

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחדיו: "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 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 בבתיים פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכוללות בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) (בתיים 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 בבתיים 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 31.12.2025) י

מדינות פעילות בארה"ב

15 (54 ערים)



שיעור מינוף אפקטיבי של הנדל"ן המנוהל (4)

56%



הכנסות (100%) בשנת 2025 מנדל"ן מנוהל (4)

\$842M



NOI (100%) בשנת 2025 מנדל"ן מנוהל (4)

\$370M



הפסד לשנת 2025

(\$48M)



הון עצמי (3)

\$270M



שווי שוק (1)

₪3.7B



קרנות פרייוט אקוויטי (1)

8



שותפויות SFR (1)

25



ריט מלונות (1)

1



שווי נדל"ן מנוהל (4)

\$9.2B



הון משקיעים
מנוהל (1) (2) (5)

\$5.2B



- (1) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.
 (2) עד כה גייסה החברה סך של כ- 6.5 מיליארד דולר ומנהלת נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים כ-5.2 מיליארד דולר (לאחר מימוש נכסים בקרנות) כולל הון משקיעים מנוהל שאינו במסגרת הקרנות, וכולל התחייבויות חתומות לקרן הבתים הפרטיים להשכרה 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 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 ובחו"ל לטובת פעילות ה- Private Equity של החברה (1)

\$4.9B

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

+

\$1.6B

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

= **\$6.5B**

הון שגויס עד כה על ידי החברה

\$5.2B

הון מנוהל נוכחי (2)

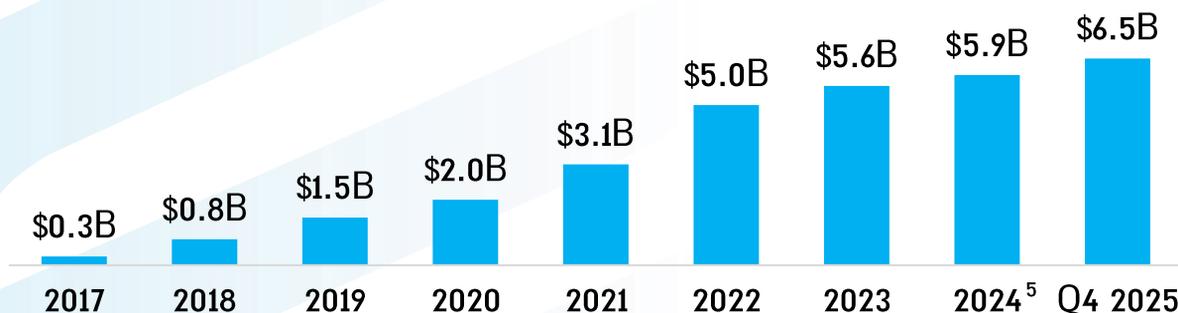
היקף התחייבויות לפלטפורמות החברה (במיליוני דולר) (1,2)

שיעור הקריאה	הון שגויס מ-Co-Investors	הון שגויס	תקופת הגיוס	מקבצי דיור
				מקבצי 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
98.5%	\$128M	\$1.04B	מאי 22 – פברואר 24	קרן מקבצי דיור IV
8%	\$15M	\$405M	ינואר 2026 (סגירה ראשונה)	קרן מקבצי דיור V
				חוב למקבצי דיור
100%	\$18M	\$285M	דצמבר 19 – יוני 21	קרן חוב I
93%	\$9M	\$401M	אפריל 22 – דצמבר 23	קרן חוב II
				בתים פרטיים להשכרה
100%	\$422M ⁴	-	נובמבר 20 – מרץ 2025	שותפויות בתים פרטיים להשכרה
6%	-	\$233M ³	מרץ 25 (סגירה ראשונה)	קרן בתים פרטיים להשכרה
				תחומים הזדמנותיים
83%	-	\$745M ³	מרץ 22 (השקה)	ריט מלונות
45%	\$29M	\$165M	מרץ 24 (סגירה ראשונה)	קרן להשקעות בבריטניה

גידול עקבי בהיקף הגיוסים המצטבר

הון מנוהל נוכחי **\$5.2B** (1,2,3)

היקף גיוס מצרפי לפלטפורמות החברה **\$6.5B** (1,3)



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

(2) לאחר מימוש נכסים.

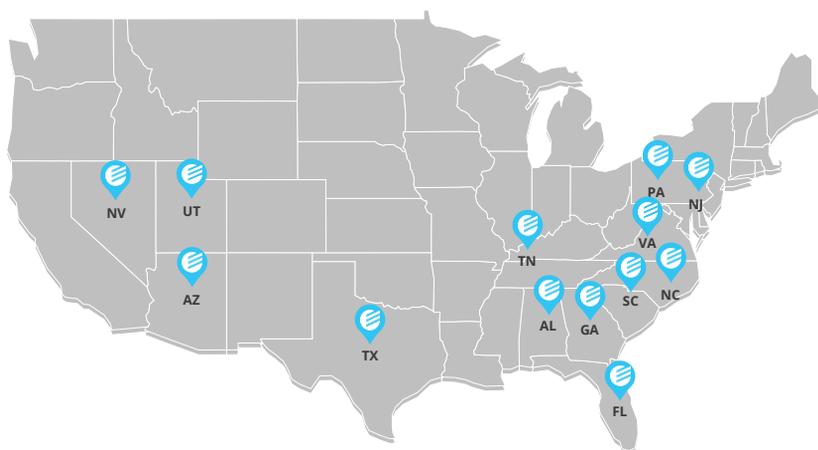
(3) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות ובקרן להשקעות בתים פרטיים להשכרה BTR, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לטווח ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ייתממש עשוי להיתר מגבלות אלו.

(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-31.12.2024.

תחום הדיור להשכרה בארה"ב (למועד פרסום הדוח)

סה"כ 45,646 יחידות דיור ב-149 נכסים/עסקאות למימון מקבצי דיור ו-4,460 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 26 יחידות דיור 7,989	ג'ורג'יה נכסים 6 יחידות דיור 1,614	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: 99

סך הכל יחידות דיור: 30,264

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 993	ג'ורג'יה בתים 1,006	דרום קרוליינה בתים 873	צפון קרוליינה בתים 662
אלבמה בתים 227	טקסס בתים 640	טנסי בתים 59	

סך הכל יחידות דיור: 4,460

דירור להשכרה - מקבצי דיור (ליום 31.12.2025)

926
עובדים
בחברת הניהול



30,741
יחידות דיור בניהול
החברה



100
מקבצי דיור בניהול
החברה



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



\$6.9B
שווי נדל"ן משוער



94%
שיעור תפוסה ממוצע (2)



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

\$2.9B
הון משוער

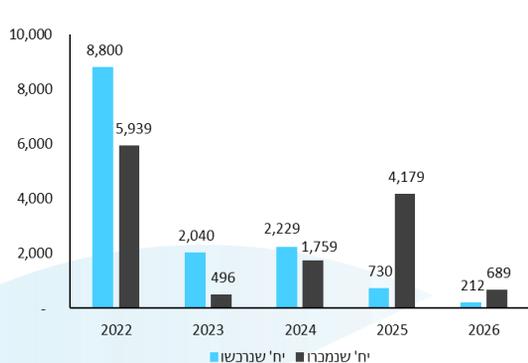


(0.7%)
שינוי NOI מנוהל
Same Property T12 (1)

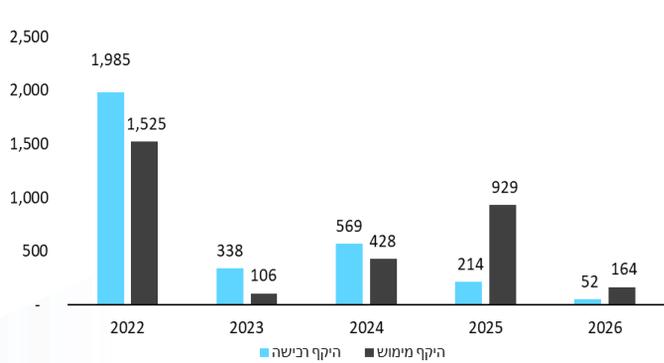


להלן נתונים אודות היקפי הרכישות והמימושים (100%) בשנים 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים

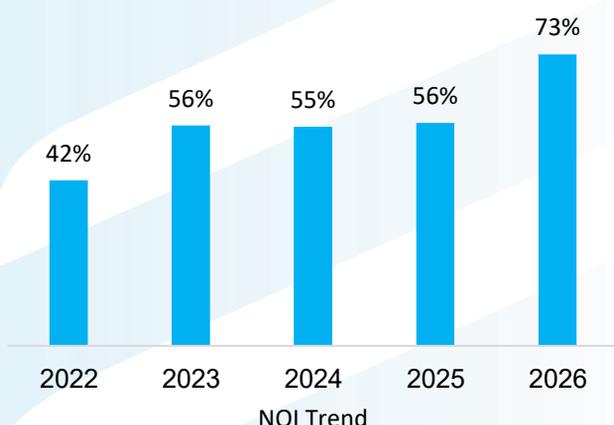
מספר יחידות דיור שנרכשו לעומת יחידות דיור שנמכרו



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 33-37.

סטטוס קרנות פעילות (למועד פרסום הדוח)

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

INITIAL CLOSING - JUN 18
FINAL CLOSING - JUL 19

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)
הקרן קראה ל-100% מהתחייבויות המשקיעים	30% שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקרן ממועד הרכישה	2.1X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	16% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (4)	155% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	\$715M 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)
הקרן קראה ל-100% מהתחייבויות המשקיעים	28% 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% החזר 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

הקרן קראה ל-98.5% 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% החזר 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 מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
 - (5) במהלך חודש נובמבר 2025, הארכה תקופת חיי הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, עד ליום 17 ביוני 2026.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 33-37.

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 שוויים על ידי ניהול אקטיבי ותוכניות השבחה.

לאחר תאריך המאזן, 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- 420 מיליון דולר (כולל התחייבויות של 15 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 (*).

עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, 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%).

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

INITIAL CLOSING - Jan 26



(* 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

\$241M הון מושקע (2)	23 מספר עסקאות שמומשו (2)	6,715 יחידות דיור (14,133 יחידות דיור במקור)	25 ⁽²⁾ מספר עסקאות (29 עסקאות במקור)	\$18M גיוס מ-Co-Investor Partners	\$285M גיוס ב-18 חודשים
83% שיעור תפוסה ממוצע	100%-L הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים	1.01X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	0.2% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (3)	43% חזרו על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	\$123M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

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

INITIAL CLOSING – APR 22
FINAL CLOSING – DEC 23

\$369M הון מושקע (4)	4 מספר עסקאות שמומשו	8,667 יחידות דיור (9,579 יחידות דיור במקור)	25 ⁽⁴⁾ מספר עסקאות (29 עסקאות במקור)	\$9M גיוס מ-Co-Investor Partners	\$401M גיוס עד כה
84% שיעור תפוסה ממוצע	84% שיעור תפוסה ממוצע	0.91X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	93%-L הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים (5)	13% חזרו על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	\$48M 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 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 23 עסקאות ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן שלא להחזיק עוד בארבע פוזיציות חוב, הינו כ-241 מיליון דולר וכ-5 מיליון דולר, בהתאמה.
 - (3) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לנכס 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-369 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 33-37.

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



- (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) 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 33-37.

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

\$558M

הון מושקע בבתי
המלון (2)

\$788M

שווי נדל"ן (1)

1,340

חדרי מלון

7

מספר בתי מלון

\$745M

גיוס עד כה (3)

קרן להשקעות בבריטניה - בתקופת גיוס ורכישות

INITIAL CLOSING - March 24

100%

שיעור שטחי
משרדים
מושכרים

11,300

שטח כולל במ"ר
(100%)

3

בנייני משרדים

£50.7M

הון מושקע (5)

£76M

היקף רכישות (4)

£22M

גיוס מ-Co
Investor
Partners

£124M

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) 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.
 (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 33-37.

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 T7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 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 2025.

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 – ריבית הבנק הפדראלי ירדה בשלוש פעימות במהלך שנת 2025, לשיעור של 3.5%. ההפחתה התאפשרה עם התמתנות האינפלציה במשק בארה"ב. על פי ציפיות השווקים, המשתקפות מעקום התשואות של שוק האג"ח הפדראלי, קיימת ציפיה לשתיה הפחתות נוספות במהלך השנה הקרובה. ככל שמגמה זו של הקלה מונטארית בארה"ב עשויה להמשך, היא תוכל לתרום לירידה בשיעורי ההיוון ולעליית ערך הנכסים וכן להפחתה בעלויות המימון.

בארץ – לקראת סוף שנת 2025, בנק ישראל החל בהפחתת הריבית, זאת על רקע התמתנות בשיעור האינפלציה בישראל וכניסת השיעור השנתי אל תחום היעד שנקבע בתקציב המדינה, מתחת ל- 3%. בהודעותיו האחרונות, בנק ישראל מפנה את תשומת הלב לתיסוף החזק של השקל ביחס למט"ח והתייחס לחולשה בשוק הדיור. חששות אלו הביאו את בנק ישראל להפחתת ריבית נוספת בתחילת שנת 2026. בתחזיותיו מאותת בנק ישראל לשוק כי הוא עתיד להוריד את הריבית פעמיים נוספות בשנה זו לאור השפעת התחזקות השקל.

התחזקות משמעותית זו של השקל מול הדולר בשנת 2025 גרמה להוצאות הפרשי שער בעיקר בגין הגידול בחלק אגרות החוב השקליות שלא נעשה בגיבן גידור בסך כולל של כ- 20 מיליון דולר. מאידך, רשמה החברה הכנסות מעסקאות הגנה בסך של כ- 5 מיליון דולר.

התחזקות השקל נבעה בעיקר כתוצאה מעקיבה של השער אחרי התנודות במדדי המניות בארה"ב, במתאם העולה על 90% מתחילת השנה. עליה במדדי המניות מביאה את המשקיעים המוסדיים הישראליים למכור יתרות דולריות ולהיפך. ירידה במדדי המניות בארה"ב מביאה את המשקיעים 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.

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 ויחידה 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.

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

התשלומים המתקבלים נזקפים, בהתאם לתיקון לתקן חשבונאות 28IAS, 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 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
אלפי דולר		
88,811	152,880	נכסים שוטפים
705,920	699,056	נכסים בלתי שוטפים
794,731	851,936	סה"כ נכסים
51,570	125,908	התחייבויות שוטפות
476,573	456,231	התחייבויות בלתי שוטפות
266,588	269,797	סה"כ הון עצמי
794,731	851,936	סה"כ התחייבויות והון

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר 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 31 בדצמבר 2025 הסתכם לכ-153 מיליון דולר לעומת סך של כ-89 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר השינוי נובע מגידול ביתרות המזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-26 מיליון דולר וכן מגידול, נטו בסך של כ-35 מיליון דולר בסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה, בעיקר כתוצאה מהלוואות גישור שניתנו למימון הפעילות בארה"ב, מזה סך של כ-25 מיליון דולר שניתנו לקרן החוב הראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב, ומסיווג של השקעות מיועדות למימוש בסך של כ-3 מיליון דולר מסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים לסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה.

נכסים בלתי שוטפים

הרכוש הבלתי שוטף ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לכ-699 מיליון דולר לעומת סך של כ-706 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024. השינוי בסעיפי הנכסים הבלתי שוטפים כוללים, בין היתר, קיטון בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים בסך של כ-30 מיליון דולר בעיקר בשל מימושי נכסים בקרנות השניה והשלישית להשקעות במקבצי דיור, סיווג של השקעות מיועדות למימוש לסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה במסגרת הנכסים השוטפים, השקעות נטו בתקופה והשפעת שיערוכי הנכסים. כמו כן, חל גידול בסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ-15 מיליון דולר בעיקר עקב הלוואות שניתנו לשותפים בפעילות הדיור להשכרה בארה"ב ובגידול בסך של כ-8 מיליון דולר של נגזר פיננסי הנובע מגידור החשיפה הדולרית של אגרות החוב השקליות של החברה.

התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לכ-126 מיליון דולר לעומת סך של כ-52 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול נובע מהנפקת ניירות ערך מסחריים ברבעון השלישי לשנת 2025 בסך של כ-60 מיליון דולר (ראה גם ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025) וכן מגידול בחלויות שוטפות של אגרות חוב סדרה ז' בסך של כ-9 מיליון דולר.

התחייבויות בלתי שוטפות

ההתחייבויות הבלתי שוטפות ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לכ-456 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-6 מיליון דולר וכן מסיווג של אגרות חוב סדרה ז' לסעיף ההתחייבויות השוטפות בסך של כ-9 מיליון דולר וקיטון בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך בסך של כ-6 מיליון דולר בעיקר מקיטון התחייבויות השותף המקומי בארה"ב.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של כ-270 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-48 מיליון דולר.

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

שנת 2024	שנת 2025				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
					תוצאות הפעילות:
					מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
3,879	4,424	4,173	4,582	4,425	הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
(4,433)	(3,573)	(4,789)	(4,445)	(4,407)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(620)	(2,436)	(751)	3,039	(2,661)	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
(460)	(303)	(2,264)	935	(3,292)	דמי הצלחה (Promote)
237	-	-	-	-	מנכסי אסטרטגיית המימוש
(1,397)	(1,888)	(3,631)	4,111	(5,935)	סה"כ
					עלויות והוצאות
4	-	-	-	-	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
1,049	796	915	1,116	2,181	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
3,222	1,004	1,435	2,016	3,178	הוצאות הנהלה וכלליות
4,275	1,800	2,350	3,132	5,359	סה"כ
(5,672)	(3,688)	(5,981)	979	(11,294)	רווח (הפסד) תפעולי
					הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(9,936)	(2,483)	(10,443)	(9,198)	(12,426)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(15,608)	(6,171)	(16,424)	(8,219)	(23,720)	מסים על ההכנסה
2,256	(120)	3,252	1,064	2,016	רווח נקי (הפסד) לתקופה
(13,352)	(6,291)	(13,172)	(7,155)	(21,704)	מיוחס ל:
(13,250)	(6,280)	(13,099)	(7,104)	(21,656)	בעלי מניות של החברה האם
(102)	(11)	(73)	(51)	(48)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(13,352)	(6,291)	(13,172)	(7,155)	(21,704)	רווח נקי (הפסד) לתקופה

הכנסות ורווחים מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

סך הכנסות החברה מדמי ניהול ועמלות רכישה בשנת 2025 הסתכמו בכ-17.6 מיליון דולר לעומת כ-16.5 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 בשנת 2025 הסתכמו בהפסד בסך של כ-17.2 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-24.5 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 בשנת 2025 הסתכמו בהפסד של כ-2.8 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-39.7 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.

בשנת 2025 רשמה החברה קיטון, נטו בהכנסות לקבל מדמי ההצלחה (Promote) שנכללו בתקופות קודמות בסך של כ-4.9 מיליון דולר לעומת קיטון, נטו בהכנסות בסך של כ-38.3 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. ההתמתנות בקיטון בהכנסות לקבל מדמי ההצלחה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובעת מבעיקר מירידה בשיעורי ההיוון שגרמה לעלייה בשווי נכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה בדיור להשכרה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2025 הסתכמו בכ-7.6 מיליון דולר לעומת סך של כ-7.8 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות/הכנסות מימון, נטו

לשנת 2024 (אלפי דולר)	לשנת 2025 (אלפי דולר)	
24,878	39,127	הוצאות (הכנסות) מימון שוטפות, נטו
(3,077)	(4,578)	חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין נכסי נדל"ן להשקעה
21,801	34,549	סה"כ הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בשנת 2025 הסתכמו בכ-35 מיליון דולר לעומת הוצאות, נטו בסך של כ-22 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות הוצאות בגין הפרשי שער, נטו בסך של כ-15 מיליון דולר בעיקר בשל שחיקת חלק מאגרות החוב השקליות שלא נעשה בגינן גידור.

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח כוללות הכנסה מרישום הפחתת ההתחייבות בגין אופציית המכר למיעוט (Put) בעיקר בגין שיערוך חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) במיאמי בסך של כ-4.6 מיליון דולר.

מסים על הכנסה

הכנסות מסים על הכנסה, נטו בשנת 2025 הסתכמו בהכנסה מקיטון במסים נדחים בסך של כ-6.2 מיליון דולר לעומת הכנסות בסך של כ-26.2 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המסים בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהשפעת הקיטון בשווי נכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה.

הפסד לשנה

ההפסד בשנת 2025 הסתכם לסך של כ-48 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-92 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

בשנת 2025 נבעו מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 3.3 מיליון דולר לעומת מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 1.1 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת, נטו בשנת 2025 נבעו בין היתר, מקבלת דמי ניהול בסך של כ- 17.6 מיליון דולר לעוצץ סך של כ- 16.5 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. וכן מדיבידנד, דמי הצלחה (Promote) וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאוני בסך של כ- 29.7 מיליון דולר לעומת סך של כ- 14.4 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד, אשר קוזזו משימושים לצרכים שוטפים והוצאות מימון.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 60 מיליון דולר לעומת סך של כ- 72 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- 24 מיליון דולר.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

המזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 83 מיליון דולר לעומת סך של כ- 120 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 מסוגים 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- 31 מיליון דולר.

להלן פרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לדולר בשנת 2025

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
שקל	(14.33)
ליש"ט	(7.22)
אירו	(12.79)

להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 31 בדצמבר 2025 ועד ליום 18 במרץ 2026

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
שקל	(3.04)
ליש"ט	0.79
אירו	1.79

הואיל ומטבע הפעילות וההצגה של החברה הינו דולר ארה"ב, יכול ולשינויים בשערי המטבעות הזרים (שאינם דולר ארה"ב) כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, יש בהם כדי להשפיע על תוצאות החברה ועל המאזן שלה ובכלל זה גם על ההון העצמי. יחד עם זאת, ההשפעה כאמור על התוצאות העסקיות לרבעון הראשון של שנת 2026 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (31 במרץ 2026).

אשראי מהותי בחברה

- א. ראה פירוט בסעיף 16 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.
- ב. 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 22 במרץ 2026 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

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב על סך כולל של 280 מיליון דולר. בהתאם להסכמים שנחתמו, בשנת 2025, עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב, הוארך תוקף מסגרות האשראי של החברה. מועד פירעון של מסגרות האשראי הינו כדלקמן:

שנת 2026 – 70 מיליון דולר.

שנת 2027 – 170 מיליון דולר.

שנת 2028 – 40 מיליון דולר.

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

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 בדצמבר 2025 – 34.67%.
- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33%. ליום 31 בדצמבר 2025 – 38.52%.

אגרות חוב

אגרות חוב (סדרה ו')

בחודש מרץ 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ו') בסך כולל של 100 מיליון ש"ח ערך נקוב. בחודש ספטמבר 2022, הנפיקה החברה 162 מיליון ש"ח ערך נקוב באמצעות הרחבת סדרה ו' וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 151.308 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2023, הנפיקה החברה 190 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הרחבה פרטית, וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 173.7 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2023 הנפיקה החברה 150 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') לציבור, בדרך של הרחבת סדרה וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-137.1 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב (סדרה ו') שהוקצו בדרך של הרחבות סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם והן כפופות לתנאים העיקריים הבאים:

- היקף מינימלי של הון עצמי – ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, כהגדרתה להלן, לא יפחת מ-130 מיליון דולר ארה"ב נומינלי. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 263 מיליון דולר.

- יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד – יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מההיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה לעיל), לא יפחת מ-27%. ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 34.88%.

- יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) – יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מההיקף 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 בדצבר 2025 הינו 38.52%.

- 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 מההיקף 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 שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו⁽¹⁾ המובטחות בשיעבודים שוטפים, 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 31 בדצבר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ-263 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 בדצמבר 2025 הינו 34.88%.
- 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 בדצמבר 2025 הינו 38.52%.
- 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 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.
- לאחר תאריך המאזן, 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 נדל"ן מניב נעשה באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה, בדרך זו מצמצמת החברה את חשיפתה לשינויים במטבעות החליפין. הריבית על הלוואות ה-Non-Recourse שנתקבלו מהבנקים המממנים לזמן ארוך היא בדרך כלל ריבית קבועה. הנהלת החברה מדווחת לדירקטוריון מעת לעת על סיכוני השוק וחשיפת החברה אליהם. האמצעים שננקטים להקטנת הסיכונים מובאים לידיעת הדירקטוריון ולאישורו.
- האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק
ניהול סיכוני השוק של החברה מתבצע על-ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. לפרטים אודות גורמי הסיכון להם חשופה החברה ראו סעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

אומדנים חשובנאיים

- כללי
כללי חשובנאות מקובלים מחייבים את הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות אלו נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהן הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם. להרחבה ראה באור 3 לדוחות הכספים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
- שינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב
קביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב בהתאם לתקן בינלאומי מספר 40, לפיו נדל"ן מניב מוצג על פי שווי ההוגן, מתבצעת בעיקר על-ידי מומחי נדל"ן בלתי תלויים אשר קבעו את השווי ההוגן בהתבסס על מחיר השוק שלהם. מחיר השוק הינו השווי ההוגן (Fair Value) במועד ביצוע הערכת השווי בין קונה מרצון למוכר מרצון, בעסקה שאינה בין צדדים קשורים. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר מיקום הנכס, מצבו הפיזי של הנכס, איכות השוכרים, שיעור ההיוון ותקופות השכירות. השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ולפיכך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה. לפרטים נוספים ראו באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

גילוי בדבר מבקרת פנימית

1. פרטי המבקרת הפנימית

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

2. דרך המינוי

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

3. זהות הממונה על המבקרת הפנימית

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

4. תוכנית העבודה

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

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

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

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

6. היקף העסקה

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

הערכת היקף עבודה בשעות			
סה"כ	בתאגידים מוחזקים של החברה	בחברה	
1,000	600	400	בגין פעילות בישראל
1,000	600	400	סה"כ

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

7. עריכת הביקורת

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

8. גישה למידע

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

9. דוח המבקרת הפנימית

- המבקרת הפנימית הגישה דוחות בכתב על ממצאיה באופן שוטף, ובהתאם לנושאי הביקורת שהתבצעו במהלך השנה. דוחות הביקורת הוגשו בין היתר ליו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת הביקורת, חברי ועדת הביקורת ומנכ"ל החברה ובהתאם לכך התקיימו דיונים בדבר ממצאיה באורגנים המתאימים.
- במהלך שנת 2025 התקיימו 3 ישיבות של ועדת ביקורת בהן נדונו ממצאי המבקרת הפנימית בתאריכים: 19 במרץ 2025, 6 באוגוסט 2025 ו-28 בדצמבר 2025.

10. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקרת הפנימית

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

11. תגמול

- המבקרת הפנימית הינה נותנת שירותים חיצונית לחברה ומשכך שירותיה מועמדים לחברה במסגרת שנתית, כאשר התגמול המשולם לה, בהתאם לתנאי התקשרות עם דלוייט ישראל (Deloitte) מאושר אחת לשנה על-ידי האורגנים המוסמכים לכך. תגמול המבקרת הפנימית מחושב על-פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על-ידה, בהתאם לתעריף שעתי שסוכם עמה מראש. להערכת הדירקטוריון, תגמול המבקרת הפנימית אינו מהווה גורם משפיע על שיקול דעתה המקצועית.

גילוי בדבר שכר טרחה רואי חשבון

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

2024		2025		שם רואי החשבון	שם החברה
שכר טרחה (אלפי ש"ח)					
שירותים אחרים	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס)	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס)		
-	318	-	280	קוסט פורר גבאי את קסירר	אלקטרה נדל"ן בע"מ
-	1,246	-	1,331	Ernst & Young	אלקטרה נדל"ן - פעילות בחו"ל

שכרם של רואי החשבון המבקרים נקבע ומאושר על-ידי דירקטוריון החברה לאחר דיון והמלצה של ועדת הביקורת, לאחר שחברי ועדת הביקורת, השתכנעו בנוגע להיקף העבודה הנדרש על-ידי רואי החשבון המבקרים ובנוגע לכך ששכר הטרחה מהווה תמורה הוגנת להיקף עבודתם. דירקטוריון החברה קיבל את המלצות ועדת הביקורת ואישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים לשנת 2025.

תרומות

1. החברה תרמה במהלך שנת 2025 סך של כ- 246 אלפי ש"ח.
2. קרן למתן מלגות לסטודנטים במוסדות להשכלה גבוהה לזכרו של גרשון זלקינד ז"ל
לפרטים אודות חידוש ההתקשרות לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2025, ראו ביאור 18(6) לדוחות הכספיים המאוחזים ליום 31 בדצמבר 2025.

היבטי ממשל תאגידי

1. תכנית רכישת אגרות חוב - ביום 4 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ה') עד להיקף של 50 מיליון ש"ח, זאת החל מיום 4 במרץ 2020 ועד ליום 5 במרץ 2023. ביום 9 באוגוסט 2022 קבע דירקטוריון החברה כי תכנית הרכישה תחול על כל סדרות אגרות החוב של החברה כפי שיהיו מעת לעת וכי תוקף התכנית יוארך עד ליום 1 במרץ 2025. ביום 24 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות החוב של הסדרה עד להיקף של 50 מיליון ש"ח שתחול החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 1 במרץ 2028. לפרטים נוספים אודות תוכניות הרכישה האמורות ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 10 באוגוסט 2022 ומיום 25 בנובמבר 2024 (אסמכתאות מספר: 2022-01-082203 ו-2024-01-618309, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. נכון למועד לפרסום הדוח, לא נרכשו אגרות חוב כלשהן במסגרת התכניות כאמור. הרכישות העתידיות תבוצענה, ככל שתבוצענה, מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק. לפרטים ראה גם ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

1. תכנית רכישת מניות - ביום 28 פברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה עד להיקף של 50 מיליון ש"ח, לתקופה של שלוש שנים עד ליום 1 במרץ 2025. ביום 9 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת סכום הרכישות בכ-61 מיליון ש"ח, כך שתכנית הרכישה האמורה תעמוד החל מאותו מועד על סך של 100 מיליון ש"ח. ביום 25 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה עד להיקף של 100 מיליון ש"ח שתחול החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 1 במרץ 2028. לפרטים נוספים אודות תוכניות הרכישה האמורות ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 10 באוגוסט 2022 ומיום 25 בנובמבר 2024 (אסמכתאות מספר: 2022-01-082206 ו-2024-01-618310, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות רכישות שבוצעו במסגרת התוכנית אשר אושרה על-ידי דירקטוריון החברה בחודש פברואר 2022, ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

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

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

1. ביום 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 118 (5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 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 31 בדצמבר 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 31 בדצמבר 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

22 במרץ, 2026

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

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 - רכישות של מקבצי דיור על ידי אלקטרה אמריקה במהלך שנת 2025 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 4 - שותפויות השקעה - רכישות של בתים פרטיים צמודי קרקע (BTR) במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח

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

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

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
10\$	11.3\$	25.4\$	יוני-25	87	103	פורט ויינטורתי, ג'ורג'יה	Rice Hope
7.8\$	17.5\$	42.8\$	יולי-25	56	149	אוברן, ג'ורג'יה	The Station at Kentmere
6\$	8.5\$	18.5\$	אוגוסט-25	44	73	פלאנט סיטי, פלורידה	Parkside Townhomes
5.9\$	15.7\$	33.4\$	דצמבר-25	30	126	נוקסוויל, טנסי	Reserve at Three Ridges
29.7\$	53\$	120.1\$		217	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 - עסקאות מימון שבוצעו בקרן החוב השניה במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

השתתפות ברוחים מעבר לתשואה המינימלית	תשואה מינימלית	גובה המימון (חלק הקרן)	מספר יחידות דיור	תאריך ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג העסקה	נכס	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 7 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן השניה 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 עצמי מקורי (חלק החברה)	תזרים מזומנים חופשי (100%) מהמכירה	תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה)	IRR הנכס	נידול ב- NOI בתקופת ההון	מכפיל על ההון
1	200 East	דורהאם, צפון קרוליינה	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	232	יוני - 19	ספטמבר - 25	30\$	41.25\$	14.1\$	0.4\$	12.2\$	0.8\$	13.7%	87%	1.84
3	23 Hunded at Ridgeview Ranch	פלאנו, טקסס	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	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	246	אוגוסט - 18	ספטמבר - 25	26.5\$	34.4\$	11.7\$	0.7\$	5.3\$	0.3\$	14.8%	(*)	1.66
6	Mezza	ניקסונוויל, פלורידה	440	יוני - 19	דצמבר - 25	55\$	78\$	22.7\$	0.6\$	26.8\$	3.2\$	21.3%	71%	2.22
7	Luxe at 1820	טמפה, פלורידה	300	ינואר - 19	דצמבר - 25	53.7\$	78\$	21\$	1\$	31.8\$	2.3\$	17.4%	74%	2.31
8	Hilltops	קונרו, טקסס	208	ספטמבר - 18	דצמבר - 25	27.5\$	32.5\$	10.3\$	0.6\$	7.1\$	0.4\$	11.4%	(*)	1.70
9	The Oaks	שארלוט, צפון קרוליינה	318	נובמבר - 18	דצמבר - 25	50.7\$	65.2\$	17.8\$	0.8\$	22.3\$	1.7\$	14.4%	54%	2.00
10	Elite99 West	קיטי, טקסס	360	ספטמבר - 19	פברואר - 26	57.3\$	74.5\$	20.2\$	1\$	34.2\$	2.3\$	15.5%	73%	2.21
			3,253			490.3\$	652.55\$	187.5\$	8.1\$	260.8\$	23.8\$			
														סה"כ

(*) נרכש בתקופת אכלוס (Lease Up).

נספח 8 - 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	נידול ב- NOI בתקופת ההון	מכפיל 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	ניקסונוויל, 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									
5	Bryant at Summerville	צ'רלסטון, דרום קרוליינה	232	פברואר-20	דצמבר-25	33.9\$	51.5\$	13.6\$	0.5\$	25.8\$	1.6\$	19.8%	53%	2.43									
6	Elevate at Nexton Park	סאמרוויל, דרום קרוליינה	329	אוקטובר-19	ינואר-26	66\$	89.75\$	25\$	1.2\$	43.5\$	2.5\$	17.7%	(*)	2.30									
													1,615	סה"כ									
													10\$	166.3\$	8.1\$	141.8\$	441.25\$	354.1\$					

(*) נרכש בתקופת אכלוס (Lease Up).

נספח 9 - 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 שנבע בעת המימוש (חלק הקרן)	תזרים מזומנים חופשי (חלק החברה) מהמכירה	שיעור תשואה שנתית (IRR) בפועל					
1	Aspenwoods Apartments	יוסטון, טקסס	מאי 21	ינואר 25	211	3.075\$	12%	3.075\$	0.15\$	16.12%					
2	St Johns Plantation	ניקסונוויל, פלורידה	ינואר 21	דצמבר 25	400	14\$	12%	15.1\$	0.75\$	11.87%					
3	Willow Ridge	צ'רלסטון, דרום קרוליינה	נובמבר 21	פברואר 26	145	3.75\$	11.5%	3.8\$	0.19\$	16.50%					
4	Loft at Eden	אורלנדו, פלורידה	ספטמבר 21	פברואר 26	175	4.9\$	11%	5.1\$	0.25\$	16.35%					
											1.34\$	27.075\$	25.725\$	931	סה"כ

נספח 10 - מימושים של עסקאות מימון של קרן החוב השניה במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

שעור תשואה שנתית (IRR) בפועל	תורים מזומנים חופשי (חלק החברה המכירה)	תורים מזומנים חופשי שבע בעת המימוש (חלק הקרן) (במיליוני דולר)	תשואה מינימלית	גובה המימון (חלק הקרן) (במיליוני דולר)	מספר יחידות דיור	תאריך מימוש העסקה	תאריך ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג העסקה	נכס	
14.78%	0.4\$	10.2\$	14%	9\$	324	מרץ 25	אוקטובר-22	נקסוויל, טנסי	Preferred Equity	Brendon Park	1
14.8%	0.14\$	4\$	14%	3.5\$	98	יוני 25	פברואר-23	ספרטנבורג, דרום קרוליינה	Preferred Equity	Cheslyn Townhomes	2
16.91%	0.29\$	8.1\$	12.5%	7\$	182	ספטמבר 25	פברואר-23	פילדלפיה, פנסילבניה	Mezzanine	1130 N Delaware	3
0.83\$	22.3\$	\$19.5		604						סה"כ	

נספח 11 - 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
(0.5)	2	11.6	49	5.13%-73.32%	פלורידה, צפון-דרום קרוליינה, ג'ורג'יה וטנסי