

אלקטרה נדל"ן

אנו מברכים על חזרת החטופים החיים
לביתם, ומצפים להשבת כלל החללים
בהקדם האפשרי.
מייחלים לימים שקטים ובטוחים לעם
ישראל.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחדיו: "החברה") לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025.

יש לקרוא דוח זה בהקשר לדוחות התקופתיים השנתיים של החברה (לרבות דוח הדירקטוריון שלה) ליום 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 ביישומים המשמשים כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים, מנהלת החברה כדלקמן:

- שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), החברה מצויה בתהליכים מתקדמים לסגירה ראשונה של הקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.
- שתי קרנות חוב למימון מקבצי דיור בארה"ב.
- 25 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכוללות בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) (בתים צמודי קרקע להשכרה Single Family Rental ביחד עם פעילות ה-BTR - להלן "SFR").
- שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנויות במלונות בארה"ב.
- קרן להשקעות בבריטניה.
- קרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (SFR-BTR).
- שתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) הממוקמות בדרום מיאמי. ייעוד עיקרי - מגורים לשכירות.

מכלול פעילות החברה בתחום מקבצי הדיור וה-SFR יוגדרו להלן: "דיור להשכרה בארה"ב".

בהתאם לתוכנית העבודה, בכוונת החברה להמשיך וליישם את המודל העסקי של הקרנות והשותפויות הפעילות וכן להמשיך בגיוסים עבור קרנות ההשקעה והשותפויות אשר נמצאות בתקופת גיוס (*).

(*) כוונות חברה בהתאם לתוכנית עבודתה מהוות 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.

אלקטרה נדל"ן במספרים (ליום 30.9.2025)

מדינות פעילות בארה"ב

15 (54 ערים)



שיעור מינוף אפקטיבי של הנדל"ן המנוהל (4)

56%



הכנסות (100%) בתקופת הדוח מנדל"ן מנוהל (4)

\$631M



NOI (100%) בתקופת הדוח מנדל"ן מנוהל (4)

\$273M



הפסד בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025

(\$27M)



הון עצמי (3)

\$291M



שווי שוק (1)

2.8B ₪



קרנות פריזט אקוויטי (1)(6)

8



שותפויות SFR (1)

25



ריט מלוונות (1)

1



שווי נדל"ן מנוהל (4)

\$9.5B



הון משקיעים
מנוהל (1) (2) (5)

\$4.9B



- (1) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(2) עד כה גייסה החברה סך של כ- 6 מיליארד דולר ומנהלת נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים כ-4.9 מיליארד דולר (לאחר מימוש נכסים בקרנות) כולל הון משקיעים מנוהל שאינו במסגרת הקרנות, וכולל התחייבויות חתומות לקרן הבתים הפרטיים להשכרה SFR/BTR.
(3) לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה.
(4) אינו כולל את קרנות החוב.
(5) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלוונות ובקרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה SFR/BTR, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.
(6) החברה מצויה בתהליכים מתקדמים לסגירה ראשונה של הקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.

התפתחות גיוסי הכספים בישראל ובחו"ל לטובת פעילות ה- Private Equity של החברה (1)

\$4.5B

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

+

\$1.5B

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

=

\$6B

הון שגויס עד כה על ידי החברה

\$4.9B

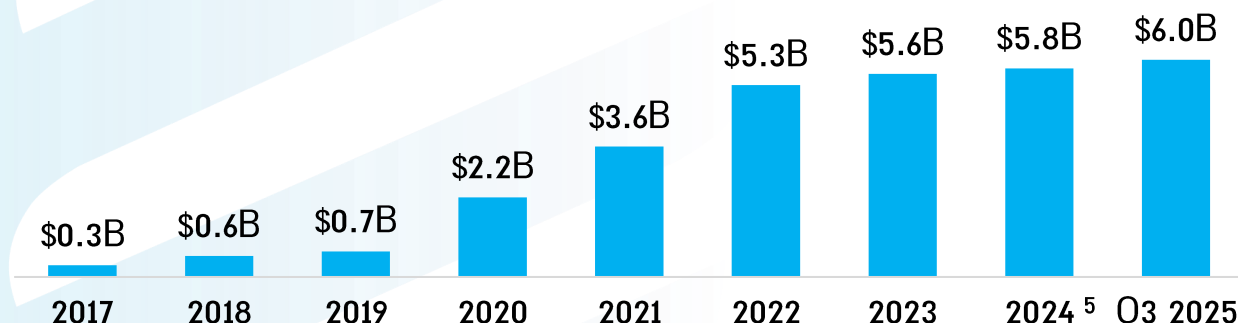
הון מנוהל נוכחי (2)

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

שיעור הקריאה	הון שגויס מ-Co-Investors	הון שגויס	תקופת הגיוס	מקבצי דיור
				קרבן מקבצי דיור I
הנזלה מלאה	\$145M	\$215M	אפריל 17 – פברואר 18	
100%	\$400M	\$462M	יוני 18 – יולי 19	קרבן מקבצי דיור II
100%	\$41M	\$980M	דצמבר 19 – יולי 21	קרבן מקבצי דיור III
100%	\$309M	-	אוגוסט 21 – ספטמבר 23	מקבצי דיור Core Plus
98.5%	\$128M	\$1.04B	מאי 22 – פברואר 24	קרבן מקבצי דיור IV
-	\$15M	-	בשלב גיוס	קרבן מקבצי דיור V
				חוב למקבצי דיור
100%	\$18M	\$285M	דצמבר 19 – יוני 21	קרבן חוב I
93%	\$9M	\$401M	אפריל 22 – דצמבר 23	קרבן חוב II
				בתים פרטיים להשכרה
100%	\$422M ⁴	-	נובמבר 20 – מרץ 2025	שותפויות בתים פרטיים להשכרה
6%	-	\$232M ³	מרץ 25 (סגירה ראשונה)	קרבן בתים פרטיים להשכרה
				תחומים הזדמנותיים
83%	-	\$745M ³	מרץ 22 (השקה)	ריט מלונות
45%	\$14M	\$150M	מרץ 24 (סגירה ראשונה)	קרבן להשקעות בבריטניה

גידול עקבי בהיקף הגיוסים המצטבר

היקף גיוס מצרפי לפלטפורמות החברה \$6B^(1,3) הון מנוהל נוכחי \$4.9B^(1,2,3)



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

(2) לאחר מימוש נכסים.

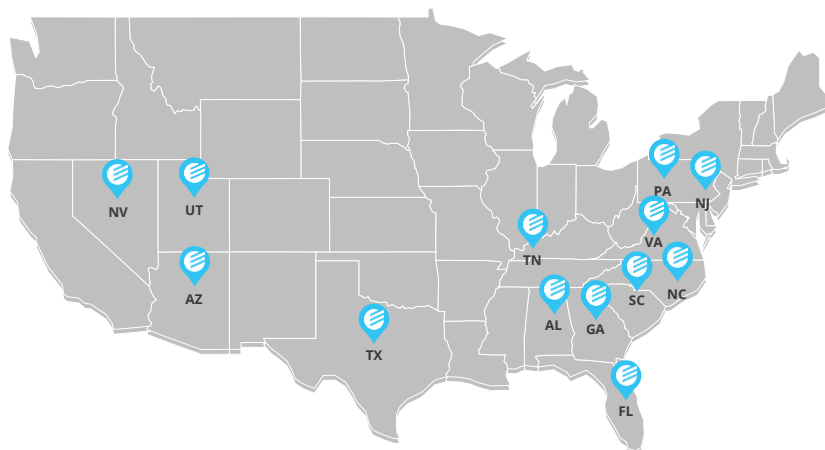
(3) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות ובקרבן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה SFR/BTR, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ייתממש עשוי להיתר מגבלות אלו.

(4) הון שגויס ללא שותפויות בהן החברה מחזיקה בבעלות מלאה.

(5) היקף גיוס מצטבר עד ה-31.12.2024.

תחום הדיור להשכרה בארה"ב (למועד פרסום הדוח)

סה"כ 48,649 יחידות דיור ב-159 נכסים/עסקאות למימון מקבצי דיור ו-4,346 בתים צמודי קרקע במדינות טקסס, פלורידה, צפון ודרום קרוליינה, ג'ורג'יה, טנסי, אריזונה, אלבמה, וירג'יניה, ניו ג'רזי, נאבדה, פנסילבניה ויוטה



נכסי מקבצי דיור (Multi Family) - בניהול החברה

פלורידה	ג'ורג'יה	צפון קרוליינה	דרום קרוליינה
נכסים 28	נכסים 6	נכסים 12	נכסים 6
יחידות דיור 8,729	יחידות דיור 1,614	יחידות דיור 3,166	יחידות דיור 1,705
טנסי	טקסס	וירג'יניה	אריזונה
נכסים 3	נכסים 46	נכסים 2	נכסים 2
יחידות דיור 925	יחידות דיור 14,758	יחידות דיור 648	יחידות דיור 694

סך הכל נכסים: 105

סך הכל יחידות דיור: 32,239

עסקאות מימון מקבצי דיור - קרנות החוב

פלורידה	יוטה	דרום קרוליינה	צפון קרוליינה	אריזונה	אלבמה
עסקאות 9	עסקאות 1	עסקאות 2	עסקאות 2	עסקאות 8	עסקאות 2
יחידות דיור 2,773	יחידות דיור 174	יחידות דיור 450	יחידות דיור 495	יחידות דיור 1,210	יחידות דיור 586
טנסי	טקסס	נבאדה	פנסילבניה	נאבדה	פנסילבניה
עסקאות 1	עסקאות 23	עסקאות 4	עסקאות 2	עסקאות 4	עסקאות 2
יחידות דיור 299	יחידות דיור 9,420	יחידות דיור 832	יחידות דיור 171	יחידות דיור 832	יחידות דיור 171

סך הכל עסקאות: 54

סך הכל יחידות דיור: 16,410

בתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (SFR/BTR) - בניהול החברה

פלורידה	ג'ורג'יה	דרום קרוליינה	צפון קרוליינה
בתים 966	בתים 949	בתים 873	בתים 662
אלבמה	טקסס	טנסי	אלבמה
בתים 227	בתים 640	בתים 29	בתים 227

סך הכל יחידות דיור: 4,346

דִּיּוֹר לַהֲשָׁכָרָה – מִקְבָּצִי דִּיּוֹר (ליום 30.09.2025)

921
עובדים
בחברת הניהול



32,239
יחידות דיור בניהול
החברה



105
מקבצי דיור בניהול
החברה



מקום 34 בדירוג 50
החברות הגדולות בתחום
מקבצי הדיור בארה"ב
לשנת 2025



\$7.2B
שווי נדל"ן משוער



94%
שיעור תפוסה ממוצע (2)



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



\$3.0B
הון משוער

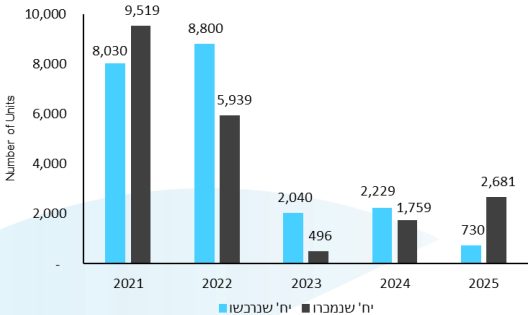


ללא שינוי NOI מנוהל
Same Property T12
(1)

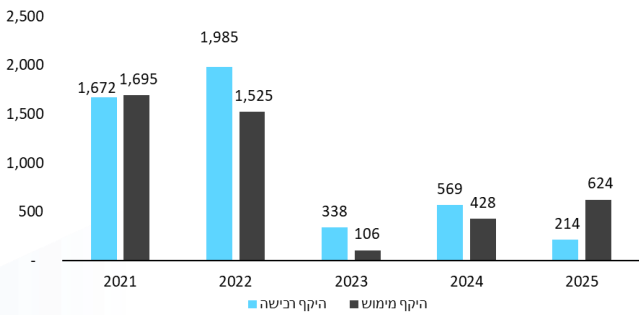


להלן נתונים אודות היקפי הרכישות והמימושים (100%) בשנים 2021 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים

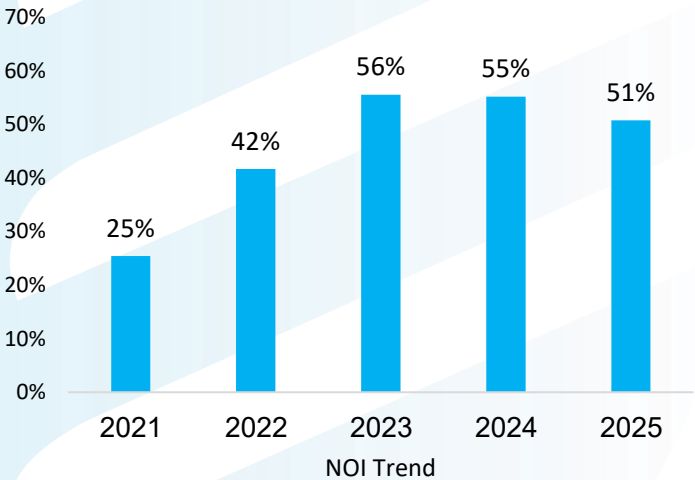
מספר יחידות דיור שנרכשו לעומת יחידות דיור שנמכרו



היקף רכישות במקבצי דיור לעומת היקף מימושים (במיליוני דולר)



שיעור הגידול הממוצע ב-NOI במהלך תקופת ההחזקה במקבצי דיור שמומשו בשנים 2021 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 28-30.

סטטוס קרנות פעילות (למועד פרסום הדוח)

INITIAL CLOSING – JUN18
FINAL CLOSING – JUL19

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

27	5,552	15	\$2.3B	\$400M	\$462M
נכסים מומשו עד כה	יחידות דיור (14,174 יחידות דיור במקור)	מקבצי דיור (42 נרכשו במקור)	היקף רכישות	גיוס מ-Co-Investor Partners (2)	גיוס ב-12 חודשים (2)
הקדן קראה	31%	2.1X	16.5%	140%	\$647M
ל-100% מהתחייבויות המשקיעים	שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקרן ממועד הרכישה	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקדן (1)	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקדן (4)	החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקדן	בחלוקות רבעוניות למשקיעים

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

INITIAL CLOSING – DEC 19
FINAL CLOSING – JUL 21

4	12,315	43	\$2.5B	\$41M	\$980M
נכסים מומשו עד כה	יחידות דיור (13,369 יחידות דיור במקור)	מקבצי דיור (47 נרכשו במקור)	היקף רכישות	גיוס מ-Co-Investor Partners (3)	גיוס ב-18 חודשים (3)
הקדן קראה	28%	1.6X	13.1%	47%	\$461M
ל-100% מהתחייבויות המשקיעים	שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקדן ממועד הרכישה	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקדן (1)	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקדן (4)	החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקדן	בחלוקות רבעוניות למשקיעים

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

INITIAL CLOSING – May 22
FINAL CLOSING – Feb 24

הקדן קראה	10%	10,720	35	\$2.5B	\$128M	\$1.04B
ל-98.5% מהתחייבויות המשקיעים	שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקדן ממועד הרכישה	יחידות דיור	מקבצי דיור	היקף רכישות	גיוס מ-Co-Investor Partners	גיוס עד כה
					3%	\$33M
					החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקדן	בחלוקות רבעוניות למשקיעים

- (1) מכפיל תיאורטי (ברוטו): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושער לנכסים ביחס להון המקורי שגויס (כל הנכסים חלק הקדן), ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (2) הון מושקע של חברי הקדן ושל Co-Investors לאחר מימוש 27 נכסים הינו כ-207 מיליון דולר וכ-124 מיליון דולר, בהתאמה.
- (3) הון מושקע של חברי הקדן ושל Co-Investors לאחר מימוש 4 נכסים הינו כ-872 מיליון דולר וכ-41 מיליון דולר, בהתאמה.
- (4) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוער, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 28-30.

קרן חמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב

בחודש פברואר 2025, הודיעה החברה כי החברה הבת (Electra America Inc (100%)). (להלן: "אלקטרה אמריקה") מצויה בהליכים להקמת קרן חמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב. מטרתה של הקרן יהיה לבצע השקעות במקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ולמקסם את שווים על ידי ניהול אקטיבי ותוכניות השבחה. למועד זה, פועלת אלקטרה אמריקה לאיתור משקיעים בישראל ובחו"ל להשקעה בקרן ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 1 מיליארד דולר.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, מצויה החברה בתהליכים מתקדמים לסגירה ראשונה של הקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.

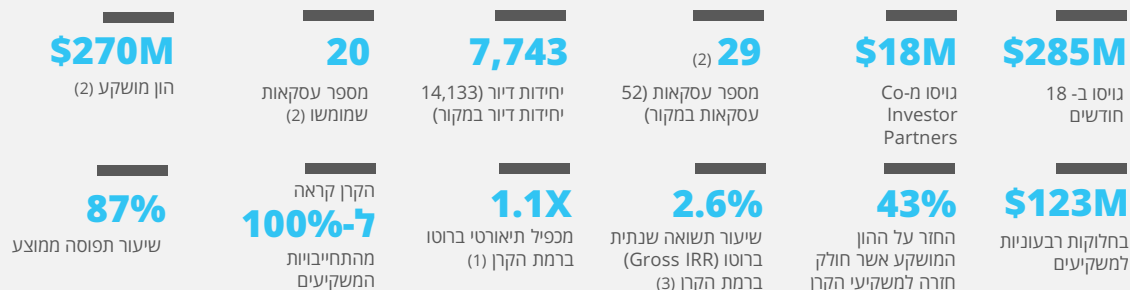
בחודש ספטמבר 2025, רכשה הקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב ומשקיע מוגבל אמריקאי (LP) מקבץ דיור הממוקם בג'קסונוויל, פלורידה, ארה"ב, הכולל 420 יחידות דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת (100%) של כ- 32.3 מיליון דולר (חלק הקרן כ- 53.6%).

שם הנכס	תאריך רכישה	מיקום הנכס	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%) (במיליוני דולר)	הון עצמי מושקע (100%) (במיליוני דולר)	הון עצמי מושקע (הקרן) (במיליוני דולר)
Rosemont St. Johns	30.9.2025	נ'קסונוויל, פלורידה	420	82	כ- 32.35	כ- 17.35

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

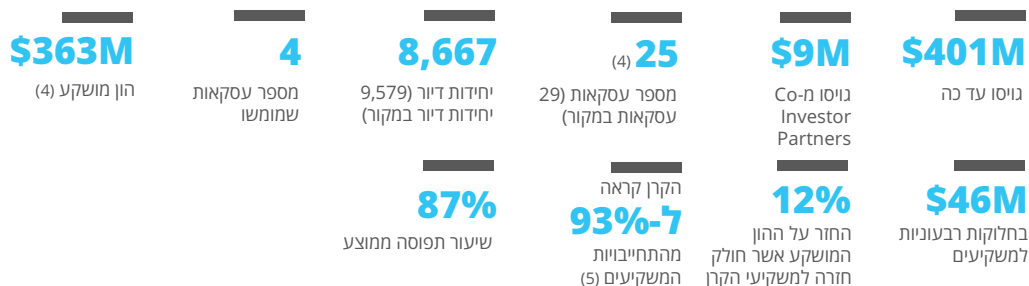
קרן חוב ראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM Fund L.P)

INITIAL CLOSING – DEC 19
FINAL CLOSING – JUN 21



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

INITIAL CLOSING – APR 22
FINAL CLOSING – DEC 23



- (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, הינו כ-270 מיליון דולר וכ-5 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 מושערך, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (4) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors כולל הון נוסף שהוזרם עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ולאחר פרעון מלא של 4 עסקאות הינו כ-363 מיליון דולר וכ-9 מיליון דולר, בהתאמה.
- (5) במהלך חודש אפריל 2025, הוארכה תקופת ההשקעות של קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב, בחצי שנה נוספת, עד ליום 28 באוקטובר 2025.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 28-30.

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 ב- 26 עסקאות, כדלקמן:

קרן חוב 1 – הקרן השתלטה על ניהול 17 עסקאות. מתוכם, ב-10 עסקאות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

קרן חוב 2 – הקרן השתלטה על ניהול 9 עסקאות. מתוכם, ב-8 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.

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

שותפויות המחזיקות בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family)

94% שיעור תפוסה ממוצע (בשותפויות שסיימו תהליך אכלוס)	\$11.7M תשלום עבור קרקעות, פקדונות ומקדמות לבניית בתים	4,255 בתים פרטיים שנרכשו	\$1.2B שווי נדל"ן משוערך	\$476M הון מושקע	25 שותפויות פעילות
				36 ערים	7 מדינות

קרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (SFR/BTR) – בתקופת השקעות

INITIAL CLOSING – March 25

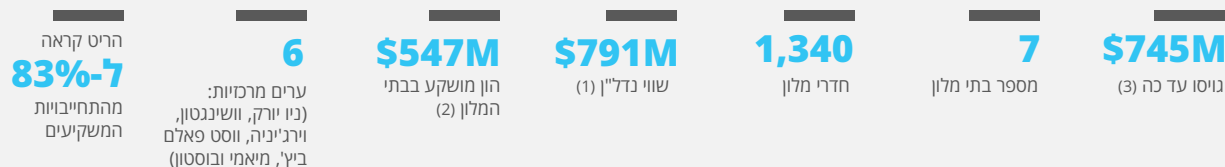
91 מספר בתים שהתקבלו	743 מספר בתים צפויים (3)(2)	3 מתחמי BTR	\$37.4M הון צפוי (100%) מתוכנן סך של 21.9 מיליון דולר הושקע בפועל (2)(3)(4)	\$87M היקף רכישות (4)(3)	\$232M גיוס עד כה (1)
הקרן קראה -6% מהתחייבויות המשקיעים					

- (1) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בקרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.
- (2) העסקאות הינן עסקאות Forward של מתחמי BTR, שבמסגרתן התחייבה הקרן לרכוש את כלל היחידות. העסקאות צפויות לכלול מסירה הדרגתית של בתים עד להשלמת בניית כלל המתחמים.
- (3) יודגש, כי המידע המתואר לעיל בקשר עם היקף הרכישות ומספר הבתים הצפויים, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס בין היתר, על הערכות החברה המתבססות על תחזיות ו/או תוכניות עבודה שלה ביחס למתחמים בהם מצויים הבתים ועל ניסיונה של החברה. תחזיות והערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינוי בתוכניות העבודה של החברה בקשר עם המתחמים, משינויים בביקושים, משינויים בעלויות צפויות של הבניה, משינויים רגולטוריים ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון החלים על החברה.
- (4) בשלוש העסקאות שנסגרו על ידי הקרן, הון מושקע בבתים שנסגרו ובפקדונות ומקדמות לרכישות בתים נוספים.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 28-30.

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

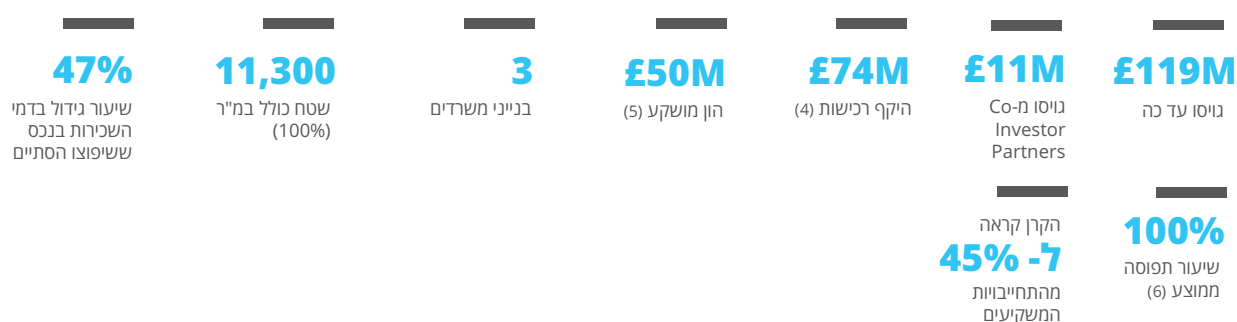
INITIAL CLOSING – MAR 22

ריט (REIT) פרטית למלונות



קרן להשקעות בבריטניה – בתקופת גיוס ורכישות

INITIAL CLOSING – March 24



(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 28-30.

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 כ- 5,000 יחידות דיור, וכולל כ- 85 אלף מ"ר שטחי מסחר בנויים (קניון ומבני מסחר) וחניונים.

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.

בהתאם לתוכנית הפיתוח והשבחה שאושרה ברשות המקומית, החברה והשותף המקומי מפתחים את הזכויות במתחם, ופועלים לפיתוח פרוייקטי מגורים להשכרה (לרבות מתחמי Multifamily), לצד שטחי מסחר.

שווי המתחם (לרבות שטחי מסחר מניבים) (100%), בהתאם להערכת שווי שנתקבלה ברבעון השני לשנת 2025, מסתכם לסך (100%) של כ- 231 מיליון דולר (ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025).

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 האוויר | הערכת חשיפה לאסונות טבע כחלק מתהליך בדיקת הנאותות



חברתיים

(Social)

יצירת אימפקט חברתי מתמשך

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

ניטור ושיפור שביעות רצון השוכרים | מעורבות קהילתית ופעילות פילנתרופית | נגישות ונוחות לדיירים | גיוון, שוויון והכלה, 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, השינויים בשערי החליפין ובשיעור הריבית על פעילות החברה

בארה"ב - ריבית הבנק הפדרלי עומדת על 4%, זאת לאחר המשך תהליך הפחתת הריבית עם שתי הפחתות של 0.25% כל אחת, בספטמבר ובאוקטובר 2025 - הרמה הנמוכה ביותר זה כשלוש שנים. לפי התחזיות בשוק, ייתכן ותבוצע הפחתת ריבית נוספת בדצמבר 2025. בספטמבר 2025, האינפלציה השנתית עמדה על 3% - מתחת לצפי, שיעור האבטלה באוגוסט 2025 עלה ל-4.3% ונוספו לשוק 22 אלף משרות בלבד - כל אלו מחזקים את ההסתברות להקלה מוניטרית והפחתת ריבית. הורדת שיעור הריבית עשויה להוביל לירידת שיעור ההיוון ולעלייה בערכי הנכסים וכן להפחתת עלויות המימון.

בארץ - 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. מאז, הריבית נותרה בשיעור של 4.5%.

בסוף הרבעון השני וברבעון השלישי לשנת 2025, נרשמה התחזקות משמעותית של השקל מול הדולר, אשר גרמה להוצאות מימון בגין שחיקת חלק מאגרות החוב השקליות שלא נעשה בגיבן גידור, בסך כולל של כ-15 מיליון דולר.

התחזקות השקל נובעת בעיקר כתוצאה מעקיבה של השער אחרי התנודות במדדי המניות בארה"ב, במתאם העולה על 90% מתחילת השנה, בציון כי עליה במדדי המניות מביאה את המשקיעים המוסדיים למכור יתרות דולריות ולהיפך, ירידה במדדי המניות (בארה"ב) מביאה את המוסדיים לרכוש דולרים ובכך הדולר מתחזק והשקל מפוחת חזרה. מכלל התנהגות זו עולה האפשרות כי חולשה במדדי המניות בארה"ב - עשויה להחליש (לפחת) את השקל. מבחינת האינפלציה, נרשמה במהלך הרבעון האטה קלה בקצב בעיקר עקב השפעת מחירי הדיור והטיסות וכן בהשפעת התיסוף המשמעותי שחל בשקל במהלך הרבעון. הדבר הביא את בנק ישראל לשקול את הורדת הריבית בהחלטתו בחודש אוקטובר 2025, אך הוא נמנע מלעשות זאת בשלב זה.

מלחמת "חרבות ברזל"

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 לא חל שינוי בדבר השפעת המלחמה על פעילות החברה כפי שפורט בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם להפסקת הלחימה בעזה.

הערכות החברה בקשר עם מגמות השינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מדיניות המכסים בארה"ב 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.

המצב הכספי

להלן תמצית המאזנים המאוחדים:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	
אלפי דולר		
88,811	157,092	נכסים שוטפים
705,920	725,381	נכסים בלתי שוטפים
794,731	882,473	סה"כ נכסים
51,570	121,559	התחייבויות שוטפות
476,573	469,462	התחייבויות בלתי שוטפות
266,588	291,452	סה"כ הון עצמי
794,731	882,473	סה"כ התחייבויות והון

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 30 בספטמבר 2025 לבין היתרות ליום 31 בדצמבר 2024. יצוין כי לשינויים בשערי החליפין של המטבעות הזרים לעומת הדולר יש השפעה לשינויים בסעיפים אלו (לפרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לדולר, ראה טבלה בעמוד 22 להלן).

נכסים שוטפים

הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-157 מיליון דולר לעומת סך של כ-89 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר השינוי נובע מגידול, נטו בסך של כ-42 מיליון דולר בסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה, בעיקר כתוצאה מהלוואות גישור שניתנו למימון הפעילות בארה"ב.

נכסים בלתי שוטפים

הרכוש הבלתי שוטף ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-725 מיליון דולר לעומת סך של כ-706 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024. השינויים בסעיפי הנכסים הבלתי שוטפים כוללים, בין היתר, גידול בסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ-14 מיליון דולר בעיקר עקב הלוואות שניתנו לשותפים בפעילות הדיור להשכרה בארה"ב.

התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לכ-122 מיליון דולר לעומת סך של כ-52 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול נובע בעיקר מהנפקת ניירות ערך מסחריים ברבעון השלישי לשנת 2025 בסך של כ-60 מיליון דולר (ראה גם ביאור 15' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025) וכן מסיווג של חלויות שוטפות של אגרות חוב סדרה ז' בסך של כ-8 מיליון דולר.

התחייבויות בלתי שוטפות

ההתחייבויות הבלתי שוטפות ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לכ-469 מיליון דולר לעומת סך של כ-477 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון, נטו נבע בעיקר מקיטון בסעיף העתודה למסים נדחים בסך של כ-5 מיליון דולר.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ-291 מיליון דולר לעומת כ-267 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול בהון העצמי, נטו נובע בעיקר מתמורת הנפקת מניות פרטית, נטו שבוצעה בחודש פברואר 2025 בסך כולל של כ-55 מיליון דולר, בניכוי ההפסד לתקופה בסך של כ-27 מיליון דולר.

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

שנת 2024		שנת 2025			
רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
					תוצאות הפעילות:
					מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
4,297	3,879	4,424	4,173	4,582	הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
(5,464)	(4,433)	(3,573)	(4,789)	(4,445)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(10,612)	(620)	(2,436)	(751)	3,039	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
(9,705)	(460)	(303)	(2,264)	935	דמי הצלחה (Promote)
475	237	-	-	-	מנכסי אסטרטגיית המימוש
(21,009)	(1,397)	(1,888)	(3,631)	4,111	סה"כ
					עלויות והוצאות
9	4	-	-	-	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
1,451	1,049	796	915	1,116	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
1,416	3,222	1,004	1,435	2,016	הוצאות הנהלה וכלליות
2,876	4,275	1,800	2,350	3,132	סה"כ
(23,885)	(5,672)	(3,688)	(5,981)	979	רווח (הפסד) תפעולי
(9,049)	(9,936)	(2,483)	(10,443)	(9,198)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(32,934)	(15,608)	(6,171)	(16,424)	(8,219)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
5,742	2,256	(120)	3,252	1,064	מסים על ההכנסה
(27,192)	(13,352)	(6,291)	(13,172)	(7,155)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					מיוחס ל:
(27,182)	(13,250)	(6,280)	(13,099)	(7,104)	בעלי מניות של החברה האם
(10)	(102)	(11)	(73)	(51)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(27,192)	(13,352)	(6,291)	(13,172)	(7,155)	רווח נקי (הפסד) לתקופה

הכנסות ורווחים מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

סך הכנסות החברה מדמי ניהול ועמלות רכישה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו בכ- 13.2 מיליון דולר לעומת כ-12.6 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. כתוצאה מהגידול בהיקף ההון המנוהל של קרנות ההשקעה ממנו נגזרים דמי הניהול, חל גידול בהכנסות מדמי ניהול.

תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני

תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו בהפסד בסך של כ-12.8 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-20 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד בתקופת הדוח נובע בעיקר מתוצאות שותפויות ה-SFR וריט המלוונות אשר טרם השלימו את הליך הייצוב וההשבחה של הנכסים אותם רכשו, וכן מכך שפעילות החברה בפרוייקטי המגורים להשכרה במיאמי נמצאים בהליך פיתוח.

התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו בהפסד של כ-0.1 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-39.1 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.

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.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 רשמה החברה קיטון, נטו בהכנסות לקבל מדמי ההצלחה (Promote) שנכללו בתקופות קודמות בסך של כ-1.6 מיליון דולר לעומת קיטון, נטו בהכנסות בסך של כ-37.9 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 בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו בכ-4.4 מיליון דולר לעומת סך של כ-4.6 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות/הכנסות מימון, נטו

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי דולר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי דולר)	
14,949	26,589	הוצאות (הכנסות) מימון שוטפות, נטו
(3,084)	(4,465)	חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין נכסי נדל"ן להשקעה
11,865	22,124	סה"כ הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו בכ-22.1 מיליון דולר לעומת הוצאות, נטו בסך של כ-11.9 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.
הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללים הפרשי שער בסך כולל של כ-11 מיליון דולר שנבעו מהתיסוף החד של השקל מול הדולר ונובעים בעיקר משחיקת חלק מאגרות חוב השיקליות שלא נעשה בגין גידור.

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח כוללות הכנסה מרישום הפחתת חלק המיעוט באופציית המכר (Put) בעיקר בגין שיערוך חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) במיאמי בסך של כ-4.5 מיליון דולר.

מסים על הכנסה

הכנסות מסים על הכנסה, נטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו בהכנסה מקיטון במסים נדחים בסך של כ-4.2 מיליון דולר לעומת סך של כ-23.9 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

הפסד לתקופה

ההפסד בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכם לסך של כ-27 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-78 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 שימשו מזומנים לפעילות שוטפת בסך של כ- 6.7 מיליון דולר לעומת מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 0.9 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת, נטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 נבעו בעיקר מצרכים שוטפים, הוצאות מימון ואחרים וקוֹזוֹ, בין היתר, מקבלת דמי ניהול בסך של כ- 13.2 מיליון דולר (בתקופה המקבילה אשתקד כ- 12.6 מיליון דולר). וכן דיבידנד, דמי הצלחה (Promote) וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 12.8 מיליון דולר (בתקופה המקבילה אשתקד כ- 5.8 מיליון דולר).

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 71 מיליון דולר לעומת סך של כ- 58 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח כוללים בעיקר את השקעות החברה כמשקיע מוגבל (LP) בקרנות ושותפויות ההשקעה, והלוואות גישור שניתנו למימון פעילות הקרנות בסך כולל של כ- 86 מיליון דולר, בניכוי תמורות ממימוש נכסים כשותף מוגבל בסך של כ- 14 מיליון דולר.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 104 מיליון דולר לעומת סך של כ- 88 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו בתקופת הדוח כוללים בין היתר תמורה, נטו בסך של כ- 55 מיליון דולר (כ- 200 מיליון ש"ח) מהנפקת מניות, מחודש פברואר 2025, אשר הוצעה למשקיעים מסווגים מכח דוח הנפקה פרטית. מהנפקת ניירות ערך מסחריים של החברה, מחודש יולי 2025, בסך של כ- 60 מיליון דולר (כ- 200 מיליון ש"ח) בקיזוז פרעון של אגרות חוב בסך של כ- 11 מיליון דולר.

להלן פרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לדולר בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
שקל	(10.31)
ליש"ט	(7.10)
אירו	(12.76)

להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 30 בספטמבר 2025 ועד ליום 19 בנובמבר 2025

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
שקל	(1.22)
ליש"ט	2.33
אירו	1.32

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 הרביעי של שנת 2025 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (31 בדצמבר 2025).

אשראי מהותי בחברה

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

מקורות מימון

פעילות החברה ממומנת מהונה העצמי ומאשראים ממוסדות כספיים.

תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

לאור תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, דן הדירקטוריון בישיבתו מיום 23 בנובמבר 2025 במצב הנזילות וביכולת פירעון ההתחייבויות של החברה, בהתחשב במקורות הצפויים שינבעו בתקופה של 24 חודשים הבאים, בין היתר מניצול מסגרות אשראי לא מנוצלות מהבנקים, מתמורות הצפויות להתקבל ממימוש נכסים ומקבצי דיור שהנהלת החברה ו/או השותף הכללי (GP) שוקדים על מימושם וכן מקבלת דמי ניהול שוטפים וגביית חובות מחברות מוחזקות ומחייבים אחרים, וקבע כי יש בידי החברה מקורות מספיקים לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון 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, בחודש אוגוסט 2025, הודיעו שלושת הבנקים בישראל על החלטת ועדות האשראי להאריך את מסגרות האשראי של החברה. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב על סך כולל של 280 מיליון דולר.

מועד פרעון של מסגרות האשראי הינו כדלקמן:

שנת 2026 – 70 מיליון דולר.

שנת 2027 – 210 מיליון דולר.

לפרטים נוספים ראה ביאור 5ה לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025.

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 30 בספטמבר 2025 – 35.96%.
- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33%. ליום 30 בספטמבר 2025 – 39.83%.

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 30 בספטמבר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 285 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 30 בספטמבר 2025 הינו 36.22%.

- 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 30 בספטמבר 2025 הינו 39.83%.

- 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 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 13 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) ההתחייבויות נטו – ההתחייבויות 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:

- היקף מינימלי של הון עצמי – ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-145 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. "הלוואות בעלים" – יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פירוק החברה; (ב) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ז'). ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 בספטמבר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ-285 מיליון דולר.
- יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד – יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 36.22%.
- יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) – יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 39.83%.
- חלוקה – ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 170 מיליון דולר ארה"ב. בנוסף, יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שעל בסיסה תתקבל החלטת הדירקטוריון בדבר החלוקה, לא יפחת מ-27%. לפרטים נוספים ראה גם באור 13 ד 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 שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו⁽¹⁾ המובטחות בשיעבודים 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 3 בפברואר 2025, אישרה מידרוג בע"מ דירוג A3.il באופן יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה.
- ביום 10 באוגוסט 2025, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA- באופן יציב.

הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (לא סחיר)

ביום 16 ביולי 2025, התקשרה החברה עם גופים מוסדיים המנויים בסעיף 15א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("הרוכשים") בהסכם מסגרת להנפקת סדרות ניירות ערך מסחריים של החברה, על-פי הנפיקה החברה נע"מ (סדרה 1) בהיקף של 200 מיליון ש"ח ע.ב.. יעוד תמורת ההנפקה הינו לפירעון אשראים קיימים של החברה.

קרן הנע"מ תפרע בתשלום אחד, בסוף תקופת הנע"מ, ומתחדשת לתקופות של שנה כל אחת ועד לחמש שנים (בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם). הנע"מ נושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.49%. בהסכם המסגרת נקבעו מנגנון לקיצור תקופת הנע"מ על-ידי הרוכשים ומנגנון לפדיון מוקדם ביוזמת החברה, וכן נקבעו עילות מקובלות לפירעון מיידי (כפי שקיימות בהסכמי המימון בהם מתקשרת החברה מעת לעת).

דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם

- האמצעים שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכוני השוק
המימון לרכישת נכסי נדלן מניב נעשה באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה, בדרך זו מצמצמת החברה את חשיפתה לשינויים במטבעות החליפין. הריבית על הלוואות ה-Non-Recourse שנתקבלו מהבנקים המממנים לזמן ארוך היא בדרך כלל ריבית קבועה. הנהלת החברה מדווחת לדירקטוריון מעת לעת על סיכוני השוק וחשיפת החברה אליהם. האמצעים שנקטים להקטנת הסיכונים מובאים לידיעת הדירקטוריון ולאישורו.

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

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

1. 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).
2. ביום 8 במאי 2025, קיבלה החברה את אישור רשות ניירות ערך להארכת תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת עד ליום 16 במאי 2026.
3. לפרטים אודות רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה ראה ביאור ח' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

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 30 בספטמבר 2025 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 2025. 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 30 בספטמבר 2025, 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 2025), ראה נספח ג' לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח לרבעון השני של שנת 2025 של החברה, כפי שפורסם ביום 25 באוגוסט 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-063113) והערכת השווי שצורפה לדוח האמור, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם.

גיל רושינק - יו"ר הדירקטוריון

אמיר יניב - מנכ"ל

23 בנובמבר, 2025

נספח 1 - רכישות של מקבצי דיור על ידי הקרן החמישית במהלך שנת 2025 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	
17.35\$	32.35\$	82\$	ספטמבר-25	420	ניקסונוויל, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND V A LP	Rosemont St. Johns	1
17.35\$	32.35\$	82\$		420			סה"כ	

(*) החברה טרם הודיעה על הסגירה הראשונה של הקרן.

נספח 2 - רכישות של מקבצי דיור על ידי הקרן הרביעית במהלך שנת 2025 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	
9.3\$	34.5\$	132.3\$	אוגוסט-25	310	מיאמי, פלורידה	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Wynwood Crossing	1
9.3\$	34.5\$	132.3\$		310			סה"כ	

נספח 3 - עסקאות מימון שבוצעו בקרן החוב השניה במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

השתתפות ברווחים מעבר לתשואה המינימלית	תשואה מינימלית	גובה המימון (חלק הקרן)	מספר יחידות דיור	תאריך ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג העסקה	נכס	
-	12.5%	12.57\$	299	פברואר-25	נאשוויל, טנסי	Mezzanine Loan	Haven at the Gulch	1
-	12.5%	12\$	305	מרץ-25	מירטל ביץ', דרום קרוליינה	Preferred Equity	Laurent at Carolina Forest	2
-	11.5%	5.2\$	132	יולי-25	אורלנדו, פלורידה	Mezzanine Loan	Magnolia at Powell	3
-	11%	\$7	364	נובמבר-25	אורלנדו, פלורידה	Mezzanine Loan	Integra Towers at Nona South	4
		36.77\$	1,100				סה"כ	

נספח 4 – שותפויות השקעה - רכישות של בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family) במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח

מדינה	מספר בתים	עלות רכישה (100%) (במיליוני דולר)	השקעה (100%) (במיליוני דולר)	השקעה (חלק החברה) (במיליוני דולר)
ג'ורג'יה	39	9.9	3.14	0.23

נספח 5 - רכישות של בתים פרטיים להשכרה על ידי קרן ה- SFR-BTR במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח

נכס	מיקום הנכס	מספר יחידות דיור (*)	מספר בתים שהתקבלו עד למועד הדוחות הכספיים	תאריך רכישה	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי צפוי (100%) (במיליוני דולר)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן) (במיליוני דולר)
Rice Hope	פורט ויינטוורת', נ'ורג'יה	103	55	יוני-25	25.4\$	11.3\$	6.8\$
The Station at Kentmere	אוברן, נ'ורג'יה	149	20	יולי-25	42.8\$	17.5\$	3.9\$
Parkside Townhomes	פלאנט סיטי, פלורידה	73	16	אוגוסט-25	18.5\$	8.5\$	5\$
סה"כ		325	91		86.7\$	37.4\$	15.7\$

(*) עסקאות BTR Forward שבמסגרתן התחייבה הקרן לרכוש את כלל היחידות. העסקאות צפויות לכלול מסירה הדרגתית של בתים עד להשלמת בניית כלל המתחמים, (חלק הקרן 100%).

נספח 6 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן השניה במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

		מיקום הנכס													נכס																									
		אחוז החזקה של החברה													מספר יחידות דיור		תאריך רכישה		תאריך מימוש		מחיר רכישה (100%)		מחיר מימוש (100%)		הון עצמי מקורי (100%)		הון עצמי (חלק החברה)		עצמי חופשי (100%) מהמכירה		תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה)		תזרים מזומנים חופשי (100%) מהמכירה		IRR הנכס		NOI בתקופת ההחזקה		גידול ב - מכפיל על ההון	
1	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																									
2	The Hamilton	אנדרסונוויל, טנסי	3.18%	232	יוני-19	ספטמבר-25	30\$	41.25\$	14.1\$	0.4\$	12.2\$	0.8\$	13.7%	87%	1.84																									
3	23 Hundred at Ridgeview Ranch	פלאנו, טקסס	4.53%	480	אוקטובר-18	יוני-25	84.5\$	114\$	28.9\$	1.5\$	53.9\$	3.5\$	14.7%	60%	2.47																									
4	Sterling Town Center	ריילי, צפון קרוליינה	2.66%	339	אוגוסט-18	אוגוסט-25	53\$	73.1\$	19\$	1.2\$	40\$	7.1\$	15.3%	40%	2.49																									
5	Haven at Liberty Hills	יוסטון, טקסס	6.5%	246	אוגוסט-18	ספטמבר-25	26.5\$	34.4\$	11.7\$	0.7\$	5.3\$	0.3\$	14.8%	(*)	1.66																									
6	Mezza	נ'יקסונוויל, פלורידה	2.68%	440	יוני-19	דצמבר-25	55\$	78\$	22.7\$	0.6\$	25.6\$	3.1\$	21.1%	71%	2.17																									
7	Luxe at 1820	טמפה, פלורידה	5.19%	300	ינואר-19	דצמבר-25	53.7\$	78\$	21\$	1\$	30.8\$	2.3\$	17%	74%	2.27																									
8	Hilltops	קונרו, טקסס	6.50%	208	ספטמבר-18	דצמבר-25	27.5\$	32.5\$	10.3\$	0.6\$	7.3\$	0.5\$	11.6%	(*)	1.70																									
סה"כ			2,575			382.3\$	512.85\$	149.5\$	6.3\$	202.3\$	\$19.6																													

(*) נרכש בתקופת אכלוס (Lease Up).

נספח 7 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן השלישית
במהלך שנת 2025 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 עזמי מקורי (חלק החברה)	תזרים מזומנים חופשי (100%) מהמכירה	תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה) מהמכירה	IRR הנכס	גידול ב- NOI בתקופת ההון	מכפיל על ההון
1	Parc at Wesley Chapel	טמפה, פלורידה	248	נובמבר-20	אפריל-25	53.6\$	65\$	22.6\$	1.4\$	11.1\$	0.7\$	28.4%	(*)	1.74
2	Argyle Lake at Oakleaf Town Center	ב'קסונוויל, פלורידה	270	מאי-21	אפריל-25	54.4\$	65\$	21.4\$	1.3\$	22.6\$	1.4\$	20.3%	(*)	1.65
3	Reunion at 400	קסימי, פלורידה	288	יוני-21	אפריל-25	65.7\$	77\$	27.1\$	1.7\$	25.9\$	1.6\$	17.1%	(*)	1.54
4	Midtown 24	פלנטשיון, פלורידה	248	דצמבר-19	אפריל-25	80.5\$	93\$	32.1\$	2\$	37.4\$	2.3\$	8.9%	50%	1.49
סה"כ														1,054
254.2\$ 300\$ 103.2\$ 6.4\$ 97\$ 6\$														

(*) נרכש בתקופת אכלוס (Lease Up).

נספח 8 - מימושים של עסקאות מימון של קרן החוב הראשונה
במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	סוג העסקה	מיקום הנכס	תאריך ביצוע העסקה	תאריך מימוש העסקה	מספר יחידות דיור	גובה המימון (חלק הקרן)	תשואה מינימלית	תזרים מזומנים חופשי שבע (חלק הקרן) בעת המימוש	תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה) מהמכירה	שיעור תשואה שנתית (IRR) בפועל
1	Aspenwoods Apartments	Mezzanine	יוסטון, טקסס	מאי 21	ינואר 25	211	3.075%	12%	3.075%	0.15%
סה"כ										
						211	3.075%		3.075%	0.15%

נספח 9 - מימושים של עסקאות מימון של קרן החוב השניה
במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

פרויקט											
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 שבע (חלק הקרן) (במיליוני דולר)	תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה) מהמכירה	שיעור תשואה שנתית (IRR) בפועל	סך הכל
1	Brendon Park	Preferred Equity	נוקסוויל, טנסי	אוקטובר-22	מרץ 25	324	9%	10.2\$	0.4\$	14.78%	סה"כ
2	Cheslyn Townhomes	Preferred Equity	ספרטבורג, דרום קרוליינה	פברואר-23	יוני 25	98	14%	4\$	0.14\$	14.8%	
3	1130 N Delaware	Mezzanine	פילדלפיה, פנסילבניה	פברואר-23	ספטמבר 25	182	12.5%	8.1\$	0.29\$	16.91%	
סה"כ											

נספח 10 - מימושים של בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family) בתקופת הדוח (במיליוני דולר)

מיקום הנכסים	אחוז החזקה של החברה	מספר בתים שנמכרו	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים החופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנבע מממוש הנכסים
פלורידה, צפון-דרום קרוליינה, ג'ורג'יה וטנסי	5.13%-73.32%	47	11	0.4	(0.4)