

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026

הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחדיו: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026. יש לקרוא דוח זה בהקשר לדוחות התקופתיים השנתיים של החברה (לרבות דוח הדירקטוריון שלה) ליום 31 בדצמבר 2025.

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 ביישויים המשמשות כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים, מנהלת החברה כדלקמן:

- ארבע 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 בתחום המשרדים.
- קרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (BTR).
- שתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) הממוקמות בדרום מיאמי. ייעוד עיקרי - מגורים לשכירות.

פעילויות 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 (*).

(* כוונת 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 2025.

אלקטרה נדל"ן במספרים (ליום 31.3.2026)

מדינות פעילות בארה"ב

15 (54 ערים)



שיעור מינוף אפקטיבי של הנדל"ן המנוהל (4)

56%



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

\$200M



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

\$83M



הפסד לרבעון הראשון לשנת 2026

(\$6.7M)



הון עצמי (3)

\$263M



שווי שוק (1)

\$3.2B



קרנות פרייווט אקוויטי (1)

8



שותפויות SFR (1)

25



ריט מלונות (1)

1



שווי נדל"ן מנוהל (4)

\$9.2B



הון משקיעים מנוהל (1) (2) (5)

\$5.4B



(1) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.
 (2) עד כה גייסה החברה סך של כ- 6.6 מיליארד דולר ומנהלת נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים כ-5.4 מיליארד דולר (לאחר מימוש נכסים בקרנות) הכולל הון משקיעים מנוהל שאינו במסגרת הקרנות. סך ההתחייבויות כולל התחייבויות שנחתמו בקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בסך של 45 מיליון דולר אשר אושרו בועדת השקעה של גוף מוסדי הנמצא בתהליך הצטרפות מתקדם לקרן וכן כולל התחייבויות מ-Co-Investors בסך של 10 מיליון דולר אשר אושרו בועדת השקעה של גוף מוסדי אך טרם נחתם.
 (3) לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה.
 (4) אינו כולל את קרנות החוב.
 (5) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות ובקרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה BTR, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.

התפתחות גיוסי הכספים בישראל ובחול"ל (במיליוני דולרים)

\$5B

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

+

\$1.6B

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

= **\$6.6B**

\$5.4B

הון שגויס עד כה
על ידי החברה

הון מנוהל נוכחי
(6)(2)

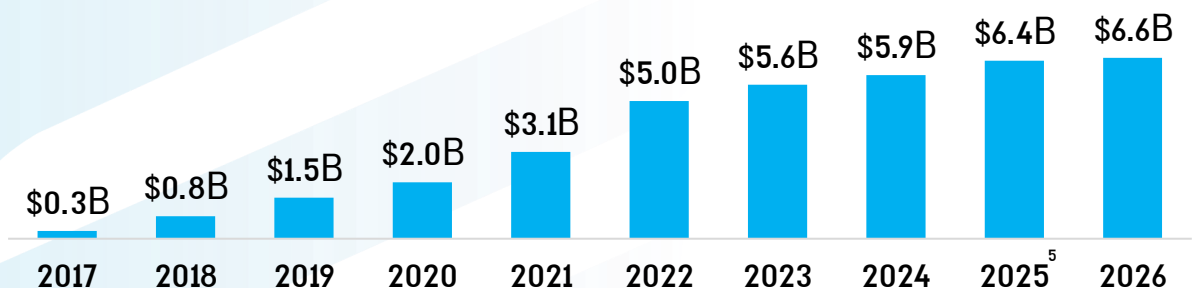
היקף התחייבויות לפלטפורמות החברה (במיליוני דולר) (1,2)

| שיעור הקריאה | הון שגויס מ-Co-Investors | הון שגויס | תקופת הגיוס | מקבצי דיור |
|--------------|--------------------------|-----------|---------------------------|-----------------------------|
| | | | | חוב למקבצי דיור |
| | \$145M | \$215M | אפריל 17 – פברואר 18 | קרן מקבצי דיור I |
| 100% | \$400M | \$462M | יוני 18 – יולי 19 | קרן מקבצי דיור II |
| 100% | \$41M | \$980M | דצמבר 19 – יולי 21 | קרן מקבצי דיור III |
| 100% | \$331M | - | אוגוסט 21 – ינואר 26 | מקבצי דיור Core Plus |
| 100% | \$128M | \$1.04B | מאי 22 – פברואר 24 | קרן מקבצי דיור IV |
| 8% | \$25M | \$470M | ינואר 2026 (סגירה ראשונה) | קרן מקבצי דיור V |
| | | | | בתים פרטיים להשכרה |
| 100% | \$18M | \$285M | דצמבר 19 – יוני 21 | קרן חוב I |
| 98% | \$9M | \$401M | אפריל 22 – דצמבר 23 | קרן חוב II |
| | | | | תחומים הזדמנותיים |
| 100% | \$422M | - | נובמבר 20 – מרץ 2025 | שותפויות בתים פרטיים להשכרה |
| 31% | - | \$235M | מרץ 25 (סגירה ראשונה) | קרן בתים פרטיים להשכרה |
| 83% | - | \$745M | מרץ 22 (השקה) | ריט מלונות |
| 45% | \$29M | \$225M | מרץ 24 (סגירה ראשונה) | קרן להשקעות בבריטניה |

גידול עקבי בהיקף הגיוסים המצטבר

הון מנוהל נוכחי **\$5.4B** (1,2,6)

היקף גיוס מצרפי לפלטפורמות החברה **\$6.6B** (1,3,6)



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

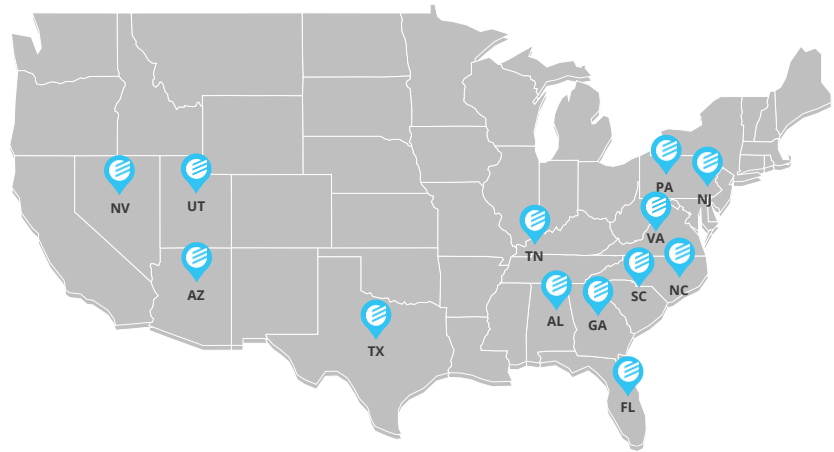
(3) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות ובקרן להשקעות בתים פרטיים להשכרה BTR, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לטרם ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ייתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.

(4) הון שגויס ללא שותפויות בהן החברה מחזיקה בבעלות מלאה. כ- 25% מסך ההון המנוהל שימש לביצוע עסקאות BTR.
(5) היקף גיוס מצטבר עד ה-31.12.2025.

(6) סך ההתחייבויות כולל התחייבויות שנחתמו בקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בסך של 45 מיליון דולר אשר אושרו בועדת השקעה של גוף מוסדי הנמצא בתהליך הצטרפות מתקדם לקרן וכן כולל התחייבויות מ-Co-Investors בסך של 10 מיליון דולר אשר אושרו בועדת השקעה של גוף מוסדי אך טרם נחתם.

תחום הדיור להשכרה בארה"ב (למועד פרסום הדוח)

סה"כ 46,646 יחידות דיור ב-152 נכסים/עסקאות למימון מקבצי דיור ו-4,548 בתים צמודי קרקע במדינות טקסס, פלורידה, צפון ודרום קרוליינה, ג'ורג'יה, טנסי, אריזונה, אלבמה, וירג'יניה, ניו ג'רזי, נאבדה, פנסילבניה ויוטה



נכסי מקבצי דיור (Multi Family) - בניהול החברה

| | | | |
|--|--|--|---|
| פלורידה נכסים 27 יחידות דיור 8,265 | ג'ורג'יה נכסים 8 יחידות דיור 2,338 | צפון קרוליינה נכסים 11 יחידות דיור 2,848 | דרום קרוליינה נכסים 4 יחידות דיור 1,144 |
| טנסי נכסים 3 יחידות דיור 925 | טקסס נכסים 44 יחידות דיור 14,190 | וירג'יניה נכסים 3 יחידות דיור 860 | אריזונה נכסים 2 יחידות דיור 694 |

סך הכל נכסים: 102

סך הכל יחידות דיור: 31,264

עסקאות מימון מקבצי דיור - קרנות החוב

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--------------------------------------|
| פלורידה עסקאות 7 יחידות דיור 2,198 | יוטה עסקאות 1 יחידות דיור 174 | דרום קרוליינה עסקאות 1 יחידות דיור 305 | צפון קרוליינה עסקאות 2 יחידות דיור 495 | אריזונה עסקאות 7 יחידות דיור 902 | אלבמה עסקאות 2 יחידות דיור 586 |
| טנסי עסקאות 1 יחידות דיור 299 | טקסס עסקאות 23 יחידות דיור 9,420 | נבאדה עסקאות 4 יחידות דיור 832 | פנסילבניה עסקאות 2 יחידות דיור 171 | | |

סך הכל עסקאות: 50

סך הכל יחידות דיור: 15,382

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

| | | | |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| פלורידה בתים 1,004 | ג'ורג'יה בתים 1,054 | דרום קרוליינה בתים 873 | צפון קרוליינה בתים 662 |
| אלבמה בתים 227 | טקסס בתים 640 | טנסי בתים 88 | |

סך הכל יחידות דיור: 4,548

דירור להשכרה - מקבצי דיור (ליום 31.03.2026)

903
עובדים
בחברת הניהול



30,264
יחידות דיור בניהול
החברה



99
מקבצי דיור בניהול
החברה



מקום 27 בדירוג 50
החברות הגדולות בתחום
מקבצי הדיור בארה"ב
לשנת 2026



\$6.9B
שווי נדל"ן משוער



94%
שיעור תפוסה ממוצע (2)



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

Signatory of:



Principles for
Responsible
Investment

\$2.9B
הון משוער

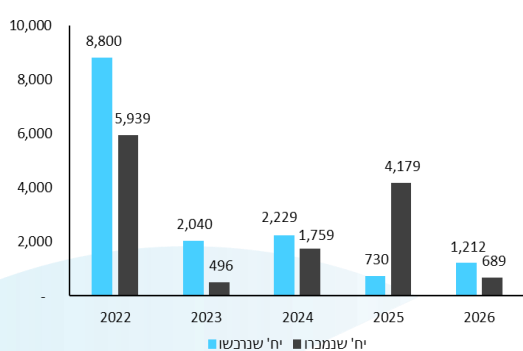


(1.2%)
שינוי NOI מנוהל
Same Property T12
(1)

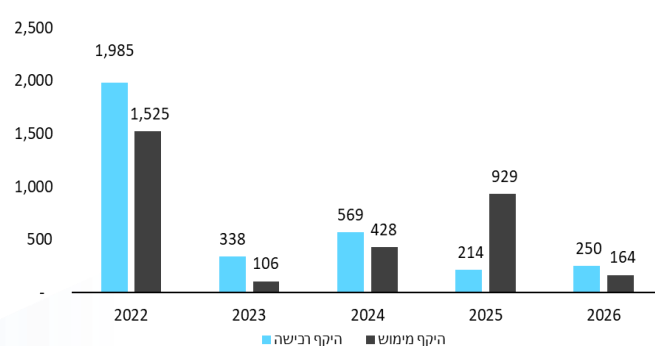


להלן נתונים אודות היקפי הרכישות והמימושים (100%) בשנים 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים

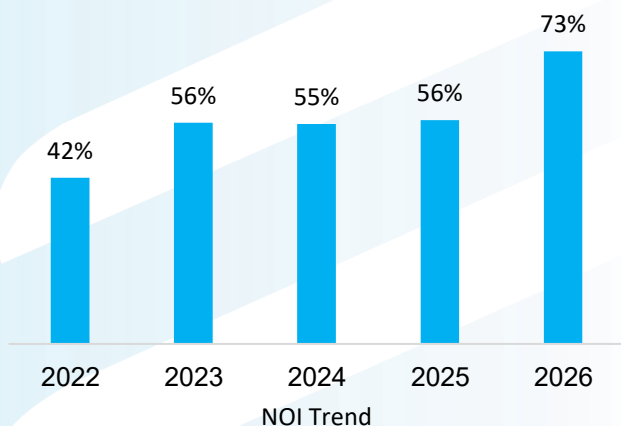
מספר יחידות דיור שנרכשו לעומת יחידות דיור שנמכרו



היקף רכישות במקבצי דיור לעומת היקף מימושים (במיליוני דולר)



שיעור הגידול הממוצע ב-NOI במהלך תקופת ההחזקה במקבצי דיור שמומשו בשנים 2022 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 (EMIF II) - בתקופת מימוש

| | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| 32 נכסים מומשו עד כה | 3,926 יחידות דיור (14,174 יחידות דיור במקור) | 10 מקבצי דיור (42 נרכשו במקור) | \$2.3B היקף רכישות | \$400M גיוס מ-Co-Investor (2) Partners | \$462M גיוס ב-12 חודשים (2) |
| 100% -L הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים | 30% שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקרן ממועד הרכישה | 2.0X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1) | 16% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (4) | 155% חזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן | \$717M בחלוקות רבעוניות למשקיעים |

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

INITIAL CLOSING - DEC 19
FINAL CLOSING - JUL 21

| | | | | | |
|--|--|--|---|---|--|
| 6 נכסים מומשו עד כה | 11,754 יחידות דיור (13,369 יחידות דיור במקור) | 41 מקבצי דיור (47 נרכשו במקור) | \$2.5B היקף רכישות | \$41M גיוס מ-Co-Investor (3) Partners | \$980M גיוס ב-18 חודשים (3) |
| 100% -L הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים | 27% שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה | 1.7X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1) | 13% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (4) | 53% חזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן | \$517M בחלוקות רבעוניות למשקיעים |

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

INITIAL CLOSING - May 22
FINAL CLOSING - Feb 24

| | | | | | | |
|--|---|------------------------------|-------------------------|--|--|---|
| 100% -L הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים | 9% שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה | 10,720 יחידות דיור | 35 מקבצי דיור | \$2.5B היקף רכישות | \$128M גיוס מ-Co-Investor Partners | \$1.04B גיוס עד כה |
| | | | | 0.9X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1) | 3% חזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן | \$33M בחלוקות רבעוניות למשקיעים |

- (1) מכפיל תיאורטי (ברוטו): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושערך לנכסים ביחס להון המקורי שגויס (כל הנתונים חלק הקרן), ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (2) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors לאחר מימוש 32 נכסים הינו כ-141 מיליון דולר וכ-98 מיליון דולר, בהתאמה.
- (3) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors לאחר מימוש 6 נכסים הינו כ-845 מיליון דולר וכ-29 מיליון דולר, בהתאמה.
- (4) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף הממשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (5) במהלך חודש נובמבר 2025, הוארכה תקופת חיי הקרן השנייה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, עד ליום 17 ביוני 2026.
- (6) במהלך חודש פברואר 2026, הוארכה תקופת חיי הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב בשנה אחת, עד ליום 7 ביוני 2027.
- (*) 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 (100%) Electra America Inc. (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.

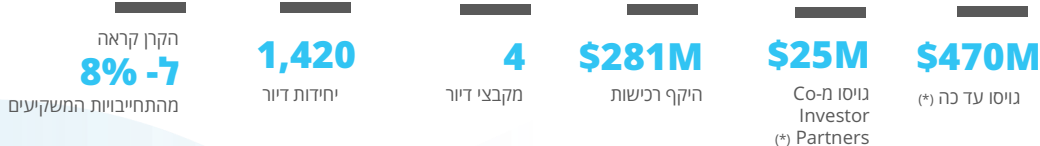
בחודש ינואר 2026, הודיעה החברה על סגירה ראשונה של הקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב בהיקף התחייבויות של כ- 400 מיליון דולר (כולל התחייבויות של 15 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investor Partner).

נכון לפרסום הדוחות הכספיים, סך התחייבויות ההשקעה מסתכמות לסך כולל של כ- 495 מיליון דולר (כולל התחייבויות של 25 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investor Partner).*

למועד זה, פועלת אלקטרה אמריקה לאיתור משקיעים בישראל ובחו"ל להשקעה בקרן ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 1 מיליארד דולר (**).

קרן חמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF V) - בתקופת גיוס והשקעות

INITIAL CLOSING - Jan 26

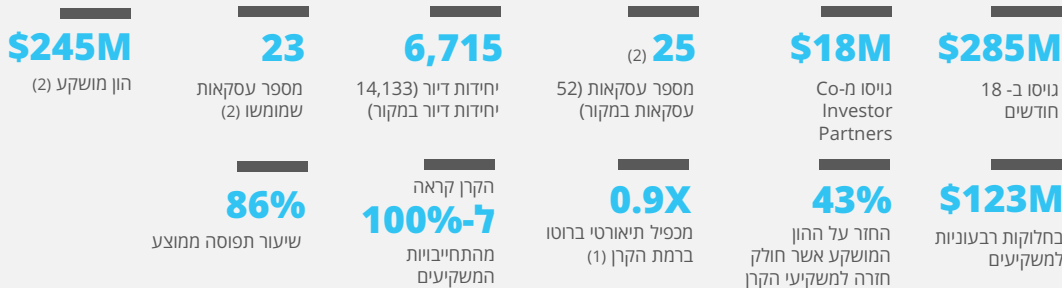


(*) סך ההתחייבויות כולל התחייבויות שנחתמו בקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בסך של 45 מיליון דולר אשר אושרו בועדת השקעה של גוף מוסדי הנמצא בתהליך הצטרפות מתקדם לקרן וכן כולל התחייבויות מ-Co-Investors בסך של 10 מיליון דולר אשר אושרו בועדת השקעה של גוף מוסדי אך טרם נחתם. (***) המידע אודות איתור משקיעים נוספים לקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור, וכן היקף הגיוס הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה משנצפה, בין היתר, לאור גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה, ואשר כתוצאה מהם לא יעלה בידי החברה לגייס היקף משקיעים כאמור.

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

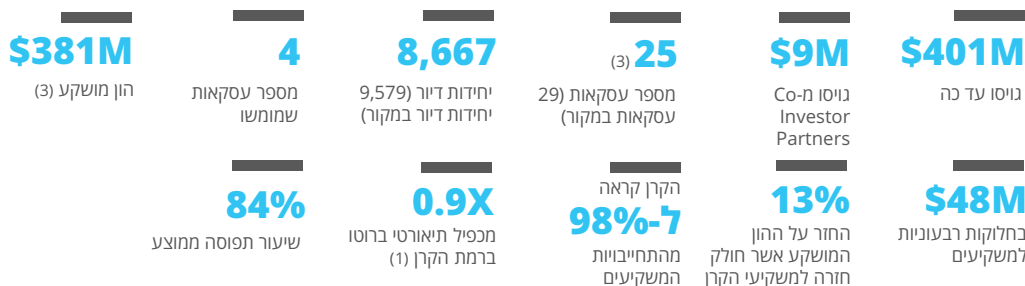
קרן חוב ראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM Fund L.P)

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 שגויס (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 23 עסקאות ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן שלא להחזיק עוד בארבע פוזיציות חוב, הינו כ-245 מיליון דולר וכ-5 מיליון דולר, בהתאמה.
- (3) 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-381 מיליון דולר וכ-9 מיליון דולר, בהתאמה.
- (*) 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, קיימים מקרים בהם קרנות החוב השתלטו על ניהולן, תפעולן ובעלות על מספר שותפויות נכסים להם ניתן המימון, זאת במסגרת זכויות חוזיות קיימות, הן מול הלווים עצמם והן מול המלווים הבכירים (Senior Lenders). לרוב, תהליך ההשתלטות על שותפויות הנכסים 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 שותפויות הנכסים עליהן הוחלט להשתלט.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, השתלטו קרנות החוב על ניהולן של עשרים וארבע שותפויות נכסים, כדלקמן:

קרן חוב 1 - הקרן השתלטה על ניהולן של חמישה עשר שותפויות נכסים. מתוכם, ביחס לעשר שותפויות, הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

קרן חוב 2 - הקרן השתלטה על ניהולן של תשע שותפויות נכסים. מתוכם, ביחס לשמונה שותפויות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

להערכת הנהלת החברה, נוכח תנאי השוק הנוכחיים ובהתאם לאופי הפעילות והמודל העסקי, ייתכנו מקרים נוספים בהם קרנות החוב ישתלטו על ניהולן של שותפויות נכסים.

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

שותפויות המחזיקות בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family)



קרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה בארה"ב BTR - בתקופת השקעות

INITIAL CLOSING - March 25



בחודש ינואר 2026 פורסם בארה"ב צו נשיאותי שנועד להגביל את פעילותם של משקיעים מוסדיים ברכישת בתים פרטיים, במטרה להגדיל את זמינות הבתים לרוכשים פרטיים. המהלך מגיע על רקע לחץ פוליטי וציבורי גובר סביב יוקר הדיור, בין היתר לקראת בחירות האמצע, ובצל ביקורת על התרחבות פעילותם של משקיעים מוסדיים בשוק הבתים הפרטיים והחשש כי פעילות זו פוגעת בנגישות לדיור עבור משקי הבית. הצו הנשיאותי כלל החרגה ספציפית לפרויקטי BTR. מהלך זה מתבצע למרות שמשקיעים מוסדיים מחזיקים בכ-3%-4% בלבד ממלאי הבתים הפרטיים בארה"ב, ולכן יש המעריכים כי השפעתם הכוללת על מחירי הדיור מוגבלת. מאז פרסום הצו הנשיאותי הנושא מצוי בהליכי חקיקה בקונגרס האמריקאי כשהשלכות החקיקה אינן ברורות בשלב זה ותלויות בנוסח החקיקה הסופי. בהתאם לכך, עשויות להיות לחקיקה השלכות חיוביות ושליליות על הפעילות בתחום - הן על בתים פרטיים מפוזרים והן על מתחמי בתים פרטיים להשכרה BTR. יש לציין שהצעת החוק בשלב זה אינה כוללת התייחסות לנכסי BTR Townhome אשר כוללים מבנים עם 3 יחידות דיור ומעלה למבנה - סוג הנכסים בו מתמקדת החברה בקרן הבתים הפרטיים להשכרה (BTR). להערכת החברה והשוק ישנו סיכוי סביר שתחום ה-BTR בו פועלת החברה, לא יפגע בצורה משמעותית כתוצאה מהליך החקיקה.

יובהר כי האמור לעיל כולל הערכות ביחס להתפתחויות רגולטוריות ושוקיות בארה"ב, לרבות הליכי חקיקה והשלכותיהם האפשריות, המהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על נתונים והנחות קיימים במועד הדוח, אשר עשויים להשתנות ואינם בשליטת החברה. לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו יתממשו, והן עשויות להיות מושפעות, בין היתר, משינויים במדיניות, בחקיקה, בפרשנות רגולטורית, בתנאי השוק ובגורמים נוספים, כך שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית מהצפוי.

(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 ייתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.

(2) העסקאות הינן 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 בעלויות צפויות של הבניה, משינויים רגולטוריים ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון החלים על החברה.

(4) הון מושקע בבתים שנסגרו ובפקדונות ומקדמות לרכישות בתים נוספים, בארבע העסקאות שנסגרו על ידי הקרן.

(*) 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

הריט קראה
83%-ל

מהתחייבויות
המשקיעים

6

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

\$524M

הון מושקע בבתי
המלון

\$792M

שווי נדל"ן (1)

1,340

חדרי מלון

7

מספר בתי מלון

\$745M

גיוס עד כה (2)

קרן להשקעות בבריטניה - בתקופת גיוס ורכישות

INITIAL CLOSING - March 24

100%

שיעור שטחי
משרדים
מושכרים

18,220

שטח כולל במ"ר
(100%)

4

בנייני משרדים (5)

£74.9M

הון מושקע (4)

£141.6M

היקף רכישות (3)

£22M

גיוס מ-
Investor
Partners

£169M

גיוס עד כה

4%

החזר על ההון
המושקע אשר חולק
חזרה למשקיעי
הקרן

£2.5M

בחלוקות רבעוניות
למשקיעים

הקרן קראה
45%-ל

מהתחייבויות
המשקיעים

- (1) משקף עלות כוללת של העסקאות בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(2) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות.
(3) גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.
(4) עלות רכישה מקורית (100%) של ארבעה בנייני המשרדים בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(5) חלק הקרן.
(6) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, השקיעה הקרן סך של כ- 350 אלף ליש"ט בפקדון ומקדמה לרכישת נכס נוסף.
(7) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 28-30.
(*)

שיקולים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי (ESG)

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

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

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



סביבה (Environment)

הערכת והפחתת ההשפעות הסביבתיות של הפעילות

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

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



חברתיים (Social)

יצירת אימפקט חברתי מתמשך

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

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



ממשל תאגידי (Governance)

התאמה בין תהליכי קבלת החלטות בחברה ובקרנות לבין ערכים ויעדים מוגדרים

השפעת נתוני האינפלציה, השינויים בשערי החליפין ובשיעור הריבית על פעילות החברה

בארה"ב – לאחר שה'פד' הפחית את הריבית בשלוש פעימות במהלך שנת 2025, לשיעור של 3.5% ולמרות צפי לשתי הפחתות נוספות במהלך שנת 2026, הוא הותיר אותה ללא שינוי מתחילת השנה. לאחרונה, עם המלחמה באיראן והעליה במחירי הנפט לסביבה של \$100 לחבית ואף יותר, נרשמה עלייה באינפלציה הכללית בארה"ב, הן במדד הכללי והן במדד מחירי הליבה. הדבר הביא לשינוי בציפיות השוק לגבי מדיניות הריבית כך שהפחתת הריבית תתעכב ככל שמחירי חבית הנפט הגולמית יישארו גבוהים. בתוך כך ראוי להוסיף כי במהלך חודש מאי 2026 התחלף יו"ר הבנק הפדראלי ('ה'פד') בארה"ב והשוק מעריך כי יביא עימו גישה שונה מזו של היו"ר היוצא וכי הוא ינהיג מדיניות פחות מרסנת.

בארץ – בסוף שנת 2025, בנק ישראל החל בהפחתת הריבית עקב חששותיו מפני המשך תיסוף השקל ביחס למט"ח, התמתנות האינפלציה בכלל והחולשה בשוק הדיור בפרט, אך השהה אותה לאחר שהביע דאגה מהתקציב שעבר ומחוסר היציבות הגיאופוליטית. אולם, במהלך החודשים האחרונים השקל התחזק מול הדולר ומטבעות נוספים במהלך עצמתי ומהיר, דבר שהוביל לקריאות על נזקים שהדבר עשוי להסב למשק הישראלי והדבר הביא לחידוש הפחתות הריבית על ידי בנק ישראל וזאת על אף חוסר הוודאות הקיים במישור הביטחוני. לאור זאת, יש המצפים לכך שהנגיד אף יאיץ את הפחתת הריבית במהלך השנה, ככל שהתמונה תתבהר וייראה סיום של המלחמה באופן חיובי עבור ישראל.

התחזקות זו של השקל מול הדולר ברבעון הראשון של שנת 2026 גרמה להוצאות, נטו בעיקר בגין הגידול בחלק אגרות החוב השקליות שלא נעשה בגינן גידור בסך כולל של כ- 2.5 מיליון דולר.

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 2025.

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

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

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

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

למרות האמור, הרוכש לא השלים את העברת התמורות כמפורט לעיל. 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 (חלק החברה 47.5%):

בשנת 2023, התקבל תשלום ראשון בסך (100%) של כ- 1 מיליון דולר. בשנת 2024, התקבל סך (100%) של כ- 4.2 מיליון דולר.

בחודש ינואר 2026, קיבלה החברה הכלולה סך כולל (100%) של כ- 3 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).

לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2026, קיבלה החברה הכלולה סך כולל (100%) של כ- 0.75 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).

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

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

המידע בדבר הביצוע, תזרים המזומנים לרבות קבלת תשלומים נוספים 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 2025.

המצב הכספי

להלן תמצית המאזנים המאוחדים:

| ליום 31 בדצמבר 2025 | ליום 31 במרץ 2026 | |
|---------------------|-------------------|-----------------------------|
| אלפי דולר | | |
| 152,880 | 144,425 | נכסים שוטפים |
| 699,056 | 699,974 | נכסים בלתי שוטפים |
| 851,936 | 844,399 | סה"כ נכסים |
| 125,908 | 128,751 | התחייבויות שוטפות |
| 456,231 | 452,019 | התחייבויות בלתי שוטפות |
| 269,797 | 263,629 | סה"כ הון עצמי |
| 851,936 | 844,399 | סה"כ התחייבויות והון |

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 31 במרץ 2026 לבין היתרות ליום 31 בדצמבר 2025. 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 21 להלן).

נכסים שוטפים

הרכוש השוטף ליום 31 במרץ 2026 הסתכם לכ-144 מיליון דולר לעומת סך של כ-153 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2025. השינוי נובע מקיטון ביתרות המזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-21 מיליון דולר, מגידול, נטו בסך של כ-13 מיליון דולר בסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה, בעיקר כתוצאה מסיווג של השקעות מיועדות למימוש בסך של כ-15 מיליון דולר מסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיוור להשכרה ואחרים לסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה.

נכסים בלתי שוטפים

הרכוש הבלתי שוטף ליום 31 במרץ 2026 הסתכם לכ-700 מיליון דולר לעומת סך של כ-699 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2025. השינוי בסעיפי הנכסים הבלתי שוטפים כוללים, בין היתר, גידול בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיוור להשכרה ואחרים בסך של כ-25 מיליון דולר בעיקר בשל הסכם שנחתם עם שותף מקומי בארה"ב לרכישת חלקו בפעילות הבתים הפרטיים להשכרה אשר גרם לסיווג בסך של כ-25 מיליון דולר מסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך לסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיוור להשכרה ואחרים, מהשקעות נטו בתקופה והשפעת שיערוכי הנכסים. בנטרול סיווג של השקעות מיועדות למימוש בסך של כ-15 מיליון דולר לסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה במסגרת הנכסים השוטפים.

התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרץ 2026 הסתכמו לכ-129 מיליון דולר לעומת סך של כ-126 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2025.

התחייבויות בלתי שוטפות

ההתחייבויות הבלתי שוטפות ליום 31 במרץ 2026 הסתכמו לכ-452 מיליון דולר לעומת סך של כ-456 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2025. הקיטון, נטו נבע בעיקר מפרעון הלוואה בנקאית בסך של כ-5 מיליון דולר.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31 במרץ 2026 הסתכם לסך של כ-263 מיליון דולר לעומת כ-270 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2025. הקיטון בהון העצמי, נטו נובע בעיקר מההפסד לתקופה בסך של כ-6.7 מיליון דולר.

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

| שנת 2025 | | | | שנת 2026 | |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|--|
| רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | רבעון 1 | |
| | | | | | תוצאות הפעילות: |
| | | | | | מפעילות קרנות ושותפויות השקעה |
| 4,424 | 4,173 | 4,582 | 4,425 | 4,235 | הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה |
| (3,573) | (4,789) | (4,445) | (4,407) | (6,192) | תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני |
| (2,436) | (751) | 3,039 | (2,661) | 2,773 | התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים |
| (303) | (2,264) | 935 | (3,292) | 2,474 | דמי הצלחה (Promote) |
| - | - | - | - | 1,425 | מנכסי אסטרטגיית המימוש |
| (1,888) | (3,631) | 4,111 | (5,935) | 4,715 | סה"כ |
| | | | | | עלויות והוצאות |
| 796 | 915 | 1,116 | 2,181 | 1,617 | עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה |
| 1,004 | 1,435 | 2,016 | 3,178 | 2,277 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 1,800 | 2,350 | 3,132 | 5,359 | 3,894 | סה"כ |
| (3,688) | (5,981) | 979 | (11,294) | 821 | רווח (הפסד) תפעולי |
| | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| (2,483) | (10,443) | (9,198) | (12,426) | (8,561) | |
| (6,171) | (16,424) | (8,219) | (23,720) | (7,740) | הפסד לפני מסים על ההכנסה |
| (120) | 3,252 | 1,064 | 2,016 | 1,054 | מסים על ההכנסה |
| (6,291) | (13,172) | (7,155) | (21,704) | (6,686) | הפסד לתקופה |
| | | | | | מיוחס ל: |
| (6,280) | (13,099) | (7,104) | (21,656) | (6,680) | בעלי מניות של החברה האם |
| (11) | (73) | (51) | (48) | (6) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (6,291) | (13,172) | (7,155) | (21,704) | (6,686) | הפסד לתקופה |

הכנסות ורווחים מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

סך הכנסות החברה מדמי ניהול ועמלות רכישה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו בכ- 4.2 מיליון דולר לעומת כ-4.4 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. דמי הניהול נגזרים מהיקף ההון המנוהל של קרנות ההשקעה.

תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני

תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו בהפסד בסך של כ-6.2 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-3.5 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד בתקופת הדוח נובע בעיקר מתוצאות שותפויות ה-SFR וריט המלוונות אשר טרם השלימו את הליך הייצוב של הנכסים אותם רכשו, מכך שפעילות החברה בפרוייקטי המגורים להשכרה במיאמי נמצאים בהליך פיתוח וכן מהפסד חברת הניהול של פעילות הבתים הפרטיים להשכרה.

התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו ברווח של כ-2.8 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-2.4 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.

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 רשמה החברה גידול, נטו בהכנסות לקבל מדמי ההצלחה (Promote) שנכללו בתקופות קודמות בסך של כ-2.5 מיליון דולר לעומת קיטון, נטו בהכנסות בסך של כ-0.3 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברישום ההכנסות לקבל מדמי ההצלחה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובעת מעלייה בשווי נכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה בדיור להשכרה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו בכ-2.2 מיליון דולר לעומת סך של כ-1 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח נבע בעיקר מהשפעת השינויים בשער החליפין על פיו תורגמו ההוצאות השקליות ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד בסך של כ-0.4 מיליון דולר וכן מגידול בסעיפי ההוצאות בעיקר להפרשות סוציאליות ושכ"ט מקצועי.

הוצאות/הכנסות מימון, נטו

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (אלפי דולר) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (אלפי דולר) | |
|---|---|--|
| 2,326 | 8,593 | הוצאות (הכנסות) מימון שוטפות, נטו |
| 157 | (32) | שינוי בהתחייבות בגין אופציית המכר למיעוט (Put) |
| 2,483 | 8,561 | סה"כ הוצאות (הכנסות) מימון, נטו |

הוצאות מימון, נטו בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו בכ-8.5 מיליון דולר לעומת הוצאות, נטו בסך של כ-2.5 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות הוצאות בגין הפרשי שער, נטו אשר נבעו בעיקר משחיקת חלק מאגרות החוב השקליות שלא נעשה בגינן גידור והשפעת השינויים בשערי החליפין על תרגום ההוצאות השקליות בסך מצטבר של כ-2.5 מיליון דולר. יצוין כי ברבעון המקביל אשתקד נכללו בסעיף המימון הכנסות מהפרשי שער בסך של כ-3.5 מיליון דולר.

מסים על הכנסה

הכנסות מסים על הכנסה, נטו בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו בהכנסה מקיטון במסים נדחים בסך של כ-1 מיליון דולר לעומת הוצאה בסך של כ-0.1 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

הפסד לתקופה

ההפסד בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכם לסך של כ-6.7 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-6.3 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

ברבעון הראשון של שנת 2026 נבעו מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 2.3 מיליון דולר לעומת מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ- 4.6 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת, נטו ברבעון הראשון של שנת 2026 נבעו בין היתר, מקבלת דמי ניהול בסך של כ- 4.2 מיליון דולר לעומת סך של כ- 4.4 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. וכן מדיבידנד, דמי הצלחה (Promote) וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 8.2 מיליון דולר לעומת סך של כ- 3 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד, אשר קוזזו משימושים לצרכים שוטפים והוצאות מימון.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה ברבעון הראשון של שנת 2026 הסתכמו לסך של כ- 18.1 מיליון דולר לעומת סך של כ- 23.7 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- 25 מיליון דולר, בניכוי תמורות ממימוש נכסים כשותף מוגבל בסך של כ- 6.4 מיליון דולר.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

המזומנים ששימשו לפעילות מימון ברבעון הראשון של שנת 2026 הסתכמו לסך של כ- 4.9 מיליון דולר לעומת מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 50.7 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים ששימשו בתקופת הדוח כוללים בעיקר פרעון של הלוואות בנקאיות בסך של 5 מיליון דולר.

להלן פרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לדולר בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026

| השינוי באחוזים פיחות (ייוסף) | מטבע |
|------------------------------|-------|
| (0.79) | שקל |
| 1.62 | ליש"ט |
| 2.16 | אירו |

להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 31 במרץ 2026 ועד ליום 21 במאי 2026

| השינוי באחוזים פיחות (ייוסף) | מטבע |
|------------------------------|-------|
| (8.88) | שקל |
| (1.62) | ליש"ט |
| (1.19) | אירו |

הואיל ומטבע הפעילות וההצגה של החברה הינו דולר ארה"ב, יכול ולשינויים בשערי המטבעות הזרים (שאינם דולר ארה"ב) כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, יש בהם כדי להשפיע על תוצאות החברה ועל המאזן שלה ובכלל זה גם על ההון העצמי. יחד עם זאת, ההשפעה כאמור על התוצאות העסקיות לרבעון השני של שנת 2026 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (30 ביוני 2026).

אשראי מהותי בחברה

- ראה פירוט בסעיף 16 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.
- 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 גרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, דן הדירקטוריון בישיבתו מיום 27 במאי 2026 במצב הנזילות וביכולת פירעון ההתחייבויות של החברה, בהתחשב במקורות הצפויים שינבעו בתקופה של 24 חודשים הבאים, בין היתר מניצול מסגרות אשראי מחייבות 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

נכון ליום 31 במרץ 2026 עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב על סך כולל של 275 מיליון דולר.
מועד פרעון של מסגרות האשראי הינו כדלקמן:

שנת 2026 – 65 מיליון דולר.

שנת 2027 – 170 מיליון דולר.

שנת 2028 – 40 מיליון דולר.

לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2026, אישרו שני בנקים בישראל הגדלה של מסגרות האשראי של החברה, לתקופה של שנה, בסך של 60 מיליון דולר, כך שסך מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב עומדות על סך כולל של 335 מיליון דולר.

למועד הדוח הכספי עומדת החברה באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים המממנים. להלן פירוט ההתניות עליהן התחייבה החברה לבנקים:

- 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 במרץ 2026 – 33.42%.
- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33%. ליום 31 במרץ 2026 – 36.96%.

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 במרץ 2026, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 257 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 במרץ 2026 הינו 33.51%.

- 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 במרץ 2026 הינו 36.96%.

- 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 2025.

- 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 2025.

- 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:

- 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 31 במרץ 2026, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ-257 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 31 במרץ 2026 הינו 33.51%.
- 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 31 במרץ 2026 הינו 36.96%.
- 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 2025.

- 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 2025.

- 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 באופק יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה.
- ביום 10 באוגוסט 2025, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA באופק יציב.
- ביום 2 בפברואר 2026, אישרה מידרוג בע"מ דירוג A3.il באופק יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה.

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-פיו הנפיקה החברה נע"מ (סדרה 1) בהיקף של 200 מיליון ש"ח ע.ג. 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 נקבע 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 שננקטים להקטנת הסיכונים מובאים לידיעת הדירקטוריון ולאישורו.
- האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק
ניהול סיכוני השוק של החברה מתבצע על-ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. לפרטים אודות גורמי הסיכון להם חשופה החברה ראו סעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

חוק שכר שווה לעובדת ולעובד, תשנ"ו 1996

- בהתאם לדרישות סעיף 6ב' לחוק שכר שווה לעובדת ולעובד, החברה מדווחת כדלקמן:
- פילוח הנתונים במקום העבודה נעשה על פי סוגי משרות, כאשר בפילוח זה יש 7 קבוצות.
 - על פי פילוח הנתונים במקום העבודה, במקום העבודה קיימת קבוצת פילוח אחת שהינה קבוצה לא הומוגנית של עובדים, שמועסקים בה עובדים משני המינים. לאור גודלה של הקבוצה, בהתאם לחוק שכר שווה ותכליתו, לא ניתן להציג את פערי השכר ללא פגיעה בפרטיות. פרט לאמור לעיל, שאר קבוצות הפילוח במקום העבודה הן קבוצות הומוגניות של עובדים שלא מועסקים בהן עובדים משני המינים. על כן, בהתאם להוראת סעיף 6ב לחוק ותכליתו לא ניתן לערוך השוואה בשכר בין עובדות לעובדים בקבוצות הפילוח במקום העבודה.
 - בחברה אין עובדים או עובדות שמשולמת להם/ן השלמה לשכר המינימום.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

1. לאחר תאריך המאזן, ביום 6 במאי 2026, פרסמה החברה תשקיף מדף בהתאם להיתר רשות ניירות ערך שהתקבל באותו מועד.
2. לפרטים אודות רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026.

נספחים לדו"ח דירקטוריון:

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

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם.

גיל רושינק - יו"ר הדירקטוריון

אמיר יניב - מנכ"ל

27 במאי, 2026

נספח 1 - רכישות של מקבצי דיור על ידי הקרן החמישית במהלך שנת 2026 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 | |
|---------------------------|-----------------------|-------------------|-------------|------------------|---------------------|--|------------------------|-------------|
| 22.6\$ | 22.6\$ | 52.3\$ | אפריל-26 | 276 | ניקסונוויל, פלורידה | Electra Multifamily Investment FUND V A LP | Courtney Meadows | 1 |
| 25\$ | 25\$ | 63.2\$ | אפריל-26 | 324 | אטלנטה, ג'ורג'יה | Electra Multifamily Investment FUND V A LP | Tramore Village | 2 |
| 35.1\$ | 35.1\$ | 83.2\$ | מאי-26 | 400 | אטלנטה, ג'ורג'יה | Electra Multifamily Investment FUND V A LP | Preserve at Mill Creek | 3 |
| 82.7\$ | 82.7\$ | 198.7\$ | | 1,000 | | | | סה"כ |

נספח 2 - רכישות של מקבצי דיור על ידי אלקטרה אמריקה במהלך שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

| הון עצמי מושקע (חלק החברה) | הון עצמי מושקע (100%) | מחיר רכישה (100%) | תאריך רכישה | מספר יחידות דיור | מיקום הנכס | בעלות | נכס | |
|----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------|------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------|
| 2.16\$ | 21.6\$ | 51.5\$ | ינואר-26 | 212 | צפון צ'סטרפילד, וירג'יניה | American Landmark LLC | Boulders Lakeview - Core+ | 1 |
| 2.16\$ | 21.6\$ | 51.5\$ | | 212 | | | | סה"כ |

נספח 3 - שותפויות השקעה - רכישות של בתים פרטיים צמודי קרקע (BTR) במהלך שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח

| מדינה | מספר בתים | עלות רכישה (100%) (במיליוני דולר) | השקעה (100%) (במיליוני דולר) | השקעה (חלק החברה) (במיליוני דולר) |
|----------|-----------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| ג'ורג'יה | 9 | 3.1 | 0.98 | 0.07 |

נספח 4 - רכישות שבוצעו בקרן להשקעות בבריטניה במהלך שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני ליש"ט)

| הון עצמי מושקע (חלק הקרן) | מחיר רכישה (100%) | שטח כולל (מ"ר) | תאריך ביצוע העסקה | מיקום הנכס | נכס | |
|---------------------------|-------------------|----------------|-------------------|------------|------------|-------------|
| 24£ | 64.7£ | 6,920 | אפריל-26 | לונדון | Wilson St. | 1 |
| 24£ | 64.7£ | 6,920 | | | | סה"כ |

נספח 5 - למועד פרסום הדוחות מחזיקה הקרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה (BTR) כדלקמן:

| הון עצמי (מושקע (חלק הקרן) (במיליוני דולר) | הון עצמי צפוי (100%) (במיליוני דולר) | מחיר רכישה (100%) | מועד רכישה | מספר בתים שהתקבלו עד למועד פרסום הדוחות הכספיים | מספר בתים כולל (*) | מיקום הנכס | נכס |
|--|--------------------------------------|-------------------|------------|---|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| 11.6\$ | 11.6\$ | 25.4\$ | יוני-25 | 103 | 103 | פורט ויינטורתי, ג'ורג'יה | Rice Hope |
| 10.3\$ | 17.5\$ | 42.8\$ | יולי-25 | 79 | 149 | אוברן, ג'ורג'יה | The Station at Kentmere |
| 6.8\$ | 8.5\$ | 18.5\$ | אוגוסט-25 | 55 | 73 | פלאנט סיטי, פלורידה | Parkside Townhomes |
| 8.5\$ | 15.7\$ | 33.4\$ | דצמבר-25 | 59 | 126 | נוקסוויל, טנסי | Reserve at Three Ridges |
| 37.3.\$ | 53.3\$ | 120.1\$ | | 296 | 451 | | סה"כ |

(*) 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 2026 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

| נכס | מיקום הנכס | אחוז החזקה של יחידות דיור | מספר יחידות דיור | תאריך רכישה | תאריך מימוש | מחיר רכישה (100%) | מחיר מימוש (100%) | הון עצמי מקורי (חלק החברה) (100%) | הון עצמי מקורי (חלק החברה) (100%) | תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה) (100%) | תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה) (100%) | גידול ב-NOI מכפיל על ההחזקה ההון | IRR ברמת הנכס |
|-----|--------------|---------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--|----------------------------------|---------------|
| 1 | Elite99 West | קייטי, טקסס | 360 | ספטמבר 19- | פברואר 26- | 57.3\$ | 74.5\$ | 20.2\$ | 1\$ | 34.2\$ | 2.3\$ | 73% | 15.5% |
| | סה"כ | | 360 | | | 57.3\$ | 74.5\$ | 20.2\$ | 1\$ | 34.2\$ | 2.3\$ | | |

נספח 7 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן השלישית במהלך שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

| נכס | מיקום הנכס | אחוז החזקה של יחידות דיור | מספר יחידות דיור | תאריך רכישה | תאריך מימוש | מחיר רכישה (100%) | מחיר מימוש (100%) | הון עצמי מקורי (חלק החברה) (100%) | הון עצמי מקורי (חלק החברה) (100%) | תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה) (100%) | תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה) (100%) | גידול ב-NOI מכפיל על ההחזקה ההון | IRR ברמת הנכס |
|-----|------------------------|---------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--|----------------------------------|---------------|
| 1 | Elevate at Nexton Park | סאמרוויל, דרום קרוליינה | 329 | אוקטובר 19- | ינואר 26- | 66\$ | 89.75\$ | 25\$ | 1.2\$ | 43.5\$ | 2.5\$ | (*) | 17.7% |
| | סה"כ | | 329 | | | 66\$ | 89.75\$ | 25\$ | 1.2\$ | 43.5\$ | 2.5\$ | | |

(*) נרכש בתקופת אכלוס (Lease Up).

נספח 8 - מימושים של עסקאות מימון של קרן החוב הראשונה במהלך שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

| שיעור תשואה שנתית (IRR) בפועל | תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה) מהמכירה | תזרים מזומנים חופשי שבע בעת המימוש (חלק הקרן) | תשואה מינימלית | גובה המימון (חלק הקרן) | מספר יחידות דיור | תאריך מימוש העסקה | תאריך ביצוע העסקה | מיקום הנכס | סוג העסקה | נכס | |
|-------------------------------|---|---|----------------|------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-----------|--------------|---|
| 16.50% | 0.19\$ | 3.8\$ | 11.5% | 3.75\$ | 145 | פברואר 26 | נובמבר 21 | צ'רלסטון, דרום קרוליינה | Mezzanine | Willow Ridge | 1 |
| 16.35% | 0.25\$ | 5.1\$ | 11% | 4.9\$ | 175 | פברואר 26 | ספטמבר 21 | אורלנדו, פלורידה | Mezzanine | Loft at Eden | 2 |
| | 0.44\$ | 8.9\$ | | 8.65\$ | 320 | | | | | סה"כ | |

נספח 9 - מימושים של בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family) בתקופת הדוח (במיליוני דולר)

| רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים | חלק החברה בתזרים החופשי מהמכירה | תמורת המכירה (100%) | מספר בתים שנמכרו | אחוז החזקה של החברה | מיקום הנכסים |
|--|---------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|--------------|
| - | - | 1.9 | 10 | 9.40% | ניו ג'רזי |