

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026

הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחדיו: "החברה") לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 ביישומים המשמשים 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").
- קרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (BTR).
- שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב.
- קרן להשקעות בבריטניה בתחום המשרדים.
- 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 (*).

(*) כוונות חברה בהתאם לתוכנית עבודתה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות כאמור, וזאת כתוצאה מגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים והתפתחויות בשווקים בהם פועלת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה, כפי שפורטו בסעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

אלקטרה נדל"ן במספרים (ליום 30.6.2026)

שווי שוק (1)

1.9B ₪



קרנות פריזוט אקוויטי (1)

8



שותפויות SFR (1)

25



ריט מלונות (1)

1



שווי נדל"ן מנוהל (4)

\$9.7B



הון משקיעים
מנוהל (1) (2) (5)

\$5.4B



מדינות פעילות בארה"ב

15

(54 ערים)



שיעור מינוף אפקטיבי של הנדל"ן המנוהל (4)

57%



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

\$404M



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

\$169M



הפסד למחצית הראשונה לשנת 2026

(\$23M)



הון עצמי (3)

\$248M



- (1) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(2) עד כה גייסה החברה סך של כ- 6.7 מיליארד דולר ומנהלת נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים כ-5.4 מיליארד דולר (לאחר מימוש נכסים בקרנות) הכולל הון משקיעים מנוהל שאינו במסגרת הקרנות.
(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

\$5.1B

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

+

\$1.6B

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

=

\$6.7B

\$5.4B

הון מנוהל נוכחי (2)

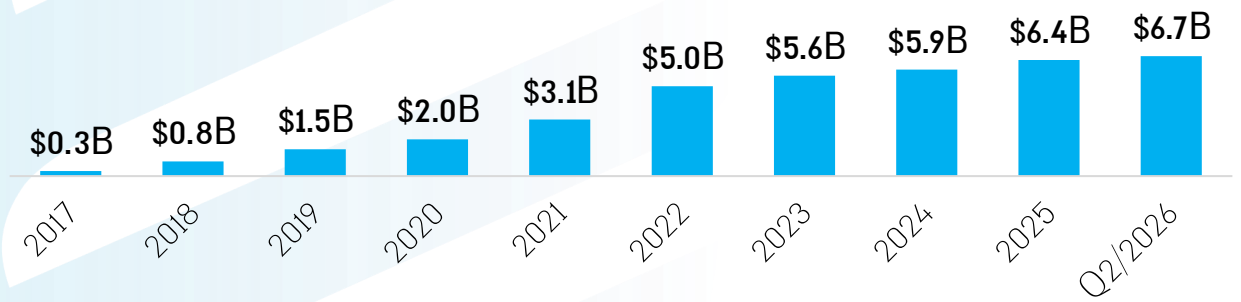
הון שגויס עד כה על ידי החברה

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

שיעור הקריאה	הון שגויס מ-Co-Investors	הון שגויס	תקופת הגיוס	מקבצי דיור
הנזלה מלאה	\$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%	\$55M	\$480M	ינואר 2026 (סגירה ראשונה)	קרן מקבצי דיור V
חוב למקבצי דיור				
100%	\$18M	\$285M	דצמבר 19 – יוני 21	קרן חוב I
98%	\$9M	\$401M	אפריל 22 – דצמבר 23	קרן חוב II
בתים פרטיים להשכרה				
100%	\$422M ⁴	-	נובמבר 20 – מרץ 2025	שותפויות בתים פרטיים להשכרה
31%	\$30M	\$235M ³	מרץ 25 (סגירה ראשונה)	קרן בתים פרטיים להשכרה
תחומים הזדמנותיים				
83%	-	\$745M ³	מרץ 22 (השקה)	ריט מלונות
45%	\$30M (f22M)	\$228M (f169M)	מרץ 24 (סגירה ראשונה)	קרן להשקעות בבריטניה

גידול עקבי בהיקף הגיוסים המצטבר

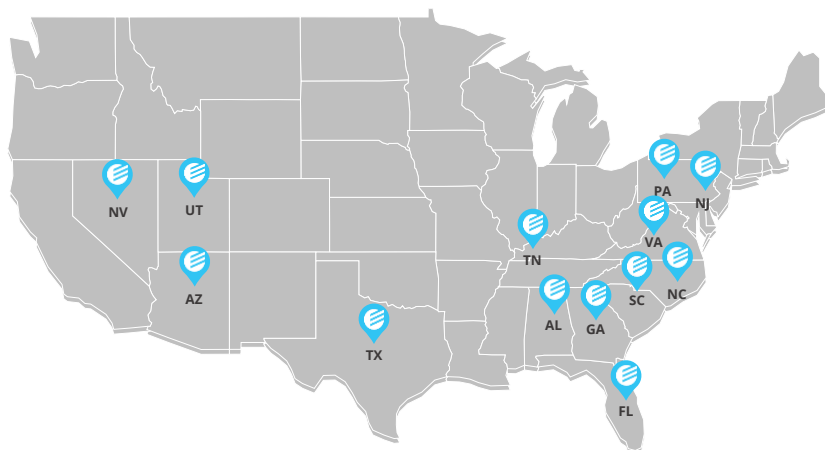
היקף גיוס מצרפי לפלטפורמות החברה \$6.7B (1,3) הון מנוהל נוכחי \$5.4B (1,2)



(1) הנתונים למועד פרסום הדוחות הכספיים וכוללים את התחייבויות 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 בבתי פרטיים להשכרה BTR, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להיתר מגבלות אלו.
(4) הון שגויס ללא שותפויות בהן החברה מחזיקה בבעלות מלאה.

תחום הדיור להשכרה בארה"ב (למועד פרסום הדוח)

סה"כ 46,884 יחידות דיור ב-156 נכסים/עסקאות למימון מקבצי דיור ו-4,690 בתים צמודי קרקע במדינות טקסס, פלורידה, צפון ודרום קרוליינה, ג'ורג'יה, טנסי, אריזונה, אלבמה, וירג'יניה, ניו ג'רזי, נאבדה, פנסילבניה ויוטה



נכסי מקבצי דיור (Multi Family) - בניהול החברה

פלורידה	ג'ורג'יה	צפון קרוליינה	דרום קרוליינה
נכסים 31	נכסים 8	נכסים 11	נכסים 5
יחידות דיור 9,326	יחידות דיור 2,338	יחידות דיור 2,848	יחידות דיור 1,439
טנסי	טקסס	וירג'יניה	אריזונה
נכסים 4	נכסים 44	נכסים 3	נכסים 2
יחידות דיור 1,165	יחידות דיור 13,906	יחידות דיור 860	יחידות דיור 694

סך הכל נכסים: 108

סך הכל יחידות דיור: 32,576

עסקאות מימון מקבצי דיור - קרנות החוב

פלורידה	יוטה	דרום קרוליינה	צפון קרוליינה	אריזונה	אלבמה
עסקאות 7	עסקאות 1	עסקאות 1	עסקאות 1	עסקאות 7	עסקאות 2
יחידות דיור 2,198	יחידות דיור 174	יחידות דיור 305	יחידות דיור 198	יחידות דיור 902	יחידות דיור 586
טנסי	טקסס	נבאדה	פנסילבניה	נאבדה	פנסילבניה
עסקאות 1	עסקאות 22	עסקאות 4	עסקאות 2	עסקאות 4	עסקאות 2
יחידות דיור 299	יחידות דיור 8,643	יחידות דיור 832	יחידות דיור 171	יחידות דיור 832	יחידות דיור 171

סך הכל עסקאות: 48

סך הכל יחידות דיור: 14,308

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

פלורידה	ג'ורג'יה	דרום קרוליינה	צפון קרוליינה
בתים 1,055	בתים 1,107	בתים 871	בתים 661
אלבמה	טקסס	טנסי	אלבמה
בתים 227	בתים 640	בתים 129	בתים 227

סך הכל יחידות דיור: 4,690

דיר להשכרה - מקבצי דיור (ליום 30.06.2026)

אחד מ-100 מנהלי ההשקעות הפרטיים המובילים בעולם בתחום הנדל"ן (PERE 100, 2026)

PERE 100

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

2021 NMHC 50

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

Signatory of:

PRI

Principles for Responsible Investment

32,351 יחידות דיור בניהול החברה



\$7.2B שווי נדל"ן משוער



\$3B הון משוער



892 עובדים בחברת הניהול



106 מקבצי דיור בניהול החברה



94% שיעור תפוסה ממוצע (2)

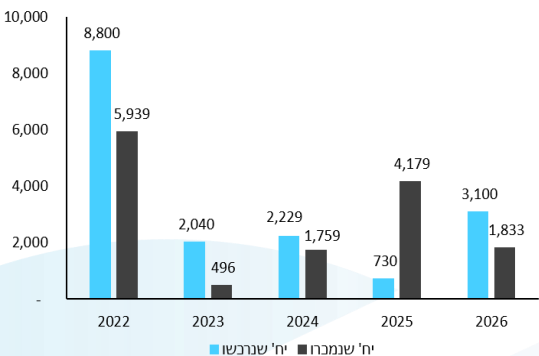


(1%) שינוי NOI מנוהל Same Property T12 (1)

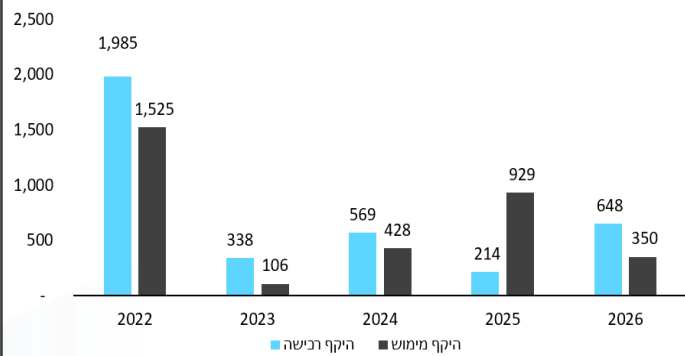


להלן נתונים אודות היקפי הרכישות והמימושים (100%) בשנים 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים

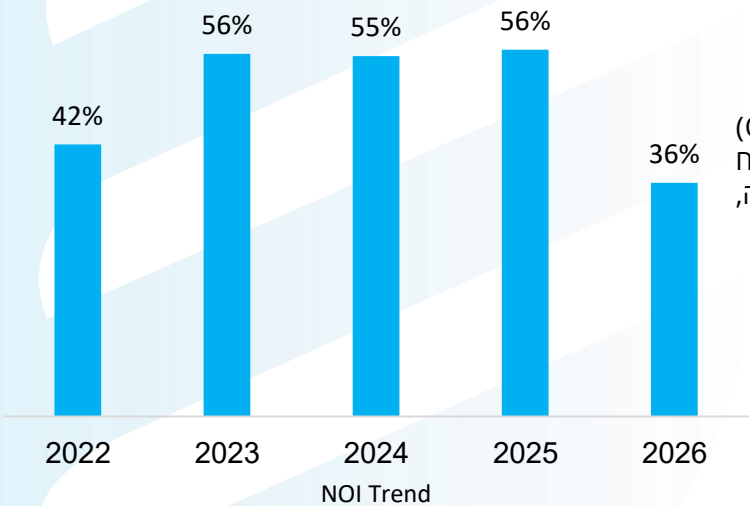
מספר יחידות דיור שנרכשו לעומת יחידות דיור שנמכרו



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 29-32.

סטטוס קרנות פעילות (למועד פרסום הדוח)

INITIAL CLOSING – JUN18
FINAL CLOSING – JUL19

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

33 נכסים מומשו עד כה	3,350 יחידות דיור (14,174 יחידות דיור במקור)	9 מקבצי דיור (42 נרכשו במקור)	\$2.3B היקף רכישות	\$400M גיוס מ- Investor (2) Partners	\$462M גיוס ב- 12 חודשים (2)
100% -L הקדן קראה מהתחייבויות המשקיעים	28% שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקדן ממועד הרכישה	2.0X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקדן (1)	15.4% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקדן (4)	158% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקדן (7)	\$732M בחלוקות רבעוניות למשקיעים (7)

קרן שלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (III EMIF) – 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- Investor (3) Partners	\$980M גיוס ב- 18 חודשים (3)
100% -L הקדן קראה מהתחייבויות המשקיעים	27% שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקדן ממועד הרכישה	1.7X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקדן (1)	12.3% שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקדן (4)	53% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקדן	\$522M בחלוקות רבעוניות למשקיעים

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

INITIAL CLOSING – May 22
FINAL CLOSING – Feb 24

100% -L הקדן קראה מהתחייבויות המשקיעים	9% שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקדן ממועד הרכישה	10,720 יחידות דיור	35 מקבצי דיור	\$2.6B היקף רכישות	\$128M גיוס מ- Investor Partners	\$1.04B גיוס
				1.0X מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקדן (1)	3% החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקדן	\$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 הנכסים חלק הקדן), ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (2) הון מושקע של חברי הקדן ושל Co-Investors לאחר מימוש 33 נכסים הינו כ-124 מיליון דולר וכ-81 מיליון דולר, בהתאמה.
- (3) הון מושקע של חברי הקדן 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 מאי 2026, הוארכה תקופת חיי הקדן השנייה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, עד ליום 17 בדצמבר 2026.
- (6) במהלך חודש פברואר 2026, הוארכה תקופת חיי הקדן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב בשנה אחת, עד ליום 7 ביוני 2027.
- (7) כולל דמי הצלחה שטרם נגבו על ידי השותף הכללי.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 29-32.

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 שגויסו מ-Co Investor Partner). נכון לפרסום הדוחות הכספיים, סך התחייבויות ההשקעה מסתכמות לסך כולל של כ- 535 מיליון דולר (כולל התחייבויות של 55 מיליון דולר שגויסו 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

הקרן קראה ל- 8% מהתחייבויות המשקיעים	3,308 יחידות דיור	11 מקבצי דיור	\$679M היקף רכישות	\$55M גיוס מ-Co Investor Partners	\$480M גיוס עד כה
--	----------------------	------------------	-----------------------	--------------------------------------	----------------------

(*) 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

\$252M	23	6,715	25 ⁽²⁾	\$18M	\$285M
הון מושקע (2)	מספר עסקאות שמומשו (2)	יחידות דיור (14,133) (יחידות דיור במקור)	מספר עסקאות (52) (עסקאות במקור)	גיוס מ-Co-Investor Partners	גיוס ב-18 חודשים
	85%	100%-L	0.9X	43%	\$123M
	שיעור תפוסה ממוצע	הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	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

\$368M	5	7,593	23 ⁽³⁾	\$9M	\$401M
הון מושקע (3)	מספר עסקאות שמומשו	יחידות דיור (9,579) (יחידות דיור במקור)	מספר עסקאות (29) (עסקאות במקור)	גיוס מ-Co-Investor Partners	גיוס עד כה
	83%	0.84X	98%-L	13%	\$48M
	שיעור תפוסה ממוצע	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים	החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	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-252 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 5 עסקאות ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן שלא להחזיק עוד בפוזיציות חוב אחת כנגד קבלת בטוחה בחטיבות קרקע בבעלות הלווה המקורי בעסקה, הינו כ-368 מיליון דולר וכ-9 מיליון דולר, בהתאמה.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 29-32.

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 ושלוש 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 שמונה שותפויות נכסים. מתוכם, ביחס לשבע 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.

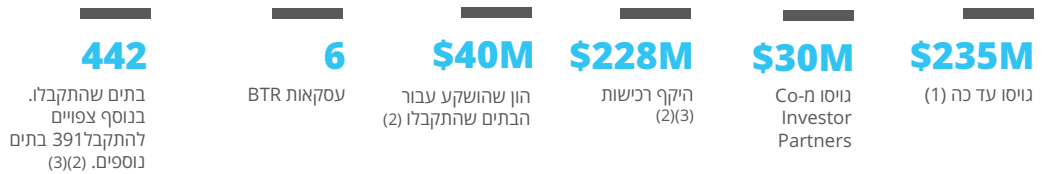
סטטוס קרנות/שותפויות פעילות (למועד פרסום הדוח) (המשך)

שותפויות המחזיקות בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family)



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

INITIAL CLOSING - March 25



הקרן קראה
- 31%
מהתחייבויות
המשקיעים

בחודש יולי 2026 נחקק בארה"ב חוק ה-21st Century ROAD to Housing Act, שנועד, בין היתר, להרחיב את נגישות משקי הבית לרכישת דיור באמצעות הטלת מגבלות מסוימות על רכישת בתים פרטיים בידי משקיעים מוסדיים גדולים. החקיקה מספקת רוח גבית לתחום ה-BTR, אשר הוחרג מהגבלות החוק ובכך הובהר מעמדו הרגולטורי. החרגה זו צפויה לתמוך בהסטת הון מוסדי לתחום ובהמשך צמיחתו. החברה מתמקדת בתחום זה באמצעות קרן בתים פרטיים להשכרה - BTR, שהוקמה במרץ 2025. בתחום ה-SFR, החוק מגביל משקיעים מוסדיים גדולים ברכישת בתים בודדים קיימים, אך מתיר עסקאות פורטפוליו ביניהם, בכפוף לתנאים. בהתאם לכך, ובהתחשב בכך שהתוכנית העסקית של החברה מבוססת על מכירת פורטפוליו ה-SFR למשקיע מוסדי, החברה אינה צופה בשלב זה השפעה מהותית של החוק על מימוש התוכנית העסקית. עם זאת, היקף השפעתו של החוק בפועל יהיה תלוי, בין היתר, באופן יישומו ובהתפתחויות שיחולו בעקבותיו בשוק, לרבות בביקוש, בתנאי העסקאות ובשווי הנכסים.

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 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.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 29-32.

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)	\$551M הון מושקע בבתי המלון	\$791M 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 תפוסה בשטחי משרדים שסיימו תהליך שיפוץ	18,220 שטח כולל במ"ר (100%)	4 בנייני משרדים (5)	£76.7M הון מושקע (4)	£143.1M 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	45%-ל הקרן קראה 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) עלות רכישה מקורית (100%) של ארבעה בנייני המשרדים בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.
 (4) חלק הקרן.
 (5) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 29-32.

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 בעסקה 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 2026, מסתכם לסך (100%) של כ- 243 מיליון דולר (ראה ביאור 35 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026).

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)



סביבה

(Environment)

הערכת והפחתת ההשפעות הסביבתיות של הפעילות

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

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



חברתיים

(Social)

יצירת אימפקט חברתי מתמשך

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

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



ממשל תאגידי (Governance)

התאמה בין תהליכי קבלת החלטות בחברה ובקרנות לבין ערכים ויעדים מוגדרים

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

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

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

בארה"ב – 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. הסיבה העיקרית לכך היא המלחמה באיראן והעליה במחירי הנפט, שהביאה לעליית שיעור האינפלציה הכללית בארה"ב, לרמה הגבוהה בהרבה מיעד האינפלציה של 2%. הציפיות בארה"ב לכך שהנגיד החדש, קווין וורש, יוריד את הריבית עם כניסתו לתפקיד, התבדו לאחר שהוא העביר לשווקים את המסר כי הוא נחוש לרסן את האינפלציה ולמנוע את התפרצותה. לאחרונה, נראה כי הצורך במדיניות מרסנת הולך ופוחת מאחר ועצימות המלחמה באיראן הולכת ופוחתת ומתחלפת במגעים להסדר שיפסיק אותה לחלוטין, דבר שקיבל ביטוי בהתמתנות קלה של מדדי המחירים לצרכן בארה"ב בחודש יולי. מצב זה מלמד כי אמנם ה'פד' נקט זהירות במדיניותו ועצר את הפחתת הריבית, אבל התמתנות המלחמה והאינפלציה בארה"ב שבים ומורידים, באמצע הרבעון השלישי של השנה, את הלחצים להעלאת הריבית. נכון לכתיבת שורות אלו, השווקים מאוזנים בהסתברות שהם נותנים לתרחישי הריבית השונים.

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. לאחר שהשהה אותה בתחילת השנה הנוכחית, הוא המשיך את הקו של מדיניות מרחיבה והוריד את הריבית פעמיים במהלך הרבעון השני לשנת 2026, כשהוא מאות על הפחת הריבית בעוד שתי פעימות עד סוף השנה, ל-3%. בנוסף לצעדים אלה, בנק ישראל החל לרכוש דולרים בשוק הפתוח במטרה לבלום התחזקות חריגה של השקל ביחס לשאר המטבעות.

התחזקות זו של השקל מול הדולר ברבעון השני ובמחצית הראשונה של שנת 2026 גרמה להוצאות, נטו בעיקר בגין הגידול בחלק אגרות החוב השקליות שלא נעשה בגיבן גידור בסך כולל של כ- 7.5 מיליון דולר ובסך של כ- 10 מיליון דולר, בהתאמה, כאשר הפיחות שנוצר אחרי הרבעון השני, הביא לבלימה של שחיקות אלו.

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 המיוחסות 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%).

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 30 ביוני 2026	
אלפי דולר			
152,880		160,915	נכסים שוטפים
699,056		715,657	נכסים בלתי שוטפים
851,936		876,572	סה"כ נכסים
125,908		132,005	התחייבויות שוטפות
456,231		496,662	התחייבויות בלתי שוטפות
269,797		247,905	סה"כ הון עצמי
851,936		876,572	סה"כ התחייבויות והון

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 30 ביוני 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 22 להלן).

נכסים שוטפים

הרכוש השוטף ליום 30 ביוני 2026 הסתכם לכ-161 מיליון דולר לעומת סך של כ-153 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2025. השינוי נובע מגידול, נטו בסך של כ-17 מיליון דולר בסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה, בעיקר כתוצאה מסיווג של השקעות מיועדות למימוש בסך של כ-13 מיליון דולר מסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיוור להשכרה ואחרים לסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה ומקיטון ביתרות המזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-14 מיליון דולר.

נכסים בלתי שוטפים

הרכוש הבלתי שוטף ליום 30 ביוני 2026 הסתכם לכ-716 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-13 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-26 מיליון דולר לסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה במסגרת הנכסים השוטפים.

התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2026 הסתכמו לכ-132 מיליון דולר לעומת סך של כ-126 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2025. הגידול נובע בעיקר מהשפעת השינוי בשערי החליפין של הדולר מול השקל.

התחייבויות בלתי שוטפות

ההתחייבויות הבלתי שוטפות ליום 30 ביוני 2026 הסתכמו לכ-496 מיליון דולר לעומת סך של כ-456 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2025. הגידול, נטו נבע בעיקר מגידול בהלוואות בנקאיות בסך של כ-55 מיליון דולר, בניכוי השפעת הקיטון במסים הנדחים.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30 ביוני 2026 הסתכם לסך של כ-248 מיליון דולר לעומת כ-270 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2025. הקיטון בהון העצמי, נטו נובע בעיקר מההפסד לתקופה בסך של כ-23 מיליון דולר.

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

שנת 2025			שנת 2026		
רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	
					תוצאות הפעילות:
					מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
4,173	4,582	4,425	4,235	4,635	הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
(4,789)	(4,445)	(4,407)	(6,192)	(7,644)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(751)	3,039	(2,661)	2,773	(346)	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
(2,264)	935	(3,292)	2,474	(842)	דמי הצלחה (Promote)
-	-	-	1,425	356	מנכסי אסטרטגיית המימוש
(3,631)	4,111	(5,935)	4,715	(3,841)	סה"כ
					עלויות והוצאות
915	1,116	2,181	1,617	880	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
1,435	2,016	3,178	2,277	1,838	הוצאות הנהלה וכלליות
2,350	3,132	5,359	3,894	2,718	סה"כ
(5,981)	979	(11,294)	821	(6,559)	רווח (הפסד) תפעולי
(10,443)	(9,198)	(12,426)	(8,561)	(13,811)	הוצאות מימון, נטו
(16,424)	(8,219)	(23,720)	(7,740)	(20,370)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
3,252	1,064	2,016	1,054	3,871	מסים על ההכנסה
(13,172)	(7,155)	(21,704)	(6,686)	(16,499)	הפסד לתקופה
					מיוחס ל:
(13,099)	(7,104)	(21,656)	(6,680)	(16,455)	בעלי מניות של החברה האם
(73)	(51)	(48)	(6)	(44)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(13,172)	(7,155)	(21,704)	(6,686)	(16,499)	הפסד לתקופה

הכנסות ורווחים מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

סך הכנסות החברה מדמי ניהול ועמלות רכישה בששת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו בכ- 8.9 מיליון דולר לעומת כ-8.6 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 בששת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו בהפסד בסך של כ-13.8 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-8.4 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד בתקופת הדוח נובע בעיקר מריט המלונות אשר מוצגת בדוחות הכספיים כרכוש קבוע ובהתאם נזקפות הוצאות פחת למגזר זה, 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 בששת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו ברווח של כ-2.4 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-3.1 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. חלק החברה בהתאמות שווי הוגן מבטא את השינוי בשווי של נכסי פעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה ששוערכו ו/או מומשו במהלך התקופה. בהתאם למדיניות החברה משוערך כל נכס לפחות פעם בשנה וכפועל יוצא, מספר הנכסים המשוערכים בכל רבעון נקבע בהתאם לפרק הזמן שחלף מהערכת השווי הקודמת שבוצעה לאותו נכס. לגבי נכסים שטרם חלפה שנה ממועד השערוך הקודם בוחנת הנהלת החברה פרמטרים תפעוליים ואחרים וככל שחל שינוי מהותי בפרמטרים שנבחנו, מוזמנת שמאות גם לנכסים אלו. כתוצאה מהליך זה, חלק החברה בהתאמות השווי ההוגן אינו זהה בכל רבעון במהלך השנה ויתכנו פערים הנובעים בין היתר מכמות הנכסים המשוערכים.

תוצאות הרבעון השני לשנת 2026 נבעו בעיקר מרווח מהתאמות שווי הוגן של פעילות ה-SFR בסך של כ-6 מיליון דולר בקיזוז הפסד משערוך חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים) בסך של כ-4.5 מיליון דולר. יצוין כי בהתחשב בהכנסות המימון בסך של כ-1 מיליון דולר (כתוצאה מהפחתת חלק המיעוט באופציית המכר (Put)) שנכללו מהחזקת חטיבות קרקע אלו, רשמה החברה ברבעון השני לשנת 2026 הפסד נטו לאחר מס בסך של כ-2.3 מיליון דולר.

דמי הצלחה (Promote)

דמי הצלחה (Promote) מבטאים את חלקה של החברה כשותף מנהל (General Partner) בשינוי בשווי הנכסים ששוערכו ו/או מומשו במהלך התקופה לאחר החזר תשואה מינימלית מוסכמת לשותפים המוגבלים עבור השקעתם בנכס ששוערך. ככל שההשקעה הינה באמצעות קרן להשקעה, התשואה המינימלית מחושבת כתשואת הקרן מכלל נכסיה.

בששת החודשים הראשונים של שנת 2026 רשמה החברה גידול, נטו בהכנסות לקבל מדמי ההצלחה (Promote) שנכללו בתקופות קודמות בסך של כ-1.6 מיליון דולר לעומת קיטון, נטו בהכנסות בסך של כ-2.6 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 בששת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו בכ-4.1 מיליון דולר לעומת סך של כ-2.4 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-0.9 מיליון דולר וכן מגידול בסעיפי ההוצאות בעיקר לשכר ונלוות לרבות בגין הפרשות סוציאליות ושכ"ט מקצועי.

הוצאות/הכנסות מימון, נטו

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (אלפי דולר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (אלפי דולר)	
17,501	23,519	הוצאות (הכנסות) מימון שוטפות, נטו
(4,575)	(1,146)	שינוי בהתחייבות בגין אופציית המכר למיעוט (Put)
12,926	22,373	

הוצאות מימון, נטו בששת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו בכ-22 מיליון דולר לעומת הוצאות, נטו בסך של כ-13 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-9.5 מיליון דולר (בתקופה המקבילה אשתקד נכללו הוצאות מהפרשי שער בסך של כ-5 מיליון דולר).

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-1 מיליון דולר.

מסים על הכנסה

הכנסות מסים על הכנסה, נטו בששת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו בהכנסה מקיטון במסים נדחים בסך של כ-4.9 מיליון דולר לעומת הכנסה בסך של כ-3.1 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

הפסד לתקופה

ההפסד בששת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכם לסך של כ-23 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-20 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

במחצית הראשונה של שנת 2026 שימשו מזומנים לפעילות שוטפת בסך של כ- 7 מיליון דולר לעומת מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ- 11.2 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת במחצית הראשונה של שנת 2026 נבעו בין היתר, מקבלת דמי ניהול בסך של כ- 8.9 מיליון דולר לעומת סך של כ- 8.6 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. וכן מדיבידנד, דמי הצלחה (Promote) וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 9.7 מיליון דולר לעומת סך של כ- 5.4 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד, אשר קווצו משימושים לצרכים שוטפים והוצאות מימון.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה במחצית הראשונה של שנת 2026 הסתכמו לסך של כ- 38 מיליון דולר לעומת סך של כ- 39 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- 49 מיליון דולר, בניכוי תמורות ממימוש נכסים כשותף מוגבל בסך של כ- 6.4 מיליון דולר.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

המזומנים שנבעו מפעילות מימון במחצית הראשונה של שנת 2026 הסתכמו לסך של כ- 32 מיליון דולר לעומת מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 39 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו בתקופת הדוח כוללים בעיקר תמורות מגידול בהלוואות הבנקאיות בסך, נטו של כ- 54 מיליון דולר בקיזוז פרעון של אגרות חוב בסך של כ- 23 מיליון דולר.

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

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
שקל	(7.12)
ליש"ט	1.65
אירו	2.92

להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 30 ביוני 2026 ועד ליום 17 באוגוסט 2026

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
שקל	(0.95)
ליש"ט	(2.47)
אירו	(1.67)

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 השלישי של שנת 2026 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (30 בספטמבר 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 תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, דן הדירקטוריון בישיבתו מיום 19 באוגוסט 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

בהמשך לאמור בביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, בחודש אפריל 2026, אישרו שני בנקים בישראל הגדלה של מסגרות האשראי של החברה, לתקופה של שנה, בסך של 60 מיליון דולר.

נכון ליום 30 ביוני 2026 עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב על סך כולל של 335 מיליון דולר.

מועד פרעון של מסגרות האשראי הינו כדלקמן:

שנת 2026 – 65 מיליון דולר.

שנת 2027 – 230 מיליון דולר.

שנת 2028 – 40 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 30 ביוני 2026 – 30.30%.
- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33%. ליום 30 ביוני 2026 – 33.08%.

אגרות חוב

אגרות חוב (סדרה ו')

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

- היקף מינימלי של הון עצמי – ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, כהגדרתה להלן, לא יפחת מ-130 מיליון דולר ארה"ב נומינלי. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 ביוני 2026, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 241 מיליון דולר.

- יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד – יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה לעיל), לא יפחת מ-27%. ליום 30 ביוני 2026 הינו 30.54%.

- יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) – יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, כהגדרתה לעיל, לא יפחת מ-33%. ליום 30 ביוני 2026 הינו 33.08%.

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

אגרות חוב (סדרה ז')

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

- היקף מינימלי של הון עצמי – ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-145 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. "הלוואות בעלים" – יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פירוק החברה; (ב) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ז'). ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 ביוני 2026, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ-241 מיליון דולר.
- יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד – יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 30 ביוני 2026 הינו 30.54%.
- יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) – יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 30 ביוני 2026 הינו 33.08%.
- 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.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 4 באוגוסט 2026, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA- באופק יציב.

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

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

בהתאם לאמור לעיל, לאחר תאריך המאזן, בחודש יולי 2026, הוארכה תקופת הנע"מ (סדרה 1) בשנה נוספת, בהתאם לתנאי הסכם המסגרת.

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. ביום 6 במאי 2026, פרסמה החברה תשקיף מדף בהתאם להיתר רשות ניירות ערך שהתקבל באותו מועד.
2. לאחר תאריך המאזן, ביום 29 ביולי 2026, השלימה החברה הקצאה פרטית של 4,285,740 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. של החברה וכן 2,142,870 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, לגופים מקבוצת מנורה מבטחים החזקות בע"מ וכן למשקיעים נוספים, כולם משקיעים מסווגים, בתמורה מיידית כוללת של כ-150 מיליון ש"ח. ככל שמלוא כתבי האופציה ימומשו, תקבל החברה תמורה נוספת של כ-80 מיליון ש"ח. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בכל יום מסחר החל ממועד הקצאתן ועד ליום 26 ביולי 2027 כולל.
3. לפרטים אודות רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה ראה ביאור 5ט' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 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'.
4. נספח הערכת שווי מהותית מאוד – ראה נספח ג'.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם.

גיל רושינק – יו"ר הדירקטוריון

אמיר יניב – מנכ"ל

19 באוגוסט, 2026

נספח 1 - רכישות של מקבצי דיור על ידי הקרן החמישית במהלך שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	בעלות	מיקום הנכס	מספר יחידות דיור	תאריך רכישה	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן)
1	Courtney Meadows	Electra Multifamily Investment FUND V A LP	276	אפריל-26	52.3\$	22.6\$	22.6\$
2	Tramore Village	Electra Multifamily Investment FUND V A LP	324	אפריל-26	63.2\$	25\$	15.1\$
3	Preserve at Mill Creek	Electra Multifamily Investment FUND V A LP	400	מאי-26	83.2\$	35.1\$	19.1\$
4	Azure Carnes Crossroads	Electra Multifamily Investment FUND V A LP	295	יוני-26	70.1\$	28.9\$	14.9\$
5	Hamptons at Woodland Pointe	Electra Multifamily Investment FUND V A LP	240	יוני-26	51.5\$	19.7\$	19.7\$
6	Mirador Apartments at River City	Electra Multifamily Investment FUND V A LP	276	יוני-26	45.8\$	18.5\$	18.5\$
7	Stovall Apartments at River City	Electra Multifamily Investment FUND V A LP	276	יוני-26	45.8\$	18.5\$	18.5\$
8	Tortuga Pointe by Arium	Electra Multifamily Investment FUND V A LP	295	יולי-26	75.2\$	29.2\$	29.2\$
9	Savona Grand	Electra Multifamily Investment FUND V A LP	214	יולי-26	64.8\$	23.7\$	23.7\$
10	Park Avenue at Boulder Creek	Electra Multifamily Investment FUND V A LP	292	אוגוסט-26	44.7\$	18.9\$	18.9\$
סה"כ			2,888		596.6\$	240.1\$	200.2\$

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

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

נספח 3 - שותפויות השקעה - רכישות של בתים פרטיים צמודי קרקע (SFR) 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)

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

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

נכס	מיקום הנכס	מספר בתים כולל (*)	מספר בתים שהתקבלו עד למועד פרסום הדוחות הכספיים	מועד רכישה	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי צפוי (100%) (במיליוני דולר)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן) (במיליוני דולר)
Rice Hope	פורט ויינסוורת', ג'ורג'יה	103	103	יוני-25	25.4\$	11.6\$	11.6\$
The Station at Kentmere	אוברן, ג'ורג'יה	149	119	יולי-25	42.8\$	11.8\$	9.9\$
Parkside Townhomes	פלאנט סיטי, פלורידה	73	73	אוגוסט-25	18.5\$	4.4\$	4.4\$
Reserve at Three Ridges	נוקסוויל, טנסי	126	100	דצמבר-25	33.4\$	8.0\$	6.7\$
Somerset Cove	ספרינג היל, פלורידה	143	33	מאי-26	39.3\$	12.2\$	4.2\$
Woodbine Station	בית לחם, ג'ורג'יה	239	14	יולי-26	68.1\$	23.7\$	3.7\$
סה"כ					227.6\$	71.6\$	39.8\$

(*) 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 (100%)	הון עצמי (חלק) (החברה)	תזרים מזומנים חופשי (100%) מהמכירה	תזרים מזומנים חופשי (חלק) (החברה)	IRR ברמת הנכס	NOI בתקופת ההון	מכפיל על ההון
1	Elite99 West	קייטי, טקסס	360	ספטמבר 19-	פברואר 26	57.3\$	74.5\$	20.2\$	1\$	34.2\$	2.3\$	15.5%	73%	2.21
2	Evolv	מנספילד, טקסס	334	יוני-18	נובמבר 26	49.7\$	62.2\$	19.8\$	0.7\$	29.8\$	2.2\$	11%	39%	2
3	Beck at Wells Branch	אוסטין, טקסס	576	אפריל-19	יולי-26	83\$	86\$	34.6\$	1\$	33.4\$	1\$	4.3%	16%	1.3
4	Lakefront Villas	יוסטון, טקסס	234	אוקטובר-19	ספטמבר 26	37.4\$	37.8\$	14.7\$	0.9\$	12.7\$	0.8\$	2.3%	25%	1.15
סה"כ														1,504
227.4\$ 260.5\$ 89.3\$ 3.6\$ 110.1\$ 6.3\$														

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 (100%)	הון עצמי (חלק) (החברה)	תזרים מזומנים חופשי (100%) מהמכירה	תזרים מזומנים חופשי (חלק) (החברה)	IRR ברמת הנכס	NOI בתקופת ההון	מכפיל על ההון
1	Elevate at Nexton Park	סאמרוויל, קרוליינה	329	אוקטובר-19	ינואר 26	66\$	89.75\$	25\$	1.2\$	43.5\$	2.5\$	17.7%	(*)	2.30
סה"כ														329
\$66 89.75\$ 25\$ 1.2\$ 43.5\$ 2.5\$														

(*) נרכש בתקופת אליו (Lease Up).

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

תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											
תזרים מזומנים											

נספח 9 - מימושים של עסקאות מימון של קרן החוב השניה במהלך שנת 2026 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	La Frontera Portfolio	Mezzanine	אוסטין, טקסס	פברואר 24	יולי 26	777	15%	15.2\$	0.5\$	12.69%
סה"כ										
					777	\$15		15.2\$	0.5\$	

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

מיקום הנכסים	אחוז החזקה של החברה	מספר בתים שנמכרו	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים החופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים
ג'ורג'יה	9.40%	10	1.9\$	-	-
טנסי	7.33%	1	0.3\$	0.04\$	(0.04)\$
דרום קרוליינה	94%	1	0.2\$	-	(0.02)\$
סה"כ		12	2.3\$	0.04\$	(0.06)\$