



פרק ב'

אלקטרה מדל"ן בע"מ

**דין וחשבון הדירקטוריון על מצב
ענייני התאגיד לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2022**

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחדיו, לפי העניין: "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה מתמקדת בניהול קרנות ושותפויות להשקעה עבור משקיעים מוגבלים (Limited Partners) כאשר החברה הינה שותף ביישויות המשמשות כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים, מנהלת החברה שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), שתי קרנות חוב למימון מקבצי דיור בארה"ב, 19 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה Single Family Rental הכולל בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) (בתים צמודי הקרקע להשכרה ביחד עם פעילות ה-BTR - להלן "SFR"), להלן: "דיור להשכרה בארה"ב". כמו כן, מנהלת החברה עבור שותפים מוגבלים (LP's) כשותף כללי (GP) שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב, וכן מחזיקה בבניין משרדים בבריטניה במסגרת קרן (בהקמה) להשקעות במשרדים בבריטניה. בנוסף, מחזיקה החברה יחד עם שותפים, בשתי חטיבות קרקע המיועדות בעיקר לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי.

בהתאם לתוכנית העבודה מתעתדת החברה (*):

- להמשיך בגיוסים עבור קרנות ההשקעה והשותפויות אשר נמצאות בתקופת גיוס, לרבות ביצוע סגירה ראשונה (Initial Closing) של קרן המשרדים בבריטניה.
- להרחיב את פעילות הבתים הפרטיים צמודי הקרקע (SFR) באמצעות הקמת שותפויות נוספות.

שינוי במטבע הפעילות ומטבע ההצגה בדוחות הכספיים

עד ליום 31 במרץ, 2022 מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה היה השקל. החל מיום 1 באפריל, 2022 עם השלמת מימושם של נכסי אסטרטגיית המימוש ומיקוד פעילותה של החברה בהקמה וניהול קרנות השקעה (Private Equity) ושותפויות ייעודיות, מהווה דולר ארה"ב את מטבע פעילותה של החברה. בהמשך לבחינה שביצעה החברה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 21 בדבר השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ, הגיעה החברה למסקנה כי הסביבה הכלכלית המשפיעה על מחירי הסחורות והשירותים שניתנים על ידי החברה היא ארצות הברית ולפיכך הדולר האמריקאי הינו מטבע הפעילות של החברה.

מועד השינוי של מטבע הפעילות נקבע ליום 1 באפריל, 2022 ויושם באופן פרוספקטיבי בדוחות כספיים אלו, כמו כן, במועד זה שינתה החברה את מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים לדולר כאשר שינוי זה נעשה למפרע.

מספרי ההשוואה מוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה לפי מטבע ההצגה החדש. השפעת השינוי במטבע ההצגה לתקופות קודמות נזקפה לקרן הון בגין תרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה בסכום כולל של כ-16 מיליון דולר (בחובה).

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

אלקטרה נדל"ן במספרים (ליום 31.12.2022)

מדינות פעילות בארה"ב
(55 ערים) **16**



שווי שוק (1)
₪1.7B



שיעור מינוף אפקטיבי מנדל"ן מנוהל (4)
54.4%



קרנות פריזוט אקוויטי (1)
5



הכנסות (100%) בשנת 2022 מנדל"ן מנוהל (4)
\$606M



קרנות בהליכי הקמה
1



NOI (100%) בשנת 2022 מנדל"ן מנוהל (4)
\$281M



שותפויות SFR (1)
19



רווח נקי לשנת 2022
(כ-615M₪) **\$182M**



ריט מלונות (1)
1



הון עצמי (3)
\$404M



שווי נדל"ן מנוהל (4)
\$9.3B



הון משקיעים
מנוהל (1) (2)
\$4.6B



(1) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(2) עד כה גייסה החברה סך של כ-5.3 מיליארד דולר ומנהלת נכון למועד פרסום הדוחות כ-4.6 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 (3)

\$4.0B + **\$1.3B** = **\$5.3B**

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

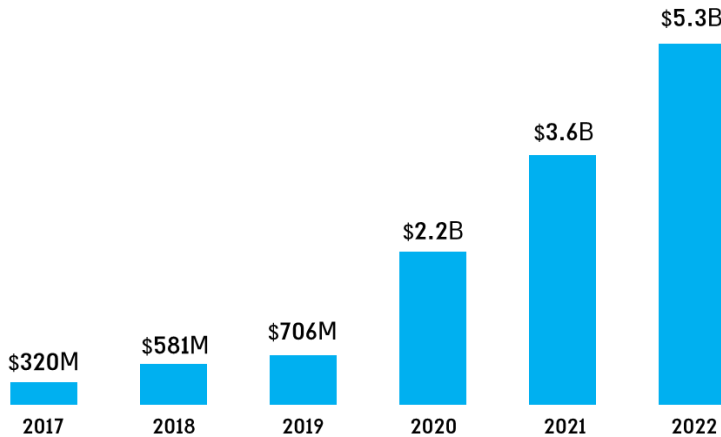
גיוס מ-Co-Investors (החברה זכאית לעמלת רכישה חד פעמית + דמי הצלחה) (1)

\$4.6B

הון שגויס עד כה על ידי החברה

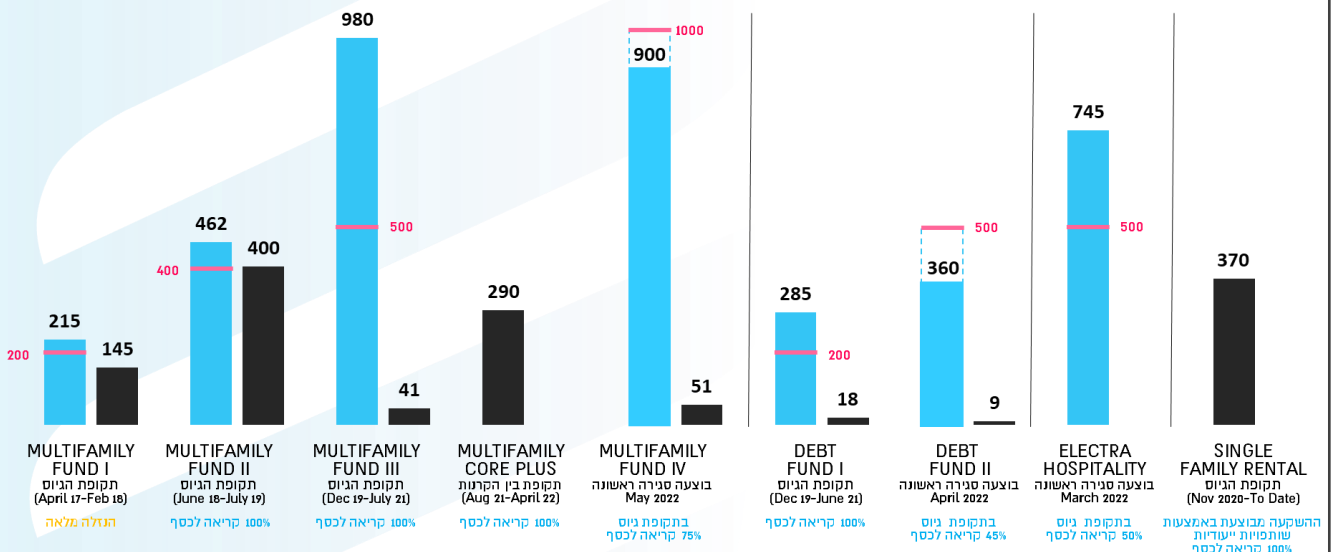
הון מנוהל נוכחי (2)

גידול עקבי בהיקף הגיוסים המצטבר (3)



היקף התחייבויות לפלטפורמות החברה (במיליוני דולר) (3)

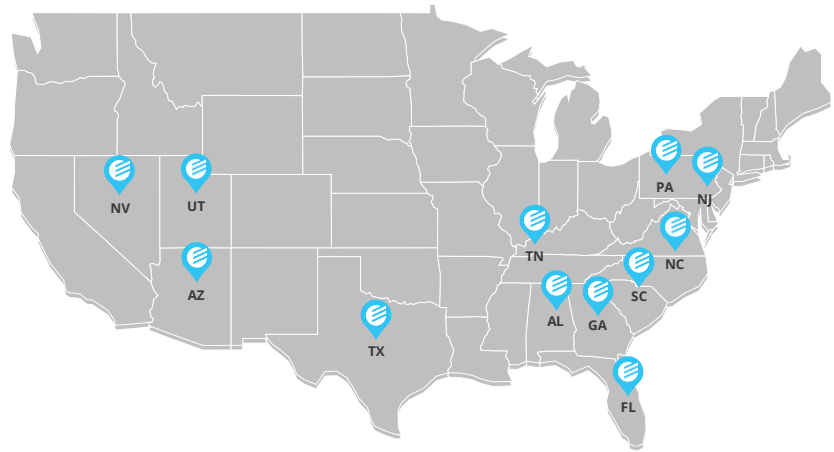
● התחייבויות משקיעים
● Co-Investors / Joint Ventures
— יעד גיוס ראשוני



(1) כולל פעילות SFR ומקבצי דור שאינם במסגרת הקרנות, ולא כולל Co-Investors טרום תקופת הקרנות.
 (2) לאחר מימוש נכסים.
 (3) הנתונים למועד פרסום הדוח וכוללים את התחייבות ה-GP.
 (*) לעניין מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 13 לדוח.

תחום הדיור להשכרה בארה"ב (למועד פרסום הדוח)

סה"כ 48,284 יחידות דיור ב-163 נכסים ו-3,558 בתים צמודי קרקע במדינות טקסס, פלורידה, צפון ודרום קרוליינה, ג'ורג'יה, טנסי, אריזונה, אלבמה, וירג'יניה, ניו ג'רזי נאבדה, פנסילבניה ויוטה



סך הכל נכסים: **107**
 סך הכל יחידות דיור: **32,476**

נכסי מקבצי דיור (Multi Family) - בניהול החברה

דרום קרוליינה 6 נכסים 1,641 יחידות דיור	צפון קרוליינה 15 נכסים 4,122 יחידות דיור	ג'ורג'יה 6 נכסים 1,614 יחידות דיור	פלורידה 24 נכסים 7,286 יחידות דיור
אריזונה 2 נכסים 694 יחידות דיור	וירג'יניה 2 נכסים 648 יחידות דיור	טקסס 48 נכסים 15,314 יחידות דיור	טנסי 4 נכסים 1,157 יחידות דיור

סך הכל עסקאות: **56**
 סך הכל יחידות דיור: **15,808**

עסקאות מימון מקבצי דיור - קרנות החוב

אריזונה 9 עסקאות 1,387 יחידות דיור	צפון קרוליינה 2 עסקאות 495 יחידות דיור	דרום קרוליינה 3 עסקאות 531 יחידות דיור	יוטה 1 עסקאות 174 יחידות דיור	פלורידה 5 עסקאות 1,163 יחידות דיור
פנסילבניה 2 עסקאות 239 יחידות דיור	נבאדה 5 עסקאות 1,140 יחידות דיור	טקסס 26 עסקאות 9,914 יחידות דיור	טנסי 2 עסקאות 403 יחידות דיור	ניו ג'רזי 1 עסקאות 362 יחידות דיור

מספר שותפויות: **19**
 סך הכל יחידות דיור: **3,558** (1)

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

צפון קרוליינה בתים 644	דרום קרוליינה בתים 836	ג'ורג'יה בתים 491	פלורידה בתים 681
טנסי בתים 35	טקסס בתים 643	אלבמה בתים 228	

(1) אינו כולל פיקדונות עבור כ-1,580 מסוג SFR ו-BTR שיש בניגים הסכם מכר מחייב וצפויות להמסר ב-24 חודשים הקרובים.

דירור להשכרה - מקבצי דיור (ליום 31.12.2022)

800
עובדים
בחברת הניהול



32,176
יחידות דיור בניהול
החברה



106
מקבצי דיור בניהול
החברה



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



\$7.8B
שווי נדל"ן משוער



93%
שיעור תפוסה ממוצע (2)



\$3.7B
הון משוער



11.7%
גידול ב- NOI מנוהל
בתקופת הדוח לעומת
התקופה המקבילה אשתקד

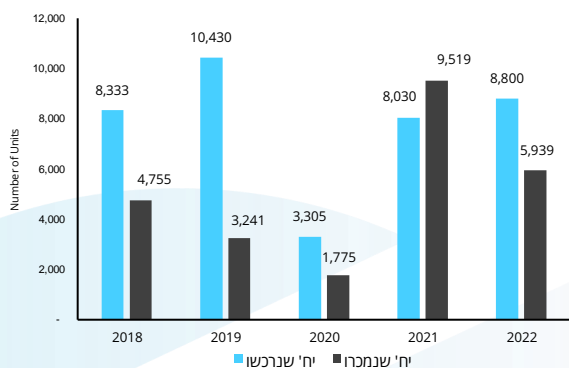


18%
גידול NOI מנוהל
(1) Same Store

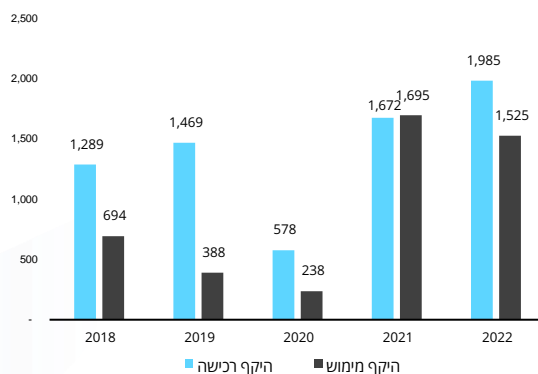


להלן נתונים אודות היקפי הרכישות והמימושים (100%) של מקבצי הדיור בארה"ב בשנים 2018 ועד למועד פרסום הדוח (3)

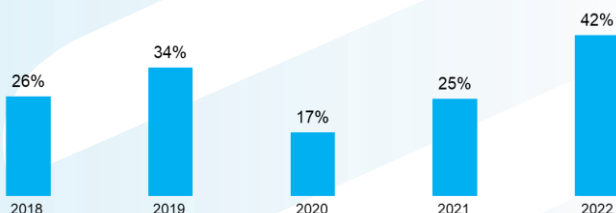
מספר יחידות דיור שנרכשו לעומת יחידות דיור שנמכרו



היקף רכישות במקבצי דיור לעומת היקף מימושים (במיליוני דולר)



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



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

(1) לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

(2) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.

(3) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, ראה נספחים בעמודים 30-38.

הקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב - הנזלה מלאה

INITIAL CLOSING - APR 17
FINAL CLOSING - FEB 18

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

22
מקבצי דיור שנרכשו במקור

\$1B
היקף רכישות

\$145M
גיוסו מ Co-Investor Partners

\$215M
גיוסו בעשרה חודשים

41%
שיעור גידול ה- NOI הממוצע לכלל נכסי הקרן ממועד רכישתם ועד ליום מימושם

2.6
מכפיל הון (1) ברוטו

26.8%
שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) (1)

\$561M
חלוקות מצטברות למשקיעים (1)

5.5 Years
מהקמת הקרן ועד להנזלה מלאה

7,636
יחידות שנרכשו במקור

תוצאות השותף הכללי (חלק החברה) (2)

5.1
מכפיל הון

45.6%
שיעור תשואה שנתית (IRR)

\$152.5M
חלוקות מצטברות

\$29.8M
היקף התחייבות החברה

(1) תשואה שנתית / מכפיל הון / חלוקות מצטברות אינם כוללים תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
(2) כולל דמי ניהול ודמי הצלחה לרבות דמי הצלחה שהתקבלו מ-Co Investors Partners.
(*) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, ראה נספחים בעמודים 30-38.

סטטוס קרנות פעילות (למועד פרסום הדוח)

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

INITIAL CLOSING - JUN 18
FINAL CLOSING - JUL 19

15 נכסים מומשו עד כה	9,434 יחידות (14,174 נרכשו במקור)	27 מקבצי דיור (42 נרכשו במקור)	\$2.3B היקף רכישות	\$400M גיוסו מ-Investor (2) Partners	\$462M גיוסו ב-12 חודשים (2)
100% -ל הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים	37% שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקרן ממועד הרכישה	2.4 מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	26.2% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)	89% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	\$412M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

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

INITIAL CLOSING - DEC 19
FINAL CLOSING - JUL 21

13,369 יחידות	47 מקבצי דיור	\$2.5B היקף רכישות	\$41M גיוסו מ-Investor (2) Partners	\$980M גיוסו ב-18 חודשים
100% -ל הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים	26% שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה	1.7 מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	32.3% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)	21% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן

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

INITIAL CLOSING - May 22

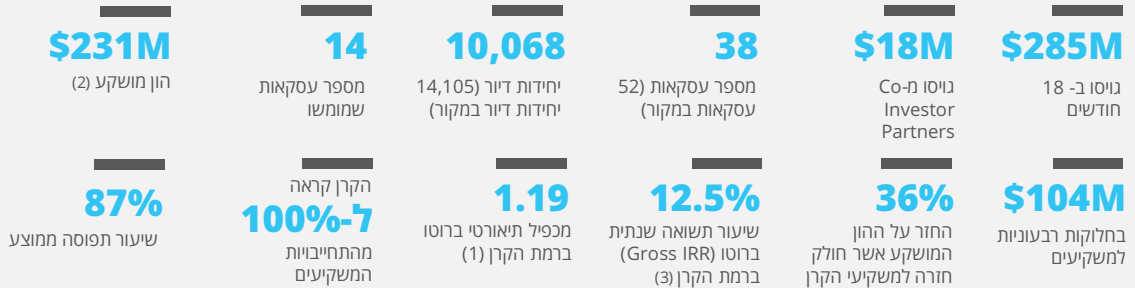
75% -ל הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים	5% שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה	6,817 יחידות	23 מקבצי דיור	\$1.5B היקף רכישות	\$51M גיוסו מ-Investor (2) Partners	\$900M גיוסו עד כה
---	---	------------------------	-------------------------	------------------------------	--	------------------------------

- (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 מימוש 15 נכסים הינו כ-327 מיליון דולר וכ-252 מיליון דולר, בהתאמה.
- (3) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף המשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, ראה נספחים בעמודים 30-38.

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

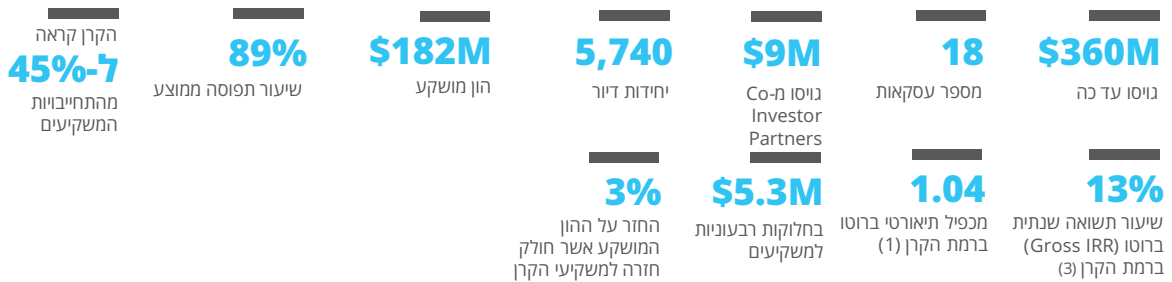
קרן חוב ראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM Fund L.P) - בתקופת מימון

INITIAL CLOSING - DEC 19
FINAL CLOSING - JUN 21

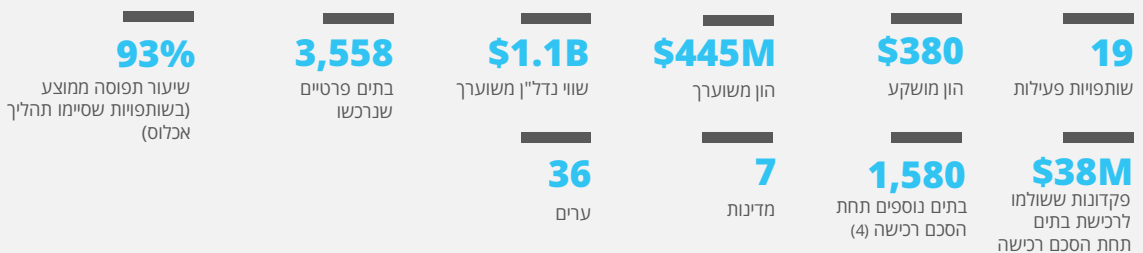


קרן חוב שנייה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM II Fund L.P) - בתקופת גיוס והשקעות

INITIAL CLOSING - APR 22

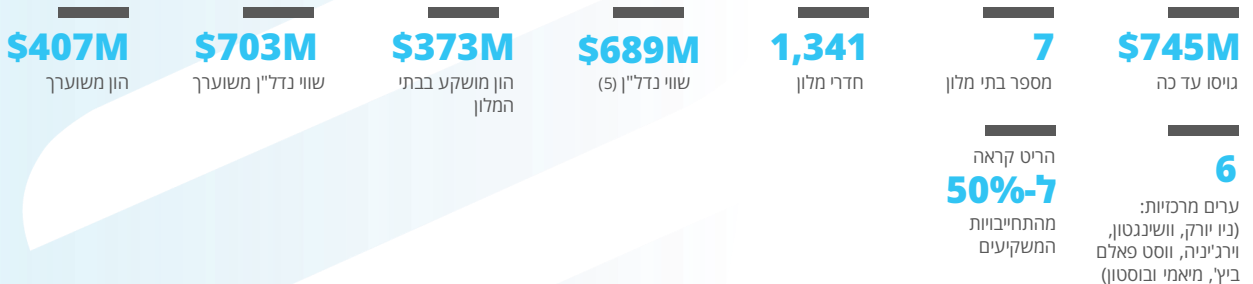


שותפויות המחזיקות בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family)



INITIAL CLOSING - MAR 22

ריט (REIT) פרטית למלונות - בתקופת גיוס ורכישות



- (1) מכפיל תיאורטי (ברוטו): מחושב על פי 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 14 עסקאות הינו כ-232 מיליון דולר וכ-7 מיליון דולר, בהתאמה.
- (3) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (4) בתים פרטיים ששולמו פקדון עבור רכישתם ואשר צפויים להמסר בטווח של כ-24 חודשים.
- (5) משקקי עלות כוללת של העסקה ביום הקלוזינג בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, ראה נספחים בעמודים 30-38.

קרנות חדשות בהקמה:

קרן בתחום המשרדים בבריטניה:

בחודש נובמבר 2021, הודיעה החברה כי הינה פועלת להרחבת פעילותה בתחום קרנות ההשקעה (Private Equity) תחת ניהולה וכניסה לתחום המשרדים בבריטניה במטרה לנצל את פערי הביקוש בין נכסי משרדים מיושנים ולא אטרקטיביים (Grade B/C) לנכסי משרדים מודרניים ואטרקטיביים (Grade A). פערי ביקוש אלו גדלו בעקבות מגפת הקורונה וצפויים לגדול עוד יותר עד 2030 לאור רגולציה ממשלתית מתוכננת בתחום ההתייעלות האנרגטית (EPC). מטרה זו תושג באמצעות יישום מודל עסקי המבוסס על אסטרטגיית השבחה (Value Add) הכוללת שיפוץ של נכסי משרדים Grade B/C ל- Grade A הממוקמים במיקומים מרכזיים. כמו כן, לאור הטלטלה שעוברת הכלכלה הבריטית והשפעתה על מחירי נכסי הנדל"ן, החברה תפעל לאיתור נכסים במחירים הזדמנותיים.

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

ביום 14 במרץ 2022, הודיעה החברה כי רכשה ביחד עם שותף מקומי, באמצעות הקרן להשקעה במשרדים בבריטניה, בניין משרדים ראשון (להלן: "הנכס") הממוקם במרכז לונדון, בריטניה בתמורה (100%) לסך של כ- 17.5 מיליון ליש"ט.

ביום 30 ביוני 2022 העמיד בנק זר הלוואת Non-Recourse בסך של כ- 11.75 מיליון פאונד.

הנכס הנרכש הינו בנין משרדים בשטח כולל של כ-1,900 מ"ר המושכר למספר שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 86%.

בהתאם לאסטרטגיית הקרן, הנכס צפוי לעבור תהליך של שיפוץ והשבחה במטרה להעלות את הרווח התפעולי (NOI). נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, הנכס עומד ביעדי התוכנית העסקית ונמצא בתקופת השבחה. דמי השכירות בנכס עלו בכ- 17% ממועד הרכישה.

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

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

לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2023, חתמה הקרן על הסכם רכישה מחייב של בניין משרדים בעיר ברמינגהם, בריטניה.

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

רכישת שתי חטיבות קרקע צמודות לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי:

ביום 29 באפריל 2022, רכשה החברה ביחד עם שותף מקומי (JV), חטיבת קרקע בדרום מיאמי בשכונת Cutler Bay שבפלורידה, ארה"ב, תמורת (100%) כ- 100 מיליון דולר, ההון העצמי (100%) שהושקע בעסקה הסתכם לסך של כ- 52.8 מיליון דולר (חלק החברה 75%).

הקרקע ממוקמת בין שכונות מגורים צפופות ובסמיכות לכבישים מרכזיים, באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית.

המתחם בשטח של כ-325 דונם, שוכן באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית ובו זכויות לבניית אלפי יחידות דיור. ה-NOI הנוכחי משטחי המסחר מסתכם בכ- 6 מיליון דולר בשנה.

ביום 20 באוקטובר 2022, רכשה החברה ביחד עם שותף מקומי (JV), חטיבת קרקע הסמוכה לחטיבת הקרקע שנרכשה כאמור לעיל (להלן: "הקרקע הסמוכה" וביחד "המתחם הכולל"), בתמורה (100%) לסך של כ-34 מיליון דולר, ההון העצמי (100%) שהושקע בעסקה הסתכם לסך של כ- 21 מיליון דולר (חלק החברה 75%).

הקרקע הסמוכה משתרעת על פני כ- 60 דונם, וכוללת מעל לכ- 10 אלף מ"ר שטח מסחרי בנוי שאינו מאוכלס וכן זכויות להקמת מבני מגורים. ובכך משלימה החברה, יחד עם השותף המקומי בעסקה, רצף טריטוריאלי במתחם, אשר מגדיל את היקף הזכויות ומייצרת ערך נוסף, בין היתר, על ידי אפשרות לניוד הזכויות השונות במתחם המכיל שטחי מסחר בנויים ומניבים וכן זכויות לבניית אלפי יחידות דיור.

שטח **המתחם הכולל** הינו כ-385 דונם, 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) של כ-4,000-5,000 יחידות דיור לצד שטחי מסחר. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, תוכנית הפיתוח וההשבחה שהוגשה לרשות המקומית נמצאת בשלבים מתקדמים.

העסקאות משקפות פוטנציאל רווח יזמי משמעותי ואפשרות לשילוב חטיבות הקרקע בפעילות החברה והקרנות בניהולה במהלך השנים הקרובות.

הערכות החברה בקשר עם תוכניות החברה לגבי המתחם בכללותו, לרבות קבלת ההיתרים הנדרשים על מנת להוציא אל הפועל את התוכנית שהוגשה ורווחיות העסקאות, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.

שיקולים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי (ESG)

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

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

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



סביבה

(Environment)

הערכת והפחתת ההשפעות הסביבתיות של הפעילות

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

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



חברתיים

(Social)

יצירת אימפקט חברתי מתמשך

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

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



ממשל תאגידי (Governance)

התאמה בין תהליכי קבלת החלטות בחברה ובקרנות לבין ערכים ויעדים מוגדרים

השפעת נתוני האינפלציה ועליית שיעור הריבית על פעילות החברה

לאור תמורות כלכליות ברחבי העולם ובישראל שנבעו בין היתר מהזרמות כספים משמעותיות 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, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל והבנק הפדרלי של ארה"ב, להעלות את שיעור הריבית באופן משמעותי. עליית שיעורי הריבית מסיטה לשוק השכירות משקי בית רבים בארה"ב, 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 התעריף יומי), אשר מהווים הגנה מובנית מפני אינפלציה. עליה בשיעורי הריבית בארה"ב ובישראל אף 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 בריבית קבועה או שהן מגודרות עם תקרה מקסימלית לשיעור הריבית, כך שהתייקרות עלויות המימון לנכסים הקיימים תחומה ואינה מהותית. ייקור עלויות המימון עשוי להשפיע במידה מסוימת גם על התזרימים השוטפים מנכסי הבסיס, כמו גם שיעורי ההיוון של הנכסים בניהולה (נכון למועד הדוחות הכספיים עליית שיעורי ההיוון הינה מינורית). גם כאן, יש לציין כי אסטרטגיית ההשבחה של החברה בפלטפורמות ההשקעה השונות שבניהולה מייצרת ערך באמצעות גידול מהותי ב-NOI ומסייעת במיתון ההשפעה השלילית על התזרים השוטף ויצירת תוספת ערך משמעותית לשווי ההון. 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 והמשרדים בבריטניה – בהן החברה מזהה הזדמנויות רכישה ייחודיות.

הערכות החברה הכלולות בדוח דירקטוריון זה, לרבות בקשר עם מגמות השינויים בשיעורי האינפלציה והריבית ובקשר לתוכניות החברה להקמת קרנות נוספות, הערכות החברה בנוגע למועדי הקריאה לכסף בקרנות, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות בדוח דירקטוריון זה.

המצב הכספי

להלן תמצית המאזנים המאוחדים:

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	
אלפי דולר		
72,900	44,354	נכסים שוטפים
430,020	739,320	נכסים בלתי שוטפים
502,920	783,674	סה"כ נכסים
68,525	62,283	התחייבויות שוטפות
183,345	316,890	התחייבויות בלתי שוטפות
251,050	403,501	סה"כ הון עצמי
502,920	783,674	סה"כ התחייבויות והון

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר 2022 לבין היתרות ליום 31 בדצמבר 2021. 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 20 להלן).

נכסים שוטפים

סך הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לכ-44 מיליון דולר לעומת סך של כ-73 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר השינוי נובע בעיקר מקיטון בסך של כ-30 מיליון דולר בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה שנבע מהשלמת המכירה של נכסים שהוצגו כמוחזקים למכירה וקבלת התמורה בתקופת הדוח.

נכסים בלתי שוטפים

סך הרכוש הבלתי שוטף ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לכ-739 מיליון דולר לעומת סך של כ-430 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול, נטו נבע בעיקר מגידול בסך של כ-285 מיליון דולר בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים בארה"ב כתוצאה מהשקעות בתקופה, לרבות רישום דמי הצלחה לקבל ועליית שווי של הנכסים וכן כתוצאה מהשקעת החברה בבניין משרדים בבריטניה בסך של כ-11 מיליון דולר.

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו לכ-63 מיליון דולר לעומת סך של כ-69 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הקיטון נבע בעיקר משינויים, נטו של חלויות שוטפות של הלואות מבנקים ואגרות חוב.

התחייבויות בלתי שוטפות

סך ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לכ-317 מיליון דולר לעומת סך של כ-183 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול, נטו בסך של כ-134 מיליון דולר נבע בעיקר מגידול באשראי מבנקים בסך של כ-63 מיליון דולר, מגידול, נטו באגרות החוב בסך של כ-19 מיליון דולר ומגידול בעתודה למסים נדחים בסך של כ-45 מיליון דולר.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לסך של כ-404 מיליון דולר לעומת כ-251 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול בהון העצמי, נובע בעיקר מרווח לתקופה בסך של כ-182 מיליון דולר, בניכוי דיבידנד ששולם בסך של כ-24 מיליון דולר ובניכוי רכישה עצמית של מניות החברה בסך של כ-7 מיליון דולר.

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

שנת 2021	שנת 2022				
	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
					הכנסות ורווחים:
					מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
3,139	4,651	3,314	3,289	3,716	הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
1,597	1,304	1,330	1,094	1,398	חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
7,493	24,846	12,076	5,242	432	חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
58,217	81,976	69,336	41,988	15,362	הכנסות מדמי הצלחה (Promote)
438	1,280	29	14	(93)	מנכסי אסטרטגיית המימוש
70,884	114,057	86,085	51,627	20,815	סה"כ
					עלויות והוצאות
2,089	30	5	96	-	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
2,041	3,239	3,778	2,252	2,842	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
2,035	3,157	2,736	403	1,979	הוצאות הנהלה וכלליות
6,165	6,426	6,519	2,751	4,821	סה"כ
64,719	107,631	79,566	48,876	15,994	רווח תפעולי
					הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(179)	2,386	3,538	(175)	(7,010)	
64,540	110,017	83,104	48,701	8,984	רווח לפני מסים על ההכנסה
(13,418)	(30,810)	(24,341)	(12,565)	(1,609)	מסים על ההכנסה
51,122	79,207	58,763	36,136	7,375	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
50,825	79,059	58,516	36,047	7,005	בעלי מניות של החברה האם
297	148	247	89	370	זכויות שאינן מקנות שליטה
51,122	79,207	58,763	36,136	7,375	רווח נקי לתקופה

הכנסות ורווחים מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

סך הכנסות החברה מדמי ניהול ועמלות רכישה בשנת 2022 הסתכמו בכ-15 מיליון דולר לעומת כ-8.8 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופת הדוח נבע מהגידול בהיקף ההון המנוהל של קרנות ההשקעה ממנו נגזרים דמי הניהול וכן מעמלות רכישה חד פעמיות מעסקאות בשותפויות השקעה בסך של כ-2.5 מיליון דולר.

חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני

חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני בשנת 2022 הסתכמו בכ-5.1 מיליון דולר לעומת סך של כ-6.6 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר ממימוש נכסים (בעיקר נכסי הקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב שמומשה בתקופת הדוח) אשר בתקופה המקבילה אשתקד הניבו רווחים ומתוצאות הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב ושותפויות ה-SFR אשר נמצאות בתקופת ההשקעות וההשבחה.

חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים בשנת 2022 הסתכמו בכ-42.6 מיליון דולר לעומת סך של כ-29.8 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. חלק החברה בהתאמות שווי הוגן מבטא את השינוי בשווי של נכסי פעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה ששוערכו ו/או מומשו במהלך התקופה. בהתאם למדיניות החברה משוערך כל נכס לפחות פעם בשנה וכפועל יוצא, מספר הנכסים המשוערכים בכל רבעון נקבע בהתאם לפרק הזמן שחלף מהערכת השווי הקודמת שבוצעה לאותו נכס. לגבי נכסים שטרם חלפה שנה ממועד 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 נכללו הכנסות בסך של כ-11 מיליון דולר שנבעו בעיקר מכך שבמהלך הרבעון הראשון לשנת 2022 הכריזה החברה על סגירה ראשונה של ריט המלוונת, עם כניסת משקיעים לריט, דוללה החזקת החברה מ-97.5% בשנת 2021 לכ-8%. כתוצאה מדילול זה ובהתאם להסכמי הריט, נושאים כל השותפים בהוצאות הריט ממועד הקמתה בהתאם לשיעור החזקתם. עם חיוב השותפים בחלקם בהוצאות, קיבלה החברה זיכוי של כ-11 מיליון דולר מההוצאות בהם נשאה החברה, טרום הדילול, בתקופות קודמות.

הכנסות מדמי הצלחה (Promote)

חלק החברה בהכנסות מדמי הצלחה (Promote) מבטא את חלקה של החברה כשותף מנהל (General Partner) בשינוי בשווי הנכסים ששוערכו ו/או מומשו במהלך התקופה לאחר החזר תשואה מינימלית מוסכמת לשותפים המוגבלים עבור השקעתם בנכס ששוערך. ככל שההשקעה הינה באמצעות קרן להשקעה, התשואה המינימלית מחושבת כתשואה של הקרן מכלל נכסיה. יצוין, כי ככל שההון המושקע על ידי הקרן גדול יותר, כך משך הזמן להחזר התשואה המינימלי למשקיעים יהיה ארוך יותר. כך 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.

סך הכנסות החברה מדמי הצלחה (Promote) בשנת 2022 הסתכמו בכ-208.7 מיליון דולר לעומת סך של כ-143.4 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהעובדה כי המשקיעים המוגבלים, לרבות שותפים מוגבלים ברמת הנכס (Co-Investors), בפעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה השיגו את החזר התשואה המינימלית מהשקעתם בקרן, ולחברה קמה הזכאות לרישום דמי הצלחה (Promote) מנכסים אלו. התרומה לרווח במהלך השנה, ובפרט ברבעון הרביעי לשנת 2022 נבעה בעיקרה מהקרנות הוותיקות להשקעות במקבצי דיור (בעיקר הקרן השניה והשלישית) אשר השלימו את הליך הייצוב וההשבחה לעומת הקרנות אשר הוקמו לאחרונה ותרומתן לרווח עדיין שולית.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2022 הסתכמו בכ-8.3 מיליון דולר לעומת סך של כ-7.5 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מגידול בהיקף השכר ומשכורות בין היתר כתוצאה מעיבוי הצוות הניהולי.

הוצאות/הכנסות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו בשנת 2022 הסתכמו בכ-1.3 מיליון דולר לעומת סך של כ-6 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון, נטו נובע בעיקר מהשפעת השחיקה של יתרות מאזניות שאינן נקובות בדולר ארה"ב, בעקבות השינויים בשערי המטבעות הזרים למול דולר ארה"ב, אשר הניבו הכנסות מימון בשנת הדוח.

מסים על הכנסה

הוצאות מסים על הכנסה, נטו בשנת 2022 הסתכמו בהוצאה של כ-69.3 מיליון דולר לעומת סך של כ-28.8 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע ממסים בגין עלייה ברווחי החברה לעומת התקופה המקבילה אשתקד לרבות מסים בגין רווחי הון ממימוש נכסים.

הרווח הנקי לשנה

הרווח בשנת 2022 הסתכם לסך של כ-181.5 מיליון דולר לעומת סך של כ-131.7 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-38%.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

בשנת 2022 נבעו מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 86.7 מיליון דולר לעומת סך של כ- 54.4 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול במזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2022 נבעו בעיקר מגידול בקבלת דמי ההצלחה (Promote) (חלק החברה) בסך של כ- 83 מיליון דולר אשר נבעו בעיקר ממימוש כלל נכסי הקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2022 הסתכמו לסך של כ- 129.2 מיליון דולר לעומת סך של כ- 75 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח כוללים בין היתר את השקעות החברה כמשקיע מוגבל (LP) וכן מתן הלוואות גישור לקרנות ושותפויות ההשקעה בסך של כ- 229 מיליון דולר. בניכוי תמורות ממימוש נכסים כשותף מוגבל בסך של כ- 117 מיליון דולר.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

המזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2022 הסתכמו לסך של כ- 34.5 מיליון דולר לעומת סך של כ- 26.4 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו בתקופת הדוח כוללים בין היתר קבלת הלוואות, נטו מבנקים בסך של כ- 36 מיליון דולר והרחבת אגרות חוב סדרה ו' בסך נטו של כ- 45 מיליון דולר. בניכוי דיבידנד ששולם בסך של כ- 24 מיליון דולר, פרעון אגרות חוב בסך של כ- 16 מיליון דולר ורכישה עצמית של מניות החברה בסך של כ- 7 מיליון דולר.

להלן פרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לדולר בשנת 2022

השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)	מטבע
(11.62)	שקל
(10.90)	ליש"ט
(5.77)	אירו

להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 31 בדצמבר 2022 ועד ליום 12 במרץ 2023

השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)	מטבע
(2.11)	שקל
(0.47)	ליש"ט
(0.79)	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 2023 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (31 במרץ 2023).

אשראי מהותי בחברה

- ראה פירוט בסעיף 13 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.

מוסדות בנקאיים בארה"ב

לאחרונה התפרסם במדיה התקשורתית כי מספר בנקים אמריקאיים נקלעו לקשיים. חשבונות החברה והקרנות אשר בניהולה אינם מנוהלים בבנקים אלו.

תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

לאור הגרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, דן הדירקטוריון בישיבתו מיום 14 במרץ 2023 במצב הנזילות וביכולת פירעון ההתחייבויות של החברה בין היתר, בהתחשב במקורות שינבעו בתקופה של 24 חודשים הבאים, בין היתר מגובה מסגרות האשראי שנתקבלו מהבנקים, מתמורות הצפויות להתקבל ממימוש נכסים ומקבצי דיור שהנהלת החברה שוקדת על מימושם וכן מגביית חובות מחברות מוחזקות ומחייבים אחרים, וקבע כי בידי החברה מקורות מספיקים לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד פירעונן וכי אין בסימן האזהרה כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה.

מסגרות אשראי בבנקים עמידה באמות מידה פיננסיות

בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב ליום 31 בדצמבר 2022 על סך כולל של 185 מיליון דולר. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, הגדילה החברה את היקף מסגרות האשראי בסך של 30 מיליון דולר ובסה"כ היקף מסגרות האשראי של החברה, למועד פרסום הדוחות הכספיים, מסתכם לסך של 215 מיליון דולר. למועד פרסום הדוחות הכספיים, בהתאם לאישורי ועדות האשראי שנתקבלו מהבנקים המממנים, הועמד מועד פרעון האשראי בסך של 150 מיליון דולר, מתוך הני"ל, ליום 1 בינואר 2025, לפרטים נוספים ראה גם ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

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

- שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו של החברה לא יפחת משיעור של 27.5%. ליום 31 בדצמבר 2022 - 51.52%.
- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33%. ליום 31 בדצמבר 2022 - 57.37%.

אגרות חוב

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

אגרות חוב (סדרה ה')

- היקף מינימלי של הון עצמי - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים) במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-130 מיליון דולר ארה"ב נומינלי. "תקופת הבדיקה" - תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ-399 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 2022 הינו 52.00%.
- 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 2022 הינו 57.37%.
- חלוקה - ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 160 מיליון דולר ארה"ב. למעט שינוי זה, לא חלו שינויים אחרים בהתניות החלוקה. לפרטים נוספים ראה גם באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- החזקת מזומנים ושווה מזומנים בסכום מינימלי (לרבות מסגרות אשראי) - במועד פרסום הדוח הכספי הרבעוני שיתפרסם סמוך לפני מועד כל תשלום של קרן על חשבון אגרות החוב (קרי, מדי פרסום דוח כספי ליום 31 במרץ עד למועד הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ה')), על החברה להחזיק מזומנים ושווה מזומנים ו/או מסגרות אשראי בהיקף שלא יפחת מסכום הקרן שעל החברה לשלם במועד התשלום הקרוב. ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת היתרה על סך של כ-15 מיליון דולר.
- שיעבודים שוטפים - החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ליצור שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו⁽¹⁾ המובטחות בשיעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 280 מיליון דולר ארה"ב.

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

אגרות חוב (סדרה ו')

בחודש ספטמבר 2022 הנפיקה החברה 162,000 אלפי ש"ח ערך נקוב, באמצעות הרחבת סדרה ו', וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 151,308 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו בדרך של הרחבת סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור.

- 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 2022, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 399 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 2022 הינו 52.00%.

- 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 2022 הינו 57.37%.

- חלוקה – ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 160 מיליון דולר ארה"ב. בנוסף, יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שעל בסיסת תתקבל החלטת הדירקטוריון בדבר החלוקה, לא יפחת מ-27%. למעט שינויים אלו, לא חלו שינויים אחרים בהתניות החלוקה. לפרטים נוספים ראה גם באור 13 ד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

- התאמה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי – במקרה בו ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מסך של 140 מיליון דולר ארה"ב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') בשיעור של 0.25% לשנה בלבד מעל שיעור הריבית המקורי וזאת בגין התקופה שתחל ממועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפיהם אינה עומדת בהון המינימלי כאמור.

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

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

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

דירוג החברה ואגרות חוב

- ביום 10 בפברואר 2022, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.
- ביום 8 באוגוסט 2022, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA באופק יציב.
- ביום 31 באוגוסט 2022, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 12 בינואר 2023 הודיעה מידרוג על אישרור דירוג ואופק דירוג להרחבת אגרות חוב (סדרה ו') בסך של עד 190 מ"ח.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 13 במרץ 2023, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.

דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם

- האמצעים שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכוני 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 סיכוני השוק וחשיפת החברה אליהם. האמצעים שננקטים להקטנת הסיכונים מובאים לידיעת הדירקטוריון ולאישורו.
- האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק
ניהול סיכוני השוק של החברה מתבצע על-ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. לפרטים אודות גורמי הסיכון להם חשופה החברה ראו סעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022.

אומדנים חשבונאיים

- כללי
כללי חשבונאות 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 2022.
- 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 2(טו) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

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. 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 בניהול סיכונים וביקורת פנים וכיום הינה מנהלת חטיבת ניהול הסיכונים 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. זרך 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

המבקרת הפנימית מונתה לראשונה לאחר מועד הדוח. נכון למועד פרסום הדוח, כחלק מבניית תכנית העבודה הרב שנתית, המבקרת הפנימית עורכת סקר סיכונים בחברה. 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 עתידה להתייחס גם לתאגידים מהותיים מוחזקים על-ידי התאגיד לרבות בחו"ל.

7. היקף העסקה

להלן הערכת היקף הביקורת השנתית שהתבצעה על-ידי המבקר הפנימי היוצא וצוות הגורמים המקצועיים הכפופים לו והמונחים על-ידו:

הערכת היקף עבודה בשעות			
סה"כ	בתאגידים מוחזקים של החברה	בחברה	
165	-	165	בגין פעילות בישראל
390	390	-	בגין פעילות בחו"ל
555	390	165	סה"כ

תוכנית העבודה של המבקר הפנימי היוצא הייתה תלת שנתית והיקף שעות הביקורת השנתיות בפועל השתנה משנה לשנה במטרה לענות על צורכי 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 המבקר הפנימי

- המבקר הפנימי היוצא הגיש דוחות בכתב על ממצאיו 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 2022 התקיימו 2 ישיבות של ועדת ביקורת בהן נדונו ממצאי המבקר הפנימי בתאריכים: 23.2.2022, 9.8.2022.
- כאמור לעיל, המבקרת הפנימית מונתה ביום 1 בפברואר 2023 ונכון למועד זה, כחלק מבניית תכנית העבודה הרב שנתית, עורכת סקר סיכונים בחברה.

11. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי היוצא הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד. כאמור לעיל, המבקרת הפנימית מונתה ביום 1 בפברואר 2023 ונכון למועד זה, עורכת סקר סיכונים בחברה.

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 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

שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות המאוחזות המהותיות שלה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה. שכר הטרחה אושר על-ידי הנהלת החברה.

2021		2022		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)		
--	31	--	--	Autocan	חברות המחזיקות בשותפויות בגרמניה
--	1,739	290	2,077	משרדי EY בישראל ובארה"ב	אלקטרה נדל"ן בע"מ Electra America Inc.

תרומות

1. החברה תרמה במהלך שנת 2022 סך של כ- 325 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 חלקה של החברה בהקמת ומימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל, בהתאם לתקנה 1(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 (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 לאוכלוסייה 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 בנין שנת פעילות מלאה (לרבות הסכום הקבוע) יעמוד על כ-301 אלפי ש"ח.

הקבוצה התקשרה עם עמותה בעלת מוניטין הפעילה בתחום לשם התפעול השוטף של הקרן ולשם מתן תרומות מטעם הקרן לאוכלוסייה מרקע סוציאקונומי מוחלש.

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 במרס 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: מר יצחק זינגר (דב"ת), ה"ה לילך שפיר פרידלנד ואיתן מחובר (דח"צים) וה"ה דני זלקינד, מיכאל זלקינד וגיל רושינק. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, 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 הדירקטור הבלתי תלוי של החברה בהתאם לתקנה 26 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי וכן שאלון ממשל תאגידי המצורף לחלק ה' לדוח התקופתי.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

- 1.** ביום 28 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח) (כ- 0.703 ש"ח למניה), שחולק ביום 15 במרץ 2022.
- 2.** ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח) (כ- 0.7055 ש"ח למניה), שחולק ביום 18 בספטמבר 2022.
- 3.** ביום 14 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 11.5 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.7097 ש"ח למניה), אשר צפוי להיות מחולק ביום 29 במרץ 2023.
- 4.** בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 30 בדצמבר 2021, החל מיום 1 בינואר 2022, מר גיל רושינק מונה לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה פעיל במשרה מלאה, חלף כהונתו כמנכ"ל החברה ומר אמיר יניב מונה לתפקיד מנכ"ל החברה במשרה מלאה, חלף כהונתו כמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, ראה באורים 17ה(1), 17ה(2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.
- 5.** החל מיום 1 בינואר 2022 מר אברהם ישראלי סיים את כהונתו כיו"ר הדירקטוריון (בהיקף של 60% משרה) והמשיך לכהן כדירקטור בחברה, עד ליום 9 בפברואר 2022.
- 6.** לעניין הענקת כתבי פטור לנושאי משרה ודירקטורים בחברה, בהתאם לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, ראה ביאור 17ו(4) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.
- 7.** לעניין העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה, בהתאם לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, ראה ביאור 17ה(5) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.
- 8.** לעניין הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה, בהתאם לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, ראה ביאורים 17ה(1), 17ה(2) ו-17ה(6) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

9. החל מיום 1 באפריל 2022, אישרה החברה את מינויו של מר רועי מאור כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, חלף כהונתו כמנהל נכסים וקשרי משקיעים בחברה, באותם תנאי ההעסקה, וכן את מינויו של מר עודד פיורנטינו כחשב החברה, חלף כהונתו כעוזר חשב, באותם תנאי העסקה.
10. לעניין רכישת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 17(6) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.
11. רכישה עצמית של מניות החברה - בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות החברה בהיקף כולל של 541,987 מניות, ובתמורה כספית כוללת (ברוטו) של כ-6.9 מיליון דולר (כ-23.7 מיליון ש"ח). לעניין העמדת סכום תוכנית הרכישה על 100 מיליון ש"ח ראה באור 16 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.
12. רכישה עצמית של אגרות החוב של החברה - לעניין עדכון התוכנית ראה באור 13 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.
13. בימים 23 ו-24 בנובמבר 2022, אישרו האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב והבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בהתאמה את תיקון ההתניות של שטרי הנאמנות של סדרה ה' וסדרה ו' כמפורט לעיל בפרק אגרות החוב.
14. ביום 15 בינואר 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 190,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה רשומה, אשר הוצעו למשקיעים מסוגים מכח דוח הנפקה פרטית. התמורה ברוטו בגין ההנפקה כאמור הסתכמה לסך של כ-174 מיליון ש"ח.

נספחים לדו"ח דירקטוריון:

1. נספחים אודות רכישות ומימושים של פעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה.
2. פרטים אודות תעודות התחייבות של החברה - ראה נספח א'.
3. בסיסי הצמדה - ראה נספח ב'.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם.

גיל רושינק - יו"ר הדירקטוריון

אמיר יניב - מנכ"ל

14 במרץ, 2023

נספח 1 - רכישות של מקבצי דיור על ידי אלקטרה אמריקה במהלך שנת 2022 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	
3.7\$	24.5\$	56.9\$	ינואר-22	240	שארלוט, צפון קרוליינה	American Landmark LLC	Delaney	1
3.97\$	39.7\$	78.5\$	מרץ-22	288	מורפריסבורו, טנסי	American Landmark LLC	The Edge	2
3.67\$	36.7\$	98.6\$	מרץ-22	357	שארלוט, צפון קרוליינה	American Landmark LLC	Conrad at Concord Mills	3
2.8\$	28\$	75.5\$	מרץ-22	270	ריילי, צפון קרוליינה	American Landmark LLC	Cadence at Cates Creek	4
5.8\$	28.8\$	78\$	מרץ-22	328	פורט וורת', טקסס	American Landmark LLC	Cavalli at Iron Horse	5
1.3\$	13.1\$	27.6\$	מרץ-22	200	ניקסונוויל, פלורידה	American Landmark LLC	The Adley Luxe	6
4.83\$	25.83\$	43.4\$	ינואר-23	300	ניקסונוויל, פלורידה	American Landmark LLC	The Vivere	7
26.03\$	196.6\$	458.5\$		1,983			סה"כ	

נספח 2 - רכישות של מקבצי דיור על ידי הקרן הרביעית במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

הון עצמי מושקע (חלק הקרן)	הון עצמי מושקע (100%)	מחיר רכישה (100%)	תאריך רכישה	מספר יחידות דיור	מיקום הנכס	בעלות	נכס	
25.1\$	25.1\$	55.6\$	אפריל-22	293	יוסטון, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Neo at Ten	1
14.5\$	14.5\$	35\$	יוני-22	204	סן אנטוניו, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Meadow Creek	2
14.6\$	14.6\$	32\$	יוני-22	204	סן אנטוניו, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Westwood	3
16.6\$	16.6\$	40\$	יוני-22	312	סן אנטוניו, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Deer Creek	4
14.2\$	14.2\$	32\$	יוני-22	200	סן אנטוניו, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Village at Shavano	5
21.3\$	21.3\$	55.5\$	יוני-22	276	סן אנטוניו, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Clear Springs	6
24.4\$	24.4\$	65\$	יוני-22	480	סן אנטוניו, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Polo Club	7
24.6\$	24.6\$	63\$	יוני-22	552	סן אנטוניו, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Amberton	8
30.7\$	30.7\$	65.2\$	יוני-22	278	מורפריסבורו, טנסי	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	The Harrison	9
23.2\$	23.2\$	63\$	יוני-22	242	פורט וורת, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Broadway Chapter	10
76.4\$	76.4\$	200\$	יוני-22	487	מיראמה, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Mosaic at Miramar	11
34\$	34\$	64\$	יוני-22	198	אטלנטה, ג'ורג'יה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	2050 Morningside	12
59.5\$	60\$	134\$	יולי-22	408	פיניקס, אריזונה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	The Access	13
45.4\$	45.9\$	93.5\$	אוגוסט-22	286	גלנדייל, אריזונה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	The Lotus	14

נספח 2 - רכישות של מקבצי דיור על ידי הקרן הרביעית במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר) (המשך)

הון עצמי מושקע (חלק הקרן)	הון עצמי מושקע (100%)	מחיר רכישה (100%)	תאריך רכישה	מספר יחידות דיור	מיקום הנכס	בעלות	נכס	
33.4\$	33.4\$	60.5\$	אוגוסט-22	224	נורת' לודרזייל, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	The Asher	15
47\$	47\$	96.25\$	אוגוסט-22	400	נורת' צ'סטרפילד, וירג'יניה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Element at Stonebridge	16
21.2\$	31.7\$	75.5\$	נובמבר-22	279	שארלוט, צפון קרוליינה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Landings at Greenbrooke	17
11.9\$	17.9\$	37.3\$	נובמבר-22	160	שארלוט, צפון קרוליינה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Residences at Braemar	18
18.2\$	27.2\$	63.7\$	נובמבר-22	252	אינדיאן טרייל, צפון קרוליינה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Flagstone at Indian Trail	19
10.6\$	15.9\$	27\$	נובמבר-22	168	יוסטון, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	The Retreat at Eldridge	20
15.3\$	22.9\$	37.6\$	נובמבר-22	248	ספרינג, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Park at Northgate	21
22.9\$	34.3\$	69\$	נובמבר-22	354	וובסטר, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Emerson Park	22
29.8\$	29.8\$	62.5\$	דצמבר-22	312	צפון צ'רלסטון, דרום קרוליינה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Windsor Hills	23
634.8\$	685.6\$	1,527.1\$		6,817			סה"כ	

נספח 3 - עסקאות שבוצעו בקרן החוב הראשונה במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

השתתפות ברווחים מעבר לתשואה המינימלית	תשואה מינימלית	גובה המימון (חלק הקרן)	מספר יחידות דיוור	תאריך ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג העסקה	נכס	
-	13.5%	5.25\$	110	פברואר-22	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Thrive Tempe	1
-	13.5%	3.77\$	170	פברואר-22	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	The Mason	2
-	13%	4.25\$	288	פברואר-22	יוסטון, טקסס	Preferred Equity	Providence at Champion	3
-	12.5%	5.12\$	272	פברואר-22	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	Mercury	4
-	10%	19\$	362	פברואר-22	נ'רזי סטי, ניו ג'רזי	Mezzanine Loan	Rivet	5
-	15%	15\$	308	מרץ-22	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	The Stratford Apartments	6
-	12.5%	3.25\$	248	מרץ-22	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	500 Flats	7
-	13%	3.21\$	83	אפריל-22	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Patriot Square	8
-	12%	3.51\$	216	תאי-22	לאס ונאס, נבאדה	Preferred Equity	Spanish Oak	9
-	12%	8.39\$	160	יוני-22	לאס ונאס, נבאדה	Mezzanine Loan	Nola sky	10
-	12.5%	4\$	103	יוני-22	פיניקס, אריזונה	Mezzanine Loan	North Phoenix	11
-	12.5%	10\$	200	יוני-22	אורלנדו, פלורידה	Preferred Equity	The Wymore	12
		84.8\$	2,520				סה"כ	

נספח 4 - עסקאות שבוצעו בקרן החוב השניה במהלך שנת 2022 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	
20%	12.5%	20\$	689	אפריל-22	יוסטון, טקסס	Participating Preferred Equity	Bayou Park	1
-	13%	25.5\$	1,104	מאי/יוני/נוב' 22-	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	Bachman Portfolio	2
-	12%	7.5\$	240	מאי-22	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Sanctuary on Broadway	3
-	12%	9.4\$	240	מאי-22	לאס וגאס, נבאדה	Preferred Equity	Laurel Park Apartments	4
-	12%	9.5\$	308	יוני-22	לאס וגאס, נבאדה	Mezzanine Loan	Nola Sol	5
-	12.5%	10.1\$	936	יוני-22	דאלאס, טקסס	Mezzanine Loan	Ashland Greene Portfolio	6
-	14.25%	7.7\$	57	יולי-22	פילדלפיה, פנסילבניה	Mezzanine Loan	The Baldwin	7
-	12.5%	7\$	252	יולי-22	יוסטון, טקסס	Preferred Equity	Park at Spring Creek	8
-	12%	7.7\$	216	יולי-22	לאס וגאס, נבאדה	Preferred Equity	Roca Whitney Ranch	9
-	14%	15\$	297	אוגוסט-22	שארלוט, צפון קרוליינה	Mezzanine Loan	Caldwell Station	10
-	14%	9\$	324	אוקטובר-22	נורקסוויל, טנסי	Preferred Equity	Brendon Park	11
-	12%	7.5\$	200	נובמבר-22	דאלאס, טקסס	Mezzanine Loan	Escencias Apartments	12
-	13%	9.5\$	156	דצמבר-22	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Tides on West Thomas	13
-	13%	8.65\$	141	דצמבר-22	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Tides on 59th	14
-	13%	9.65\$	148	דצמבר-22	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Tides on 67th	15
-	13.5%	7.5\$	152	דצמבר-22	דאלאס, טקסס	Mezzanine Loan	Willow Park Preserves	16
-	14%	3.5\$	98	פברואר-23	ספרטנבורג, דרום קרוליינה	Preferred Equity	Cheslyn Townhomes	17
-	12.5%	7\$	182	פברואר-23	פילדלפיה, פנסילבניה	Mezzanine Loan	1130N Delaware	18
		181.7\$	5,740				סה"כ	

נספח 5 - עסקאות שבוצעו בריט המלונות במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

הון עצמי מושקע (חלק הריט) (**)	מחיר רכישה (100%) (*)	מספר חדרים	תאריך ביצוע העסקה	מיקום הנכס	נכס	
39\$	103.9\$	215	אפריל-22	ווסט פאלם ביץ', פלורידה	AKA West Palm	1
42.7\$	77.7\$	152	יוני-22	וושנגטון די.סי	AKA Washington Circle	2
47.4\$	126.5\$	225	אוגוסט-22	בוסטון, מסצ'וסטס	AKA Boston Back Bay	3
110.4\$	110.4\$	190	ינואר-23	בוסטון, מסצ'וסטס	AKA Boston Common	4
239.5\$	418.5\$	782			סה"כ	

(*) משקף עלות כוללת של העסקה ביום הקלוזינג בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.
 (***) לאור העובדה שחלק מבתי המלון נמצאים בהליכי שיפוץ, היקף ההון העצמי המושקע בבתי המלון עשוי להשתנות.

נספח 6 - רכישות של בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family) במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח

השקעה (חלק החברה) (באלפי דולר)	השקעה (100%) (באלפי דולר)	עלות רכישה (100%) (באלפי דולר)	מספר בתים	מדינה
10,053	47,464	123,217	350	פלורידה
1,542	9,587	24,692	94	אלבמה
21,747	34,768	83,703	274	ג'ורג'יה
33,822	58,341	151,121	468	צפון קרוליינה
8,992	42,869	111,612	438	דרום קרוליינה
31,309	50,642	135,761	456	טקסס
70	632	1,446	4	טנסי
107,536	244,303	631,552	2,084	

נספח 7 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן הראשונה במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

מכפיל על ההון	גידול ב- NOI בתקופת החזקה	IRR ברמת הנכס	תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה)	תזרים מזומנים חופשי (100% מהמכירה)	הון עצמי מקורי (חלק החברה)	הון עצמי מקורי (100%)	מחיר מימוש (100%)	מחיר רכישה (100%)	תאריך מימוש	תאריך רכישה	מספר יחידות דיור	אחוז החזקה של החברה	מיקום הנכס	נכס			
3.87	64%	46.8%	5\$	29\$	0.4\$	9.9\$	57.05\$	24\$	פברואר 22	מרץ 18	216	4.18%	טמפה, פלורידה	WestEnd at 76Ten	1		
3.61	34%	47.2%	17.5\$	79\$	1.4\$	25.8\$	140\$	68\$	אפריל 22	יוני 18	456	5.55%	שארלוט, צפון קרוליינה	Avant at Steele Creek	2		
4.21	48%	34.9%	10\$	64.9\$	1.1\$	17\$	103\$	47\$	יוני 22	אפריל 17	408	6.95%	שארלוט, צפון קרוליינה	Grand Reserve at Pavilions	3		
4.9	52%	38.9%	7.1\$	51\$	1.6\$	11.6\$	76.5\$	31\$	יולי 22	מרץ 17	312	13.9%	אטלנטה, ג'ורג'יה	Belle Vista	4		
2.9	39%	25.4%	5.2\$	37.3\$	1.9\$	13.9\$	71\$	43\$	אוגוסט 22	ספט' 17	344	13.9%	סן אנטוניו, טקסס	Pecan Springs	5		
2.84	43%	31.5%	4.7\$	40\$	1.3\$	15.2\$	71\$	42\$	ספטמבר 22	מאי 18	184	7.14%	מיאמי, פלורידה	High Ridge Landing	6		
2.3	35%	21.7%	3.4\$	35.7\$	0.7\$	20.8\$	68\$	47.2\$	ספטמבר 22	נובמבר 17	366	3.5%	סן אנטוניו, טקסס	Firewheel	7		
													52.9\$ 336.9\$ 8.4\$ 114.2\$ 586.6\$ 302.2\$	2,286		סה"כ	

נספח 8 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן השניה במהלך שנת 2022 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 עזמי מקורי (חלק) (100%)	תזרים מזומנים חופשי (מהמכירה) (100%)	תזרים מזומנים חופשי (חלק) (100%)	IRR ברמת הנכס	גידול ב-NOI בתקופת מחפיל ההון	1						
Aspire at 610	יוסטון, טקסס	0.65%	282	מרץ 19	מרץ 22	43\$	66\$	18.1\$	0.1\$	35.7\$	2.5\$	28%	N/A (*)	2						
The Vive at Kellswater	קנפוליס, צפון קרוליינה	2.27%	312	אוגוסט 18	יולי 22	48\$	91.3\$	17.3\$	0.4\$	57.7\$	6\$	49%	44%	3.53						
Allegro on Bell	נאשוויל, טנסי	4.33%	327	ינואר 19	יולי 22	39.5\$	68\$	16.5\$	0.7\$	36.9\$	1.5\$	27%	18%	2.3						
Lyric on Bell	נאשוויל, טנסי	6.5%	336	נובמבר 18	יולי 22	39.5\$	74\$	15.9\$	0.97\$	35.8\$	2.2\$	32.9%	40%	2.93						
The Env	הוליווד, פלורידה	2.66%	316	יולי 18	אוגוסט 2022	56\$	110\$	24.1\$	0.7\$	70.7\$	2.1\$	34.7%	59%	3.14						
Siena	פורט לודרדייל, פלורידה	5%	292	נובמבר 18	אוגוסט 2022	62\$	90.5\$	20.3\$	1.2\$	37.8\$	2.3\$	24.2%	42%	2.1						
Verse at Royal Palm Beach	פאלם ביץ', פלורידה	4.77%	200	נובמבר 18	אוגוסט 2022	43.5\$	60.5\$	14.2\$	0.9\$	22.8\$	1.4\$	21.9%	49%	1.96						
The Aspect	קיסטימי, פלורידה	2.66%	432	מאי 2018	ספטמבר 2022	70\$	127.5\$	25.9\$	0.5\$	74.7\$	2.2\$	34.6%	44%	3.25						
The Mark	ריילי, צפון קרוליינה	1.62%	312	יוני 2018	ספטמבר 2022	46.7\$	79\$	20.5\$	0.3\$	47.4\$	0.7\$	26.7%	35%	2.54						
													סה"כ	2,809	20.9\$	419.5\$	5.77\$	172.8\$	766.8\$	448.2\$

(*) הנכס נרכש כנכס בתהליך הקמה.

נספח 9 - מימושים של מקבצי דיור טרם הקרנות במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	בעלות	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 עזמי מקורי (חלק) (100%)	תזרים מזומנים חופשי (מהמכירה) (100%)	תזרים מזומנים חופשי (חלק) (100%)	IRR ברמת הנכס / פורטפוליו	שינוי ב-NOI בתקופת מחפיל ההון	1							
Verandas at Alamo	American Landmark LLC	סן אנטוניו, טקסס	28.1%	288	ספטמבר 16	מרץ 22	36\$	50.4\$	11.2\$	2\$	22.9\$	5.9\$	17.9%	83%	2.3							
Vantage at Shavano Park	American Landmark LLC	אורלנדו, פלורידה	25%	288	מאי 16	פברואר 22	35.1\$	53.75\$	10.5\$	3\$	27.5\$	9.7\$	20.8%	51%	2.81							
Retreat at Cinco Ranch	American Landmark LLC	קייסי, טקסס	12.5%	268	ינואר 16	יוני 22	40.3\$	68.3\$	10.9\$	1.3\$	36\$	6.2\$	23.6%	9%	3.6							
															סה"כ	844	21.8\$	86.4\$	6.3\$	32.6\$	172.4\$	111.4\$

נספח 10 - מימושים של עסקאות חוב במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

שיעור תשואה שנתית (IRR) בפועל	תזרים מזומנים חופשי שבבעלות המימוש (חלק הקרן במיליוני דולר)	תשואה מינימלית	גובה המימון (חלק הקרן) במיליוני דולר	מספר יחידות דיור	תאריך מימוש העסקה	תאריך ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג העסקה	נכס	
18.1%	6.4\$	12%	5.5\$	240	מרץ 22	פברואר 20	יוסטון, טקסס	Participating Preferred Equity	Stonebridge	1
27.1%	\$3.5	12.5%	3\$	160	אפריל 22	ינואר 21	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Point Vista	2
33%	5.7\$	11%	3.1\$	143	מאי 22	אוגוסט 19	סמפה, פלורידה	Participating Preferred Equity	Park at Ashley	3
23.1%	16.9\$	12%	14.1\$	582	יולי 22	נובמבר 20	פיניקס, אריזונה	Participating Preferred Equity	Tuscany Palms	4
13.2%	3.4\$	12%	3.4\$	411	אוגוסט 22	אפריל 21	אמריליו, טקסס	Mezzanine Loan	Buffalo Springs	5
15.2%	(1) 6.7\$	12%	6.2\$	288	אוגוסט 22	נובמבר 20	דייטונה ביץ', פלורידה	Preferred Equity	Park at Via Roma	6
23.6%	4.2\$	12.5%	3.8\$	148	ספטמבר 22	דצמבר 21	סן אנטוניו, טקסס	Mezzanine Loan	Castle Hills Townhomes	7
14.5%	8.2\$	12%	8\$	520	ספטמבר 22	דצמבר 20	יוסטון, טקסס	Mezzanine Loan	Westridge & Mainridge	8
17.5%	3.7\$	11.8%	3.5\$	204	אוקטובר 22	יולי 21	דאלאס, טקסס	Mezzanine Loan	Frankford Station	9
16.5%	2.7\$	12%	2.6\$	371	אוקטובר 22	אוגוסט 21	אוסטין, טקסס	Mezzanine Loan	Rio West	10
14.1%	5.1\$	12%	5\$	218	נובמבר 22	פברואר 21	סמפה, פלורידה	Mezzanine Loan	River Gardens	11
14.4%	(2) 4.7\$	11%	4.1\$	192	דצמבר 22	מאי 20	בריאן, טקסס	Participating Preferred Equity	Element at University Park	12
	71.1\$		62.3\$	3,285					סה"כ	

(1) כולל פרעון חלקי של ההשקעה במהלך שנת 2021 בסך של כ- 1.1 מיליון דולר.

(2) כולל פרעון חלקי של ההשקעה במהלך שנת 2022 בסך של כ- 0.5 מיליון דולר.