנתיות בפועל השתנה משנה לשנה במטרה לענות על צרכי הביקורת.

## 8. עריכת הביקורת

- המבקרת הפנימית עורכת את ביקורתה בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית והנחיות מקצועיות שאושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וכאמור בחוק החברות.
- למיטב ידיעת דירקטוריון החברה, על סמך הצהרת המבקרת הפנימית, עומדת המבקרת הפנימית בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים.

## 9. גישה למידע

למבקרת הפנימית ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למסמכים ומידע שבבעלות החברה, בתאגידים שבשליטתה, בין היתר על-ידי ביקורים בנכסי החברה בהתאם לצורך, לרבות קבלת מידע ממערכות המידע ונתונים כספיים, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

## 10. דוח המבקרת הפנימית

- המבקרת הפנימית הגישה דוחות בכתב על ממצאיה באופן שוטף, מעת לעת ובהתאם לנושאי הביקורת שהתבצעו במהלך השנה. דוחות הביקורת הוגשו בין השאר ליו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת הביקורת, חברי ועדת הביקורת ומנכ"ל החברה ובהתאם לכך התקיימו דיונים בדבר ממצאיו באורגנים המתאימים.
- במהלך שנת 2023 התקיימו 2 ישיבות של ועדת ביקורת בהן נדונו תוצאות סקר הסיכונים לקביעת תכנית ביקורת רב שנתית וממצאי המבקרת הפנימית בתאריכים: 15.10.2023 ו-28.12.2023.

## 11. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקרת הפנימית

לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בתאגיד.

## 12. תגמול

- המבקר הפנימי היוצא היה עובד שכיר של אלקו בע"מ ושירותיו הועמדו לחברה במסגרת הסכם הניהול בין החברה לבין אלקו בע"מ.
- להערכת הדירקטוריון, תגמול המבקר הפנימי לא היווה גורם משפיע על שיקול דעתו המקצועי.
- המבקרת הפנימית הינה נותנת שירותים חיצונית לחברה ומשכך שירותיה מועמדים לחברה במסגרת שנתית, כאשר התגמול המשולם לה, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם דלוייט ישראל (Deloitte) מאושר אחת לשנה על-ידי האורגנים המוסמכים לכך. תגמול המבקרת הפנימית מחושב על-פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על-ידיה, בהתאם לתעריף שעתי שסוכם עמה מראש. להערכת הדירקטוריון, תגמול המבקרת הפנימית אינו מהווה גורם משפיע על שיקול דעתה המקצועית.

## גילוי בדבר שכר טרחה רואי חשבון

הואה החשבון המבקר של התאגיד הינו: קוסט פורר גבאי את קסירר - Ernst & Young.  
שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל החברות המאוחזדות המהותיות שלה:

2022		2023		שם רואי החשבון	שם החברה
שכר טרחה (אלפי ש"ח)					
שירותים אחרים	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס)	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס)		
-	705	160	281	קוסט פורר גבאי את קסירר	אלקטרה נדל"ן בע"מ
290	1,372	-	1,509	Ernst & Young	אלקטרה נדל"ן - פעילות בחו"ל

שכרם של רואי החשבון המבקרים נקבע ומאושר על-ידי דירקטוריון החברה לאחר דיון והמלצה של ועדת הביקורת, לאחר שחברי ועדת הביקורת, השתכנעו בנוגע להיקף העבודה הנדרש על-ידי רואי החשבון המבקרים ובנוגע לכך ששכר הטרחה מהווה תמורה הוגנת להיקף עבודתם. דירקטוריון החברה קיבל את המלצות ועדת הביקורת ואישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים לשנת 2023.

## תרומות

1. החברה תרמה במהלך שנת 2023 סך של כ- 149 אלפי ש"ח.
2. קרן למתן מלגות לסטודנטים במוסדות להשכלה גבוהה לזכרו של גרשון זלקינד ז"ל

ביום 17 בינואר 2019 הדירקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, אישר, לתקופה של שלוש שנים, את חלוקתה של החברה בהקמת ומימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל, בהתאם לתקנה 41(4) לתקנות ההקלות, על בסיס סכום קבוע וכח האדם המועסק על ידי החברה בהשוואה ליתר חברות הקבוצה. במסגרת ההתקשרות, נוסדה קרן על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, להענקת מלגות על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה, יחד עם החברות הבנות הציבוריות שלה ובהן החברה, במסגרתה יוענקו מלגות בהיקף שנתי כולל של עד כ-3 מיליון ש"ח, למימון שכר לימוד אוניברסיטאי לקידום לימודים לתואר אקדמי (בעיקר לימודי תואר ראשון) במוסדות מוכרים להשכלה גבוהה של מקצועות לימוד ריאליים ולימודי הנדסאות שונים. הקרן מיועדת הן לעובדי חברות הקבוצה ובני משפחותיהם מקרבה ראשונה (למעט בעלי השליטה ובני משפחותיהם), אשר יעמדו בתנאי הסף לקבלת המלגות, והן לציבור הרחב (בעיקר סטודנטים מרקע סוציאקונומי מוחלש). במסגרת הקמת הקרן, התקשרה הקבוצה עם עמותה בעלת מוניטין הפעילה בתחום ("העמותה") לשם התפעול השוטף של הקרן ולשם מתן תרומות מטעם הקרן לאוכלוסיה מרקע סוציאקונומי מוחלש.

ביום 30 בדצמבר 2021 הדירקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, אישר את חידוש ההתקשרות לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2022. כל אחת מחברות קבוצת אלקו, לרבות החברה, תתרום לתקציב הקרן סכום קבוע וסכום נוסף בהתאם ליחס כח האדם המועסק על-ידי כל חברה כאמור בהשוואה ליתר חברות קבוצת אלקו. להערכת החברה, התרומה השנתית המקסימלית של החברה בגין שנת פעילות מלאה (לרבות הסכום הקבוע) יעמוד על כ-301 אלפי ש"ח.

## היבטי ממשל תאגידי

**1. תכנית רכישה -** ביום 4 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ה') עד להיקף של 50 מיליון ש"ח, זאת החל מיום 4 במרץ 2020 ועד ליום 5 במרץ 2023. ביום 9 באוגוסט 2022 קבע דירקטוריון החברה כי תכנית הרכישה תחול על כל סדרות אגרות החוב של החברה כפי שיהיו מעת לעת וכי תוקף התכנית יוארך עד ליום 1 במרץ 2025. לפרטים נוספים אודות תוכנית הרכישה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 10 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-082203), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. נכון למועד הדוח, לא נרכשו אגרות חוב כלשהן במסגרת התכנית כאמור. הרכישות העתידיות תבוצענה, ככל שתבוצענה, מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק.

**2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית -** בהתחשב בהשכלתם האקדמאית, ניסיונם העסקי, כישוריהם וידיעותיהם בעבר ובהווה של חברי הדירקטוריון, בנושאים עסקיים-חשבונאיים ובנושאי דוחות כספיים, חברי דירקטוריון החברה אותם רואה הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: גב' לילך שפיר פרידלנד ומר גיורא בר דעה (דח"צים), גב' נעמה זלדיס (דב"ת), ה"ה דניאל זלקינד, מיכאל זלקינד וגיל רושינק. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי. לפרטים אודות המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית אותו קבע הדירקטוריון כראוי לחברה ראה שאלון ממשל תאגידי המצורף לחלק ה' לדוח התקופתי.

**3. דירקטורים בלתי תלויים -** לפרטים אודות הדירקטורית הבלתי תלויה של החברה בהתאם לתקנה 26 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי וכן שאלון ממשל תאגידי המצורף לחלק ה' לדוח התקופתי.

## 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), שחולק ביום 20 בספטמבר 2023.
3. לאחר תאריך המאזן, 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), אשר צפוי להיות מחולק ביום 8 באפריל 2024.
4. לפרטים אודות הודעתה של אלקו כפי שהתקבלה בחברה בקשר עם עדכון להסדר תיחום הפעילות בקבוצת אלקו, ראה ביאור 17(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
5. לפרטים אודות רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה ראה ביאור 17(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
6. 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 17 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
7. ביום 16 במאי 2023 קיבלה החברה היתר מרשות לניירות ערך לפרסום תשקיף מדף, ובו ביום פרסמה החברה את תשקיף המדף.
8. לאחר תאריך המאזן, 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).
9. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 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'.
4. נספח הערכת שווי מהותית מאוד – נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הערכת שווי מהותית של נדל"ן להשקעה שבבעלותה בקשר לפרויקט פיתוח חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים), שתוקפה הינו ליום 30 ביוני 2023. להערכת החברה, לא חלו נסיבות שיש בהן כדי להביא לשינוי מהותי בשווי ליום 31 בדצמבר 2023. הערכת השווי כאמור מצורפת לדוח זה בדרך של הפניה לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2023, שפורסם ביום 31 באוגוסט 2023 (אסמכתא מספר 082399-01-2023) (נספח ג' לדוח הדירקטוריון).

## הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם.

גיל רושינק – יו"ר הדירקטוריון

אמיר יניב – מנכ"ל

19 במרץ, 2024



## 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
6.92\$	15.2\$	43.6\$	ספטמבר-23	376	סן אנטוניו, טקסס	American Landmark LLC	The Archer	2
<b>11.75\$</b>	<b>41.03\$</b>	<b>87\$</b>		<b>676</b>			<b>סה"כ</b>	

## נספח 2 - רכישות של מקבצי דיור על ידי הקרן הרביעית במהלך שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

הון עצמי מושקע (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-23	365	אורלנדו, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Deseo Grande Phase II	2
21.6\$	35.6\$	63.4\$	יוני-23	355	קסימי, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	The Noa	3
29.2\$	29.2\$	64.7\$	אוגוסט-23	322	ניקסונוויל, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	The Drake	4
<b>91\$</b>	<b>122.2\$</b>	<b>251\$</b>		<b>1,364</b>			<b>סה"כ</b>	

## 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 (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
<b>4.5£</b>	<b>9£</b>	<b>9£</b>		<b>4,950</b>			<b>סה"כ</b>	

## נספח 4 - עסקאות מימון שבוצעו בקרן החוב השניה במהלך שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

השתפות 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	ספוטסבוורג, 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-23	פילדלפיה, פנסילבניה	Preferred Equity	Streamline Portfolio	4
-	11%	15\$	777	פברואר-24	אוסטין, טקסס	Mezzanine Loan	La Frontera Portfolio	5
		<b>36.85\$</b>	<b>1,269</b>				<b>סה"כ</b>	

## נספח 5 - רכישות 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	
73.7\$	110.4\$	190	ינואר-23	בוסטון, מסצ'וסטס	AKA Boston Common	1
<b>73.7\$</b>	<b>110.4\$</b>	<b>190</b>			<b>סה"כ</b>	

(\*) 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
8,046	15,448	33,061	123	פלורידה
2,513	31,929	81,877	263	ניו ג'רזי
4,384	13,641	33,712	113	צפון קרוליינה
3,492	4,928	12,771	55	דרום קרוליינה
1,597	2,179	5,238	20	טקסס
<b>20,033</b>	<b>68,125</b>	<b>166,658</b>	<b>574</b>	<b>סה"כ</b>

## נספח 7 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן השניה במהלך שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	מיקום הנכס	אחוז החזקה של החברה	מספר יחידות דיור	תאריך רכישה	תאריך מימוש	מחיר רכישה (100%)	מחיר מימוש (100%)	הון עצמי מקורי (חלק) (100%)	הון עצמי מקורי (חלק) (100%)	תזרים חופשי (100%) מהמכירה (החברה)	תזרים חופשי מוזמנים (100%) (חלק)	IRR ברמת הנכס	גידול ב-NOI בהתבסס על ההון
1	BLVD	אירווינג, טקסס	256	אפריל 19	ספטמבר 23	39.5\$	58\$	15.4\$	0.4\$	29.5\$	1.8\$	22.4%	47%
2	Arbor Village	סאמרוויל, קרוליינה	240	מאי 18	דצמבר 23	35.4\$	48.4\$	12.4\$	0.2\$	23.4\$	0.4\$	19.2%	65%
													<b>סה"כ</b>
													<b>496</b>
													<b>106.4\$</b>
													<b>74.9\$</b>
													<b>27.8\$</b>
													<b>0.6\$</b>
													<b>52.9\$</b>
													<b>2.2\$</b>

## נספח 8 - מימושים של עסקאות מימון של קרן החוב הראשונה במהלך שנת 2023 ועד 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)	גובה המימון (חלק הקרן) (במיליוני דולר)	תשואה מינימלית	תזרים חופשי שנבע בעת הקרן במיליוני דולר	שיעור תשואה שנתית (IRR) בפועל	
1	Preferred Equity	סרסוטה, פלורידה	אפריל 21	יולי 23	148	6.45\$	6.45\$	14%	6.6\$ (1)	21.8%	
2	Mezzanine	קלארקסוויל, טנסי	אוגוסט 21	ספטמבר 23	79	1.175\$	1.175\$	11.25%	1.175\$	14.7%	
3	Mezzanine	ספרטנבורג, דרום קרוליינה	דצמבר 21	נובמבר 23	288	2.55\$	2.55\$	11.85%	2.55\$	16.4%	
											<b>סה"כ</b>
											<b>515</b>
											<b>10.18\$</b>
											<b>10.33\$</b>

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

## נספח 9 - מימושים של עסקאות מימון של קרן החוב השניה במהלך שנת 2023 ועד 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)	גובה המימון (חלק הקרן) (במיליוני דולר)	תשואה מינימלית	תזרים חופשי שנבע בעת הקרן במיליוני דולר	שיעור תשואה שנתית (IRR) בפועל	
1	Mezzanine	לאס וגאס, נבאדה	יוני 21	דצמבר 23	308	9.5\$	9.5\$	12%	9.5\$	16.2%	
											<b>סה"כ</b>
											<b>308</b>
											<b>9.5\$</b>