פרק ב'

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

אלקטרה נדל"ן

אנו מחזקים את חיילות וחיילי צבא ההגנה לישראל וכוחות הביטחון, המחרפים את נפשם למען ביטחון ועתיד המדינה. כולנו מצפים להשבתם המהירה של החטופות והחטופים, ומקווים לימים טובים יותר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחדיו: "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

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 ביישויות 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.
- 25 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכוללות בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) (בתים צמודי קרקע להשכרה Single Family Rental ביחד עם פעילות ה-BTR – להלן "SFR").
- שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב.
- קרן להשקעות בבריטניה.
- שתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) הממוקמות בדרום מיאמי. ייעוד עיקרי – מגורים לשכירות.
- קרן לבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (SFR-BTR).

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 (*).

לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2025, הודיעה החברה על תהליכים ראשוניים להקמת קרן חמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, בהיקף של כ- 1 מיליארד דולר.
לאחר תאריך המאזן, בחודש מרץ 2025, הודיעה החברה על הקמת קרן לבתים פרטיים להשכרה (SFR-BTR) בהיקף התחייבויות משקיעים בסך של כ- 225 מיליון דולר.

מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמה בחזית הדרומית של מדינת ישראל, שבמהרה הפכה למערכה רב-זירתית שעיקרה בדרום ובצפון הארץ. משרדי מטה החברה, הממוקמים בתל-אביב, פתוחים ופועלים בהתאם להנחיות פיקוד העורף. 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. יצויין כי אירועים ביטחוניים מהותיים עשויים להשפיע על קצב גיוס הכספים ממשקיעים ישראליים.

(*) לעניין מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 14 לדוח.

אלקטרה נדל"ן במספרים (ליום 31.12.2024)

שווי שוק (1)
₪2.8B

מדינות פעילות בארה"ב
15 (54 ערים)

קרנות פריווט אקוויטי (1)
7

שיעור מינוף אפקטיבי מנדל"ן מנהל (4)
56%

שותפויות SFR (1)
25

הכנסות (100%) בשנת 2024 מנדל"ן מנהל (4)
$852M

ריט מלונות (1)
1

NOI (100%) בשנת 2024 מנדל"ן מנהל (4)
$349M

שווי נדל"ן מנהל (4)
$9.7B

הפסד לשנת 2024
($92M)

הון משקיעים מנוהל (1) (2)
$5.1B

הון עצמי (3)
$267M

(1) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(2) עד כה גייסה החברה סך של כ- 6 מיליארד דולר ומנהלת נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים כ-5.1 מיליארד דולר (לאחר מימוש נכסים בקרנות) כולל הון משקיעים מנוהל שאינו במסגרת הקרנות, וכן כולל התחייבויות חתומות לקרן הבתים הפרטיים להשכרה SFR-BTR.
(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 (1)

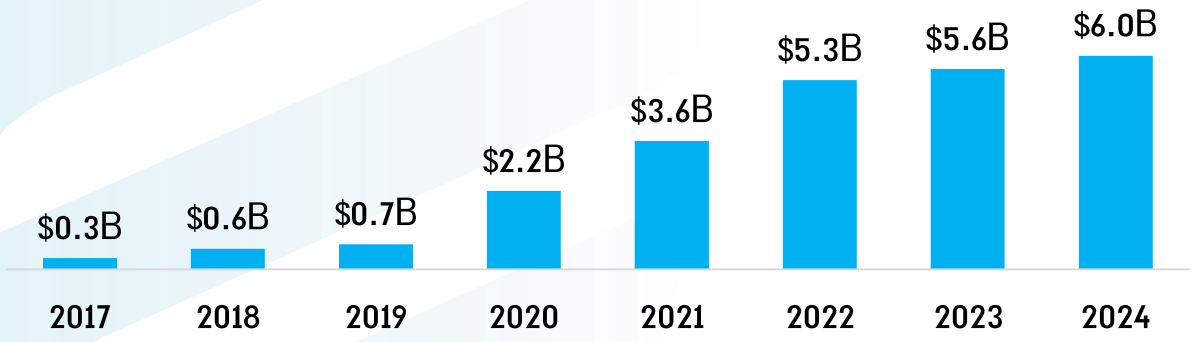
הון שגויס עד כה על ידי החברה	$6B	=	$1.5B	+	$4.5B
הון מנוהל נוכחי (2)	$5.1B		גויסו מ-Co-Investors (החברה זכאית לעמלת רכישה חד פעמית + דמי הצלחה)		גויסו לטובת פעילות הקרנות (החברה זכאית לדמי ניהול + דמי הצלחה)

היקף התחייבויות לפלטפורמות החברה (במיליוני דולר) (1,2)

	תקופת הגיוס	הון שגויס	הון שגויס מ-Co-Investors	שיעור הקריאה
מקבצי דיור				
קרן מקבצי דיור I	אפריל 17 – פברואר 18	$215M	$145M	הנזלה מלאה
קרן מקבצי דיור II	יוני 18 - יולי 19	$462M	$400M	100%
קרן מקבצי דיור III	דצמבר 19 – יולי 21	$980M	$41M	100%
מקבצי דיור Core Plus	אוגוסט 21 – ספטמבר 23	-	$309M	100%
קרן מקבצי דיור IV	מאי 22 – פברואר 24	$1.04B	$128M	97.5%
חוב למקבצי דיור				
קרן חוב I	דצמבר 19 – יוני 21	$285M	$18M	100%
קרן חוב II	אפריל 22 – דצמבר 23	$401M	$9M	90%
בתים פרטיים להשכרה				
שותפויות בתים פרטיים להשכרה	נובמבר 20 – בתקופת גיוס	-	$422M	100%
קרן בתים פרטיים להשכרה	מרץ 25 (סגירה ראשונה)	$225M	-	-
תחומים הזדמנותיים				
ריט מלונות	מרץ 22 (השקה)	[3]$745M	-	75%
קרן להשקעות בבריטניה	מרץ 24 (סגירה ראשונה)	$145M	$14M	20%

גידול עקבי בהיקף הגיוסים המצטבר

היקף גיוס מצרפי לפלטפורמות החברה $6B (1) | **הון מנוהל נוכחי $5.1B (1,2)**



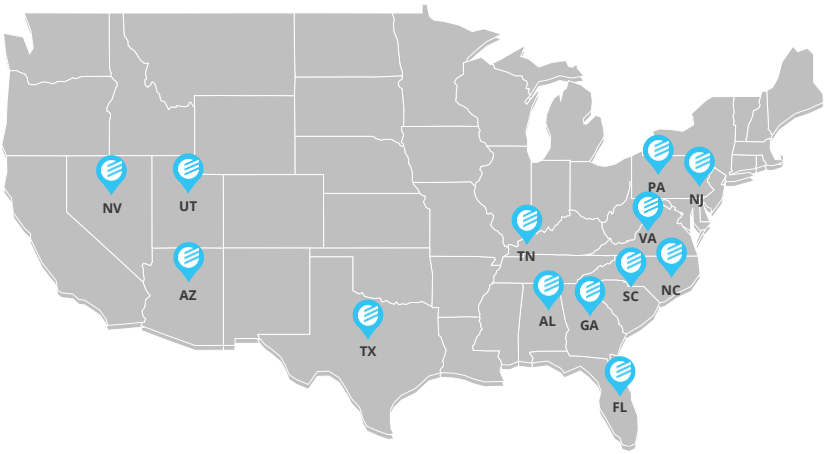
(1) הנתונים למועד פרסום הדוחות הכספיים וכוללים את התחייבות ה–GP ומשקיעים לצד הקרנות (Co-Invest).

(2) לאחר מימוש נכסים.

(3) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.

תחום הדיור להשכרה בארה"ב (למועד פרסום הדוח)

סה"כ 50,073 יחידות דיור ב-165 נכסים/עסקאות למימון מקבצי דיור ו-4,261 בתים צמודי קרקע
במדינות טקסס, פלורידה, צפון ודרום קרולינה, ג'ורג'יה, טנסי, אריזונה, אלבמה, וירג'יניה, ניו ג'רזי, נאבדה, פנסילבניה ויוטה



נכסי מקבצי דיור (Multi Family) - בניהול החברה

פלורידה	**ג'ורג'יה**	**צפון קרוליינה**	**דרום קרוליינה**	**טנסי**	**טקסס**
30 נכסים	**6** נכסים	**13** נכסים	**6** נכסים	**4** נכסים	**48** נכסים
9,053 יחידות דיור	**1,614** יחידות דיור	**3,505** יחידות דיור	**1,705** יחידות דיור	**1,157** יחידות דיור	**15,484** יחידות דיור

וירג'יניה	**אריזונה**	
2 נכסים	**2** נכסים	
648 יחידות דיור	**694** יחידות דיור	

סך הכל נכסים: 111

סך הכל יחידות דיור: 33,860

עסקאות מימון מקבצי דיור – קרנות החוב

פלורידה	**יוטה**	**דרום קרוליינה**	**צפון קרוליינה**	**אריזונה**	**אלבמה**
7 עסקאות	**1** עסקאות	**2** עסקאות	**2** עסקאות	**8** עסקאות	**2** עסקאות
2,277 יחידות דיור	**174** יחידות דיור	**243** יחידות דיור	**495** יחידות דיור	**1,210** יחידות דיור	**586** יחידות דיור

טנסי	**טקסס**	**נבאדה**	**פנסילבניה**
2 עסקאות	**23** עסקאות	**4** עסקאות	**3** עסקאות
623 יחידות דיור	**9,420** יחידות דיור	**832** יחידות דיור	**353** יחידות דיור

סך הכל עסקאות: 54

סך הכל יחידות דיור: 16,213

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

פלורידה	**ג'ורג'יה**	**דרום קרוליינה**	**צפון קרוליינה**
955 בתים	**852** בתים	**883** בתים	**671** בתים

אלבמה	**טקסס**	**טנסי**
227 בתים	**640** בתים	**33** בתים

מספר שותפויות: 25

סך הכל יחידות דיור: 4,261 (1)

(1) אינו כולל קרקעות ופיקדונות עבור 515 בתים מסוג BTR שיש בגינם הסכם מכר מחייב וצפויות להמסר ב-24 חודשים הקרובים.

דיור להשכרה – מקבצי דיור (ליום 31.12.2024)

112
מקבצי דיור בניהול החברה

34,190
יחידות דיור בניהול החברה

913
עובדים בחברת הניהול

94%
שיעור תפוסה ממוצע (2)

$7.5B
שווי נדל"ן משוערך

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

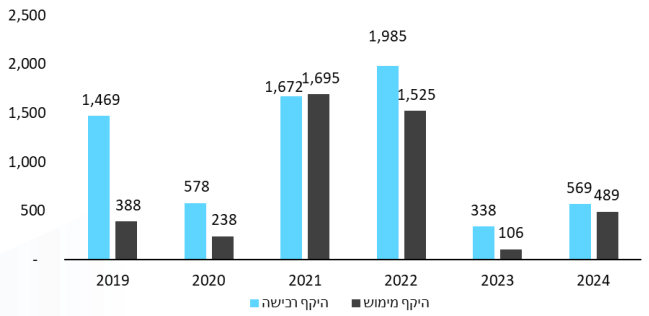
ללא שינוי ב- Same Property T12 NOI (1)

$3.2B
הון משוערך

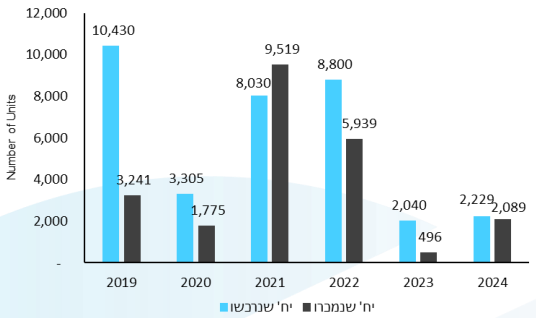
חברת ESG – חברת הניהול (ALM) חברה בארגון PRI של האו"ם

להלן נתונים אודות היקפי הרכישות והמימושים (100%) בשנים 2019 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים

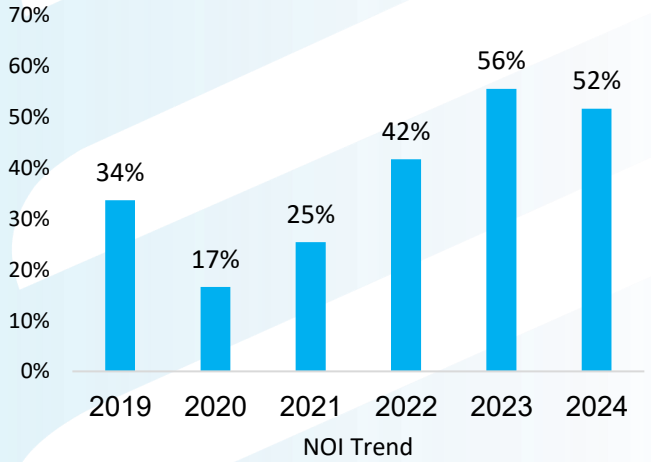
היקף רכישות במקבצי דיור לעומת היקף מימושים (במיליוני דולר)



מספר יחידות דיור שנרכשו לעומת יחידות דיור שנמכרו



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) ללא נכסים בתהליך אכלוס, 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 – JUN18
FINAL CLOSING – JUL19

$462M גויסו ב- 12 חודשים (2)

$400M גויסו מ-Co Investor Partners (2)

$2.3B היקף רכישות

19 מקבצי דיור (42 נרכשו במקור)

6,849 יחידות (14,174 נרכשו במקור)

23 נכסים מומשו עד כה

$574M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

124% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן

18.2% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)

2.17X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)

33% שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקרן ממועד הרכישה

הקרן קראה **ל- 100%** מהתחייבויות המשקיעים

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

INITIAL CLOSING – DEC 19
FINAL CLOSING – JUL 21

$980M גויסו ב- 18 חודשים

$41M גויסו מ-Co Investor Partners

$2.5B היקף רכישות

47 מקבצי דיור (47 נרכשו במקור)

13,369 יחידות

$317M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

32% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן

14% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)

1.58X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)

28% שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה

הקרן קראה **ל- 100%** מהתחייבויות המשקיעים

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

INITIAL CLOSING – May 22
FINAL CLOSING – Feb 24

$1.04B גויסו עד כה

$128M גויסו מ-Co Investor Partners

$2.4B היקף רכישות

34 מקבצי דיור

10,410 יחידות

9% שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה

הקרן קראה **ל- 97.5%** מהתחייבויות המשקיעים

$33M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

3% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן

(1) מכפיל תיאורטי (ברוטו): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושערך לנכסים ביחס להון המקורי שגוייס (כל הנתונים חלק הקרן), ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
(2) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors לאחר מימוש 23 נכסים הינו כ-257 מיליון דולר וכ-149 מיליון דולר, בהתאמה.
(3) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
(*) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום 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

$285M גויסו ב- 18 חודשים

$18M גויסו מ-Co Investor Partners

29 (2) מספר עסקאות (52 עסקאות במקור)

7,743 יחידות דיור (14,133 יחידות דיור במקור)

20 מספר עסקאות שמומשו (2)

$237M הון מושקע (2)

$123M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

43% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן

5.4% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)

1.15X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)

הקרן קראה **ל-100%** מהתחייבויות המשקיעים

85% שיעור תפוסה ממוצע

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

INITIAL CLOSING – APR 22
FINAL CLOSING – DEC 23

$401M גויסו עד כה

$9M גויסו מ-Co Investor Partners

25 (4) מספר עסקאות (26 עסקאות במקור)

8,470 יחידות דיור (8,778 יחידות דיור במקור)

1 מספר עסקאות שמומשו

$332M הון מושקע (4)

$36M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

10% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן

- (5) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)

0.95X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)

הקרן קראה **ל-90%** מהתחייבויות המשקיעים (6)

84% שיעור תפוסה ממוצע

שותפויות המחזיקות בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family)

25 שותפויות פעילות

$474 הון מושקע

$1.2B שווי נדל"ן משוערך

4,261 בתים פרטיים שנרכשו

$12M תשלום עבור קרקעות, פקדונות ומקדמות לבניית בתים

93% שיעור תפוסה ממוצע (בשותפויות שסיימו תהליך אכלוס)

515 בתים נוספים תחת הסכם רכישה או בשלבי תכנון ובניה (7)

7 מדינות

36 ערים

(1) מכפיל תיאורטי (ברוטו): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושערך לנכסים ביחס להון המקורי שגוייס (כל הנתונים חלק הקרן), ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.

(2) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors כולל הון נוסף שהוזרם עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 20 עסקאות ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן שלא להחזיק עוד בשלוש פוזיציות חוב בסך כולל של כ- 14.7 מיליון דולר, הינו כ-237 מיליון דולר וכ-7 מיליון דולר, בהתאמה.

(3) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.

(4) הון משוקע של חברי הקרן ושל Co-Investors כולל הון נוסף שהוזרם עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ולאחר פרעון מלא של עסקה אחת הינו כ- 301 מיליון דולר וכ- 9 מיליון דולר, בהתאמה.

(5) התשואה ליום 31.12.2024 הינה זניחה לאור ירידות שווי חשבונאיות בחלק מנכסי הבסיס, אשר בעיקרן מיוחסות לעליית שיעורי ההיוון, ואין בכך להעיד בהכרח על ביצועיהם התפעוליים.

(6) במהלך חודש יוני 2024 מימש השותף הכללי את אופציית הארכת תקופת ההשקעות של קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב בשנה נוספת עד ליום 28 באפריל 2025.

(7) בתים פרטיים ששולם פקדון עבור רכישתם ואשר צפויים להמסר בטווח של כ-24 חודשים.

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

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

ריט (REIT) פרטית למלונות – בתקופת גיוס ורכישות

INITIAL CLOSING – MAR 22

$745M
גויסו עד כה (3)

7
מספר בתי מלון

1,340
חדרי מלון

$783M
שווי נדל"ן (1)

$528M
הון מושקע בבתי המלון (2)

6
ערים מרכזיות: (ניו יורק, וושינגטון, וירג'יניה, ווסט פאלם ביץ', מיאמי ובוסטון)

הריט קראה
ל-75%
מהתחייבויות המשקיעים

קרן להשקעות בבריטניה – בתקופת גיוס ורכישות

INITIAL CLOSING – March 24

£115M
גויסו עד כה

£11M
גויסו מ-Co-Investor Partners

£65.9M
היקף רכישות (4)

£46.8M
הון מושקע (5)

3
בנייני משרדים

11,300
שטח כולל במ"ר (100%)

47%
שיעור עליית דמי השכירות הכוללים בנכסי הקרן שעברו השבחה ממועד הרכישה

100%
שיעור תפוסה ממוצע (6)

הקרן קראה
ל- 20%
מהתחייבויות המשקיעים

(1) משקף עלות כוללת של העסקאות בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(2) כולל פרעון הלוואות בנקאיות שניתנו למלונות אשר נפרעו ומומנו לתקופה קצובה באמצעות קו האשראי של הריט.
(3) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.
(4) עלות רכישה מקורית (100%) של שלושת בנייני המשרדים בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(5) חלק הקרן.
(6) שיעור תפוסה נוכחי מחושב בגין כלל השטחים הזמינים להשכרה בשלושת נכסי הקרן.
(*) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 33-35.

קרנות החוב למימון מקבצי דיור בארה"ב

לאור השינויים בתנאי השוק אשר משפיעים על חלק מהלווים, ישנם מקרים בהם קרנות החוב השתלטו על ניהול, תפעול ובעלות הנכסים להם ניתן המימון, זאת במסגרת זכויות חוזיות קיימות, הן מול הלווים עצמם והן מול המלווים הבכירים (Senior Lenders). לרוב, תהליך ההשתלטות מתבצע בשני שלבים: תחילה, השתלטות ניהולית ותפעולית בהתאם לזכויות החוזיות הקיימות, ולאחר מכן העברת מלוא הבעלות על הנכסים לקרנות החוב. תהליך זה נועד למקסם את יכולת הקרן לשפר את ביצועי הנכסים עליהם הוחלט להשתלט.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, השתלטו קרנות החוב על ניהול נכסים בעשרים וחמש עסקאות, כדלקמן:

קרן חוב 1 – הקרן השתלטה על ניהול שש עשרה עסקאות. מתוכם, בשבע עסקאות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

קרן חוב 2 –הקרן השתלטה על ניהול תשע עסקאות. מתוכם, בשש עסקאות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

למועד הפרסום, מרבית הנכסים מתופעלים בצורה ישירה או באמצעות הסכמי משנה, על-ידי American Landmark Value Management (להלן: "ALVM"), גוף ייעודי שהוקם על-ידי American Landmark Management (חברת ניהול הנכסים של החברה), לניהול נכסים בקרנות החוב, באופן שיאפשר ניצול יכולות הניהול והיתרונות לגודל של הפלטפורמה הקיימת.

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

שתי חטיבות קרקע 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 פרוייקטי 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 2024, מסתכם לסך (100%) של כ- 222 מיליון דולר (ראה ביאור 7ד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024).

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 25 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

שיקולים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי (ESG)

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

סביבה (Environment)

הערכת והפחתת ההשפעות הסביבתיות של הפעילות

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

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

חברתיים (Social)

יצירת אימפקט חברתי מתמשך

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

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

ממשל תאגידי (Governance)

התאמה בין תהליכי קבלת החלטות בחברה ובקרנות לבין ערכים ויעדים מוגדרים

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

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

השפעת נתוני האינפלציה ועליית שיעור הריבית על פעילות החברה

לאור תמורות כלכליות ברחבי העולם ובישראל, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. על מנת לבלום את עליית המחירים, החליטו הבנקים המרכזיים בעולם, בתחילת המשבר, 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 ושבועי), 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. 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 לעיתים), בפעילות הבתים הפרטיים להשכרה (בה קבלנים צברו מלאים גדולים של בתים פרטיים חדשים למכירה ומוכנים לבצע הפחתת מחיר ברכישת כמות גדולה של בתים) וכן בפעילות המלונות ובפעילות בבריטניה (בהן התקופה 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) מבצעות קרנות החוב והחברה בדיקה של הצורך ברישום הפרשה בגין סיכוני אשראי חזויים ובהתאם כוללת בספריה הפרשה להסתברות לכשל אשראי (ECL) בהתאם לחוות דעת מומחה חיצוני בלתי תלוי שקבלה ביחס לתיק הלקוחות הקיים בתחום פעילות קרנות החוב וניהול יתרות החייבים.

ביום 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.

ביום 18 בדצמבר 2024 החליט הבנק הפדרלי של ארה"ב על הורדה נוספת של שיעור הריבית ב – 0.25%, לאחר שתי הורדות של 0.5% ו-0.25% בחודשים ספטמבר 2024 ונובמבר 2024, בהתאמה. ככל והבנק הפדרלי ימשיך במגמת הורדת שיעור הריבית במהלך שנת 2025, יוביל הדבר לירידת שיעורי ההיוון של הנכסים והפחתת עלויות המימון.

ביום 20 בינואר 2025 הושבע דונלד טראמפ לנשיא ה-47 של ארצות הברית. במהלך קמפיין הבחירות טראמפ הציג מדיניות כלכלית הכוללת, בין היתר, הפחתת מיסים, הטלת מכסי יבוא ושינוי מדיניות ייצור האנרגיה וההגירה, אשר עשויים להוביל לצמיחת הכלכלה האמריקאית ולהטיב עם שוק הנדל"ן, אך מנגד, ייתכנו השלכות אינפלציוניות.

הערכות החברה בקשר עם מגמות השינויים בשיעורי האינפלציה והריבית והשפעת גורמים אלה על עסקי החברה, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות כאמור, וזאת כתוצאה מגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים והתפתחויות בשווקים בהם פועלת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה, כפי שפורטו בסעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

נכסי אסטרטגיית המימוש

הודו

ביום 6 ביולי 2023 התקשרה החברה הכלולה בעדכון להסכם המכר כך שיתרת הזכויות בקרקעות של הפרויקטים בצ'נאי ימכרו לשותף המקומי בתמורה לסך (100%) של כ- 22 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).

התמורה תשולם בשלבים, כנגד מסירת חלק מיתרת הזכויות בקרקעות המיוחסת לתשלום באותו שלב, כדלקמן:

- שנת 2023 – שני תשלומים בסך כולל (100%) של כ- 13 מיליון דולר, מזה חלק החברה כ-6.2 מיליון דולר.
- שנת 2024 - תשלום בסך (100%) של כ- 9 מיליון דולר, מזה חלק החברה כ- 4.2 מיליון דולר.

הפרויקטים בצ'נאי יימכרו במצבם כפי שהם (AS IS). החברה הכלולה של החברה תמשיך להחזיק בערבויות שהועמדו לה על-ידי החברות הרוכשות ויחידי החברות הרוכשות במסגרת העסקה וכן בביטחונות נוספים.

למרות האמור, הרוכש לא השלים את העברת התמורות כמפורט לעיל. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברות הכלולות הסכימו, לעת עתה, להמשיך לקבל תשלומים בלוח זמנים שאינו זהה לאבני הדרך.

בפועל התקבלו בגין ההסכם תמורות כדלקמן:
בחודש נובמבר 2023, התקבל תשלום ראשון לשנת 2023 בסך (100%) של כ- 1 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).
בנוסף, החל מתחילת שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, קיבלה החברה הכלולה סך כולל (100%) של כ- 4.2 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).

התשלומים המתקבלים נזקפים, בהתאם לתיקון לתקן חשבונאות IAS28, כהכנסה בדוח רווח והפסד.

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

המידע בדבר הביצוע, תזרים המזומנים לרבות קבלת תשלומים נוספים בשנת 2024 והתמורה בגין שלבי העסקה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המניח את השלמת ביצוע ההתקשרות עם הרוכש כאמור לעיל, ומבוסס על הנחות החברה באשר לעלויות הכרוכות בביצוע העסקה וההתחייבויות בגין מיסים על ההכנסה. מידע כאמור מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת כתוצאה מגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה התממשות של איזה מגורמי הסיכון של החברה כפי שפורטו בסעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

המצב הכספי

להלן תמצית המאזנים המאוחדים:

	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי דולר	
נכסים שוטפים	88,811	35,408
נכסים בלתי שוטפים	705,920	750,987
סה"כ נכסים	**794,731**	**786,395**
התחייבויות שוטפות	51,570	82,272
התחייבויות בלתי שוטפות	476,573	377,299
סה"כ הון עצמי	266,588	326,824
סה"כ התחייבויות והון	**794,731**	**786,395**

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר 2024 לבין היתרות ליום 31 בדצמבר 2023. יצויין 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

הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לכ-89 מיליון דולר לעומת סך של כ-35 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר השינוי נבע מגידול במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 49 מיליון דולר, מגידול, נטו של כ- 5 מיליון דולר בסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה, מזה כ- 9 מיליון דולר סווגו מסעיף השקעות בלתי שוטפות לסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה, כתוצאה מחתימה על הסכמי מכר מחייבים בקרנות השניה והשלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה גם ביאור 7א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

נכסים בלתי שוטפים

הרכוש הבלתי שוטף ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לכ-706 מיליון דולר לעומת סך של כ-751 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון, נטו בסך של כ- 45 מיליון דולר נבע בעיקר מקיטון בהכנסות לקבל מדמי הצלחה (Promote) בסך של כ- 38 מיליון דולר כתוצאה מהשינוי בשווי הנכסים, בניכוי דמי הצלחה שהתקבלו ממימוש נכסים בתקופת הדוח בסך של כ- 6.8 מיליון דולר ובתוספת השקעות בתקופה. וכן מדילול החזקות החברה בסך של כ- 17 מיליון דולר בקרן להשקעות בבריטניה כתוצאה מההכרזה על הסגירה הראשונה (Initial Closing) ומסיווג של השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 9 מיליון דולר לסעיף הנכסים שוטפים בשל חתימה על הסכמי מכר מחייבים בקרנות השניה והשלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.

התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמו לכ-51 מיליון דולר לעומת סך של כ-82 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הקיטון, נטו בסך של כ- 31 מיליון דולר נבע בעיקר מסיווג הלוואות מבנקים לסעיף הלוואות לזמן ארוך, בהתאם להסכמים שנחתמו עם הבנקים הממנים של החברה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024, בסך של כ- 32 מיליון דולר.

התחייבויות בלתי שוטפות

ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמו לכ-477 מיליון דולר לעומת סך של כ- 377 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול, נטו בסך של כ- 100 מיליון דולר נבע מהנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ז') והרחבתה בתקופת הדוח בסך כולל של כ- 114 מיליון דולר, בניכוי פרעון אגרות חוב בסך של כ- 30 מיליון דולר, וכן מגידול בהלוואות מבנקים בסך של כ- 42 מיליון דולר. כמו כן, נרשם קיטון ביתרות העתודה למסים נדחים בסך של כ- 27 מיליון דולר.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך של כ– 267 מיליון דולר לעומת כ-327 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון בהון העצמי, נטו נובע בעיקר מהפסד לתקופה בסך של כ- 92 מיליון דולר ודיבידנד ששולם בסך של כ- 5.4 מיליון דולר בניכוי תמורה מהנפקת מניות פרטית שבוצעה בחודש ינואר 2024 לגופים מקבוצת הפניקס אחזקות בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בסך כולל של כ-32 מיליון דולר נטו (לאחר הוצאות הנפקה).

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

	שנת 2024				שנת 2023
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 4
תוצאות הפעילות:					
מפעילות קרנות ושותפויות השקעה					
הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה	3,879	4,297	4,052	4,258	4,259
תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני	(4,433)	(5,464)	(7,526)	(7,067)	(2,763)
התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים	(620)	(10,612)	(20,291)	(8,220)	7,731
דמי הצלחה (Promote)	(460)	(9,705)	(15,037)	(13,146)	(29,507)
מנכסי אסטרטגיית המימוש	237	475	665	727	428
סה"כ	**(1,397)**	**(21,009)**	**(38,137)**	**(23,448)**	**(19,852)**
עלויות והוצאות					
עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש	4	9	162	2	5
עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה	1,049	1,451	683	744	137
הוצאות הנהלה וכלליות	3,222	1,416	1,350	1,834	2,132
סה"כ	**4,275**	**2,876**	**2,195**	**2,580**	**2,274**
רווח (הפסד) תפעולי	**(5,672)**	**(23,885)**	**(40,332)**	**(26,028)**	**(22,126)**
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(9,936)	(9,049)	228	(3,044)	(11,577)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**(15,608)**	**(32,934)**	**(40,104)**	**(29,072)**	**(33,703)**
מסים על ההכנסה	2,256	5,742	12,032	6,128	6,660
רווח נקי (הפסד) לתקופה	**(13,352)**	**(27,192)**	**(28,072)**	**(22,944)**	**(27,043)**
מיוחס ל:					
בעלי מניות של החברה האם	(13,250)	(27,182)	(27,901)	(22,929)	(27,236)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(102)	(10)	(171)	(15)	193
רווח נקי (הפסד) לתקופה	**(13,352)**	**(27,192)**	**(28,072)**	**(22,944)**	**(27,043)**

הכנסות ורווחים מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

סך הכנסות החברה מדמי ניהול ועמלות רכישה בשנת 2024 הסתכמו בכ-16.5 מיליון דולר לעומת כ-17 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד (ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד כוללות, בין היתר, עמלות רכישה חד פעמיות בסך של כ- 1.2 מיליון דולר). עיקר הגידול בהכנסות מדמי ניהול, לאחר מימוש נכסים בקרן השניה להשקעות במקבצי דיור ובקרן החוב הראשונה למימון מקבצי דיור, 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 2024 הסתכמו בהפסד בסך של כ-24.4 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-22.7 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
ההפסד בתקופת הדוח נובע בעיקר מתוצאות שותפויות ה- SFR וריט המלונות אשר טרם השלימו את הליך הייצוב וההשבחה של הנכסים אותם רכשו, וכן מפעילות החברה בפרוייקטי המגורים להשכרה במיאמי.

התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים בשנת 2024 הסתכמו בהפסד של כ-39.7 מיליון דולר לעומת רווח בסך של כ-31.1 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.

עליית שיעור ההיוון של נכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה בדיור להשכרה, גרמה לעיקר ירידת ערך שנבעה מהתאמת שווי הנכסים ולקיטון בהכנסות לקבל מדמי ההצלחה (Promote).
ההפסד בתקופת הדוח נבע גם מירידת ערך של חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) בדרום מיאמי בסך של כ- 11 מיליון דולר. חלק החברה בירידת הערך, כאמור, בניכוי חלק המיעוט בגין ירידת הערך ולאחר מסים על ההכנסה מסתכם לסך של כ- 3.5 מיליון דולר.

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.
בשנת 2024 רשמה החברה קיטון בהכנסות לקבל מדמי ההצלחה (Promote) שנכללו בתקופות קודמות בסך של כ- 38.3 מיליון דולר לעומת קיטון בהכנסות בסך של כ-67.9 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברישום דמי ההצלחה בתקופת הדוח נובע מהקיטון בהכנסות לקבל מדמי הצלחה כתוצאה מירידת ערך בשווי נכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה בדיור להשכרה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2024 הסתכמו בכ-7.8 מיליון דולר לעומת סך של כ-5.5 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות ההנהלה וכלליות בתקופת הדוח נובע בין היתר מהוצאות בסך של כ- 0.6 מיליון דולר בגין תשלום מבוסס מניות שהוענקו אשתקד, מהוצאות הנובעות מהנפקה לראשונה של אגרת חוב (סדרה ז') והרחבתה בתקופת הדוח, ומכך שבתקופה המקבילה אשתקד נכללה הפחתה בסך של כ- 0.7 מיליון דולר עקב תקבולים שנבעו מחתימה על הסכמי פשרה המתייחסים לנכסי אסטרטגיית המימוש.

הוצאות/הכנסות מימון, נטו

	לשנת 2024 (אלפי דולר)	לשנת 2023 (אלפי דולר)
הוצאות (הכנסות) מימון שוטפות, נטו	24,878	17,848
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין נכסי נדל"ן להשקעה	(3,077)	11,539
סה"כ הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	**21,801**	**29,387**

הוצאות מימון, נטו בשנת 2024 הסתכמו בכ-21.8 מיליון דולר לעומת הוצאות בסך של כ-29.4 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון השוטפות, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע בין היתר מהגידול בהיקף האשראי הבנקאי המנוצל ומגידול בהיקף אגרות החוב.

מסים על הכנסה

הכנסות מסים על הכנסה, נטו בשנת 2024 הסתכמו בהכנסה של כ- 26.2 מיליון דולר לעומת הכנסה בסך של כ-15.1 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 2024 הסתכם לסך של כ- 92 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ- 63 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

בשנת 2024 נבעו מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 1.1 מיליון דולר לעומת מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ- 17.7 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
המזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח כוללים, בין היתר, קבלת דמי ניהול בסך של כ- 16.5 מיליון דולר לעומת סך של כ- 17 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. וכן דיבידנד, דמי הצלחה (Promote) וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 14.4 מיליון דולר לעומת סך של כ- 9.7 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 72 מיליון דולר לעומת סך של כ- 66 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח כוללים בעיקר את השקעות החברה כמשקיע מוגבל (LP) בקרנות ושותפויות ההשקעה בסך של כ- 79 מיליון דולר. בניכוי תמורות ממימוש נכסים כשותף מוגבל בסך של כ- 7.7 מיליון דולר.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

המזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 120 מיליון דולר לעומת סך של כ- 79 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
המזומנים שנבעו בתקופת הדוח כוללים בין היתר תמורה, נטו מהנפקת מניות פרטית לגופים מקבוצת הפניקס אחזקות בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בסך של כ-32 מיליון דולר (לאחר הוצאות הנפקה), מהנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ז') לרבות הרחבתה בתקופת הדוח בסך כולל של כ- 114 מיליון דולר ומהלוואות, נטו שהתקבלו מבנקים בסך של כ- 9 מיליון דולר בקיזוז מזומנים ששימשו לפרעון של אגרות חוב בסך של כ- 30 מיליון דולר ודיבידנד ששולם בסך של כ- 5 מיליון דולר.

להלן פרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לדולר בשנת 2024

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (ייסוף)
שקל	0.27
ליש"ט	1.25
אירו	1.04

להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 31 בדצמבר 2024 ועד ליום 19 במרץ 2025

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (ייסוף)
שקל	0.27
ליש"ט	1.30
אירו	1.09

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 2025 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (31 במרץ 2025).

אשראי מהותי בחברה

א. ראה פירוט בסעיף 16 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.
ב. ראה להלן לעניין התניות פיננסיות מבנקים ממנים ואגרות חוב שהנפיקה החברה.

מקורות מימון

פעילות החברה ממומנת מהונה העצמי ומאשראים ממוסדות כספיים.

תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

לאור תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, דן הדירקטוריון בישיבתו מיום 24 במרץ 2025 במצב הנזילות וביכולת פירעון ההתחייבויות של החברה, בהתחשב במקורות הצפויים שינבעו בתקופה של 24 חודשים הבאים, בין היתר מניצול מסגרות אשראי לא מנוצלות שנתקבלו מהבנקים, מתמורות הצפויות להתקבל ממימוש נכסים ומקבצי דיור שהנהלת החברה שוקדת על מימושם וכן מקבלת דמי ניהול שוטפים וגביית חובות מחברות מוחזקות ומחייבים אחרים, וקבע כי בידי החברה מקורות מספיקים לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד פירעונן וכי אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

מסגרות אשראי בבנקים

עמידה באמות מידה פיננסיות

בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב ליום 31 בדצמבר 2024 על סך כולל של 220 מיליון דולר. (לפרטים נוספים ראה גם ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024).

למועד הדוח הכספי עומדת החברה 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 2024 – 35.24%.

- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33%. ליום 31 בדצמבר 2024 – 39.80%.

אגרות חוב

אגרות חוב (סדרה ו')

בחודש מרץ 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ו') בסך כולל של 100 מיליון ש"ח ערך נקוב. בחודש ספטמבר 2022, הנפיקה החברה 162 מיליון ש"ח ערך נקוב באמצעות הרחבת סדרה ו' וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 151.308 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2023, הנפיקה החברה 190 מיליון 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 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') לציבור, בדרך של הרחבת סדרה וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-137.1 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב (סדרה ו') שהוקצו בדרך של הרחבות סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם 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), 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 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 260 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 2024 הינו 35.89%.

- 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 2024 הינו 39.80%.

- 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 13ג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

- התאמה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי – לעניין עלייה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי (כהגדרתו בשטר הנאמנות), ראה באור 13ג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

- 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[1] 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')

בחודש ינואר 2024 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ז') בסך כולל של 150 מיליון ש"ח ערך נקוב העומדות לפירעון ב-19 תשלומים חצי שנתיים לא שווים ונושאות ריבית שנתית שקלית לא צמודה של 6.07%, שתשולם פעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2034 (כולל). בחודש ספטמבר 2024, הנפיקה החברה 126.4 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבה פרטית, וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-125.4 מיליון ש"ח.
בחודש דצמבר 2024, השלימה החברה הנפקת 140.69 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרה על-פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 28 בנובמבר 2024. התמורה ברוטו בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ז') שהוצעו לציבור כאמור הסתכמה לסך של כ-142 מיליון ש"ח.
אגרות החוב (סדרה ז') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם והן כפופות לתנאים העיקריים הבאים:

- <u>היקף מינימלי של הון עצמי</u> –ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-145 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. "הלוואות בעלים" – יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פירוק החברה; (ב) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ז'). ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 260 מיליון דולר.

- <u>יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד</u> – יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 35.89%.

- <u>יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)</u> –יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 39.80%.

- <u>חלוקה</u> – ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 170 מיליון דולר ארה"ב. בנוסף, יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שעל בסיסה תתקבל החלטת הדירקטוריון בדבר החלוקה, לא יפחת מ-27%. לפרטים נוספים ראה גם באור 13ד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

- התאמה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי – במקרה בו ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מסך של 152.5 מיליון דולר ארה"ב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') בשיעור של 0.25% לשנה בלבד מעל שיעור הריבית המקורי וזאת בגין התקופה שתחל ממועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפיהם אינה עומדת בהון המינימלי כאמור. לפרטים ראה גם באור 13ד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

- שיעבודים שוטפים - החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ליצור שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו[1] המובטחות בשעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 350 מיליון דולר ארה"ב.

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

דירוג החברה ואגרות חוב

- ביום 7 בינואר 2024, הודיעה מידרוג על דירוג A3.il באופק יציב להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ז') בסך של עד 150 מיליון ש"ח ערך נקוב.
- ביום 13 במרץ 2024, אישררה מידרוג את דירוג אגרות החוב וקבעה דירוג חברה בדירוג A3.il באופק יציב.
- ביום 5 באוגוסט 2024, אישררה מעלות את דירוג החברה בדירוג -ilA באופק יציב.
- ביום 18 בספטמבר 2024, אישררה מידרוג דירוג A3.il באופק יציב להרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ז') בסך של עד 130 מיליון ש"ח ערך נקוב.
- ביום 27 בנובמבר 2024, אישררה מידרוג דירוג A3.il באופק יציב להרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ז') בסך של עד 150 מיליון ש"ח ערך נקוב.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 3 בפברואר 2025, אישררה מידרוג בע"מ דירוג A3.il באופק יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה.

דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם

- <u>האמצעים שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכוני השוק</u>

המימון לרכישת נכסי נדלן מניב נעשה באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה, בדרך זו מצמצמת החברה את חשיפתה לשינויים במטבעות החליפין. הריבית על הלוואות ה-Non-Recourse שנתקבלו מהבנקים הממנים 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.

- <u>האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק</u>

ניהול סיכוני השוק של החברה מתבצע על-ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. לפרטים אודות גורמי הסיכון להם חשופה החברה ראו סעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

אומדנים חשבונאיים

- <u>כללי</u>

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 הכספים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

- <u>שינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב</u>

קביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב בהתאם לתקן בינלאומי מספר 40, לפיו נדל"ן מניב מוצג על פי שוויו 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 3א לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

גילוי בדבר מבקרת פנימית

1. <u>פרטי המבקרת הפנימית</u>

- 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 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 פאוור (2019) בע"מ, חברות ציבוריות שהינן חברות בת של אלקו בע"מ.

2. <u>דרך המינוי</u>

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.

3. <u>זהות הממונה על המבקרת הפנימית</u>

הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית בתאגיד הינו יו"ר הדירקטוריון.

4. <u>תוכנית העבודה</u>

תוכנית העבודה היא תוכנית שנתית הנגזרת מתוכנית עבודה ארבע 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 למבקרת ולהנהלה, פוטנציאל לחיסכון ויעילות, מחזוריות וביצוע ביקורות חוזרות כמעקב אחר תיקון ליקויים ויישום המלצות.
תכנית העבודה של הביקורת מוגשת לעיון ואישור ועדת הביקורת של החברה.
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.

5. <u>ביקורת בחו"ל ו/או של תאגידים מוחזקים</u>

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

6. היקף העסקה

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

הערכת היקף עבודה בשעות

	בחברה	בתאגידים מוחזקים של החברה	סה"כ
בגין פעילות בישראל	750	250	1000
סה"כ	750	250	1000

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

7. 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.

8. 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.

9. דוח המבקרת הפנימית

- המבקרת הפנימית 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 2024 התקיימו 3 ישיבות של ועדת ביקורת בהן נדונו ממצאי המבקרת הפנימית בתאריכים: 19 במאי 2024, 1 בספטמבר 2024 ו-30 בדצמבר 2024.

10. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקרת הפנימית

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

11. תגמול

- המבקרת הפנימית הינה נותנת שירותים חיצונית לחברה ומשכך שירותיה מועמדים לחברה במסגרת שנתית, כאשר התגמול המשולם לה, בהתאם לתנאי התקשרות עם דלויט ישראל (Deloitte) מאושר אחת לשנה על-ידי האורגנים המוסמכים לכך. תגמול המבקרת הפנימית מחושב על-פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על-ידה, 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

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

שם החברה	שם רואי החשבון	2024		2023	
		שכר טרחה (אלפי ש"ח)			
		שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס)	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס)	שירותים אחרים
אלקטרה נדל"ן בע"מ	קוסט פורר גבאי את קסירר	318	-	281	160
אלקטרה נדל"ן – פעילות בחו"ל	Ernst & Young	1,246	-	1,509	-

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 2024.

תרומות

1. החברה תרמה במהלך שנת 2024 סך של כ- 305 אלפי ש"ח.
2. קרן למתן מלגות לסטודנטים במוסדות להשכלה גבוהה לזכרו של גרשון זלקינד ז"ל

לפרטים אודות חידוש ההתקשרות לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2025, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

היבטי ממשל תאגידי

1. **תכנית רכישת אגרות חוב** - 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. ביום 24 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות החוב של הסדרה עד להיקף של 50 מיליון ש"ח שתחול החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 1 במרץ 2028. לפרטים נוספים אודות תוכניות הרכישה האמורות ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 10 באוגוסט 2022 ומיום 25 בנובמבר 2024 (אסמכתאות מספר: 2022-01-082203 ו--2024-01-618309, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. נכון למועד לפרסום הדוח, לא נרכשו אגרות חוב כלשהן במסגרת התכניות כאמור. הרכישות העתידיות תבוצענה, ככל שתבוצענה, מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק.

2. **תכנית רכישת מניות** - ביום 28 פברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה עד להיקף של 50 מיליון ש"ח, לתקופה של שלוש שנים עד ליום 1 במרץ 2025. ביום 9 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת סכום הרכישות בכ-61 מיליון ש"ח, כך שתכנית הרכישה האמורה תעמוד החל מאותו מועד על סך של 100 מיליון ש"ח. ביום 25 בנובמבר אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה עד להיקף של 100 מיליון ש"ח שתחול החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 1 במרץ 2028. לפרטים נוספים אודות תוכניות הרכישה האמורות ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 10 באוגוסט 2022 ומיום 25 בנובמבר 2024 (אסמכתאות מספר: 2022-01-082206 ו-2024-01-618310, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות רכישות שבוצעו במסגרת התוכנית אשר אושרה על-ידי דירקטוריון החברה בחודש פברואר 2022, ראה ביאור 16ז לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

3. **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.

4. **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. לפרטים אודות רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה ראה ביאור 17ו'(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.
2. לפרטים אודות חידוש התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו, בתוקף מיום 21 במרץ 2024, לתקופה של שלוש שנים, ועדכון מדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרו על-ידי האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה ביום 7 באפריל 2024, ראה ביאור 17ו'(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.
3. ביום 24 בינואר 2024, ביצעה החברה הנפקה פרטית של 3,310,345 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ 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).
4. ביום 31 בינואר 2024 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ז') בסך כולל של 150 מיליון ש"ח ערך נקוב (כ- 41 מיליון דולר).
5. לאחר תאריך המאזן, ביום 12 בפברואר 2025, השלימה החברה הנפקה פרטית של 4,136,505 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב של החברה, אשר הוצעו למשקיעים מסווגים מכח דוח הנפקה פרטית. התמורה ברוטו בגין ההנפקה כאמור הסתכמה לסך של כ-200 מיליון ש"ח (כ- 55 מיליון דולר).

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. הערכת שווי מהותית מאוד – נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה הערכת שווי מהותית מאוד של נדל"ן להשקעה שבבעלותה בקשר לפרויקט פיתוח חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים), שתוקפה הינו ליום 30 ביוני 2024. מאז תאריך התוקף של הערכת השווי אשר שימשה בסיס לקביעת שווי הנכס ועד למועד הדוח, חלפו למעלה מתשעים (90) ימים. להערכת החברה, ולצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי. לפרטים אודות הערכת השווי האחרונה בגין הנכס כאמור (ליום 30 ביוני 2024), ראה נספח ג' לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח לרבעון השני של שנת 2024 של החברה, כפי שפורסם ביום 26 באוגוסט 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-087984) והערכת השווי שצורפה לדוח האמור, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם.

אמיר יניב – מנכ"ל

גיל רושינק – יו"ר הדירקטוריון

24 במרץ, 2025

נספח 1 - רכישות של מקבצי דיור על ידי הקרן הרביעית במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

	נכס	בעלות	מיקום הנכס	מספר יחידות דיור	תאריך רכישה	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן)
1	The Pointe on Westshore	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	טמפה, פלורידה	444	אפריל-24	134$	57.2$	42.2$
2	Prose Eastgate	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	דאלאס, טקסס	366	אוגוסט-24	79$	32.4$	17.4$
3	Ingleside Apartments	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	צ'ארלסטון, דרום קרולאינה	304	אוגוסט-24	60$	24.3$	24.3$
4	Alta Blue Goose	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	אוסטין, טקסס	300	אוגוסט-24	55.6$	26.6$	26.6$
5	Courtney Trace and The Addison (*)	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	טמפה, פלורידה	455	ספטמבר-24	94.5$	40.8$	25.8$
6	The Cottages at Brandon (**)	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	טמפה, פלורידה	360	אוקטובר-24	145.6$	53.6$	52.2$
	סה"כ			**2,229**		**568.7$**	**234.9$**	**188.4$**

(*) שני נכסים
(**) פרוייקט בהליך ייזום.

נספח 2 - עסקאות מימון שבוצעו בקרן החוב השניה במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

	נכס	סוג העסקה	מיקום הנכס	תאריך ביצוע העסקה	מספר יחידות דיור	גובה המימון (חלק הקרן)	תשואה מינימלית	השתתפות ברווחים מעבר לתשואה המינימלית
1	La Frontera Portfolio	Mezzanine Loan	אוסטין, טקסס	פברואר-24	777	15$	11%	-
2	Aspire at Silverleaf	Mezzanine Loan	סנט. אוגוסטין, פלורידה	ספטמבר-24	418	20.8$	13%	-
3	Grand Cypress	Mezzanine Loan	סנט. ג'ונס, פלורידה	ספטמבר-24	588	27.5$	13%	-
4	Palacio	Mezzanine Loan	סנט. ג'ונס, פלורידה	ספטמבר-24	256	11.7$	13%	-
5	One Club	Preferred Equity	גולף שורס, אלבמה	ספטמבר-24	488	15$	13%	-
6	Haven at the Gulch	Mezzanine Loan	נאשוויל, טנסי	פברואר-25	299	12.57$	12.5%	-
	סה"כ				**2,826**	**102.57$**		

נספח 3 - רכישות של בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family) במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח

מדינה	מספר בתים	עלות רכישה (100%) (באלפי דולר)	השקעה (100%) (באלפי דולר)	השקעה (חלק החברה) (באלפי דולר)
פלורידה	231	63,475	26,570	5,379
ג'ורג'יה	198	50,898	17,880	1,311
דרום קרוליינה	46	8.084	3,781	2,772
סה"כ	**475**	**122,457**	**48,231**	**9,462**

נספח 4 - רכישות שבוצעו בקרן להשקעות בבריטניה במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני ליש"ט)

	נכס	מיקום הנכס	תאריך ביצוע העסקה	שטח כולל (מ"ר)	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן) (*)
1	Kingsway	לונדון	ספטמבר- 24	4,450	31.75£	18.1£
	סה"כ			**4,450**	**31.75£**	**18.1£**

(*) בחודש נובמבר 2024, התקבל מימון בנקאי ברמת הנכס בסך של כ- 16 מיליון ליש"ט בהתאם לתכנית העסקית.

נספח 5 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן השניה במהלך שנת 2024 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 (100%)	הון עצמי מקורי (חלק החברה)	תזרים מזומנים חופשי (100%) מהמכירה	תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה) מהמכירה	IRR ברמת הנכס	גידול ב - NOI בתקופת ההחזקה	מכפיל על ההון
1	4 Corners	פריסקו, טקסס	3.16%	390	אוגוסט - 19	אוקטובר- 24	60.4$	90.3$	25.7$	0.8$	49.3$	2.8$	18.2%	17%	2.24
2	Ranch Three0Five	ארלינגטון, טקסס	3.14%	226	יוני - 19	דצמבר- 24	34.5$	44$	13.2$	0.4$	15.2$	0.4$	14.2%	30%	1.83
3	Cielo Boca	בוקה ראטון, פלורידה	1.95%	448	מאי - 19	אוקטובר- 24	91.5$	127$	35.2$	0.6$	64.8$	2.9$	18.6%	69%	2.27
4	Amira at Westly	טמפה, פלורידה	2.6%	408	יולי - 19	אוקטובר- 24	64$	103$	30.2$	0.7$	47$	3.2$	17.3%	106%	2.11
5	The District	שארלוט, צפון קרוליינה	4.33%	287	דצמבר - 18	דצמבר- 24	46.5$	63.5$	19.5$	0.8$	31.6$	2.9$	14.2%	37%	2.03
6	The Hamilton	אנדרסונוויל, טנסי	3.18%	232	יוני - 19	מאי-25	30$	42$	14.1$	0.4$	12.9$	0.9$	14.7%	83%	1.86
7	200 East	דורהאם, צפון קרוליינה	1.62%	330	יוני - 18	ינואר -25	52.1$	61.6$	21.8$	0.3$	27.2$	2.1$	7.5%	31%	1.54
	סה"כ			**2,321**			**379$**	**531.4$**	**159.7$**	**4$**	**248$**	**15.2$**			

נספח 6 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן השלישית במהלך שנת 2024 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 (100%)	הון עצמי מקורי (חלק החברה)	תזרים מזומנים חופשי (100%) מהמכירה	תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה) מהמכירה	IRR ברמת הנכס	גידול ב – NOI בתקופת ההחזקה	מכפיל על ההון
1	Parc at Wesley Chapel	טמפה, פלורידה	6.57%	248	נובמבר - 20	אפריל-25	53.6$	66$	22.6$	1.4$	11.9$	0.7$	29.2%	(*)	1.78
2	Argyle Lake at Oakleaf Town Center	ג'קסונוויל, פלורידה	6.57%	270	מאי - 21	אפריל-25	54.4$	63$	21.4$	1.3$	20.4$	1.3$	17.9%	(*)	1.54
3	Reunion at 400	קסימי, פלורידה	6.57%	288	יוני - 21	אפריל-25	65.7$	76$	27.1$	1.7$	24.6$	1.5$	15.9%	(*)	1.49
4	Midtown 24	פלנטשיון, פלורידה	6.57%	248	דצמבר - 19	אפריל-25	80.5$	95$	32.1$	2$	38.8$	2.4$	9.7%	50%	1.53
	סה"כ			**1,054**			**254.2$**	**300$**	**103.2$**	**6.4$**	**95.7$**	**5.9$**			

(*) נרכש בתקופת אכלוס.

נספח 7 - מימושים של עסקאות מימון של קרן החוב הראשונה במהלך שנת 2024 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)	תשואה מינימלית	תזרים מזומנים חופשי שנבע בעת המימוש (חלק הקרן במיליוני דולר)	שיעור תשואה שנתית (IRR) בפועל
1	Boston Square	Mezzanine	צ'נדלר, אריזונה	דצמבר 21	אוגוסט 24	177	6.75$	11.6%	6.3$	14.5%
2	Rivet	Mezzanine	ג'רזי סיטי, ניו ג'רזי	פברואר 22	דצמבר 24	362	19$	10%	21$	14.3%
3	Aspenwoods Apartments	Mezzanine	יוסטון, טקסס	מאי 21	ינואר 25	211	3.075$	12%	3.075$	16.1%
	סה"כ					**750**	**28.825$**		**30.375$**	

נספח 8 - מימושים של בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family) במהלך שנת 2024

מיקום הנכסים	אחוז החזקה של החברה	מספר בתים שנמכרו	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים החופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים
פלורידה, צפון/דרום קרוליינה, ג'ורג'יה, טקסס, טנסי ואלבמה	73.32%-5.13%	104	28	2.0	(1.5)