

# אלקטרה נדל"ן

## דוח תקופתי - 2025



## ראשי פרקים

- פרק א' תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- פרק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025
- פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' שאלון ממשל תאגידי
- פרק ו' דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי





פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

4	פעילות החברה והתפתחות עסקיה.....	.1
9	תחומי פעילות.....	.2
11	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו.....	.3
12	חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה.....	.4
12	הסדר תיחום פעילות.....	.5
12	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה.....	.6
16	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	.7

פרק 2: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

	שוק הדיור להשכרה בארה"ב	.8
20	8.1 שוק הנדל"ן לדיור להשכרה בארה"ב.....	
	תחום מקבצי דיור (Multifamily) ובתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (BTR/SFR)	.9
23	9.1 פעילות מקבצי דיור (Multifamily).....	
49	9.2 בתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (BTR/SFR) .....	
59	9.3 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות.....	
59	9.4 תמהיל השוכרים.....	
59	9.5 מדיניות רכישת נכסים ומימושם.....	
60	9.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות.....	
60	9.7 תחרות.....	
61	9.8 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים.....	
61	9.9 שוכרים עיקריים.....	
61	9.10 הון אנושי.....	
61	9.11 מימון.....	
61	9.12 מגבלות ופיקוח על התאגיד.....	
62	9.13 הליכים משפטיים.....	
62	9.14 גורמי סיכון.....	
	תחום מימון מקבצי דיור	.10
63	10.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו.....	

64	10.2	סטטוס תהליכי השתלטות על ניהול נכסים בקרנות החוב.....
65	10.3	נתונים אודות קרנות החוב.....
65	10.4	פירוט אודות נכסי קרנות החוב .....
66	10.5	פירוט אודות סך העסקאות המוחזקות על-ידי קרנות החוב.....
70	10.6	שוק החוב המסחרי למקבצי הדיור בארה"ב.....
71	10.7	הסכמים מהותיים בפעילות מימון מקבצי הדיור.....
75	10.8	האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת פעילות מימון מקבצי הדיור.....
75	10.9	מדיניות מימון מקבצי דיור.....
76	10.10	גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות וחסמי כניסה ויציאה .....
76	10.11	תחרות.....
76	10.12	הון אנושי.....
76	10.13	מימון.....
76	10.14	מגבלות ופיקוח על התאגיד.....
76	10.15	הליכים משפטיים.....
77	10.16	גורמי סיכון.....

11. תחום המלונאות (Hospitality) בארה"ב .11

77	11.1	מידע כללי על תחומי הפעילות.....
81	11.2	האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות.....
81	11.3	גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות וחסמי כניסה ויציאה.....
81	11.4	תחרות.....
81	11.5	לקוחות.....
82	11.6	שיווק והפצה.....
82	11.7	עונתיות.....
82	11.8	הון אנושי.....
82	11.9	מימון.....
82	11.10	מגבלות ופיקוח על התאגיד.....
82	11.11	הסכמים מהותיים.....
84	11.12	הליכים משפטיים.....
84	11.13	גורמי סיכון.....

	תחום אחרים	12.
84	12.1 פרויקטי ייזום ופיתוח מגורים להשכרה מיאמי.....	
85	12.2 תחום ההשקעות בבריטניה.....	
92	12.3 גורמי סיכון.....	
	תחום פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש	13.
93	13.1 מידע כללי על תחום הפעילות.....	
93	13.2 הליכים משפטיים.....	
93	13.3 נכסי אסטרטגיית המימוש.....	
	פרק 3: עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה	
94	14. הון אנושי.....	14.
94	15. הון חוזר.....	15.
94	16. מימון.....	16.
103	17. מיסוי.....	17.
103	18. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד.....	18.
	הסכמים מהותיים	19.
104	19.1 מימון.....	
104	19.2 הסכם קבלת שירותי ניהול מאלקו.....	
104	20. הליכים משפטיים.....	20.
104	21. יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	21.
104	22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	22.
105	23. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים.....	23.
105	24. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	24.
	גורמי סיכון	25.
107	25.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים.....	
108	25.2 גורמי סיכון ענפיים.....	
110	25.3 גורמי סיכון ספציפיים לחברה.....	
112	25.4 גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם על תוצאות עסקיה.....	

## פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

### 1. פעילות החברה והתפתחות עסקיה

#### 1.1. כללי

אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה"), התאגדה ביום 15 במאי 1972 לפי פקודת החברות כחברה פרטית, ובחודש אוגוסט 2005 הפכה לחברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). החברה הינה חברה בת של אלקו בע"מ ("אלקו"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה, המחזיקה למועד פרסום הדוח בכ-51.08% מזכויות ההון וההצבעה בחברה.

בשנת 2016, החלה החברה, חברת הבת והחברות המוחזקות שלה (להלן יחדיו: "החברה") לפעול בתחום מקבצי הדיור בדרום מזרח ארה"ב בדרך של הקמה והחזקה של שותפויות, כולל באמצעות החזקת זכויות בתאגידים המשמשים כשותף כללי (GP), עבור משקיעים מוגבלים (LP's). לצד זאת, פעלה החברה למימוש שאר פעילויות החברה בארץ ובעולם, בהם השקיעה עד שנת 2016 ("נכסי אסטרטגיית המימוש").

החל משנת 2017 החלה החברה להרחיב את השקעותיה באמצעות קרנות השקעה פרטיות (**Private Equity Funds**) על-ידי גיוס הון מגופים מוסדיים וכן ממשקיעים פרטיים כשירים, בישראל ובעולם. קרנות ההשקעה הינן שותפויות מוגבלות ייעודיות שמטרתן גיוס כספים ממשקיעים מוגבלים (LP's) וביצוע השקעות בהתאם לקריטריון השקעה מוגדר מראש. החברה הינה בעלת מניות בשותף הכללי (GP) בכל אחת מפלטפורמות ההשקעה אותן הקימה. כמו-כן, משקיעה החברה כשותף מוגבל (LP) בכל אחת מפלטפורמות ההשקעה.

#### 1.2. התפתחות השקעות החברה באמצעות קרנות השקעה פרטיות

משנת 2017 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקימה החברה 5 קרנות להשקעה במקבצי דיור בהיקף גיוס מצרפי של כ-3.4 מיליארד דולר אשר רכשו נכסים בהיקף (100%) כ-8.2 מיליארד דולר (עלות רכישה). הסגירה הראשונה לגיוס משקיעים של הקרן חמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב דווחה בחודש ינואר 2026 בהיקף התחייבויות של כ-1400 מיליון דולר, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים לקרן החמישית ונכון למועד פרסום הדוח גייסה 1420 מיליון דולר ורכשה נכס אחד בעלות (100%) של כ-82 מיליון דולר.

החל משנת 2019 החלה החברה להרחיב את פלטפורמות ההשקעה שלה מעבר לתחום מקבצי הדיור עם הקמת שתי קרנות חוב למימון מקבצי דיור בהיקף גיוס של 1713 מיליון דולר אשר ביצעו 281 עסקאות מימון למקבצי דיור בארה"ב.

במהלך שנת 2020, הקימה החברה פלטפורמה משלימה לפעילות מקבצי הדיור, להשקעה בבתי פרטיים להשכרה בארה"ב ("SFR" Single Family Rental ו-"BTR" Build To Rent), במסגרתה גייסה עד למועד פרסום הדוח 1474 מיליון דולר והקימה 25 שותפויות השקעה אשר מחזיקות 4,243

1 כולל הון שגויס מ-Co-Investors והתחייבות השותף הכללי.

2 לפני פירעון מלא של 27 עסקאות (23 בקרן החוב הראשונה ו-4 בקרן החוב השנייה) ולאחר החלטת השותף המנהל של קרן החוב הראשונה לא להחזיק עוד ב-4 פוזיציות חוב.

בתים צמודי קרקע להשכרה. החברה החליטה להרחיב תחום זה ובחודש מרץ 2025 הודיעה על סגירה ראשונה לגיוס משקיעים לקרן הזדמנותית להשקעה בבתים פרטיים (להלן: "קרן BTR") בהיקף גיוס הון של כ-225<sup>3</sup> מיליון דולר. החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים לקרן וזאת עד לסגירה הסופית של הקרן. נכון למועד פרסום הדוח גייסה הקרן 233<sup>3</sup> מיליון דולר ורכשה 4 מתחמים בעלות של 120 מיליון דולר.

בשנת 2021, הקימה החברה ריט להשקעות בתחום המלונאות בארה"ב במטרה לנצל הזדמנויות השקעה. נכון למועד פרסום הדוח נחתמו התחייבויות להשקעה בריט בסך של כ-745<sup>3</sup> מיליון דולר והיא מחזיקה ב-7 בתי מלון במיקומים מרכזיים בארה"ב.

בשנת 2022, הקימה החברה קרן להשקעות בבריטניה. נכון למועד פרסום הדוח גייסה 1146<sup>1</sup> מיליון ליש"ט והיא מחזיקה בשלושה בנייני משרדים בלונדון ובברמינגהם.

בנוסף לפעילות הקרנות רכשה החברה בשנת 2022 שתי חטיבות קרקע צמודות בשטח של כ-385 דונם, בדרום מיאמי, ארה"ב, באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית ובו זכויות לבניית אלפי יחידות דיור לשכירות, וכולל כ-85 אלף מ"ר שטחי מסחר בניינים (קניון ומבני מסחר) וחניונים.

### 1.3. נתונים אודות הגיוס של החברה בפלטפורמות השונות:

היקף גיוס מצרפי לפלטפורמות החברה \$6.5B<sup>4</sup> הון מנוהל נוכחי \$5.2B<sup>5</sup>

#### היקף התחייבויות לפלטפורמות החברה

שיעור הקריאה	הון שגויס ת-Co-Investors	הון שגויס	תקופת הגיוס	
	\$145M	\$215M	אפריל 2017 – פברואר 2018	קרן מקבצי דיור I
100%	\$400M	\$462M	יוני 2018 – יולי 2019	קרן מקבצי דיור II
100%	\$41M	\$980M	דצמבר 2019 – יולי 2021	קרן מקבצי דיור III
98.5%	\$128M	\$1.04B	מאי 2022 – פברואר 2024	קרן מקבצי דיור IV
8%	\$15M	\$405M	מרץ 2025 (סגירה ראשונה)	קרן מקבצי דיור V
100%	\$331M	-	אוגוסט 2021 – ספטמבר 2023	מקבצי דיור Core Plus
100%	\$18M	\$285M	דצמבר 2019 – יוני 2021	קרן חוב I
93%	\$9M	\$401M	אפריל 2022 – דצמבר 2023	קרן חוב II
83%	-	<sup>3</sup> \$745M	מרץ 2022 (השקה)	ריט מלונות
100%	<sup>5</sup> \$422M	-	נובמבר 2020 – מרץ 2025	שותפיות בתים פרטיים להשכרה
6%	-	<sup>3</sup> \$233M	מרץ 2025 (סגירה ראשונה)	קרן בתים פרטיים להשכרה
45%	\$29M	\$165M	מרץ 2024 (סגירה ראשונה)	קרן להשקעות בבריטניה
	\$1.6B	\$4.9B		סה"כ

<sup>3</sup> לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים, נכון למועד פרסום הדוח היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי ככל שיתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.

<sup>4</sup> כולל הון שגויס ת-Co-Investors והתחייבות השותף הכללי.

<sup>5</sup> הון שגויס ללא שותפויות בהן מחזיקה החברה בבעלות מלאה. כ-25% מסך ההון המנוהל שימש לביצוע עסקאות BTR.

1.4. לחברה **ארבעה מקורות הכנסה** מפעילותה כשותף מוגבל (LP) וכמחזיקת זכויות כשותף הכללי (GP) בתחום ההון הפרטי (Private Equity):

1.4.1. **הכנסות שוטפות כ-LP** – החברה משקיעה כאמור כשותף מוגבל (LP) בהון בכל עסקה ובכך נהנית מהכנסות שוטפות (FFO) מכל נכס בפורטפוליו לפי שיעור ההחזקה שלה. הכנסה זו מופיעה בדוח רווח והפסד של החברה בסעיף: "**חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני**".

1.4.2. **רווחי שיערוך כ-LP** – החברה משקיעה כאמור כשותף מוגבל (LP) בהון בכל עסקה ובכך נהנית בנוסף מרווחי שיערוך מכל נכס בפורטפוליו בהתאם לשיעור ההחזקה שלה. הכנסה זו מופיעה בדוח רווח והפסד של החברה בסעיף: "**חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני**".

1.4.3. **דמי ניהול ועמלות רכישה** – השותף הכללי (המוחזק על-ידי החברה ושותפיה) זכאי לקבל, מכל הקרנות בניהולו, דמי ניהול שוטפים כנגזרת מההון המושקע (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.5 לדוח להלן וכן סעיפים 9.1.5.5.13, 9.1.5.6.13, 9.1.5.7.13, 10.7.1.13 ו-10.7.2.13, לדוח להלן) כשותף מנהל - GP. בשותפויות ייעודיות בבתים פרטיים להשכרה גובה החברה עמלת רכישה חד פעמית. בקרן ה-BTR, גובה החברה דמי ניהול ועמלת רכישה חד פעמית. הכנסות אלו נכללות בדוח רווח והפסד של החברה בסעיף: "**הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה**".

1.4.4. **דמי הצלחה (Promote)** – להם זכאית החברה בכובעה כ-GP, וזאת בכפוף להחזר תשואה מינימלי למשקיעים. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.5 לדוח להלן וכן סעיפים 9.1.5.5.11, 9.1.5.6.11, 9.1.5.7.11 ו-10.7.1.11, 10.7.2.11, לדוח להלן. הכנסה זו מופיעה בדוח רווח והפסד של החברה בסעיף: "**הכנסות מדמי הצלחה (Promote)**".

1.5. התפלגות מקורות ההכנסה של החברה באחוזים

Core	קרן BTR	קרן להשקעות בבריטניה	שותפויות SFR	ריט מלוונת	קרן חוב II	קרן חוב I	קרן 5	קרן 4	קרן 3	קרן 2	תנאי הקרן
1%	1% (עמלת רכישה) <sup>8</sup> 1.5% (דמי ניהול)	1.5%	71%	1.5%	1.5%	1.5%	-1.75% 1.5%	1.5%	-1.75% 1.5%	-1.75% 1.5%	דמי ניהול ועמלות רכישה <sup>6</sup>
8%-10%	8%	7%	8%	8%	7%	7%	8%	8%	8%	8%	משוכת תשואה (Hurdle) <sup>6</sup>
8%-10%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	דמי הצלחה (Promote) <sup>6</sup>
לא	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	"Catch up" <sup>6</sup>
14%-22%	14%	-	14%	-	-	-	14%	14%	14%	14%	משוכת תשואה נוספת (Hurdle) <sup>6</sup>
40%	30%	-	30%	-	-	-	30%	30%	30%	30%	פרומוט נוסף <sup>6</sup>
<b>חלק החברה בהכנסות (באחוזים)</b>											
50%	24.75%	60%	24.75%	35.64%	45%	45%	50%	50%	50%	50%	דמי ניהול כ-GP
69%	55.5%	71.25%	48.1%-55.5%	53.38%	62.1%	62.1%	68.83%	68%	68.83%	69%	דמי הצלחה (Promote) כ-GP <sup>9</sup>
9.4%-18.8%	<sup>10</sup> 4.28%	<sup>10</sup> 11.82%	5%-18%	5.67%	3.52%	4.94%	5%	6.68%	6.15%	6.11%	חלוקות שוטפות כ-LP

הערכות החברה בקשר עם התפלגות מקורות ההכנסה כאמור לעיל והוודאות לקבלן, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") המתבסס על התפלגות ההכנסות כפי שקבועה בהסכמים בהם התקשרה החברה, האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה וגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, לרבות כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לדוח להלן.

<sup>6</sup> לא כולל הטבות שניתנו ו/או ניתנו לגופים מוסדיים ואחרים, כתלות, בין היתר בגובה השקעתם.

<sup>7</sup> עמלת רכישה חד פעמית בגובה אחוז מעלות הנכסים, חלף דמי הניהול.

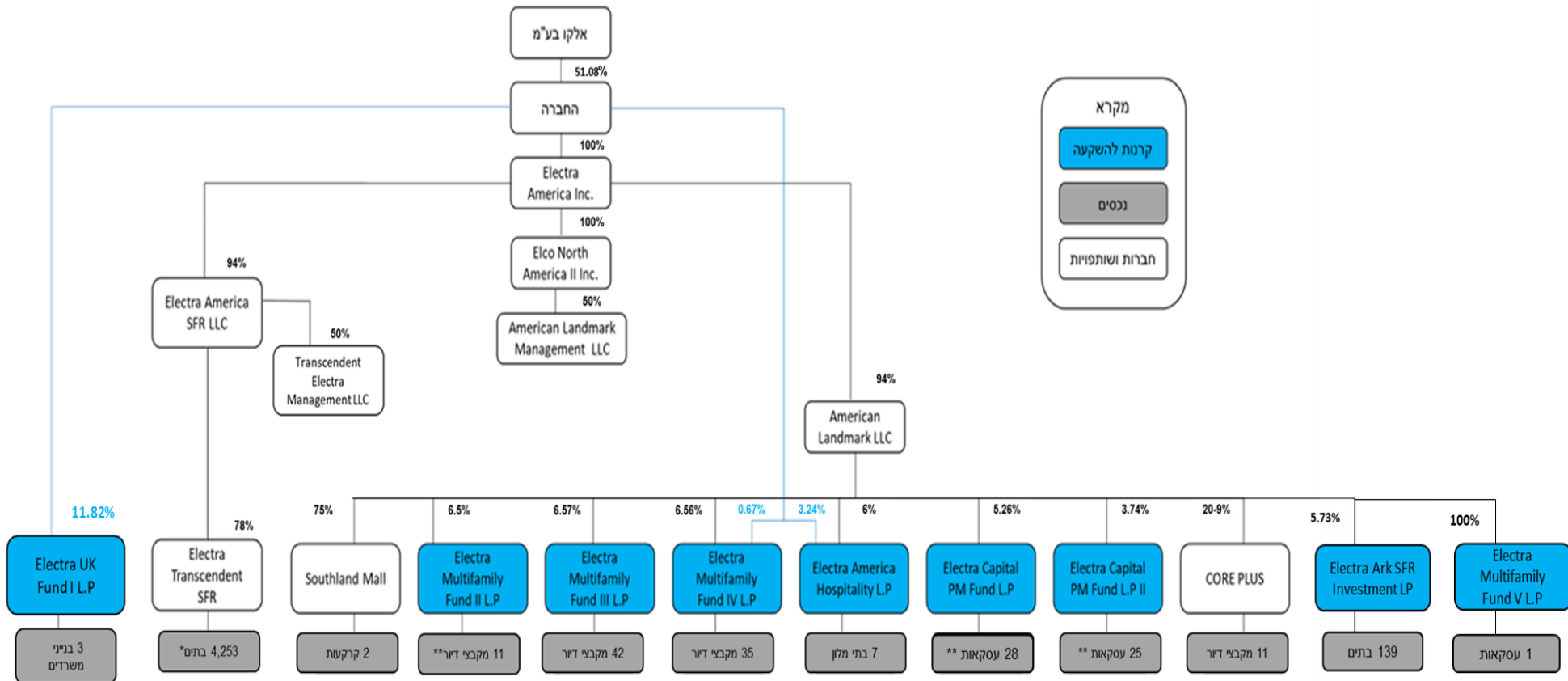
<sup>8</sup> עמלת רכישה חד פעמית בגובה אחוז מעלות הנכסים בנוסף לדמי ניהול בגובה 1.5%.

<sup>9</sup> לא כולל רכיב השתתפות בפרומוט לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות המוחזקות העומד על בין 3%-10%.

<sup>10</sup> חושב ביחס ליעד הגיוס של הקרן והתחייבות השותף הכללי.

## 1.6 מבנה החזקות

להלן תרשים המפרט את החזקות החברה בתאגידים פעילים מהותיים בארץ ובח"ל, נכון ליום 31 בדצמבר 2025. שיעור החזקה בכל תאגיד מצוין לצד שמו של התאגיד המוחזק:



\* לפרטים אודות שיעורי החזקה ראה פירוט של בתים שנרכשו בפעילות ה-SFR ראה סעיף 9.2.1 ללוח זה.  
 \*\* לאחר מימוש עסקאות. לפרטים נוספים ראה ביאורים ב(1) (ג), (ה), (ו), (ז) לדוחות הכספיים.

## 2. תחומי פעילות

2.1. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה פועלת במספר תחומי פעילות, כדלקמן:

2.1.1. **שוק הדיור להשכרה בארה"ב** – החברה פועלת בשוק הדיור להשכרה בעיקר בדרום מזרח ארה"ב (אזור ה-Sun Belt) באמצעות שני תחומי פעילות כלדקמן:

### 2.1.1.1. תחום מקבצי דיור ובתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה

- מקבצי דיור (Multifamily) בעיקר באמצעות קרנות הון.
- בתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה באמצעות שותפויות ייעודיות (SFR) ובפרוייקטי "BTR" (Built To Rent) - קהילות שלמות של בתים פרטיים צמודי קרקע המנוהלים יחדיו. פרוייקטי ה-BTR מוחזקים באמצעות שותפויות ייעודיות והחל משנת 2025 באמצעות קרן הון ייעודית BTR.

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 9 לדוח להלן.

2.1.1.2. **תחום מימון מקבצי דיור** – בתחום פעילות זה פועלת החברה במימון יזמים לצורך רכישת מקבצי דיור וזאת באמצעות קרנות חוב.

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 10 לדוח להלן.

2.1.2. **תחום המלונאות** – קרן ריט מלונות פרטית, המתמקדת ברכישות הזדמנותיות של מלונות בארצות הברית. החברה מציגה את השקעתה בתחום זה לפי מודל העלות וכמגזר חשבונאי בר דיווח נפרד.

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 11 לדוח להלן.

2.1.3. **תחום אחרים** – תחום זה כולל את פעילות החברה בשתי חטיבות קרקע צמודות המיועדות לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי והשקעתה בבריטניה במסגרת קרן להשקעות.

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 12 לדוח להלן.

2.1.4. **נכסי אסטרטגיית המימוש** – החברה מחזיקה באמצעות חברות בנות זרות ב-2 קרקעות בעיר צ'נאי, הודו.

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 13 לדוח להלן.

2.2. התפתחות מצבת הנכסים – להלן ההתפתחות במספר הנכסים שבידי החברה במהלך השנים 2024-2025 ועד למועד פרסום הדוח:

נכסי אסטרטגית המימוש	אחרים		מלונות	שוק הדיור להשכרה בארה"ב			
	קרקעות במיאמי	משרדים בבריטניה <sup>12</sup>		השקעות בהון עסקאות חוב	BTR/SFR <sup>11</sup>	השקעות בהון	
נכסים בחברות כלולות							
142	2	3	7	4,460 יחידות דיור	1350	99 מקבצי דיור (30,264 יחידות דיור)	מועד פרסום הדוח
142	2	3	7	4,392 יחידות דיור	1353	100 מקבצי דיור (30,741 יחידות דיור)	31.12.2025
142	2	3	7	4,255 יחידות דיור	55	112 מקבצי דיור (34,190 יחידות דיור)	31.12.2024

<sup>11</sup> החל משנת 2025 כולל את קרן ה-BTR בנוסף לשותפויות ההשקעה.

<sup>12</sup> מוחזק במסגרת קרן להשקעות בבריטניה.

<sup>13</sup> לאחר פירעון מלא של 27 עסקאות (23 בקרן החוב הראשונה ו-4 בקרן החובה השנייה) והחלטת השותף המנהל של הקרן הראשונה לא להחזיק עוד 4 פוזיציות החוב.

<sup>14</sup> זכויות ב-2 קרקעות/פרוייקטים בעיר צ'ינאי, הודו, ראה גם ביאור א8 לדוחות הכספיים.

### 3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניות

3.1 בתקופה שמיום 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה (למעט מימושים של אופציות לא רשומות על-ידי נושאי משרה) ו/או עסקאות מהותיות אחרות במניותיה על-ידי בעלי עניין בחברה מחוץ לבורסה, למעט כדלקמן:

תאריך ומספר אסמכתא של דוח מידי הכלול בדוח זה על דרך ההפניה	כמות מניות	מבצע הפעולה	פעולה	תאריך
2024-01-008134 ,24.1.2024	3,310,345	החברה	הקצאת מניות <sup>15</sup>	24.1.2024
2025-01-010306 ,12.2.2025	4,136,505	החברה	הקצאת מניות <sup>16</sup>	12.2.2025
2025-01-050839 ,9.7.2025	79,441	מנכ"ל החברה	מכירת מניות מחוץ לבורסה אגב מימוש אופציות	9.7.2025
2025-01-050839 ,9.7.2025	79,441	יו"ר דירקטוריון החברה	מכירת מניות מחוץ לבורסה אגב מימוש אופציות	9.7.2025

ביום 9 באוגוסט 2022 קבע דירקטוריון החברה כי תכנית הרכישה העצמית של אגרות החוב מחודש מרץ 2020 שהינה בהיקף של 50 מיליון ש"ח 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 תוכנית 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 התכנית כאמור.

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 תוכנית 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 סעיף 3.1 לחלק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2023 (אסמכתא מספר: 2024-01-023965), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>15</sup> ביום 24 בינואר 2024, ביצעה החברה הנפקת פרטית של 3,310,345 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. של החברה לנופים מקבוצת הפניקס אחזקות בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בתמורה לסך ברוטו כולל של כ-120 מיליון ש"ח (כ-32 מיליון דולר).

<sup>16</sup> 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).

#### 4. חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה

4.1. חלוקת דיבידנד בשנים 2025-2024 – להלן פרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בשנים 2024 ו-2025:

מועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	סכום הדיבידנד (באלפי דולר)	המועד הקובע לזכאות	מועד חלוקת הדיבידנד	מותרת/באישור בית משפט
19.3.2024	20,000	5,433	28.3.2024	8.4.2024	מותרת

4.2. יתרת העודפים ליום 31.12.2025 לפי סעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), בניכוי קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר הינה בסך של כ-49,762 אלפי דולר וכוללת שיערוכים של נכסי נדל"ן להשקעה ורווחי אקוויטי מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

4.3. לעניין המגבלות על חלוקת דיבידנד להן התחייבה החברה לבנקים המממנים ולמחזיקי אגרות החוב ראה ביאורים 12 ו-13 לדוחות הכספיים.

#### 5. הסדר תיחום פעילות

- ביום 28 במרץ 2023 החברה קיבלה את הודעת אלקו בדבר הסדר תיחום פעילות בקבוצה כדלקמן:
- הצעות עסקיות המתקבלות באלקו בכל אחד מתחומי הפעילות העיקריים של כל אחת מהחברות הבנות הציבוריות, יוצעו על-ידי אלקו לחברה הרלוונטית.
  - במידה וחברת הבת הרלוונטית אשר תובא אליה ההצעה העסקית, לא תהא מעוניינת בהצעה העסקית, היא תודיע על כך לאלקו, תוך זמן סביר, כי אינה מעוניינת ואלקו תהא רשאית להעביר את ההצעה לכל גורם אחר.
  - החלטות על אי היענות להצעות עסקיות שתועברנה על-ידי אלקו, תתקבלנה על-ידי מנכ"ל החברה הרלוונטית וועדת הביקורת שלה (או על-ידי כל אורגן אחר, בהתאם להחלטת החברה הבת הרלוונטית).
  - יובהר כי ההתחייבויות כאמור לעיל לא יחולו על פעילות שאינה מהותית לאותה חברה בת ולא תחול על פעילות שתופסק על-ידי חברה בת.
- הצעות עסקיות המגיעות לבעלי השליטה באלקו - בהתאם להודעת בעלי השליטה באלקו, ה"ה דניאל ומיכאל זלקינד, המכהנים כמנכ"לים משותפים באלקו, יראו בכל הצעה עסקית בתחומי הפעילות של קבוצת אלקו ואשר מגיעה למי מהם - הצעה שיש להביאה לחברות הבנות בקבוצת אלקו בהתאם להסדר האמור.

#### 6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

6.1. בתקופת הדוח בחנה החברה מחדש את אופן הדיווח המגזרי כפי שהם מדווחים למקבל החלטות התפעולי הראשי של החברה. בעקבות בחינה זו, השתנה אופן הדיווח של נתוני המגזרים השונים (למעט קרנות למימון מקבצי דיור, להלן: "קרנות החוב") כאשר על פי המתכונת החדשה מוצגים נתוני המגזרים האמורים כאילו החברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את קרנות הדיור להשכרה ו/או החברות המוחזקות על ידה. החברה כוללת בטור ההתאמות את ביטול האיחוד כאמור כדי להתאים את הנתונים לאלו הנכללים בדוח הרווח או הפסד. בנוסף לאמור, החלה החברה להציג בנפרד את ביצוען של קרנות החוב תחת מגזר נפרד. מספרי השוואה הותאמו למפרע לצורכי השוואתיות.

6.2 להלן נתונים כספיים של תחומי הפעילות של החברה (באלפי דולר):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דיוור להשכרה						
מאוחד	התאמות	אחרים <sup>17</sup>	מלונאות	קרנות חוב	תחום שוק הדיור להשכרה בארה"ב	הכנסות
17,604	(622,355)	16,886	116,028	2,829	504,216	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
(4,924)	(4,924)	-	-	-	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
(17,213)	3,922	2,777	-	(3,535)	(20,376)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(2,809)	(110,142)	1,510	-	-	105,823	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
(7,343)	(733,499)	21,173	116,028	(706)	589,663	
הוצאות ועלויות						
5,008	(372,310)	12,244	109,672	-	255,402	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
7,633	(27,542)	-	35,175	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות, ואחרות
(34,549)	(204,706)	7,229	41,344	-	190,682	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(54,533)	(128,942)	1,700	(70,164)	(706)	143,579	רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס ליום 31 דצמבר 2025
(54,350)	(128,942)	1,700	(70,164)	(706)	143,762	המיוחס לבעלים של החברה
(183)	-	-	-	-	(183)	המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
851,936	(6,201,250)	338,524	731,890	23,704	5,959,068	<b>סך הנכסים</b>
582,139	(3,356,371)	130,060	452,829	-	3,355,621	<b>סך ההתחייבויות</b>

17 מגזר אחרים - למועד הדוח, כולל את פעילות רכישת הקרקעות במיאמי וקרן להשקעות בבריטניה.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דיוור להשכרה							
מאוחד	התאמות	אחרים שניאה! הסימניה אינה מוגדרת.	מלונאות	קרנות חוב	תחום שוק הדיור להשכרה בארה"ב	נכסי אסטרטגיית המימוש	
<b>הכנסות</b>							
16,572	(594,790)	13,948	86,610	2,329	508,839	86	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
(38,348)	(38,348)	-	-	-	-	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
(24,491)	36,459	(250)	-	(5,871)	(54,829)	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(39,743)	136,428	(10,641)	-	-	(165,531)	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
2,019	-	-	-	-	-	2,019	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
<b>(83,992)</b>	<b>(460,250)</b>	<b>3,057</b>	<b>86,610</b>	<b>(3,542)</b>	<b>288,029</b>	<b>2,105</b>	
<b>הוצאות ועלויות</b>							
4,103	(367,450)	14,275	94,658	-	262,443	177	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
7,822	(20,674)	-	28,117	-	-	379	הוצאות הנהלה וכלליות, ואחרות
(21,801)	(218,134)	7,131	46,653	-	186,151	-	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
<b>(117,718)</b>	<b>146,008</b>	<b>(18,349)</b>	<b>(82,818)</b>	<b>(3,542)</b>	<b>(160,564)</b>	<b>1,549</b>	רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס ליום 31 בדצמבר 2024
(117,420)	146,008	(18,272)	(82,818)	(3,542)	(160,343)	1,549	המיוחס לבעלים של החברה
(298)	-	(77)	-	-	(221)	-	המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>794,731</b>	<b>(6,599,441)</b>	<b>309,003</b>	<b>753,757</b>	<b>22,274</b>	<b>6,309,139</b>	-	<b>סך הנכסים</b>
<b>528,143</b>	<b>(3,586,179)</b>	<b>132,645</b>	<b>455,621</b>	<b>-</b>	<b>3,526,056</b>	-	<b>סך ההתחייבויות</b>

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דיוור להשכרה							
מאחד	התאמות	אחרים שניאיה! הסימניה אינה מוגדרת.	מלונאות	קרנות חוב	תחום שוק הדיור להשכרה בארה"ב	נכסי אסטרטגיית המימוש	
							הכנסות
17,756	(544,994)	13,451	69,978	2,191	476,431	700	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
(67,898)	(67,898)	-	-	-	-	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
(22,671)	14,699	230	-	367	(37,967)	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
31,194	288,830	34,013	-	-	(291,649)	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
428	-	-	-	-	-	428	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
(41,192)	(309,364)	47,694	69,978	2,558	146,815	1,127	
							הוצאות ועלויות
1,971	(344,450)	12,024	84,609	-	249,676	112	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
5,541	(14,098)	-	19,220	-	-	419	הוצאות הנהלה וכלליות, ואחרות
29,387	(192,574)	4,574	55,158	-	162,229	-	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(78,091)	241,758	31,096	(89,010)	2,558	(265,090)	597	רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס ליום 31 בדצמבר 2023
(77,383)	241,758	30,682	(89,010)	2,558	(263,968)	597	המיוחס לבעלים של החברה
(708)	-	414	-	-	(1,122)	-	המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
786,395	(6,349,624)	282,545	739,965	23,321	6,090,189	-	סך הנכסים
459,571	(3,330,536)	107,684	441,279	-	3,241,144	-	סך ההתחייבויות

6.3 לעניין הסברים בדבר עיקרי השינויים שחלו במהלך שנת 2025 לעומת שנת 2024 - ראה דוח הדירקטוריון המצורף לדוח.

6.4. לפרטים נוספים ביחס למגזרי הפעילות (לרבות מגזרים גיאוגרפיים) ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים.

## 7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה<sup>18</sup>

להלן מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה, שיש להם, או שעשויה להיות להם השפעה מהותית על החברה, וההשלכות בגינם.

### 7.1. השפעת נתוני האינפלציה, השינויים בשערי החליפין ובשיעורי הריבית

לפרטים אודות השפעת נתוני האינפלציה, השינויים בשערי החליפין ובשיעורי הריבית על פעילות החברה ראה עמוד 14 לדוח הדירקטוריון.

### 7.2. מצב השווקים העיקריים בהם פועלת החברה

#### הכלכלה העולמית

שנת 2025 התאפיינה בצמיחה עולמית יציבה אך מתונה, כאשר הכלכלה הגלובלית רשמה צמיחה בשיעור של 3.2% עד 3.3% להערכת קרן המטבע העולמית. ארה"ב צמחה בקצב של 2.02%, גוש האירו הציג צמיחה חיובית מתונה של כ-1.24%, ואילו השווקים המתפתחים צמחו בשיעור שנתי של 4.2% בהובלת הודו (7.5%) וסין (4.5%). מגמת האינפלציה העולמית המשיכה לרדת, אם כי באופן מתון, ועמדה על ממוצע של כ-4.2% בסיכום שנתי, מה שאיפשר לבנקים מרכזיים רבים להמשיך בתהליכי הקלות מוניטריות ובכלל זאת הורדות ריבית. השנה עמדה בסימן השקעות עתק ב-AI, אנרגיה ירוקה ופיתוחים צבאיים. זאת, במקביל לעלייה באי-הוודאות הגיאופוליטית ועלייה משמעותית בחסמי הסחר, במיוחד לאחר הטלת מכסים רחבי היקף מצד ארה"ב שהביאה לירידה בהיקף הסחר בין סין וארה"ב.

#### ארה"ב

- הכלכלה הריאלית של ארה"ב התאפיינה במהלך שנת 2025 בצמיחה חזקה מהצפוי בתוצר, מול היחלשות הדרגתית אך עקבית בשוק העבודה. התמ"ג (GDP) צמח ברבעון השלישי בשיעור שנתי של 4.4%, הקצב המהיר ביותר מזה שנתיים, בתמיכת צריכה פרטית איתנה, ייצוא והשקעות מאסיביות בתשתיות AI. ברבעון הרביעי קצב הצמיחה ירד ל-1.4%, בהשפעת הקטנת הוצאות הממשלה וירידה בהיקף הייצוא. שוק התעסוקה שידר אותות של התקררות: שיעור האבטלה, שהחל את השנה ברמה של 4.0%, טיפס בהתמדה והגיע בדצמבר ל-4.4%. תופעה זו, של צמיחה חיובית במקביל לחולשה בשוק העבודה, כונתה על ידי כלכלנים כ"צמיחה ללא משרות", המיוחסת בין היתר לעלייה בפריון בזכות שילוב של טכנולוגיות AI בפעילות העסקית. קצב עליית השכר התקרר בהשוואה לשנים 2022-2023. הביקוש לעובדים נראה חזק יחסית בענפי השירותים, הבריאות והטכנולוגיה היישומית, בעוד שבמגזרים מחזוריים כמו תעשייה ונדל"ן מורגשת זהירות. שיעור ההשתתפות בכוח העבודה התאושש חלקית אך עדיין מושפע מהזדקנות האוכלוסייה וממחסור בעובדים מיומנים. בסך הכול מדובר בשוק עבודה שאינו יוצר לחצי שכר ואינפלציה באותה עוצמה שאפיינה את השיא הפוסט-פנדמי.

- הממשל החדש הביא לשינוי כיוון חד במדיניות הכלכלית, שהתמקדה במהלך שנת 2025 בגישת "אמריקה תחילה" (America First) ובניסיון לחזק את הייצור המקומי באמצעות צעדים

<sup>18</sup> הנתונים וההערכות המובאים בסעיף 7 זה מבוססים בין היתר על פרסומים חיצוניים אשר לא אומתו על-ידי החברה, ובכלל זה על-פי מחקר שוק שנערך על-ידי חברת ייעוץ חיצונית.

פרוטקציוניסטיים. הממשל הטיל מכסים רחבי היקף על יבוא לארה"ב, בין היתר מכס בסיס של 10% על כלל היבוא, ומכסים גבוהים יותר על יבוא ממדינות מולן היה לארה"ב גירעון מסחרי גדול, כמו סין. לצד זאת, בוצעו מהלכי דה-רגולציה משמעותיים והפחתות מס במטרה לעודד השקעות פנים ותעסוקה בתעשייה. לקראת סוף השנה אף נרשמה השבתת ממשל ממושכת של 43 ימים, שהוסיפה לאי הוודאות בשווקים.

- קצב האינפלציה הוסיף לרדת באופן הדרגתי עד לשיעור שנתי של 2.7% בדצמבר 2025 ו-2.4% בינואר-פברואר 2026. המדיניות המוניטרית המשיכה את המעבר ההדרגתי משלב הריסון לשלב של הקלה מבוקרת, על רקע התמתנות האינפלציה והחולשה בשוק העבודה. במהלך השנה ביצע הבנק המרכזי בארה"ב שלוש הורדות ריבית מצטברות בהיקף כולל של כ-75 נקודות בסיס. בסוף שנת 2025 טווח הריבית הפדרלית עמד על 3.75%-3.5%. ההורדות בוצעו בקצב מדוד, תוך דגש על תלות בנתונים והימנעות מהתחייבות למסלול קבוע מראש, מתוך רצון לשמור על סביבת האינפלציה ולשמר את אמינות הבנק המרכזי. במבט קדימה לשנת 2026, ציפיות השוק הן להמשך ירידה מתונה בקצב האינפלציה לכיוון היעד (2%) מה שיאפשר הפחתה נוספת של ריבית הבנק המרכזי.

- המצב הפיסקאלי בארה"ב בשנת 2025 נותר מאתגר ומאופיין בגירעון גבוה מבני, גם בשלב שבו הכלכלה אינה מצויה במיתון. הגירעון הפדרלי נשאר ברמה משמעותית על רקע שילוב של הוצאות ביטחון גדולות, השקעות תעשייתיות ותשתיות, וכן זינוק מתמשך בתשלומי הריבית בעקבות סביבת ריבית גבוהה יותר מאשר בעשור שקדם לקורונה. יחס החוב לתוצר המשיך לטפס, כאשר חלק הולך וגדל מהתקציב מופנה לשירות החוב במקום להוצאה פרודוקטיבית. במקביל, לא נרשמה קונסולידציה תקציבית רחבה, בין היתר בשל קיטוב פוליטי והיעדר הסכמה על העלאות מסים או קיצוץ משמעותי בהוצאות חובה כגון ביטוח לאומי ובריאות. התוצאה היא מדיניות פיסקאלית שנותרת מרחיבה יחסית, אך עם מרחב תמרון מצטמצם במקרה של האטה כלכלית עתידית.

- במהלך שנת 2025 עקום הריבית של אגרות החוב הממשלתיות בארה"ב עבר ממצב של עקום "הפוך" לעקום "נורמלי" (כלומר עקום עולה). בסוף השנה, תשואת אג"ח ממשלתי לשנתיים עמדה על כ-3.5%, התשואה לעשר שנים על כ-4.2%, וזו ל-30 שנה על כ-4.8%. עיקר השינוי במבנה העקום הגיע מירידה של התשואות הקצרות, עקב תהליך הורדת הריבית, בעוד התשואות הארוכות הושפעו רק באופן מתון, גם בהשפעת החששות מהייקף החוב הפיסקאלי של ארה"ב וקצב הגידול שלו.

- הדולר נחלש מול רוב המטבעות העיקריים במהלך שנת 2025, ומדד הדולר ביחס לסל המטבעות (DXY) רשם את אחת הירידות החדות ביותר שלו בעשורים האחרונים, עם צניחה של כ-10% במחצית הראשונה של השנה. המגמה הושפעה מתהליך הורדות הריבית בארה"ב, כמו גם מהחששות מחולשת שוק העבודה, האפשרות של מלחמת מכסים, וחוסר ודאות פיסקלית. בעוד שהדולר הצליח לשמור על יציבות יחסית מול מטבעות אסייתיים, הוא נחלש דרמטית מול האירו והליש"ט.

השקל רשם תיסוף חד מול הדולר, משער של 3.64 שקלים לדולר בתחילת שנת 2025 ל-3.19 בסופה. בנוסף להיחלשות הדולר בעולם, התיסוף בשקל הושפע גם מרגיעה מסויימת במצב הביטחוני

בישראל, ביצועים חזקים בשוק ההון בארה"ב (השפעת גידור שער החליפין על ידי גופים מוסדיים), ושיפור בתיאבון הסיכון העולמי שהזרים השקעות חזרה לשווקים מתעוררים ולישראל.

- שוק הנדל"ן למגורים בארה"ב בשנת 2025 הציג מגמה של התייצבות הדרגתית לאחר שנתיים ללא שינוי משמעותי, כאשר הירידה בשיעורי הריבית החלה להניע מחדש את השוק לקראת סוף השנה. ריבית המשכנתא הממוצעת ל-30 שנה, שהחלה את השנה ברמה של קרוב ל-7% ירדה לשפל שנתי של 6.15% בשבוע האחרון של דצמבר 2025. למרות ההוזלה בעלויות המימון, מחירי הבתים הפרטיים רשמו עלייה מתונה בלבד. המחיר החציוני של בית קיים עמד על כ-405 אלף דולר בדצמבר 2025, כמעט ללא שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד. במקביל, מלאי הדירות למכירה המשיך לעלות בחישוב שנתי, והגיע לכ-1.18 מיליון יחידות דיור בסוף דצמבר (עליה של 3.5% בהשוואה לתקופה המקבילה).

## בריטניה

- בשנת 2025 הציגה הכלכלה הריאלית הבריטית צמיחה כאשר קצב הצמיחה השנתי של התוצר עמד על כ-1.3%. שוק העבודה בבריטניה התאפיין בהתרופפות הדרגתית אך עקבית, כאשר שיעור האבטלה עלה ל-5.2% בסוף שנת 2025 (הרמה הגבוהה ביותר מאז שנת 2021). השכר הנומינלי רשם צמיחה יציבה של 4.2%, מה שהוביל לעלייה ריאלית של 0.8% בשכר, לאחר התאמה לאינפלציה. התפתחות משמעותית נוספת הייתה התייקרות עלויות ההעסקה, הן בשל העלאת שכר המינימום (National Living Wage) ל-12.2 ליש"ט לשעה (באפריל), והן בשל העלאת דמי הביטוח הלאומי למעסיקים. החוב הציבורי נותר גבוה והגיע לרמה של 95.5% מהתמ"ג בסוף דצמבר, במקביל למדיניות פסיקלית מהודקת ולהעלאות מסים במסגרת תקציב 2025, שנועדו לצמצם את הגירעון.
- במהלך שנת 2025 נמשכה בבריטניה מגמת ההתמתנות באינפלציה. שיעור האינפלציה השנתית (CPI) ירד בהדרגה מרמות של כ-4% בתחילת השנה לשיעור של 3.4% בסיכום שנת 2025, ונותר מעל יעד הבנק המרכזי (2%). הירידה הונעה בעיקר מאפקטי בסיס במחירי האנרגיה והמזון, התייצבות בשרשראות האספקה, והיחלשות הביקוש הפרטי. מנגד, אינפלציית השירותים נותרה עיקשת יחסית, בעיקר בשל הגידול בעלויות השכר, כאמור.
- המדיניות המוניטארית המשיכה את התהליך של מעבר הדרגתי ממדיניות מצמצמת למדיניות מרחיבה, ככל שהאינפלציה התמתנה. הבנק המרכזי של אנגליה החל את השנה עם ריבית של 4.75% וסדרה של הורדות שהביאו את הריבית לרמה של 3.75% בדצמבר 2025. במקביל, הבנק המשיך בתהליך הצמצום הכמותי, כלומר מכר איגרות חוב ממשלתיות, מה שהפעיל לחץ כלפי מעלה על התשואות באגרות ארוכות הטווח. מלבד השינויים באינפלציה, מדיניות זו הושפעה גם מההאטה בצמיחה ובשוק העבודה, כפי שצויין, והצורך לאזן את הצמצום הפיסקאלי שבוצע.
- ההתפתחויות בעקום הריביות הממשלתי בבריטניה בסיכום 2025 דומות לאלו של העקום בארה"ב: ירידת תשואות תוך שינוי בצורת העקום. בתחילת השנה העקום נותר שטוח ואף הפוך בחלקו, כאשר תשואות הטווח הקצר היו גבוהות יחסית בשל ריבית בסיס גבוהה ובשל ההערכה שהאינפלציה עדיין עיקשת. ככל שהשנה התקדמה, ועם התבססות הירידה באינפלציה והתרופפות שוק העבודה, נרשמה ירידה חדה יותר בתשואות הקצרות והבינוניות, בעוד שהתשואות הארוכות ירדו בקצב מתון בלבד, מה שיצר תלילות חיובית מתונה במבנה העקום. הגורמים המרכזיים למגמות אלו היו שינוי בציפיות הריבית של השווקים לנוכח אותות מרוככים מצד הבנק המרכזי של אנגליה, ירידה בפרמיית האינפלציה הצפויה,

והערכה כי הכלכלה הבריטית נכנסת לסביבה של צמיחה חלשה לאורך זמן, כמו גם ההתפתחויות בעקום הריביות הממשלתי בארה"ב, כאמור. במקביל, תשואות הטווח הארוך הושפעו גם משיקולים פיסקליים והיקפי הנפקה ממשלתיים, מה שמיתן את הירידה בקצה הארוך של העקום.

- מטבע הליש"ט הציג ביצועים חזקים מול הדולר האמריקאי במהלך שנת 2025, אך נחלש מעט מול האירו, תוך שהוא מושפע מפערי ריביות ומחוסנה היחסי של הכלכלה הבריטית במחצית הראשונה של השנה. מול הדולר, הליש"ט רשם תיסוף של 5.3% בסיכום שנתי, כאשר השער עלה מרמה של כ-1.27 דולר לליש"ט בתחילת השנה ל-1.34 בסוף השנה. מול האירו המגמה הייתה כאמור הפוכה, עם פיחות בשיעור של 5.5% (משער של 1.21 אירו לליש"ט בסוף 2024 ל-1.146 בסוף 2025). השקל רשם תיסוף מול הליש"ט, אם כי בשיעור מתון בהשוואה לתיסוף מול הדולר.
- שוק הנדל"ן למשרדים בשנת 2025 המשיך להראות ביצועים חזקים, בייחוד, ניכר ביקוש גבוה למשרדים איכותיים במיקומים מרכזיים (נכסי פרמיום). בלונדון, בשכונות המרכזיות, נרשמו שיאים חדשים במחירי השכירות בנכסי פרמיום, בשל היצע מוגבל של שטחים איכותיים, בעוד שנכסים מיושנים יותר (Grade B) (סבלו משיעורי תפוסה נמוכים ומירידת ערך. גם בערים כמו מנצ'סטר, ברמינגהאם ולידס נרשמה צמיחה במחירי השכירות של נכסים איכותיים, המונעת על ידי מחסור בבנייה חדשה וביקוש מצד מגזרי הטכנולוגיה והפיננסים.

**אזורים עיקריים - להלן גילוי בדבר פרמטרים מאקרו כלכליים באזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתבצעת הפעילות<sup>19</sup>:**

ארה"ב			בריטניה			משתנים כלכליים
2023	2024	2025	2023	2024	2025	
22,671	23,297	30,616	2,535	2,562	4,455	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מטבע מקומי במיליארדים)
82,715	86,601	\$92,880	39,928	41,036	\$63,759	תוצר לנפש (PPP) (מטבע מקומי במיליארדים)
2.9%	2.8%	2.20%	0.4%	1%	1.30%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
0.8%	1.0%	0.4%	1.3%	1.1%	0.9%	שיעור צמיחת האוכלוסיה
1.1%	1.8%	1.8%	-0.9%	0.0%	0.4%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
3.4%	2.9%	2.7%	4%	2.5%	3.4%	שיעור אינפלציה (%)
3.9%	4.6%	4.2%	3.5%	4.6%	4.5%	אנ"ח ממשלתי 10 שנים
AA+	AA+	AA+	AA	AA	AA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (S&P)
3.62	3.64	3.18	4.62	4.57	4.28	שע"ח מקומי ביחס לשקל ליום האחרון של השנה

<sup>19</sup> על-פי פרסומים של הקרן המטבע הבינלאומית "World Economic Outlook", הבנק העולמי (The World Bank) ו-ONS (UK).

## פרק 2: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

### 8. שוק הדיור להשכרה בארה"ב

החברה פועלת בשוק הדיור להשכרה בעיקר בדרום מזרח ארה"ב (אזור ה-Sun Belt) באמצעות שני תחומי פעילות כדלקמן:

#### תחום מקבצי דיור ובתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה

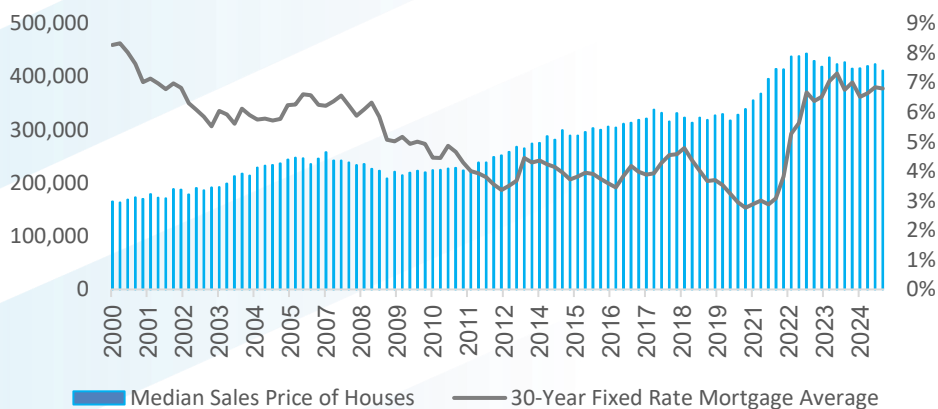
- מקבצי דיור (Multifamily) בעיקר באמצעות קרנות הון.
- בתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (BTR/SFR) באמצעות שותפויות ייעודיות וקרן הון.

**תחום מימון מקבצי דיור** – בתחום פעילות זה החברה פועלת במתן מימון ליוזמים לצורך רכישת מקבצי דיור וזאת באמצעות קרנות חוב.

### 8.1 שוק הנדל"ן לדיור להשכרה בארה"ב

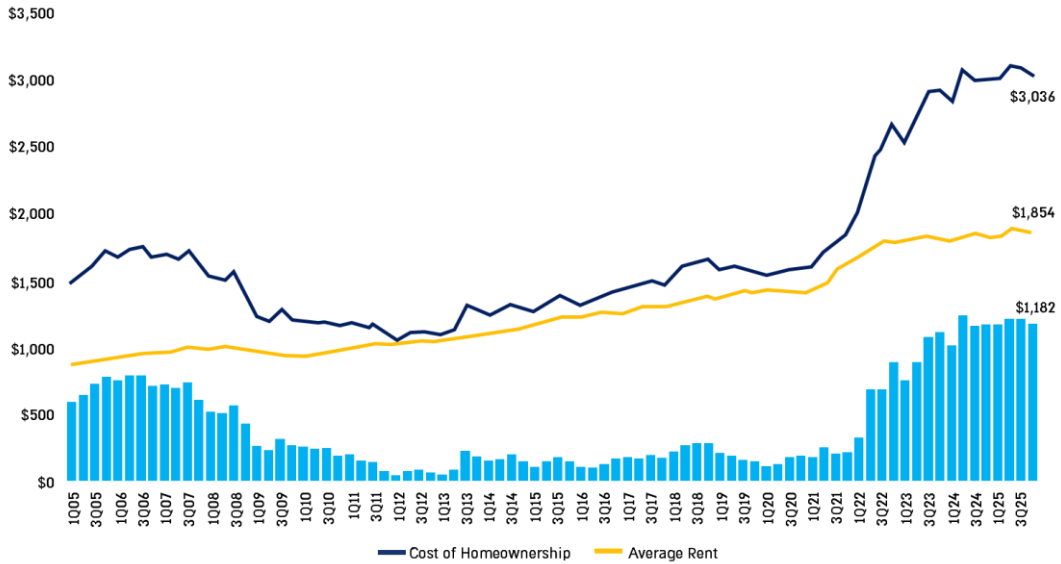
שוק הדיור להשכרה בארה"ב ובייחוד בתחומים בהם פועלת החברה, מקבצי דיור ובתים פרטיים להשכרה, מאופיין ביציבות ונטייה פחותה לתנודתיות לאורך זמן, שכן דיור מהווה מוצר בסיסי וצורך קיומי. בעקבות עליית שיעור האינפלציה, בשנים 2022-2023, הידק הבנק הפדרלי המרכזי בארה"ב את המדיניות המוניטרית וביצע אחד עשר העלאות ריבית אשר השפיעו גם על משקי הבית, יכולתם ליטול משכנתא ולעמוד בהחזרי המשכנתא החודשיים. הבנק הפדרלי החל בתהליך הורדת הריבית בספטמבר 2023, ומאז ביצע שלוש הורדות ריבית, על רקע שיפור בנתוני האינפלציה. בשנים האחרונות, מחירי הבתים וריבית המשכנתאות נותרו ללא שינוי מהותי. עם זאת, ברבעון השלישי של 2025 החלה ריבית המשכנתאות לרדת והיא עומדת על כ-6%. במקביל, העלייה החדה במחירי הבתים בשנים 2021-2022 הביאה לעלייה בהון העצמי הנדרש לרכישת דירה, ומהווה חסם נוסף עבור משקי בית המבקשים לרכוש נכס למגורים. כפועל יוצא, תחום הדיור להשכרה הפך לאטרקטיבי יותר עבור משקי הבית, כאשר גובה שכר הדירה נמוך משמעותית מגובה החזר המשכנתא. החוזים בתחום הדיור להשכרה הינם חוזים קצרים אשר מתחדשים אחת לשנה, מאפשרים עדכון של שכר הדירה בהתאם לשוק ובכך מהווים מגן לעליה בשיעור האינפלציה. בארבעת השנים האחרונות ריבית המשכנתא ומחירי הבתים האמירו באופן ניכר ביחס לגידול בהכנסה ומהווים חסמים למעמד הביניים שאינם יכול לרכוש בית ונאלץ לגור בשכירות.

#### מחירי בתים וריבית משכנתא ממוצעת



עליית הריבית ומחירי הבתים הגדילה משמעותית את החזרי המשכנתא, כך שתשלום משכנתא חודשי גבוה בכ- \$1,182 בממוצע משכר דירה. פער זה, שנשמר ברמות דומות כבר מספר רבעונים, הוא הגבוה ביותר בעשורים האחרונים ומוביל משקי בית רבים להעדיף מגורים בשכירות על פני רכישת בית.

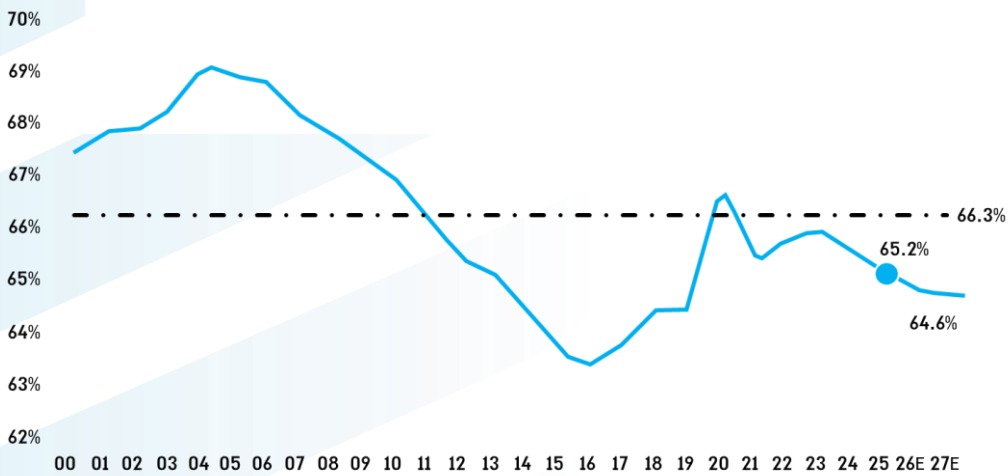
### פער בין עלות בעלות על בית בהשוואה לשכר דירה



מקור: Newmark 2026

בכך, לאור העדפת משקי הבית לשכור בית, שיעור בעלות הבתים בארה"ב נמצא מתחת לממוצע של 30 השנים האחרונות ואף צפוי לרדת בשנתיים הקרובות.

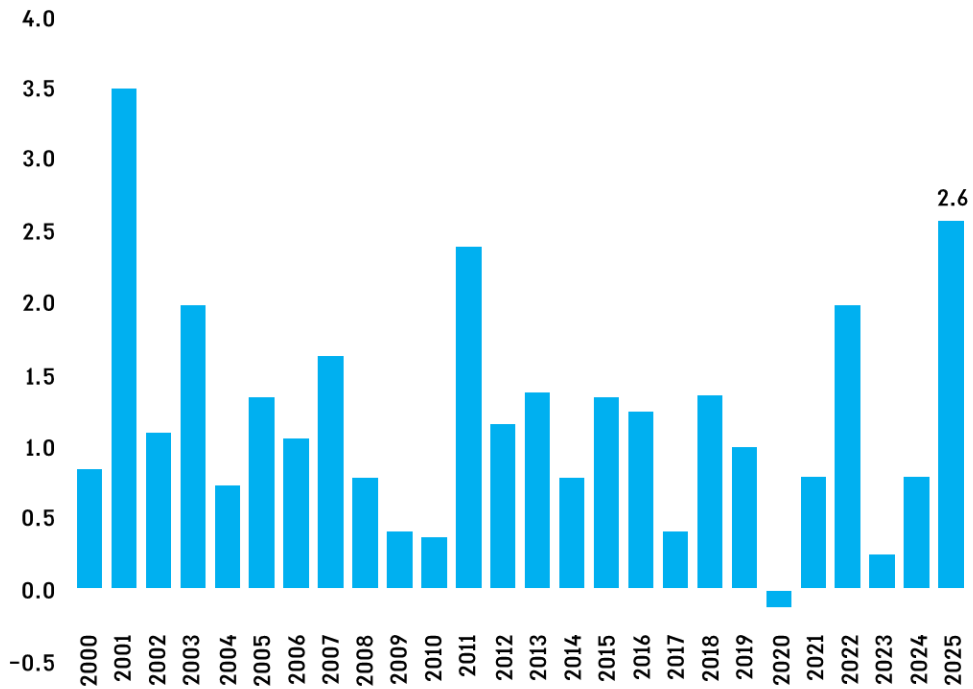
### שיעור בעלות בתים בארה"ב



מקור: GreenStreet, 2026

בנוסף, בשנת 2025 היקף משקי הבית החדשים שנוצרו הגיע לשיא שלא נראה זה שני עשורים המייצרים ביקושים בשוק הדיור בכלל ובשוק הדיור להשכרה בפרט.

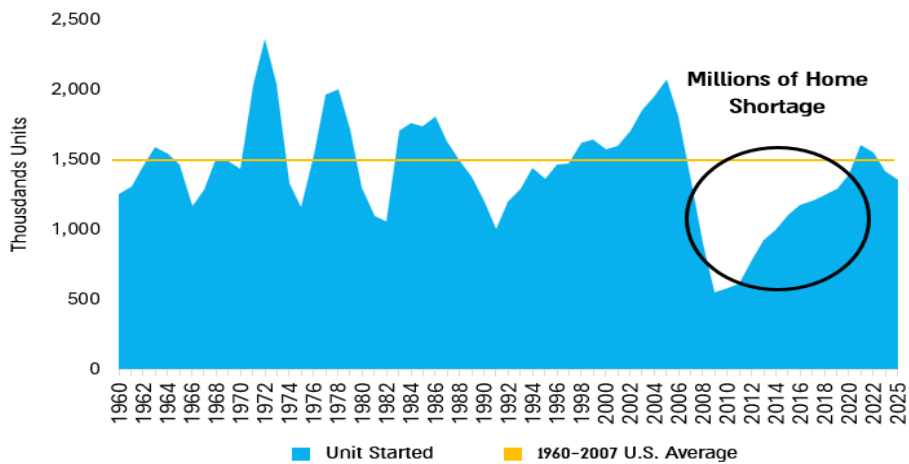
### היקף משקי הבית שנוצרו לפי שנה (מיליוני משקי בית)



מקור: Newmark, 2026

לצד עלייה בביקוש לדיור בשכירות, קיים בשוק פער משמעותי בין הביקוש להיצע. פער זה נוצר בעשור האחרון עקב בניית חסר, תוך גידול מתמשך במספר משקי הבית. מגמות אלו מובילות להמשך עליית שכר הדירה בשוק המגורים להשכרה.

### היקף התחלות בנייה 1959-2025



מקור: FRED, 2026

## 9. תחום מקבצי דיור (Multifamily) ובתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (BTR/SFR)

### 9.1 פעילות מקבצי דיור (Multifamily) בעיקר באמצעות קרנות הון

מקבצי דיור הינם בניין או מתחם של מספר מבנים המוגדרים ורשומים בטאבו כנכס אחד ומושכרים לדיירים שונים. בפעילות זו מתמקדת החברה בהשקעות במקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב, בדגש על השקעות בהן קיים פוטנציאל השבחה מהותי בשל יכולת לשפץ את הדירות ו/או בשל ניהול לקוי בנכסים שנרכשו (Value Add). הפעילות כוללת איתור, רכישה, ניהול, השבחה באמצעות שיפוץ, העלאת דמי השכירות וחיסכון בעלויות התפעול של מקבצי הדיור ומימושם, לאחר מיצוי פוטנציאל ההשבחה שלהם. רכישתם של מקבצי דיור מתבצעת בדרך של קרנות השקעה (Private Equity Funds) בהן משקיעים שותפים מוגבלים (LP's) כאשר החברה מחזיקה בזכויות בשותף הכללי (GP) באותן קרנות, וכן משקיעה כשותף מוגבל (LP). בנוסף, משקיעה החברה מעת לעת בנכסים מיוצבים (Core Assets) בהם עיקר הערך נובע מרכישה במחיר אטרקטיבי לצד יכולות הניהול והתפעול של החברה, וזאת במסגרת שותפויות ייעודיות אותן היא מקימה שלא במסגרת הקרנות.

אסטרטגיית החברה המבוססת על השבחת הנכס לצד שיפור רמת הניהול והשירות אותו מקבלים הדיירים, התייעלות תפעולית (בין היתר הודות ליתרון לגודל המתבטא, בין השאר, בהקמת ביטוח עצמי להפחתת עלויות ביטוח ומומחיות החברה בהפחתת מיסי הנדל"ן) ויצירת מקורות הכנסה נוספים, מאפשרת יישום המודל העסקי אשר ממוקד בהעלאה משמעותית של הרווח התפעולי (NOI) במהלך תקופת ההחזקה בנכס.

יצוין, כי החברה מבצעת באמצעות חברת ניהול בבעלותה את הניהול התפעולי השוטף של הנכסים (Property Management) המוחזקים על-ידי הקרנות והשותפויות באמצעות Management LLC American Landmark ("חברת הניהול"), המוחזקת על-ידי החברה (בשיעור של כ-50%). הניהול השוטף כולל אחזקה מלאה של מקבצי הדיור, שיווק והשכרה של הדירות, גביית שכר דירה, פיקוח על שיפוץ הדירות ועוד. לצד התפעול השוטף, עוסקת החברה גם בניהול נכסים (Asset Management) ובמסגרת זו היא אמונה על איתור הנכסים עבור החברה ושותפיה לעסקאות כאמור, ביצוע בדיקות נאותות לעסקאות, סגירת המימון הבנקאי ומכירת הנכסים בשוק לאחר מיצוי פוטנציאל ההשבחה שלהם.

יובהר, כי ההוצאות התפעוליות השוטפות של הנכס מהוות חלק משמעותי מסך הכנסות דמי השכירות בו, ומכאן שחלק גדול ברווחיות הנכס תלוי בתפעולו השוטף. לכן, לדעת החברה, ישנה חשיבות רבה לגוף המנהל והמתפעל את הנכסים. החברה מאמינה כי היות וחברת הניהול הינה חברה בבעלות החברה ושותפיה, לא רק שנמנעים ניגודי עניינים בין בעלי הנכס לחברת הניהול, אלא שיכולת השליטה והבקרה על ההוצאות גבוהה ומפוקחת יותר בצורה זו.

כאמור, במסגרת אסטרטגיית ההשבחה, נכס שמיצה את פוטנציאל ההשבחה שלו ומציג תשואה פוטנציאלית אשר תואמת את מודל החיתום שלו, יימכר, בתנאי השוק ובעיתוי המתאימים.

9.1.1. להלן נתונים אודות קרנות להשקעה במקבצי דיור למועד פרסום הדוחות:

מספר קרן	שלב	סגירת ראשונה	סגירה סופית	הון שגויס לקרן במיליוני \$	הון שגויס מ--CO INVESTORS במיליוני \$	היקף רכישות במיליארדי \$	עסקאות פעילות (עסקאות במקור)	יחידות דיור (יח"ד במקור)	חולק למשקיעים עד כה במיליוני \$	החזר על ההון המושקע אשר חולק למשקיעי הקרן	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן <sup>20</sup>	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן <sup>21</sup>	שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן המוזקים כיום, ממועד הרכישה	שיעור הקריאה
קרן 2 <sup>21</sup>	הנזלה מלאה	אפריל 2017	פברואר 2018	215	145	כ-1	(22)	(7,636)	561	261%	26.8%	2.6	-	הנזלה מלאה
קרן 2	תקופת מימוש	יוני 2018	יולי 2019	462	400	כ-2.3	10 (42)	3,926 (14,174)	715	155%	16%	2.1	30%	100%
קרן 3	תקופת השבחה ומימוש	דצמבר 2019	יולי 2021	980	41	כ-2.5	41 (47)	11,754 (13,369)	517	53%	13%	1.7	28%	100%
קרן 4	תקופת השבחה/השקעות	מאי 2022	פברואר 2024	1,040	128	כ-2.5	35	10,720	33	3%	-	0.9	9%	98.5%
קרן 5	תקופת גיוס והשקעות	ינואר 2026	-	405	15	0.082	1	420	-	-	-	-	-	8%

<sup>20</sup> שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) מחושב על-פי מועדי היקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוער. החישוב אינו כולל דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי (GP).  
<sup>21</sup> מכפיל תיאורטי מחושב על-פי חלוקות שבוצעו עד ליום 31 בדצמבר 2025, בתוספת שווי השקעה נוכחי המשוער לנכסים ביחס להון המקורי שגויס. אינו כולל דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי (GP).  
<sup>22</sup> בחודש אוקטובר 2022 מומשה הקרן והמספרים הינם סופיים למועד סגירתה.

9.1.2. להלן פירוט הפעילות בקרנות ההשקעה במקבצי דיור נכון ליום 31.12.2025 (הנתונים מתייחסים ל-100% הנכס):

שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025	יתרת השקעה של החברה בנכסים כולל זכויות מיעות (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שווי (IFRS) הוגן ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	בחישוב NOI שנתי (באלפי דולר) <sup>23</sup>	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>23</sup>	עלות רכישה	מספר יחידות	מספר נכסים	יישות
92%	76,918	406,176	714,100	36,279	76,045	569,810	4,286	11	הקרן ה-II להשקעות במקבצי דיור
93%	145,883	1,629,561	2,792,330	128,219	242,611	2,175,520	12,083	42	הקרן ה-III להשקעות במקבצי דיור
92%	60,858	1,333,897	2,366,872	91,228	178,517	2,479,064	10,720	35	הקרן ה-IV להשקעות במקבצי דיור
88%	17,350	57,400	82,000	4,140	7,864	82,000	420	1	הקרן ה-V להשקעות במקבצי דיור
93%	50,140	411,997	718,100	28,725	52,910	655,478	3,232	11	American Landmark LLC (Core)
<b>92%</b>	<b>351,150</b>	<b>3,869,031</b>	<b>6,673,402</b>	<b>288,591</b>	<b>557,947</b>	<b>5,961,873</b>	<b>30,741</b>	<b>100</b>	<b>סה"כ</b>

להלן פירוט השינויים בשווי ההוגן בשנת 2025 של נכסי הקרנות (100%)<sup>24</sup>:

שינויים בשווי - עליה  
(ירידה) באלפי דולר

(36,080)	הקרן ה-II להשקעות במקבצי דיור
52,030	הקרן ה-III להשקעות במקבצי דיור
170,289	הקרן ה-IV להשקעות במקבצי דיור
41,025	Core

<sup>23</sup> ביחס לנכסים אשר הוחזקו על-ידי החברה במהלך כל שנת 2025 - הנתונים האמורים הינם נתוני שנת 2025. ביחס לנכסים אותם רכשה החברה במהלך שנת 2025, הנתונים מבוססים על דמי השכירות שהתקבלו ממועד רכישתם, בגילום שנתי. יצוין, כי ישנה שונות בין חודשי השנה ועל כן, נתוני עבר אינם בהכרח מעידים על תוצאות עתידיות.

<sup>24</sup> מתייחס לנכסים זהים לאלו שהיו בבעלות הקרן בשנת 2024 (הנתונים מתייחסים ל-100%)

9.1.3. להלן יפורטו מקבצי הדיור של החברה נכון ליום 31.12.2025 (הנתונים מתייחסים ל-100% הנכס):

שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	מועד רכישה	שם חברת הנכס	החברה הרתבת	שיעור החזקה של החברה	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>26</sup>	שווי הונג (IFRS) ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתי ומועד פירעון סופי של ההלוואה <sup>26</sup>	LTV (ניחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2025	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025	שיעור חלקה של חברת הרתבת הרלוונטית בתמורת מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2025 (שיעור החזקה אפקטיבי)	החזקה על-ידי קרן זו	
																	שם הנכס	מיקום הנכס
1. Evolv	מנספילד, טקסס	2010	334	29.6.2018	Evolv	4%	6,500	3,222	64,300	31,560	ריבית קבועה 4.16% 2028	49.1%	8,379	94%	19.3%			
2. The View at Lakeside	לויסויל, טקסס	1997	360	12.12.2018	The View at Lakeside	5.4%	7,203	3,532	74,400	36,595	ריבית קבועה 4.69% 2029	49.2%	9,918	93%	18.8%			
3. Alon at Castle Hills	סן אנטוניו, טקסס	2000	306	29.3.2019	Alon at Castle Hills	6.5%	4,966	2,317	43,700	21,691	ריבית קבועה 4.5% 2027	49.6%	5,247	92%	22.3%			
4. Beck at Wells Branch	אוסטין, טקסס	1999	576	15.4.2019	Beck at Wells Branch	3.25%	10,013	4,561	100,100	51,726	ריבית קבועה 3.9% 2026	51.2%	8,870	90%	12.8%			
5. Hayden at Enclave	יוסטון, טקסס	1990	476	15.4.2019	Hayden at Enclave	3.9%	7,641	3,277	65,200	39,173	ריבית קבועה 4.13% 2029	60.1%	5,627	89%	15.4%			
6. The Logan	בדפורד, טקסס	1984	490	28.6.2019	The Logan	3.14%	8,196	4,162	75,000	48,444	ריבית קבועה 3.78% 2029	64.6%	5,234	93%	16.3%			
7. Laurel Heights at Cityview	פורטוורט, טקסס	1986	440	28.6.2019	Laurel Heights at Cityview	3.14%	7,267	3,445	64,000	40,736	ריבית קבועה 3.78% 2029	63.5%	4,681	92%	16.3%			
8. The Regent	דאלאס, טקסס	1984	460	28.6.2019	The Regent	3.14%	7,382	3,879	68,500	48,999	ריבית קבועה 3.78% 2029	71.5%	5,062	94%	16.3%			

<sup>25</sup> ביחס לנכסים אשר הוחזקו על-ידי החברה במהלך כל שנת 2025 - הנתונים האמורים הינם נתוני שנת 2025. ביחס לנכסים אותם רכשה החברה במהלך שנת 2025, הנתונים מבוססים על דמי השכירות שהתקבלו ממועד רכישתם, בגילום שנתי. יצוין, כי ישנה שונות בין חודשי השנה ועל כן, נתוני עבר אינם בהכרח מעידים על תוצאות עתידיות.

<sup>26</sup> הלוואות החברה בריבית משתנה מגודרות אלא אם צוין אחרת.

שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	מועד רכישה	שם חברת הנכס	הרלוונטיות בחברה	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	שווי הוגן (IFRS) ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתי ומועד פירעון סופי של ההלוואה <sup>26</sup>	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2025	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025	שיעור חלקה של חברת הרלוונטיות בתמורות מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2025 (שיעור החזקה אפקטיבי)	שיעור החזקה של החברה
Elite 99 West <sup>27</sup>	קייסי, טקסס	2016	360	18.9.2019	Elite 99 West	5.37%	7,589	4,017	74,500	39,506	ריבית קבועה 3.77% 2029	53%	10,881	94%	23.1%	
Lakefront Villas <sup>10</sup>	יוסטון, טקסס	2008	234	28.10.2019	Lakefront Villas	6.5%	4,811	2,241	43,800	24,796	ריבית משתנה LIBOR (30D) + 2.2% 2026	56.6%	6,939	93%	22.3%	
The JaXon <sup>11</sup>	קינדוז, טקסס	2010	250	28.10.2019	The JaXon	6.5%	4,478	1,626	39,600	22,950	ריבית משתנה LIBOR (30D) + 2.2% 2026	58%	6,080	91%	22.3%	
<b>החזקה על-ידי קרן III</b>																
Elevate at Nexton Park <sup>1</sup>	סאמרוויל, קרוליינה	2019	329	25.10.2019	Elevate at Nexton Park	4.99%	7,543	4,450	89,750	45,474	ריבית משתנה SOFR + 1.76% 2026	50.7%	4,332	95%	10.2%	
Canopy on Central <sup>2</sup>	בדפורד, טקסס	1982	706	17.12.2019	Canopy on Central	5.47%	11,325	5,318	113,400	70,000	ריבית קבועה 2.77% 2031	61.7%	4,801	92%	11.9%	
Cavalier <sup>3</sup>	ליטוניה, ג'ורג'יה	2003	280	17.12.2019	Cavalier	6.57%	5,594	2,692	56,500	29,327	ריבית קבועה 3.6% 2030	51.9%	3,609	93%	12.1%	
Compass <sup>4</sup>	מלברן, פלורידה	1986	210	17.12.2019	Compass	6.57%	4,190	2,360	41,190	27,047	ריבית קבועה 3.6% 2030	65.7%	1,879	94%	12.1%	
Royal Palms <sup>5</sup>	סן אנטוניו, טקסס	1984	244	17.12.2019	Royal Palms	3.45%	3,676	1,658	35,300	16,959	ריבית קבועה 3.6% 2030	48%	1,279	93%	8.6%	
Ranch at Hudson Xing <sup>6</sup>	מקיני, טקסס	2002	248	17.12.2019	Ranch at Hudson Xing	6.57%	4,393	2,351	49,100	28,190	ריבית קבועה 3.6% 2030	57.4%	2,777	93%	12.1%	
Finley West <sup>7</sup>	יוסטון, טקסס	1980	224	17.12.2019	Finley West	6.57%	3,773	1,783	35,900	18,446	ריבית קבועה 3.6% 2030	51.4%	2,318	94%	12.1%	

<sup>27</sup> לאחר תאריך המאזן, ביום 18 בפברואר 2026, מומש הנכס. לפרטים ראה דיווח מידי של החברה מיום 19 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-016041).

<sup>28</sup> לאחר תאריך המאזן, ביום 30 בינואר 2026, מומש הנכס. לפרטים ראה דיווח מידי של החברה מיום 2 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-011499).

שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	מועד רכישה	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	שווי הוגן (IFRS) ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתי ומועד פירעון סופי של ההלוואה <sup>26</sup>	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2025	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025	שיעור חלקה של חברת הרלוונטית בתמורות מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2025 (שיעור החזקה אפקטיבי)	שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	מועד רכישה	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	שווי הוגן (IFRS) ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתי ומועד פירעון סופי של ההלוואה <sup>26</sup>	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2025	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025	שיעור חלקה של חברת הרלוונטית בתמורות מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2025 (שיעור החזקה אפקטיבי)
Lodge @1550	קלייט, טקסס	1984	204	17.12.2019	Lodge @1550	6.57%	3,166	1,695	35,500	19,403	ריבית קבועה 3.6% 2030	54.7%	2,138	93%	12.1%	8															
McAlister	ובסטרי, טקסס	1985	214	17.12.2019	McAlister	6.57%	3,414	1,708	33,100	17,669	ריבית קבועה 3.6% 2030	53.4%	2,050	93%	12.1%	9															
The Elysian	ניקסונוויל, פלורידה	2019	348	15.4.2020	The Elysian	5.39%	7,166	4,358	91,640	66,000	ריבית קבועה 2.96% 2031	72%	2,797	90%	12.2%	10															
Opal at Barker Cypress	ויסטון, טקסס	2019	364	15.5.2020	Opal at Barker Cypress	6.57%	7,172	3,734	76,500	42,900	ריבית קבועה 2.89% 2031	56.1%	4,463	93%	12.1%	11															
The Bentley at Marietta	אטלנטה, ג'ורג'יה	1985	222	18.6.2020	The Bentley at Marietta	6.57%	4,170	2,290	45,900	21,372	ריבית משתנה + 5 שנים TCM 2.08% 2026	46.6%	3,258	93%	12.1%	12															
Deseo Grande	אורלנדו, פלורידה	2024	365	29.7.2020	Deseo Grande	3.28%	8,588	4,756	129,100	67,000	ריבית משתנה SOFR + 3.25% 2026	51.9%	4,188	89%	6%	13															
The Braxton	פלאם ביי, פלורידה	1987	320	14.8.2020	The Braxton	6.57%	6,336	3,455	77,600	44,148	ריבית קבועה 5.54% 2029	56.9%	4,443	87%	12.1%	14															
Onyx Winter Park	אורלנדו, פלורידה	1985	336	30.9.2020	Onyx Winter Park	6.57%	7,433	4,406	99,300	55,580	ריבית קבועה 5.14% 2029	56%	5,807	94%	12.1%	15															
Fairway at Feather Sound	טמפה, פלורידה	1983	288	30.9.2020	Fairway at Feather Sound	6.57%	7,192	4,455	86,900	48,672	ריבית משתנה SOFR + 2.2% 2032	56%	5,078	95%	12.1%	16															
The shelby at Northside	דאלאס, טקסס	2019	300	30.10.2020	The Shelby at Northside	5.91%	5,812	2,291	61,600	39,500	ריבית משתנה 2.9% + SOFR 2028	64.1%	2,714	94%	10.1%	17															
Eddison at Deerwood Park	ניקסונוויל, פלורידה	2001	282	17.12.2020	Eddison at Deerwood Park	6.57%	6,053	3,603	68,500	40,877	ריבית קבועה 5.75% 2029	59.7%	3,669	93%	12.1%	18															
The Everett at East Cobb	מאריטה, ג'ורג'יה	1985	312	11.2.2021	The Everett at East Cobb	6.57%	5,996	3,489	69,800	45,386	ריבית קבועה 4.99% 2030	65%	3,243	93%	12.1%	19															

שיעור חלקה של חברת הבת הרלוונטית בתמורות מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2025 (שיעור החזקה אפקטיבי)	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2025	שיעור ריבית שנתית ומועד פירעון סופי של ההלוואה <sup>26</sup>	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שווי הוגן (IFRS) ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	שיעור החזקה של החברה הבת הרלוונטית בחברת הנכס	שם חברת הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות	שנת הקמה	מיקום הנכס	שם הנכס	
12.1%	92%	3,754	63%	ריבית קבועה 4.99% 2030	48,140	76,400	3,747	6,891	6.57%	The Franklin at East Cobb	11.2.2021	380	1985	מארייטה, ג'ורג'יה	The Franklin at East Cobb	20
12.1%	95%	4,821	54.8%	ריבית קבועה 5.76% 2029	44,005	80,300	3,967	6,702	6.57%	1801 Metrowest	8.4.2021	300	1989	אורלנדו, פלורידה	1801 Metrowest	21
12.1%	94%	4,971	55.1%	ריבית קבועה 4.50% 2032	45,874	83,300	3,981	7,066	6.57%	The pearl	12.4.2021	223	2008	פורטלנד, אורגון, פלורידה	The pearl	22
12.1%	94%	2,061	62.1%	ריבית משתנה SOFR + 2.81% 2031	25,480	41,000	2,290	4,431	6.57%	Stone Creek at Woodlans	29.4.2021	240	2005	וודלנדס, טקסס	Stone Creek at Woodlans	23
12.1%	92%	3,273	61%	ריבית קבועה 3.29% 2027	38,155	62,800	2,855	6,387	6.57%	Waterford Trails	14.5.2021	340	2016	ספרינג, טקסס	Waterford Trails	24
12.1%	92%	2,693	65.6%	ריבית קבועה 4.9% 2029	38,627	58,900	2,626	5,261	6.57%	Emerson at Ford Park 8	27.5.2021	280	1997	אלן, טקסס	Emerson at Ford Park 8	25
12.1%	93%	2,284	63.8%	ריבית קבועה 4.9% 2029	30,305	47,500	2,122	4,525	6.57%	The Aidan	1.6.2021	232	1998	אמרוסון, טקסס	The Aidan	26
12.1%	94%	3,691	58.8%	ריבית קבועה 4.3% 2032	39,710	67,500	3,096	5,558	6.57%	The Mason	7.6.2021	264	2020	לודסון, דרום קרוליינה	The Mason	27
12.1%	93%	3,230	63.3%	ריבית קבועה 4.78% 2032	41,881	66,200	3,148	5,619	6.57%	The Isaac	16.6.2021	264	2019	סאמרוויל, דרום קרוליינה	The Isaac	28
12.1%	94%	3,613	60.8%	ריבית קבועה 5.99% 2026	42,200	69,400	3,264	6,423	6.57%	Domain at Founders Parc	16.6.2021	285	2020	איוולס, טקסס	Domain at Founders Parc	29
12.1%	94%	2,720	57.9%	ריבית קבועה 5.24% 2033	28,220	48,700	2,244	4,860	6.57%	The ReVe	16.6.2021	225	2020	גארלנד, טקסס	The ReVe	30
12.1%	89%	3,296	65.8%	ריבית קבועה 2.82% 2028	47,688	72,500	2,211	6,754	6.57%	Macallan at Ross	13.7.2021	368	2015	דאלאס, טקסס	Macallan at Ross	31
12.1%	94%	4,104	59%	ריבית קבועה 4.33%	44,403	75,300	3,130	6,650	6.57%	Mercantile River District	27.7.2021	325	2017	דאלאס, טקסס	Mercantile River District	32

שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	מועד רכישה	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	שווי הונג (IFRS) ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתי ומועד פירעון סופי של ההלוואה <sup>26</sup>	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2025	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025	שיעור חלקה של חברת מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2025 (שיעור החזקה אפקטיבי)	שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	מועד רכישה	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	שווי הונג (IFRS) ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתי ומועד פירעון סופי של ההלוואה <sup>26</sup>	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2025	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025	שיעור חלקה של חברת מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2025 (שיעור החזקה אפקטיבי)
33	Central Station	פלורידה	אורלנדו,	2015	279	27.7.2021	Central Station	6.57%	6,809	3,494	82,700	42,445	ריבית קבועה 4.74% 2032	51.3%	5,347	94%	12.1%														
34	8 Metro Station	צפון קרוליינה	שארלוט,	2019	338	30.8.2021	8 Metro Station	6.57%	6,953	4,095	92,800	51,019	ריבית קבועה 4.71% 2032	55%	5,550	93%	12.1%														
35	Celsius Lofts & Celcius Perimeter <sup>29</sup>	צפון קרוליינה	שארלוט,	2013	449	8.10.2021	Celsius Lofts & Celcius Perimeter	6.57%	8,561	4,975	117,900	68,674	ריבית קבועה 4.68% 2030	58.2%	6,539	92%	12.1%														
36	Palmetto Pointe	טקסס	סאן אנטוניו,	2020	328	22.10.2021	Palmetto Pointe	6.57%	6,567	3,259	68,600	42,750	ריבית משתנה SOFR + 3.85% 2026	62.3%	3,434	94%	12.1%														
37	City Harbor	פלורידה	מלבורן,	1987	208	15.11.2021	City Harbor	6.57%	4,187	2,354	49,850	20,346	ריבית קבועה 3.49% 2032	40.8%	3,919	93%	12.1%														
38	Artistry at Bethesda Park	ג'ורג'יה	לארנסוויל,	2001	222	30.11.2021	Artistry at Bethesda Park	6.57%	5,161	2,702	61,300	34,951	ריבית קבועה 3.32% 2031	57%	3,500	94%	12.1%														
39	Latitude at Mallard Creek <sup>29</sup>	צפון קרוליינה	שארלוט,	2013	503	1.12.2021	Latitude at Mallard Creek	6.57%	9,301	5,446	128,600	80,752	ריבית קבועה 2.95% 2028	62.8%	6,355	91%	12.1%														
40	Switchyard	טקסס	קרלטון,	2019	234	6.12.2021	Switchyard	6.57%	4,951	2,356	44,200	29,987	ריבית קבועה 3.12% 2028	67.8%	1,888	94%	12.1%														
<b>החזקה על-ידי קרן IV</b>																															
.1	Neo at Ten	טקסס	יוסטון,	2015	293	26.4.2022	Neo at Ten LP	7.23%	5,209	2,011	48,800	32,000	ריבית משתנה SOFR + 3.15% 2026	68.5%	1,192	91%	7.2%														
.2	Ember @ Alamo Ranch	טקסס	סאן אנטוניו,	2014	204	1.6.2022	Ember @ Alamo Ranch LP	7.23%	3,282	1,467	33,600	23,966	ריבית קבועה 6.15% 2027	71.3%	683	92%	7.2%														

שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	מועד רכישה	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	שווי הונג (IFRS) ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתי ומועד פירעון סופי של ההלוואה <sup>26</sup>	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2025	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025	שיעור חלקה של חברת מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2025 (שיעור החזקה אפקטיבי)
Westwood Terrace	סאן אנטוניו, טקסס	2012	204	1.6.2022	Westwood Terrace LP	7.23%	3,076	1,285	30,700	20,934	ריבית קבועה 6.15% 2027	68.2%	693	91%	7.2%
Kenzie Park	סאן אנטוניו, טקסס	2005	312	1.6.2022	Kenzie Park LP	7.23%	3,991	1,662	45,400	28,857	ריבית קבועה 6.15% 2027	63.6%	1,174	86%	7.2%
Allure at Shavano	סאן אנטוניו, טקסס	2000	200	1.6.2022	Allure at Shavano LP	7.23%	3,249	1,412	28,300	21,251	ריבית קבועה 6.15% 2027	76%	481	93%	7.2%
Clear Springs	סאן אנטוניו, טקסס	2021	276	1.6.2022	Clear Springs POE LP	7.23%	4,095	2,102	48,600	37,172	ריבית קבועה 6.15% 2027	76.5%	811	89%	7.2%
The Legend	ניו בראפולס, טקסס	2008	480	1.6.2022	The Legend LP	7.23%	6,830	3,135	68,800	46,954	ריבית קבועה 6.15% 2027	68.2%	1,550	91%	7.2%
The Lynx	סאן אנטוניו, טקסס	2004	552	1.6.2022	The Lynx AL LP	7.23%	7,422	3,284	75,000	45,096	ריבית קבועה 6.15% 2027	60.1%	2,122	89%	7.2%
Scout Landing	מורפיסברו, טקסס	2001	278	1.6.2022	Scout Landing LP	7.23%	5,376	3,084	66,200	37,910	ריבית קבועה 4.46% 2032	57.3%	2,007	93%	7.2%
Broadway Chapter	פורת וורת', טקסס	2021	242	6.6.2022	Broadway Chapter LP	7.23%	4,753	2,090	46,700	42,545	ריבית קבועה 4.95% 2027	91.1%	295	94%	7.2%
Mosaic at Miramar	מיראמר, פלורידה	2015	487	7.6.2022	Mosaic at Miramar LP	7.23%	16,596	9,516	200,900	134,707	ריבית קבועה 4.95% 2027	67.1%	4,697	94%	7.2%
Morningside 2050	אטלנטה, ג'ורג'יה	2020	198	28.6.2022	2050 Morningside LP	7.23%	4,191	2,093	50,500	31,772	ריבית קבועה 4.10% 2027	62.9%	1,329	93%	7.2%
The Access	טחפה, אריזונה	2010	408	20.7.2022	The Access AL LP	7.23%	7,739	3,957	118,500	76,057	ריבית משתנה SOFR + 3.5% 2027	64.2%	2,990	89%	7.2%
Element at Stonebridge	נורת' צ'סטרפילד, ורג'יניה	2016	286	22.8.2022	Element at Stonebridge LP	7.23%	8,574	5,174	103,100	52,696	ריבית קבועה 3.79% 2031	51.1%	1,589	93%	7.2%

שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	מועד רכישה	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	שווי הונג (IFRS) ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתית ומועד פירעון סופי של ההלוואה <sup>26</sup>	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2025	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025	שיעור חלקה של חברת הבת הרלוונטית בתמורות מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2025 (שיעור החזקה אפקטיבי)
The Asher	צ. לאטרדייל, פלורידה	1998	224	10.8.2022	The Asher AL LP	7.23%	6,319	3,281	83,000	39,120	ריבית קבועה 4.84% 2032	47.1%	3,113	93%	7.2%
The Lotus	גלדייל, פלורידה	2022	400	16.8.2022	The Lotus AL LP	7.23%	4,490	2,330	69,110	46,500	ריבית משתנה SOFR + 3.55% 2026	67.3%	3,576	92%	7.2%
The Bellamy	שארלוט, צפון קרוליינה	2005	279	14.11.2022	The Bellamy LP	4.82%	6,346	3,716	82,097	49,461	ריבית קבועה 4.38% 2032	60.2%	1,544	94%	4.8%
The Murray	שארלוט, צפון קרוליינה	2005	160	14.11.2022	The Murray AL LP	4.82%	2,761	1,152	41,700	23,390	ריבית קבועה 4.38% 2032	56.1%	866	85%	4.8%
The Kendall	אינדיאן טרילי, צפון קרוליינה	2003	252	14.11.2022	The Kendall AL LP	4.82%	5,070	2,980	69,200	41,372	ריבית קבועה 4.38% 2032	59.8%	1,316	89%	4.8%
Phillips Pass	יוסטון, טקסס	1997	168	14.11.2022	Phillips Pass LP	4.82%	3,099	1,331	28,091	15,064	ריבית קבועה 4.38% 2032	53.6%	616	93%	4.8%
The Tribute	ספרינג, טקסס	2002	248	14.11.2022	The Tribute AL LP	4.82%	4,436	1,949	42,000	19,309	ריבית קבועה 4.38% 2032	46%	1,073	92%	4.8%
Watersedge	וובסט, טקסס	2008	354	14.11.2022	The Regan LP	4.82%	6,676	3,744	74,702	41,125	ריבית קבועה 4.38% 2032	55.1%	1,588	93%	4.8%
The Harrison at Windsor Hill	צ'רלסטון, דרום קרוליינה	2020	312	14.12.2022	The Harrison at Windsor Hill LP	7.23%	5,881	2,385	58,800	36,359	ריבית קבועה 5.07% 2032	61.8%	1,592	92%	7.2%
Enso	פאלם ביי, פלורידה	-	322	27.4.2023	The Enso	7.23%	-	-	33,400	-	-	-	2,370	-	7.2%
Deseo Grande Phase 2	אורלנדו, פלורידה	-	365	26.5.2023	Deseo 2	3.62%	-	-	63,600	32,906	ריבית משתנה SOFR + 3% 2026	51.7%	1,089	-	3.6%
The Noa	קייסימי, פלורידה	-	355	15.6.2023	The Noa	4.39%	-	-	41,500	2,650	ריבית משתנה SOFR + 4% 2028	6.4%	1,153	-	4.3%

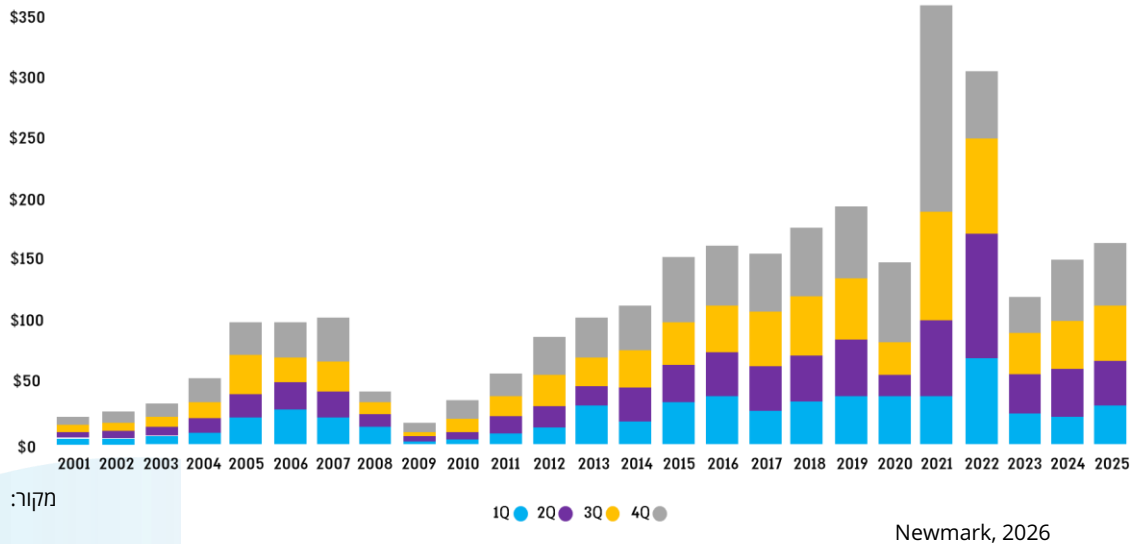
שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	מועד רכישה	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	שווי הוגן (IFRS) ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתי ומועד פירעון סופי של ההלוואה <sup>26</sup>	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2025	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025	שיעור חלקה של חברת	שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	מועד רכישה	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	שווי הוגן (IFRS) ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתי ומועד פירעון סופי של ההלוואה <sup>26</sup>	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2025	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025	שיעור חלקה של חברת
27	The Drake	ניקסונוויל, פלורידה	2001	2023	Drake	7.23%	6,740	3,913	78,700	42,022	ריבית קבועה 5.78% 2028	53.4%	2,602	93%	7.2%																
28	The Pointe on Westshore	טמפה, פלורידה	2022	2024	The Pointe on Westshore	5.21%	13,444	7,804	151,797	82,215	ריבית קבועה 5.93% 2031	54.2%	3,637	94%	5.2%																
29	Prose Eastgate	דאלאס, טקס	2023	2024	Jameson	3.88%	6,913	3,931	83,600	49,638	ריבית קבועה 5.52% 2032	59.4%	1,293	90%	3.8%																
30	Ingleside Apartments	ציארלסטון, דרום קרוליינה	2008	2024	Sage at Ingleside	7.23%	6,114	3,535	69,100	42,000	ריבית קבועה 5.39% 2031	60.8%	1,923	94%	7.2%																
31	Alta Blue Goose	אוסטין, טקס	2023	2024	EightyOne Blue Goose	7.23%	4,994	1,236	63,300	34,000	ריבית משתנה SOFR+ 3.35% 2027	53.7%	2,079	88%	7.2%																
32	The Brandon	טמפה, פלורידה	בהקמה	2024	Cottages at Brandon	7.05%	-	-	100,080	29,277	ריבית משתנה SOFR + 4.5% 2027	35.8%	4,898	-	7%																
33	The Griffin <sup>29</sup>	טמפה, פלורידה	2008	2024	The Griffin	4.57%	10,857	6,055	124,870	75,302	ריבית קבועה 5.08% 2031	60.3%	2,223	94%	4.5%																
34	Wynwood Crossing	מיאמי, פלורידה	בהקמה	2025	Wynwood Crossing	7.23%	-	-	43,126	-	-	-	695	-	7.2%																
<b>החזקה על-ידי Core American Landmark LLC (החזקה על-ידי החברה בשיעור של 94%)</b>																															
1	Parc at Murfreboro	מונפסברו, טנסי	נבנת בשנת 2021	2021	Parc at Murfreboro AL LP	10%	7,661	4,569	95,400	47,388	ריבית קבועה 3.12% 2028	50%	7,664	94%	15.9%																
2	Tapestry Westland Village	ניקסונוויל, פלורידה	נבנת בשנת 2020	2021	Tapestry Westland Village LP	15%	5,595	3,114	75,200	40,000	ריבית קבועה 3.26% 2028	53.2%	6,217	95%	17.6%																
3	Boulders Lakeside	צי'סטרפלד, ורג'ינה	נבנת בשנת 2020	2021	Boulders Lakeside POE	10%	5,611	3,412	67,200	43,550	ריבית קבועה 4.77% 2032	64.8%	2,365	96%	10%																
4	The Elliott	קונקרד, צפון קרוליינה	נבנת בשנת 2010	2022	The Elliott AL LP	15%	5,295	2,628	62,200	38,458	ריבית קבועה 4.82% 2031	61.8%	3,855	94%	15%																

שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	מועד רכישה	שם חברת הנכס	הרלוונטיות בחברת הנכס	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) <sup>25</sup>	שווי הונג (IFRS) ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	יתרת הלואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתי ומומד פירעון סופי של ההלוואה <sup>26</sup>	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2025	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025	שיעור חלקה של חברת						
5	Cavalli at Iron Horse	הילס, טקסס רצי'ארד	328	31.3.2022	Cavalli at Iron Horse Station POE LLC	20%	6,766	3,715	71,300	46,290	ריבית קבועה 4.71% 2031	64.9%	5,083	93%	20%						
6	The Adley Luxe	ניקסונוויל, פלורידה	200	31.3.2022	The Adley Luxe POE LLC	9.92%	-	-	31,200	19,517	ריבית משתנה 3SOFR + 2026	62.6%	8,938	-	20.6%						
7	Cadence at Cates Creek	הילסברו, צפון קרוליינה	270	23.3.2022	Cadence at Cates Creek POE LLC	10%	5,577	3,051	77,000	51,500	ריבית משתנה SOFR + 2.7% 2026	66.9%	2,555	91%	10%						
8	Conrad at Concord Mills	שארלוט, צפון קרוליינה	357	23.3.2022	Conrad at Concord Mills POE LLC	10%	6,913	3,912	103,300	67,500	ריבית משתנה SOFR + 2.7% 2026	65.3%	3,978	91%	10%						
9	The Edge	מונפסברו, טנסי	288	17.3.2022	The Edge POE LLC	10%	5,675	3,262	74,400	42,600	ריבית קבועה 3.3% 2029	57.3%	3,261	92%	10%						
10	Vivere	ניקסונוויל, פלורידה	300	6.1.2023	The Vivere Development	18.69%	-	-	29,300	14,329	ריבית משתנה SOFR + 2.85% 2026	48.9%	6,224	-	22.3%						
11	The Archer	סן אנטוניו, טקסס	376	8.9.2023	The Archer	45.48%	3,814	1,096	31,600	30,866	ריבית משתנה SOFR + 3.85% 2027	97.7%	-	93%	45.5%						
<b>החזקה על ידי קרן V</b>																					
1	Rosemont St.Jons	ניקסונוויל, פלורידה	420	30.09.2025	Rosemont St.Jons	53.60%	7,864	4,140	82,000	57,400	ריבית קבועה 5.27% 2032	70%	17,350	88%	100%						
												<b>92%</b>	<b>351,150</b>	<b>58%</b>	<b>3,869,031</b>	<b>6,673,402</b>	<b>288,591</b>	<b>557,947</b>			
																<b>סה"כ</b>					

#### 9.1.4. שוק הנדל"ן לדיור מסוג Multifamily בארה"ב

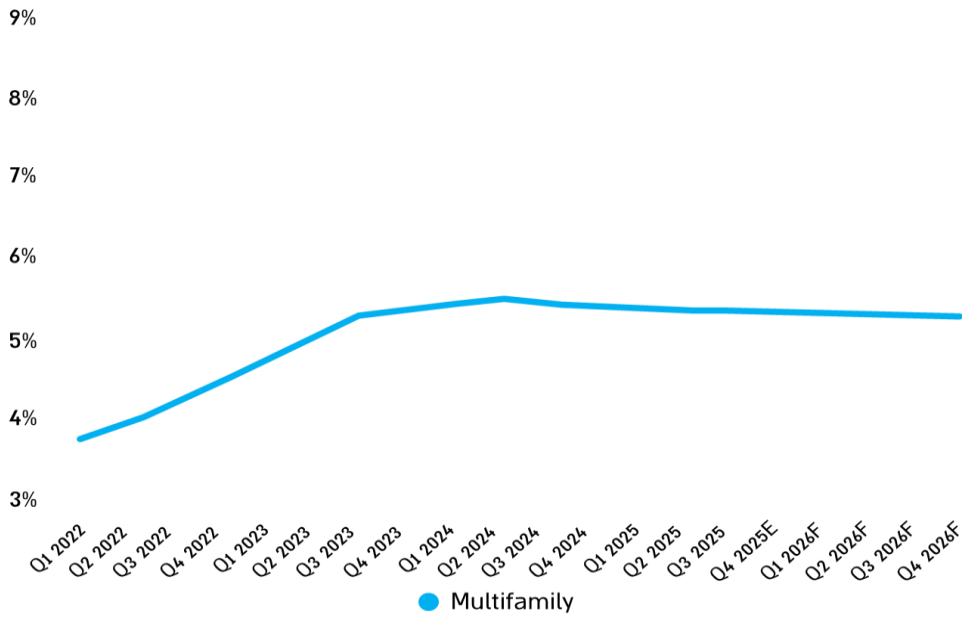
עליית הריבית בשנים 2022-2023 ותנאי השוק באותה העת הובילו לירידה משמעותית בהיקף העסקאות בשנת 2023, מאז, בשנתיים האחרונות קצב העסקאות נמצא במגמת עליה כשבין שנת 2023 לשנת 2025 היקף העסקאות עלה בכ-37% לאור ירידות ריבית הבנק הפדרלי ושיפור בתנאי השוק. היקף ההשקעות בתחום מקבצי דיור הינו הגבוה ביותר מבין כלל תחומי הנדל"ן המסחרי בשנת 2025, ועמד על כ-30% מכלל העסקאות בתחום. נתון זה מדגיש את יציבותו ודומיננטיותו של התחום, הנתפס כאטרקטיבי בעיני משקיעים.

#### היקף העסקאות בתחום מקבצי הדיור (במילארדי דולרים)



עליית הריבית השפיעה גם על שיעור ההיוון במקבצי הדיור והובילה לעלייה בו. עם זאת, הבנק הפדרלי החל בתהליך הורדת הריבית בסוף רבעון 3 של 2025 וצפוי להמשיך בתהליך זה בשנת 2026. בשנת 2025 שיעור ההיוון נותר יציב וללא שינוי מהותי. אך, ככל שמגמת הורדת הריבית תימשך ותתבסס לאורך זמן, צפויה ירידה הדרגתית בשיעור ההיוון בטווח הבינוני-ארוך.

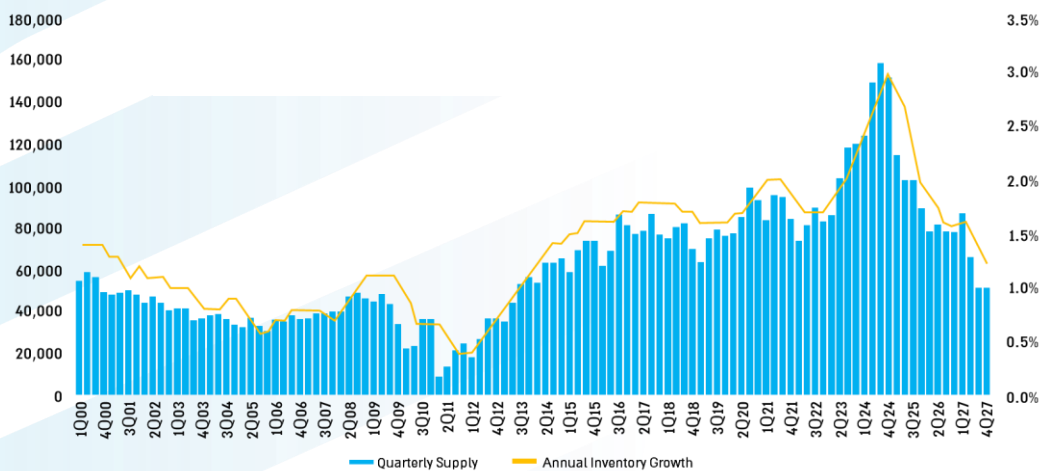
### שיעור ההיוון לנכסי מקבצי הדיור בארה"ב



מקור: CBRE, 2025

בשנים 2024-2023 חל גידול משמעותי בהיקף סיומי הבנייה, על רקע היקפי שיא של התחלות בנייה בשנת 2022 ובתחילת 2023, בתקופה של סביבת ריבית נמוכה. סיומי בנייה אלו הובילו לעלייה נקודתית בהיצע יחידות הדיור במקבצי הדיור, והשפיעו על היכולת להעלות את שכר הדירה בשנים 2025-2024 בשווקים רבים. עם זאת, בעקבות עליית הריבית חלה ירידה חדה בהתחלות הבנייה, וברבעון הרביעי של 2025 ירדו סיומי הבנייה בכ-44% לעומת השיא שנרשם ברבעון השלישי של 2024. מגמה זו צפויה להימשך בשנים הקרובות ולהשפיע באופן משמעותי על היקף ההיצע הזמין בשוק.

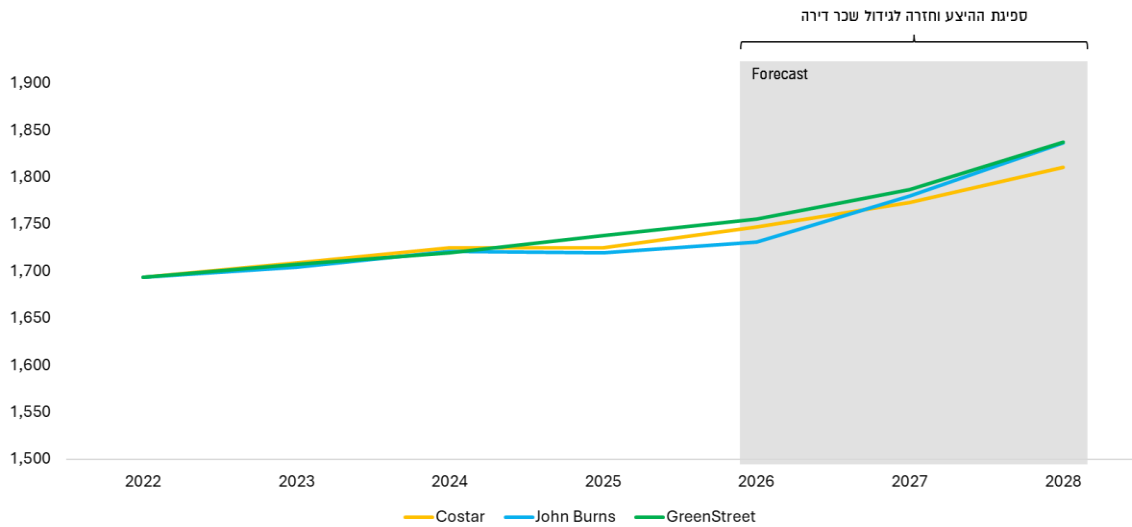
### היקף סיומי בניה רבעוני וגידול במלאי השני למקבצי דיור בארה"ב (יחידות דיור)



מקור: Newmark, 2026

הפער ההיסטורי בין הביקוש להיצע לצד ירידה משמעותית בהתחלות הבנייה צפויים להוביל לעליית שכר הדירה בנכסי מקבצי הדיור בשנים הקרובות. עליה בגידול שכר הדירה לצד צפי להמשך ירידת ריבית הבנק הפדרלי אשר צפויה להוביל לגידול בהיקף העסקאות ובטווח הבינוני- ארוך לירידה בשיעורי ההיוון, מהווים נקודת מפנה בשוק מקבצי הדיור.

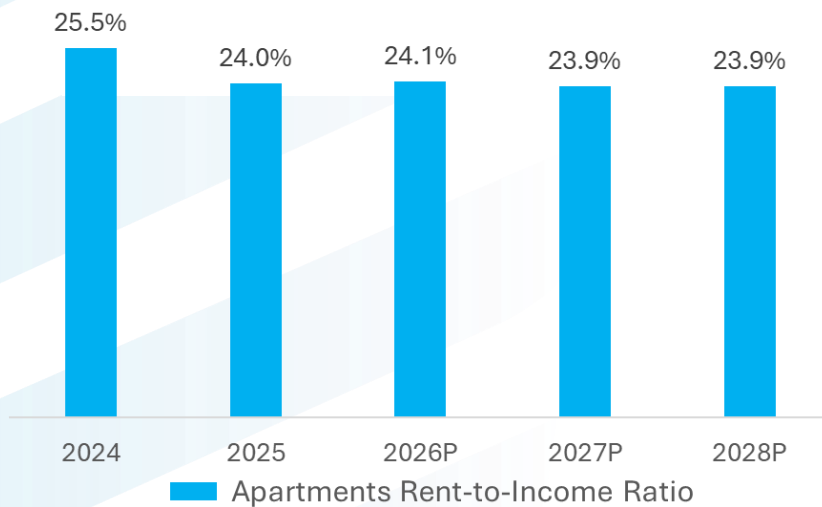
### שכר דירה ממוצע למקבצי דיור בארה"ב



מקור: Costar, John Burns, GreenStreet 2026. שכר הדירה חושב באמצעות החלת שיעור הגידול החזוי לפי כל אחד מגופי המחקר על שכר הדירה ההתחלתי של Costar

עליית עליונת שכר הדירה בשנים הקרובות נתמכת בגידול בהכנסת משקי הבית, כך שיחס שכר הדירה להכנסה עומד על כ-24% וצפוי להשאר ברמתו הנוכחית בשנים הקרובות - רמה יציבה ומאוזנת בתחום, המאפשרת את המשך מגמת העלייה בשכר הדירה.

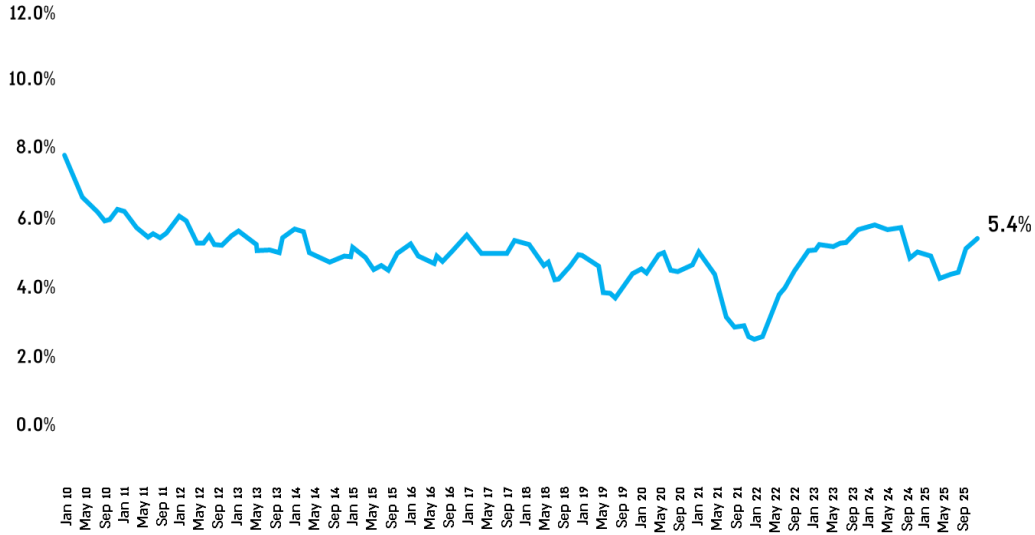
### יחס שכר דירה להכנסה בארה"ב



מקור: John Burns, 2026

כמו כן, לאור הביקוש הגבוה שיעור אי התפוסה נותר יציב ועמד בשנה האחרונה על כ-5.5%. שיעור זה צפוי להשאר ברמה זאת גם בשנים הקרובות.

### שיעור אי תפוסה (Vacancy) במקבצי הדיור



מקור: Newmark, 2026

### 9.1.5 הסכמים מהותיים פעילות מקבצי דיור (Multifamily)

#### 9.1.5.1 הסכם אמריקן לנדמרק - ביום 1 בינואר 2016 התקשרו אלקטרה אמריקה וה"ה ג'ו

לובאק וג'ים מילר בהסכם תפעול ביחס ל-American Landmark LLC, תאגיד המאוגד בפלורידה ("אמריקן לנדמרק"), במסגרתו הוסכם על הקמת החברה, על הוראות שיחולו בין הצדדים (להלן ה"חברים") בתור בעלי זכויות באמריקן לנדמרק ועל העסקתו של מר ג'ו לובאק כמנהל (Manager). ביום 14 בדצמבר 2016 חתמו הצדדים על הסכם תפעול מתוקן (בסעיף זה: "ההסכם").

להלן הוראותיו העיקריות של ההסכם האמור:

- כללי - הצדדים יסדו את אמריקן לנדמרק במטרה להתקשר, במישרין ובעקיפין, בעסקאות לרכישת, ניהול, פיתוח, שיפוץ, תפעול, מימון, מכירת והעברת מקבצי דיור על-ידי אמריקן לנדמרק וישויות משפטיות אחרות בהן היא תשקיע, במישרין או בעקיפין, בקשר עם פרויקט העוסק במקבצי דיור כאמור ("חברת נכס").
- שיעור החזקות הצדדים - השקעות בהון אמריקן לנדמרק יבוצעו על-ידי הצדדים (ובהתאם לכך יבוצעו החזרי הון) בשיעורים הבאים: אלקטרה אמריקה (94%), ג'ו לובאק (5%) וג'ים מילר (1%) ואילו שיעור כל אחד מהצדדים בתשלומי דמי ההצלחה (Promote), שיחולקו לאמריקן לנדמרק) יעמוד על: אלקטרה אמריקה (69%), ג'ו לובאק (25%) וג'ים מילר (6%).

- ההסכם קובע הסדרים למקרה בו בעל מניות לא מעמיד את ההון הנדרש ממנו, וכן הוראות אחרות בדבר אופן מימון אמריקן לנדרמרק, וביצוע חלוקות לחברים.
- ניהול – הניהול הכולל והשליטה בכל האספקטים של עסקי ופעילויות אמריקן לנדרמרק, יהיה בידי המנהל. לובאק מונה כמנהל הראשון של אמריקן לנדרמרק. המנהל יגיש לחברים תקציב שנתי לאישורם ברוב הנדרש ויפעל במסגרתו. החברים רשאים, ברוב הנדרש, להעביר את המנהל מתפקידו, בכל זמן ומכל סיבה שהיא.
- ההסכם מונה רשימה של פעולות ועסקאות אשר קבלת החלטות לגביהן דורשת בנוסף לאישור המנהל, גם את אישור החברים ברוב הנדרש.
- עמלות – בקשר עם רכישת נכס בידי חברת נכס, אמריקן לנדרמרק עשויה לקבל עמלת רכישה בהיקף של 1% ממחיר הרכישה. עמלות רכישה, תחולקנה לחברים כדלקמן - אלקטרה אמריקה (50%), ג'ו לובאק (40%) וג'ים מילר (10%).
- העברת זכויות – בנוסף ההסכם כולל הוראות מקובלות לענין מגבלות על העברת זכויות באמריקן לנדרמרק, בהעדר הסכמה של המנהל ושל הרוב הנדרש של החברים, העברות לנעברים מותרים, זכות סירוב ראשונה, סעדי החברה במקרה בו חבר מתיימר להעביר זכויותיו באמריקן לנדרמרק תוך הפרת ההסכם, וכן הוראות בדבר מנגנון היפרדות (Buy-Sell) שכל אחד מן הצדדים רשאי ליזום במקרים של מחלוקת וחוסר הגעה להסכמות כהגדרת המונחים בהסכם (לרבות חוסר הסכמה בדבר מכירת החזקות אלקטרה אמריקה ללובאק ומילר במקרה של שינוי בשליטה של משפחת זלקינד באלקטרה אמריקה וחוסר הסכמה בין אלקטרה אמריקה ללובאק).

#### 9.1.5.2. **הסכם העברת זכויות בקרות "אירוע"** – ביום 1 בינואר 2024, התקשרו מר ג'ו לובאק

ואלקטרה נדל"ן בהסכם העברת זכויות בישויות משפטיות קשורות של החברה (אשר מחליף הסכם קיים מחודש נובמבר 2020). לפי ההסכם, במקרה של קרות "אירוע" כתוצאה חס וחלילה מפטירה או נכות קבועה של מר לובאק, תהא לאלקטרה נדל"ן הזכות לרכוש את כלל ו/או חלק מהחזקותיו (לרבות גופים קשורים שלו) בישויות השונות (כמפורט בהסכם, וזאת למעט זכויותיו בחברת American Landmark Fund III Manager LLC) העוסקות בהשקעות יחד עם אלקטרה נדל"ן, וזאת בהתאם לשווי שוק שלהם ועקרונות אחרים שנקבעו בהסכם בין הצדדים. כמו-כן סוכמו תנאי התשלום לפריסה על פני שלוש שנים. השלמת העסקה בקרות אירוע, מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מסוימים, לגביהם נקבעו הסכמות במידה ולא יתקיימו התנאים המתלים.

#### 9.1.5.3. **הסכם ALM - הסכם American Landmark Management, LLC ("ALM")** –

ביום 25 בפברואר 2015 התקשרו ELM, ENA II וה"ה ג'ו לובאק וג'ים מילר בהסכם המסדיר את יחסיהם כבעלי המניות ב- ALM - חברת ניהול ותפעול הנכסים בארה"ב. בין היתר, קובע הסכם בעלי המניות את הדברים הבאים: (א) תקציב ALM יוכן על-ידי המנהל (מר ג'ו לובאק) ויובא לאישור פה אחד של בעלי המניות. החלטות ביחס למימון, כגון נטילת הלוואה, חלוקות והעמדת ערבויות, יחייבו הסכמה של יותר מ-50% מזכויות ההצבעה. החלטות ביחס להזרמת הון נוספת, יחייבו את הסכמת החברה לצד הסכמת המנהל; (ב) את המנהל ניתן להחליף במקרה בו הפר את חובתו בניהול החברה, במקרה

בו ביצע תרמית ו/או התנהג בצורה שאינה הולמת, וזאת בכפוף לאישור של 50% לפחות מזכויות ההצבעה.

#### 9.1.5.4 הסכמי ה-JV והסדרי דמי הצלחה (פרומוט) במסגרת עסקאות השקעה בנכסים

בודדים, בין באמצעות הקרנות ובין שלא באמצעות הקרנות (יצוין כי כאשר קרן נמצאת בתקופת ההשקעות שלה לא יבוצעו השקעות בנכסים שלא במסגרתה), וכן במסגרת פעילות ה-SFR אשר נכון לשלב זה מבוצעת גם היא במתכונת של עסקאות JV עם שותפים מוגבלים (LP's), עשויים תאגידיים מטעם החברה להתקשר עם משקיעים מוגבלים (LPs) ("המשקיע") בהסכמי JV ("הסכם השותפות"), כאשר תאגיד שהחברה מחזיקה במניותיו (במישרין או בעקיפין) או תאגיד קשור אליו משמש כמנהל התאגיד Managing Member ("התאגיד המנהל"). את עיקר המימון לרכישת הנכס נוטלת חברת הנכס בהלוואה Non-Recourse מגופים בנקאיים, תוך שעבודו לטובת הגורם המממן. יתרת המימון מועמדת כהון, על-ידי המשקיע והחברה.

יצוין כי במסגרת קרנות החוב מבוצעות מפעם לפעם עסקאות JV במסגרתן משקיעים מוגבלים (LP's) משקיעים לצד הקרן בעסקאות מימון (Preferred Equity Mezzanine) אותן היא מבצעת.

הסכמי ה-JV עם השותפים מסדירים את כלל זכויות המשקיע והחברה בקשר עם ההשקעה במקבצ/י הדיור הרלוונטיים, ובין היתר, את (א) השקעת ההון הנדרש על-ידי המשקיע והחברה; (ב) את הניהול של ההשקעה על-ידי התאגיד המנהל; (ג) חלוקת הרווחים בין המשקיע לבין התאגיד המנהל, הן מכוח השקעתם והן כדמי הצלחה (Promote) בגין רווחים עודפים שהושגו על-ידי התאגיד המנהל. הסכמי ה-JV קובעים על-פי רוב הסדרים כדלקמן:

#### 9.1.5.4.1 לכל שותפות כאמור קיים תאגיד מנהל (כאמור, תאגיד הקשור לתאגיד

שהחברה מחזיקה במניותיו ולעיתים קיימים גם שותפים נוספים). למנהל יש את הסמכויות הנדרשות כדי להפעיל את עסקי חברת הנכס במהלך העסקים הרגיל, בכפוף למגבלות מסוימות שהוטלו על-ידי המשקיע שבעיקרן כוללות דרישה לקבלת הסכמת המשקיע ביחס להחלטות מהותיות. החלטות כאמור עשויות לכלול אישור תקציב שנתי, תוכנית עסקית שנתי, אישור תוכנית ותקציב שנתיים עבור שיפוץ והשבחות בנכס, חוזים החורגים מסכום מסוים, הוצאות החורגות מן התקציב שאושר, נטילת הלוואה או מימון מחדש, משכנתא או שעבוד מקבץ הדיור או חברת הנכס, מתן הלוואה על-ידי התאגיד הרלוונטי או חברת הנכס, שינוי במטרות התאגיד הרלוונטי, מכירה או פעולת העברה אחרת של חלק או כל הזכויות בנכס או בחברת הנכס או בתאגיד הרלוונטי, שינוי בשימוש או יעוד הקרקע, פירוק או מיזוג התאגיד הרלוונטי או חברת הנכס, וכדומה. לעיתים, למשקיע יש סמכות הכרעה עצמאית ובלעדית לקבל החלטה או לנקוט פעולה בשם התאגיד הרלוונטי, בנושאים מסוימים כגון שינוי, החלפה, הגדלה או מימון מחדש של הלוואה, תיקון הפרות של מסמכי הלוואה, מכירה של הנכס, ענייני

מיסים, ביצוע קריאות לכסף במקרה של הוצאות חירום וכן ביחס להתקשרויות בהן לתאגיד המנהל יש עניין אישי (כגון הסכם ניהול הנכס).

בנוסף, על-פי רוב קיימות הוראות המאפשרות למשקיע לסלק את התאגיד המנהל מתפקידו בשל מעשים הכוללים, בין היתר: (1) הונאה או רשלנות חמורה, גניבה, גזל, הרשעה בפשע וכדומה; (2) התאגיד הרלוונטי או התאגיד המנהל עומדים בפני פירוק; (3) הפרת סעיפים בהסכם התפעול בקשר עם הגבלת סמכות התאגיד המנהל; (4) הפרה של הסכמי המימון או כשל תחת הסכם המשכנתא; (5) העברת זכויות של התאגיד המנהל בתאגיד הרלוונטי; ו-(6) עילות כלכליות כגון ליקוי בחלוקת תזרימי מזומנים ברמה מספקת או ליקוי של התאגיד המנהל בלהשקיע את חלקו בהון חברת הנכס. על אף האמור לעיל, במקרים מסוימים, למשל, במקרה שבו החלפת התאגיד המנהל תגרום להפרה של הסכמי המימון הבנקאיים לרכישת מקבץ הדיור, המשקיע לא יהיה זכאי להעביר מתפקידו את התאגיד המנהל, אולם במקרה כאמור התאגיד המנהל יוכל לפעול רק בהתאם להוראות בכתב מאת המשקיע, ככל שאלה לא מנוגדות להסכמי המימון הבנקאיים.

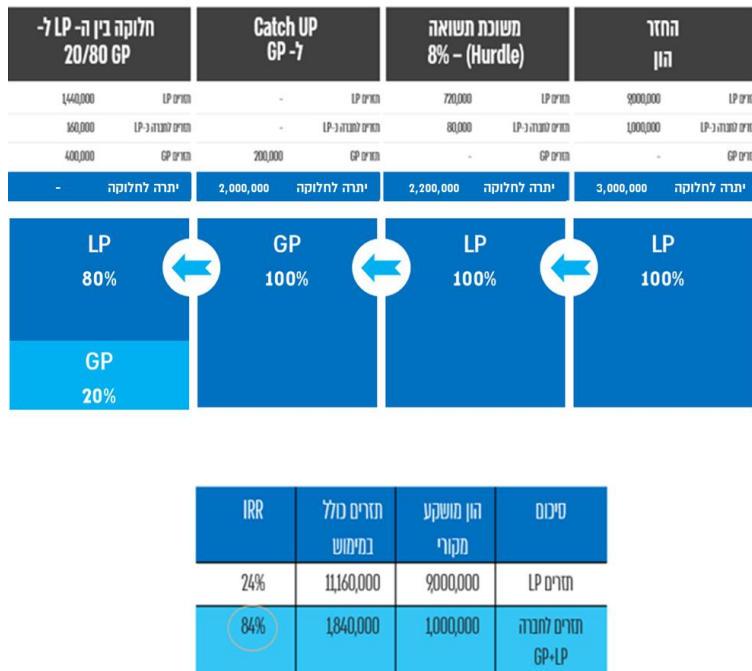
במידה והתאגיד המנהל מסולק מתפקידו כאמור, הוא מאבד החל מאותו מועד את זכותו לתשלומים עתידיים לרבות Promote עתידי שייצבר.

**9.1.5.4.2.** הסכם השותפות קובע את אופן קביעת תזרים המזומנים וחלוקתו לבעלי המניות בהתאם לסדר קדימויות הקבוע בהסכם. כן, קובע הסכם השותפות את אופן פירוק חברת הנכס, בדרך כלל עם מכירת נכס וקבלת תמורת המכירה.

**9.1.5.4.3.** הסכמי השותפויות קובעים הסדרים לפירוק השותפות בין היתר במקרה של מחלוקת עסקיות או בקרות אירועים מסוימים (סיום כהונת המנהל) או בחלוף מועדים הקבועים בהסכמים, על-ידי קביעת מנגנוני "במבי" (BMBY) ו/או מכירה כפויה של הנכס.

**9.1.5.4.4.** ההסדרים המקובלים מעניקים למנהל מספר סוגי תשלומים כדלקמן: (1) Acquisition Fee, בדרך כלל בשיעור של 1% ממחיר רכישת הנכס, אשר עשוי להשתלם עם רכישת הנכס או במועד מאוחר יותר; (2) תשלומי Promote (דמי הצלחה במנגנון של השתתפות ברווחים) - לאחר החזר מלא של ההון המקורי שהושקע והחזר Preferred Return כפי שנקבע.

להלן דוגמה לתשלומי Promote בקשר עם עסקת מימוש מקבץ דיור:



## דוגמה

נכס ב השקעה ההונית עמדה על 10 מיליון דולר וחלוקה של החברה בכובעה (כ-LP עמד על מיליון דולר (10%))

הנכס נמכר בחלוף שנה, בתמורה נטו (לאחר החזר ההלוואה והוצאות) של 13 מיליון דולר.

### מפל התשלומים בעסקה:

- 1 החזר הון לכל השותפים לפי שיעור תרומת ההון שלהם בעסקה
- 2 משוכת תשואה (Hurdle) של 8% לפי שיעור תרומת ההון של השותפים בעסקה.
- 3 "השלמה" ל-GP, לפיו הוא זכאי ל-20% מהרווח שחולק עד אותה נקודה.
- 4 חלוקה של 20/80 בין ה-GP ל-LP.

\*יצוין, כי מפל התשלומים אינו זהה בכל עסקה ומשתנה בין הקרנות, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.5 לדוח לעיל.

## 9.1.5.5 הסכם Electra Multifamily Investment Fund II

להלן הוראותיו העיקריות של הסכם ההקמה של הקרן ה-II:

### 9.1.5.5.1 הקרן ה-II הוקמה על-ידי החברה בחודש יוני 2018 בתור שותפות מוגבלת

(LP) על-פי דיני מדינת דלאוור, המורכבת ממספר שותפויות נפרדות על מנת להתאים את הקרן לצרכים המשפטיים, המיסויים והרגולטוריים של המשקיעים בה.

### 9.1.5.5.2 השותף הכללי בקרן ה-II הינו חברה פרטית בה החברה מחזיקה 24.9%.

יתרת ההחזקות הינה בידי צדדים שלישיים לרבות ה"ג' לובאק וג'ים מילר. היקף ההתחייבות של השותף הכללי להשקעה בקרן ה-II, כשותפים מוגבלים, הינו כ-30 מיליון דולר (כ-6.5%).

### 9.1.5.5.3 אסטרטגיית השקעה - זהה לאסטרטגיית השקעה של החברה בענף

מקבצי הדיור - רכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור מסוג Value Add.

### 9.1.5.5.4 היקף הקרן ה-II - היקף יעד - 300 מיליון דולר.

היקף גיוס בפועל - כ-462 מיליון דולר. בנוסף, 400 מיליון דולר גיוסו ממשקיעים מצד הקרן (Co-Investors).

### 9.1.5.5.5 סגירות - מועד הסגירה הראשונה - חודש יוני 2018.

מועד הסגירה הסופית – לא יאוחר מ-18 חודשים לאחר מועד הסגירה הראשונה. סגירה סופית של הקרן הוכרזה על-ידי החברה בחודש יולי 2019, השותף הכללי קרא ל-100% מהתחייבות המשקיעים.

**9.1.5.5.6.** משקיעים שהתחייבו להשקיע בקרן ה-II לאחר מועד הסגירה הראשונה ועד הסגירה הסופית, התבקשו להזרים סכום איזון כדי לממן את חלקם בסכומים שכבר הוזרמו לשותפות, בסכום השווה לריבית שנתית על השקעתם בגובה מדד הליבור (LIBOR) +2%.

**9.1.5.5.7.** תקופת ההשקעות – שנתיים ממועד הסגירה הראשונה, ועד הארכה אחת נוספת בת שנה, לשיקול דעתו של השותף הכללי. בפועל, הקרן סיימה את תקופת ההשקעות שלה בחודש ספטמבר 2019.

**9.1.5.5.8.** אורך חיי הקרן ה-II – חמש שנים ממועד הסגירה הסופית של הקרן ה-II, ועד שתי הארכות נוספות בנות שנה אחת, לשיקול דעתו של השותף הכללי ויחד עם תקופת גיוס המשקיעים – עד כ-8.5 שנים. במהלך חודש נובמבר 2025, הוארכה תקופת חיי הקרן עד ליום 17 ביוני 2026.

**9.1.5.5.9.** ועדה מייעצת – החברים יהיו נציגים של השותפים המוגבלים. הועדה המייעצת תתבקש לאשר כל עסקה המהווה ניגוד עניינים.

**9.1.5.5.10.** הגבלות על השקעה – מבלי הסכמתה של הועדה המייעצת, הקרן ה-II לא תשקיע:

- יותר מ-15% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-II בנכס אחד.
- בנכסים בעלי פחות מ-100 יחידות דיור או בני יותר מ-45 שנים.
- יותר מ-15% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-II מחוץ לפלורידה, טקסס, ג'ורג'יה, צפון קרוליינה, דרום קרוליינה, וירג'יניה, טנסי, אריזונה או אלבמה.
- יותר מ-25% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-II בעיר אחת.

**9.1.5.5.11.** דמי הצלחה (Promote) – בכפוף לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 8% לכלל המשקיעים, ועד לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 14%, יהיה גוף קשור לשותף הכללי (בו החברה מחזיקה 69%), זכאי לקבל דמי הצלחה בגובה של 20% מהרווח. חישוב דמי ההצלחה, כולל מנגנון השלמה (Catch-Up) מעל 14% IRR דמי ההצלחה לשותף הכללי יהיו בגובה של 30% מיתרת הרווח בלבד, ללא מנגנון השלמה. לחלקה של החברה בדמי ההצלחה ראה סעיף 1.5 לדוח לעיל.

**9.1.5.5.12.** מינוף – המינוף ביחס לכל נכס לא יעלה על 70% מכלל עלות העסקה.

9.1.5.5.13 דמי ניהול לשותף הכללי - 1.5% שנתיים על ההון שהושקע בפועל בהשקעות שטרם מומשו. להשקעות בהיקף הקטן ממיליון דולר, דמי הניהול יהיו בגובה 1.75% שנתיים על ההון המושקע בפועל וטרם מומש.

9.1.5.5.14 דמי ניהול נכסים - חברת ניהול הנכסים (ALM) תתקשר בהסכמי ניהול לנכסים אשר בבעלות הקרן ה-II ותהיה זכאית לקבל דמי ניהול בגובה 3% מדמי השכירות השנתיים ברוטו של הנכסים.

9.1.5.5.15 דמי פיקוח וניהול עבודות בניה - חברת ניהול הנכסים (ALM) תתקשר בהסכמי פיקוח וניהול עבודות בניה לנכסים אשר בבעלות הקרן ה-II ותהיה זכאית לקבל דמי פיקוח חד פעמיים בשיעור של 4% מעלויות הבנייה.

9.1.5.5.16 הוצאות הקמה - הקרן ה-II תישא בהוצאות הקמה עד 0.6% מסך ההתחייבויות (בתוספת מע"מ, ככל שחל). חברת ניהול הנכסים (ALM) תישא בכל סכום עודף, כולל באמצעות קיזוז דמי הניהול.

9.1.5.5.17 מכתבי צד למשקיעי עוגן - לאור היקף השקעתם בקרן ה-II, ישנם משקיעים שהוגדרו כמשקיעי עוגן אשר קיבלו הנחה בדמי הניהול אשר עליהם לשלם ו/או הנחה בתשלום בגובה דמי ההצלחה אשר עליהם לשלם.

#### 9.1.5.6 הסכם Electra Multifamily Investment Fund III

להלן הוראותיו העיקריות של הסכם ההקמה של הקרן ה-III להשקעות במקבצי דיור:

9.1.5.6.1 הקרן ה-III הוקמה על-ידי החברה בחודש דצמבר 2019 בתור שותפות מוגבלת (LP) על-פי דיני מדינת דלאוור, המורכבת ממספר שותפויות נפרדות, חלקן קיימניות, על מנת להתאים את הקרן לצרכים המשפטיים, המיסויים והרגולטוריים של המשקיעים בה.

9.1.5.6.2 השותף הכללי בקרן ה-III הינו חברה פרטית בה החברה מחזיקה 24.9%. יתרת ההחזקות הינה בידי צדדים שלישיים לרבות ה"ה ג'ו לובאק וג'ים מילר. היקף ההתחייבות של השותף הכללי להשקעה בקרן ה-III, כשותף מוגבל, הינו 64.4 מיליון דולר או 8% מהיקף הקרן ה-III, לפי הנמוך.

9.1.5.6.3 אסטרטגיית השקעה - זהה לאסטרטגיית ההשקעה של החברה בענף מקבצי הדיור ובקרנות הקודמות - רכישה השבחה ומימוש של מקבצי דיור מסוג Value Add.

9.1.5.6.4 היקף הקרן ה-III - יעד הגיוס הראשוני - 500 מיליון דולר.

היקף גיוס בפועל - כ-980 מיליון דולר. בנוסף, 41 מיליון דולר גויסו ממשקיעים לצד הקרן (Co-Investors).

9.1.5.6.5 סגירות - מועד הסגירה הראשונה - חודש דצמבר 2019.

מועד הסגירה הסופית - לא יאוחר מ-18 חודשים לאחר מועד הסגירה הראשונה. סגירה סופית של הקרן הוכרזה על-ידי החברה בחודש יולי 2021, השותף הכללי קרא ל-100% מהתחייבות המשקיעים.

**9.1.5.6.6.** משקיעים שהתחייבו להשקיע בקרן ה-III לאחר מועד הסגירה הראשונה ועד הסגירה הסופית, התבקשו להזרים סכום איזון כדי לממן את חלקם בסכומים שכבר הוזרמו לשותפות, בסכום השווה לריבית שנתית על השקעתם בגובה 6%.

**9.1.5.6.7.** תקופת ההשקעות - שנתיים ממועד הסגירה הראשונה, ועד הארכה אחת נוספת בת שנה, לשיקול דעתו של השותף הכללי. בפועל, הקרן סיימה את תקופת ההשקעות שלה בחודש דצמבר שנת 2021.

**9.1.5.6.8.** אורך חיי הקרן - חמש שנים ממועד הסגירה הסופית של הקרן, ועד שתי הארכות נוספות בנות שנה אחת, בשיקול דעתו של השותף הכללי.

**9.1.5.6.9.** ועדה מייעצת - החברים יהיו נציגים של השותפים המוגבלים. הועדה המייעצת תתבקש לאשר כל עסקה המהווה ניגוד עניינים.

**9.1.5.6.10.** הגבלות על השקעה - מבלי הסכמתה של הועדה המייעצת, הקרן ה-III לא תשקיע:

- יותר מ-15% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-III בנכס אחד.
- בנכסים בעלי פחות מ-100 יחידות דיור או בני יותר מ-45 שנים.
- יותר מ-15% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-III מחוץ לפלורידה, טקסס, ג'ורג'יה, צפון קרוליינה, דרום קרוליינה, וירג'יניה, טנסי, אריזונה או אלבמה.
- יותר מ-25% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-III בעיר אחת.

**9.1.5.6.11.** דמי הצלחה (Promote) לגוף קשור שותף הכללי - בכפוף לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 8% לכלל המשקיעים, ועד לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 14%, יהיה גוף קשור לשותף הכללי (בו החברה מחזיקה 68%), זכאי לקבל דמי הצלחה בגובה של 20% מהרווח. חישוב דמי הצלחה, כולל מנגנון השלמה (Catch-Up) מעל 14% IRR דמי הצלחה לשותף הכללי יהיו בגובה של 30% מיתרת הרווח בלבד, ללא מנגנון השלמה. לחלקה של החברה בדמי הצלחה ראה סעיף 1.5 לדוח לעיל.

**9.1.5.6.12.** מינוף - המינוף ביחס לכל נכס לא יעלה על 70% מכלל עלות העסקה.

**9.1.5.6.13.** דמי ניהול לשותף הכללי - 1.5% שנתיים על ההון אשר הושקע בפועל בהשקעות שטרם מומשו. להשקעות בהיקף הקטן ממיליון דולר, דמי הניהול השנתיים יהיו בגובה 1.75% מההון המושקע בפועל של אותו משקיע.

9.1.5.6.14 דמי ניהול נכסים – חברת ניהול הנכסים (ALM) תתקשר בהסכמי ניהול לנכסים אשר בבעלות הקרן ה-III ותהיה זכאית לקבל דמי ניהול בגובה 3% מדמי השכירות השנתיים ברוטו של הנכסים.

9.1.5.6.15 דמי פיקוח וניהול עבודות בניה – חברת ניהול הנכסים (ALM) תתקשר בהסכמי פיקוח וניהול עבודות בניה לנכסים אשר בבעלות הקרן ה-III ותהיה זכאית לדמי פיקוח חד פעמיים בשיעור של 4% מעלויות השיפוץ.

9.1.5.6.16 הוצאות הקמה – הקרן ה-III תישא בהוצאות הקמה עד 0.6% מסך ההתחייבויות (בתוספת מע"מ, ככל שחל). חברת ניהול הנכסים (ALM) תישא בכל סכום עודף, כולל באמצעות קיזוז דמי הניהול.

9.1.5.6.17 מכתבי צד למשקיעי עוגן – לאור היקף השקעתם בקרן ה-III, ישנם משקיעים שהוגדרו כמשקיעי עוגן אשר קיבלו הנחה בדמי הניהול ו/או בגובה דמי ההצלחה אשר עליהם לשלם.

9.1.5.6.18 יש לציין כי במסגרת מאמצי גיוס הנכסים אותם הובילה החברה לקרן ה-III, גיוסו כספים ממשקיעים זרים אשר בחרו להזרים לקרן באמצעות תאגידים מקבילים שהוקמו ("**Parallel Funds**"), משכך, ייתכנו שינויים כאלו ואחרים בין תיאור ההסכם המובא לעיל לבין הסכמי ה-Parallel Funds.

#### 9.1.5.7 הסכם Electra Multifamily Investment Fund IV

להלן הוראותיו העיקריות של הסכם ההקמה של הקרן ה-IV להשקעות במקבצי דיור:

9.1.5.7.1 הקרן ה-IV הוקמה על-ידי החברה בחודש מאי 2022 בתור שותפות מוגבלת (LP) על-פי דיני מדינת דלאוור, המורכבת ממספר שותפויות נפרדות, חלקן קיימניות, על מנת להתאים את הקרן לצרכים המשפטיים, המיסויים והרגולטוריים של המשקיעים בה.

9.1.5.7.2 השותף הכללי בקרן ה-IV הינו חברה פרטית בה החברה מחזיקה 24.9%. יתרת ההחזקות הינה בידי צדדים שלישיים לרבות ה"ג' לובאק וג'ים מילר. היקף ההתחייבות של השותף הכללי להשקעה בקרן ה-IV, כשותפים מוגבלים, הינו כ- 75 מיליון דולר.

9.1.5.7.3 אסטרטגיית השקעה – זהה לאסטרטגיית השקעה של החברה בענף מקבצי הדיור ובקרנות הקודמות - רכישה השבחה ומימוש של מקבצי דיור מסוג Value Add.

9.1.5.7.4 יעד הגיוס – מיליארד דולר.

היקף גיוס בפועל – כ-1.04 מיליארד דולר. בנוסף, 128 מיליון דולר גיוסו ממשקיעים מצד הקרן (Co-Investors).

#### 9.1.5.7.5. סגירות - מועד הסגירה הראשונה - חודש מאי 2022.

מועד הסגירה הסופית - לא יאוחר מ-18 חודשים לאחר מועד הסגירה הראשונה. סגירה סופית של הקרן הוכרזה על-ידי החברה בחודש פברואר 2024, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים השותף הכללי קרא ל-98.5% מהתחייבות המשקיעים.

#### 9.1.5.7.6. משקיעים המשתתפים בסגירה של הקרן ה-IV לאחר מועד הסגירה

הראשונה ועד הסגירה הסופית, יתבקשו להזרים סכום איזון כדי לממן את חלקם בסכומים שכבר הוזרמו לשותפות, בסכום השווה לריבית שנתית על השקעתם בגובה 8% אלא אם הדוחות הכספיים העדכניים ביותר של הקרן ה-IV מציגים פיחות או תיסוף בערכן של אותן השקעות. במקרה זה, הסכום הנוגע לאותן השקעות שהמשקיעים המאוחרים יתבקשו להזרים יבוסס על אותו ייסוף או פיחות.

#### 9.1.5.7.7. תקופת ההשקעות - שלוש שנים ממועד הסגירה הראשון.

#### 9.1.5.7.8. אורך חיי הקרן ה-IV - שבע שנים ממועד הסגירה הראשונה ועד שתי

הארכות נוספות בנות שנה אחת, כאשר הראשונה בשיקול דעתו של השותף הכללי והשניה ברוב של כלל השותפים המוגבלים.

#### 9.1.5.7.9. ועדה מייעצת - החברים יהיו נציגים של השותפים המוגבלים. הועדה

המייעצת תתבקש לאשר כל עסקה המהווה ניגוד עניינים או חורגת ממגבלות ההשקעה של הקרן.

#### 9.1.5.7.10. הגבלות על השקעה - מבלי הסכמתה של הועדה המייעצת, הקרן ה-IV

לא תשקיע:

- יותר מ-15% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-IV בנכס אחד.
- בנכסים בעלי פחות מ-200 יחידות דיור או יותר מ-600 יחידות דיור, או שאוכלסו טרם שנת 1985.
- יותר מ-15% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-IV מחוץ לפלורידה, טקסס, ג'ורג'יה, צפון קרוליינה, דרום קרוליינה, וירג'יניה, טנסי, אריזונה או אלבמה.
- יותר מ-25% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-IV בעיר אחת.
- יותר מ-10% מסך ההתחייבויות בפרויקטים יזמיים.

#### 9.1.5.7.11. דמי הצלחה (Promote) - בכפוף לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 8%

לכל המשקיעים, ועד לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 14%, יהיה גוף קשור לשותף הכללי (בו החברה מחזיקה 68%), זכאי לקבל דמי הצלחה בגובה של 20% מהרווח. חישוב דמי ההצלחה, כולל מנגנון השלמה (Catch-Up) מעל 14% IRR דמי ההצלחה לשותף הכללי יהיו בגובה של

30% מיתרת הרווח בלבד, ללא מנגנון השלמה. לחלקה של החברה בדמי ההצלחה ראה סעיף 1.5 לדוח לעיל.

9.1.5.7.12 מינוף – המינוף ביחס לכל נכס לא יעלה על 70% מכלל עלות העסקה. ולא יעלה על מינוף ממוצע של 65% ביחס לכלל הפורטפוליו של הקרן.

9.1.5.7.13 דמי ניהול לשותף הכללי – 1.5% שנתיים על ההון אשר הושקע בפועל בהשקעות שטרם מומשו.

9.1.5.7.14 דמי ניהול נכסים – חברת ניהול הנכסים (ALM) תתקשר בהסכמי ניהול לנכסים אשר בבעלות הקרן הרביעית ותהיה זכאית לקבל דמי ניהול נכסים בגובה 3% מדמי השכירות השנתיים ברוטו של הנכסים בבעלות הקרן ה-IV.

9.1.5.7.15 דמי פיקוח וניהול עבודות בניה – חברת ניהול הנכסים (ALM) תתקשר בהסכמי פיקוח וניהול עבודות בניה לנכסים אשר בבעלות הקרן ה-IV ותהיה זכאית לדמי פיקוח חד פעמיים בשיעור של 4% מעלויות השיפוץ.

9.1.5.7.16 הוצאות הקמה – הקרן ה-IV תישא בהוצאות הקמה עד 0.6% מסך ההתחייבויות (בתוספת מע"מ, ככל שחל). חברת ניהול הנכסים (ALM) תישא בכל סכום עודף, כולל באמצעות קיזוז דמי הניהול.

9.1.5.7.17 מכתבי צד למשקיעי עוגן – לאור היקף השקעתם בקרן ה-IV, ישנם משקיעים שהוגדרו כמשקיעי עוגן אשר קיבלו הנחה בדמי הניהול ו/או בדמי ההצלחה אשר עליהם לשלם.

9.1.5.7.18 יש לציין כי במסגרת מאמצי גיוס הנכסים אותם הובילה החברה לקרן ה-IV, גיוסו נכסים ממשקיעים זרים אשר בחרו להזרימו לקרן ה-IV באמצעות תאגידים מקבילים שהוקמו ("**Parallel Funds**"), משכך, ייתכנו שינויים כאלו ואחרים בין תיאור ההסכם המובא לעיל לבין הסכמי ה-Parallel Funds.

## 9.1.5.8 הסכם Electra Multifamily Investment Fund V

להלן הוראות העיקריות של הסכם ההקמה של הקרן ה-V להשקעות במקבצי דיור:

9.1.5.8.1 הקרן ה-V הוקמה על-ידי החברה בחודש ינואר 2026 בתור שותפות מוגבלת (LP) על-פי דיני מדינת דלאוור, המורכבת ממספר שותפויות נפרדות, חלקן קיימניות, על מנת להתאים את הקרן לצרכים המשפטיים, המיסויים והרגולטוריים של המשקיעים בה.

9.1.5.8.2 השותף הכללי בקרן ה-V הינו חברה פרטית בה החברה מחזיקה בעיקפין 24.9%. יתרת ההחזקות הינה בידי צדדים שלישיים לרבות ה"ה ג'ו לובאק וגים מילר. היקף ההתחייבות של השותף הכללי וגופים קשורים להשקעה בקרן ה-V, כשותפים מוגבלים, הינו הנמוך מבין 75 מיליון דולר ו-5% מסך ההתחייבות לקרן ה-V (למעט התחייבויות השותף הכללי וגופים קשורים).

9.1.5.8.3. אסטרטגית השקעה – בדומה לאסטרטגית ההשקעה של החברה בענף מקבצי הדיור ובקרנות Multifamily הקודמות - רכישה השבחה ומימוש של מקבצי דיור מסוג Value Add.

9.1.5.8.4. יעד הגיוס – מיליארד דולר.

היקף גיוס נכון למועד הדוחות הכספיים – כ-405 מיליון דולר. בנוסף, כ-15 מיליון דולר גיוסו ממשקיעים מצד הקרן (Co-Investors).

9.1.5.8.5. סגירות - מועד הסגירה הראשונה – חודש ינואר 2026.

מועד הסגירה הסופית – לא יאוחר מ-24 חודשים לאחר מועד הסגירה הראשונה (או מאוחר מכך, באישור הוועדה המייעצת). נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים השותף הכללי קרא ל-8% מהתחייבות המשקיעים.

9.1.5.8.6. משקיעים המשתתפים בסגירה של הקרן ה-V לאחר מועד הסגירה הראשונה ועד הסגירה הסופית, יתבקשו להזרים סכום איזון כדי לממן את חלקם בסכומים שכבר הוזרמו לשותפות, בסכום השווה לריבית שנתית על השקעתם בגובה 8% אלא אם הדוחות הכספיים העדכניים ביותר של הקרן ה-V מציגים מציגים תיסוף משמעותי בערכן של אותן השקעות. במקרה זה, השותף הכללי יכול לקבוע לפי שיקול דעתו כי הסכום הנוגע לאותן השקעות שהמשקיעים המאוחרים יתבקשו להזרים יבוסס על אותו ייסוף.

9.1.5.8.7. תקופת ההשקעות – שלוש שנים ממועד הסגירה הראשון או מוקדם מכך, בהתאם להוראת הסכם השותפות.

9.1.5.8.8. אורך חיי הקרן ה-V – שבע שנים ממועד הסגירה הראשונה ועד שתי הארכות נוספות בנות שנה אחת, כאשר הראשונה בשיקול דעתו של השותף הכללי והשניה ברוב של כלל השותפים המוגבלים.

9.1.5.8.9. ועדה מייעצת – החברים יהיו נציגים של השותפים המוגבלים. הועדה המייעצת תתבקש לאשר כל עסקה המהווה ניגוד עניינים או חורגת ממגבלות ההשקעה של הקרן, וכן לאשר עניינים נוספים המפורטים בהסכם השותפות.

9.1.5.8.10. הגבלות על השקעה – מבלי הסכמתה של הועדה המייעצת, הקרן ה-IV לא תשקיע:

- במתחם דיור Mutifamily יחיד, סכום שיגרום לכך שיהיו מושקעים באותו מתחם סכום שעולה על 15% מסך סכומי ההתחייבויות של הקרן ה-V במועד אותה השקעה.
- סכום שיגרום לכך שיותר מ-15% מסך כל סכומי ההתחייבויות של הקרן ה-V יהיו מושקעים מנכסי בסיס הנמצאים מחוץ לפלורידה, טקסס, ג'ורג'יה, צפון קרוליינה, דרום קרוליינה, וירג'יניה, טנסי, אריזונה או אלבמה בארה"ב.

- סכום שיגרום לכך שיותר מ-25% מסך כל סכומי ההתחייבויות של הקרן ה-V יהיו מושקעים בנכסי בסיס הנמצאים בתחום מונציפאלי אחד.
- סכום שיגרום לכך שיותר מ-10% מסך כל סכומי ההתחייבות של הקרן ה-V יהיו מושקעים במתחמי דיור Multifamily בעלי פחות מ-200 יחידות דיור או יותר מ-600 יחידות דיור.
- במתחמי דיור Multifamily עם שיעור איכלוס במועד ההשקעה בשיעור הנמוך מ-80% (למעט השקעות גישור).
- במתחמי דיור Multifamily שאוכלסו בעיקר טרם שנת 1990.
- יותר מ-10% מסך ההתחייבויות של הקרן ה-V בפרויקטים יזמיים.
- עד מועד הסגירה הסופית, לצורך בחינת מגבלות ההשקעה האמורים לעיל, סך סכומי ההתחייבות של הקרן ה-V יהיו שווים לגבוה מבין (1) סך סכומי ההתחייבות של הקרן ה-V ו-(2) 975 מיליון דולר.

**9.1.5.8.11** דמי הצלחה (Promote) – בכפוף לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 8% לכלל המשקיעים, ועד לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 14%, יהיה גוף קשור לשותף הכללי (בו החברה מחזיקה בעקיפין 68%), זכאי לקבל דמי הצלחה בגובה של 20% מהרווח. כולל מנגנון השלמה (Catch-Up) מלא. לאחר שהמשקיעים יקבלו IRR בגובה של 14% דמי ההצלחה לשותף הכללי יהיו בגובה של 30% מיתרת הרווח בלבד, ללא מנגנון השלמה. לחלקה של החברה בדמי ההצלחה ראה סעיף 1.5 לדוח לעיל.

**9.1.5.8.12** מינוף – המינוף ביחס לכל נכס לא יעלה על 70% מכלל עלות העסקה. ולא יעלה על מינוף ממוצע של 65% ביחס לכלל מכלל העלות של כל הנכסים הפורטפוליו של הקרן, וזאת ללא אישור וועדה מייעצת. בנוסף, ניתן לקבל אשראי גישור בסכום שלא יעלה על 250 מיליון דולר.

**9.1.5.8.13** דמי ניהול לשותף הכללי – 1.75% שנתיים על ההון אשר הושקע בפועל בהשקעות שטרם מומשו, כאשר סכום זה יהיה שווה ל-1.5% בגין משקיעים עם סכומי התחייבות ששוות לפחות מיליון דולר.

**9.1.5.8.14** דמי ניהול נכסים – חברת ניהול הנכסים (ALM) תתקשר בהסכמי ניהול לנכסים אשר בבעלות עקיפה של הקרן ה-V ותהיה זכאית לקבל דמי ניהול נכסים בגובה 3% מדמי השכירות השנתיים ברוטו של הנכסים בבעלות הקרן ה-V (פחות החזרים בגין מים, ביוב ואשפה והחזרי הוצאות). סכומים עודפים יועברו לקרן ה-V, כולל באמצעות קיזוז דמי הניהול.

**9.1.5.8.15** דמי פיקוח וניהול עבודות בניה – חברת ניהול הנכסים (ALM) תתקשר בהסכמי פיקוח וניהול עבודות בניה לנכסים אשר בבעלות הקרן ה-IV

ותהיה זכאית לדמי פיקוח חד פעמיים בשיעור של 4% מעלויות השיפוע. סכומים עודפים יועברו לקרן ה-V, כולל באמצעות קיזוז דמי הניהול.

[9.1.5.8.16](#). הוצאות הקמה – הקרן ה-IV תישא בהוצאות הקמה עד 0.6% מסך ההתחייבויות. חברת ניהול הנכסים (ALM) תישא בכל סכום עודף, כולל באמצעות קיזוז דמי הניהול.

[9.1.5.8.17](#). מכתבי צד למשקיעי עוגן – לאור היקף השקעתם בקרן ה-V, ישנם משקיעים אשר קיבלו הנחה בדמי הניהול ו/או בדמי ההצלחה אשר עליהם לשלם או בהוצאות בהן הם משתתפים.

[9.1.5.8.18](#). יש לציין כי במסגרת מאמצי גיוס הכספים אותם הובילה החברה לקרן ה-V, ייתכן ויגויסו כספים נוספים ממשקיעים זרים אשר יבחרו להזרימו לקרן ה-V באמצעות תאגידים מקבילים שהוקמו בארה"ב ("Additional Funds"), משכך, ייתכנו שינויים כאלו ואחרים בין תיאור ההסכם המובא לעיל לבין הסכמי ה-Additional Funds.



## 9.2 בתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (BTR/SFR):

בשנת 2020 החליטה החברה להיכנס לתחום הבתים הפרטיים להשכרה (SFR) - וראתה בו מנוע צמיחה, לאור מאפייני השוק והאטרקטיביות שלו בעבור משקיעים.

לצורך יישום האסטרטגיה ובניית יכולות ביצוע וניהול מקומיות, הקימה החברה פלטפורמת השקעות וניהול נכסים באמצעות שותפות אסטרטגית עם חברת ניהול מקומית אמריקאית בשם Transcendent Investment Management (TIM), בעלת ניסיון של שנים רבות בתחום. בתחילת שנת 2023 וכחלק מתהליך מיתוג ואסטרטגיה שבוצע בארה"ב, שונה שם החברה המשותפת מ- Transcendent Electra ל- ARK Homes For Rent Management.

בשוק הבתים הפרטיים להשכרה קיימים שני מוצרים ליבה מרכזיים – בתי פרטיים מפוזרים (Scattered SFR) ו-מתחמי בתים פרטיים שנבנו לצרכי השכרה (BTR – Build-to-Rent). פעילות החברה בתחום התמקדה בתחילת הדרך בעיקר במודל הבתים הפרטיים המפוזרים, המתבסס על רכישת בתים פרטיים מפוזרים בפזורה גיאוגרפית רחב, לרוב, ברמת יחידות בודדות בכל שכונה. במקרים אלו הבתים מהווים חלק מסביבה קהילתית קיימת שלחברה אין בה שליטה תפעולית או ניהולית, והניהול מתבצע ברמת הנכס הבודד כשכיום פעילות החברה ממוקדת בתחום ה-BTR זאת לאור סינרגיה עם תחום מקבצי הדיור, הביקוש הגבוה ויתרונות נוספים הקיימים בתחום.

בין השנים 2020-2025 פעלה החברה באמצעות שותפויות ייעודיות, אשר החזיקו פורטפוליו בהיקף של עשרות עד מאות יחידות של בתים פרטיים להשכרה מפוזרים או מתחם BTR בכל שותפות, כאשר בכל אחת מהן גויסו משקיעי LP. החל ממרץ 2025 (מועד הסגירה הראשונה), פועלת החברה במודל של קרן ייעודית להשקעות בעיקר במתחמי BTR, אשר מרכזת את כלל ההשקעות החדשות תחת מסגרת אחת ומאפשרת גמישות גבוהה יותר בהקצאת הון, בקצב הרכישות וביישום האסטרטגיה.

ה-BTR, נחשב למוצר חדש יותר, עם סנרגיה מובהקת יותר לתחום מקבצי הדיור ובעל מגמת צמיחה משמעותית. במסגרת מודל זה נרכשות קהילות ייעודיות של בתים פרטיים להשכרה מקבליים, בהיקפים של עשרות עד מאות בודדות של יחידות בכל מתחם. מתחמים אלו כוללות לרוב תשתיות ומתקנים משותפים כגון: בריכה, חדר דיירים, גינות משחקים ומרחבים קהילתיים נוספות. החברה אחראית לניהולן ותפעולן השוטף של המתחמים. מתחמי BTR דומות במאפייניהן למקבצי דיור, אך במבנה של בתים פרטיים. עסקאות אלו מתבצעות במבנה Forward, במסגרתן מתקשרת החברה עם קבלן לרכישת כלל יחידות הקהילה מראש, כאשר מסירת היחידות מתבצעת באופן הדרגתי לאורך תקופה המוגדרת בהסכם, בטווח של כשנה בממוצע. מבנה זה תומך בגמישות תפעולית בתהליך האכלוס והייצוב.

ההשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה הינה "מוצר משלים" למקבצי הדיור, פעילות זו מתמקדת גם היא בעיקר בדרום מזרח ארה"ב – שוק בו החברה פעילה ובעלת הכרות רבת שנים וכן שוק המאופיין בנתוני הגירה חיובית ותעסוקה גבוהים. למוצר זה ביקוש גובר מצד דור המילניום, אשר צפוי בעשור הקרוב להתרחבות התא המשפחתי ולמעבר ממקבצי הדיור, בהם היצע הדירות עם מספר חדרים רב הינו מוגבל, לבתים פרטיים המאופיינים במספר חדרים רב יותר. ישנו יתרון סינרגטי לניוד בין נכסי החברה בפלטפורמות השונות, כך שדיירים במקבצי הדיור של החברה הזקוקים לבית גדול יותר, יוכלו לעבור לבתים פרטיים בבעלות החברה בתהליך מהיר וחסכוני עבור שני הצדדים.

איכלוס וניהול הבתים בשני המודלים, מבוצעים באמצעות ARK Homes for Rent כפלטפורמה ייעודית עם נוכחות פיזית בכל אזור פעילות, בשילוב שימוש באמצעים טכנולוגיים. בנוסף, היות ומדובר בבתים

חדשים הכוללים אחריות קבלן, נהנית החברה מחיסכון משמעותי בעלויות התפעול והתחזוקה במהלך שנות האחזקה הראשונות.

האסטרטגיה בתחום זה כוללת קבלת תזרים שוטף יציב לאורך תקופת ההחזקה ומימוש בחלוף תקופה קצובה, לרוב במקבצים (פורטפוליו), כתיקים מניבים, אם כי ישנה אפשרות גם למכירה כבתים בודדים.

בחודש ינואר 2026 פורסם בארה"ב צו נשיאותי שנועד להגביל את פעילותם של משקיעים מוסדיים ברכישת בתים פרטיים, במטרה להגדיל את זמינות הבתים לרוכשים פרטיים. המהלך מגיע על רקע לחץ פוליטי וציבורי גובר סביב יוקר הדיור, בין היתר לקראת בחירות האמצע, ובצל ביקורת על התרחבות פעילותם של משקיעים מוסדיים בשוק הבתים הפרטיים והחשש כי פעילות זו פוגעת בנגישות לדיור עבור משקי הבית. הצו הנשיאותי כלל החרגה ספציפית לפרויקטי BTR. מהלך זה מתבצע למרות שמשקיעים מוסדיים מחזיקים בכ-3%-4% בלבד ממלאי הבתים הפרטיים בארה"ב, ולכן יש המעריכים כי השפעתם הכוללת על מחירי הדיור מוגבלת.

מאז פרסום הצו הנשיאותי הנושא מצוי בהליכי חקיקה בקונגרס האמריקאי כשהשלכות החקיקה אינן ברורות בשלב זה ותלויות בנוסח החקיקה הסופי. בהתאם לכך, עשויות להיות לחקיקה השלכות חיוביות ושליליות על הפעילות בתחום - הן על בתים פרטיים מפוזרים והן על מתחמי בתים פרטיים להשכרה BTR. יש לציין שהצעת החוק בשלב זה אינה כוללת התייחסות לנכסי BTR Townhome אשר כוללים מבנים עם 3 יחידות דיור ומעלה למבנה - סוג הנכסים בו מתמקדת החברה בקרן הבתים הפרטיים להשכרה (BTR). להערכת החברה והשוק ישנו סיכוי סביר שתחום ה-BTR בו פועלת החברה, לא יפגע בצורה משמעותית כתוצאה מהליך החקיקה.



9.2.1 .הלן פירוט של בתים שנרכשו בפעילות ה-SFR/BTR ליום 31.12.2025:

יתרת השקעה (באלפי דולר) חלק החברה ליום 31.12.2025	שווי הוגן (באלפי דולר)	מספר בתים	מספר שותפויות	שותפויות ייעודיות SFR
137,101	1,231,644	4,253	25	

יתרת השקעה (באלפי דולר) חלק החברה ליום 31.12.2025	שיעור החזקה אפקטיבי <sup>30</sup>	שווי הוגן (100%, באלפי דולר)	מספר בתים	שותפות
1,470	9.4%	19,729	71	ET1
4,670	18.33%	47,887	157	ET2
3,178	7.33%	108,663	371	ET3
6,508	7.33%	222,717	783	ET4
3,420	11%	86,400	303	ET5
1,281	7.33%	50,798	183	ET6
1,591	7.33%	66,602	229	ET7
1,339	7.49%	51,884	184	ET8
1,229	7.33%	46,559	170	ET9
1,170	7.33%	42,934	128	ET10
8,860	56%	58,075	194	ET11
849	5.1%	41,041	144	ETYS
4,888	73.3%	19,884	67	ET12
11,638	73.3%	41,188	138	ET13
11,216	73.3%	36,961	126	ET14

<sup>30</sup> מתייחס לשיעור החזקות החברה בזכויות בהון משפטי משוקלל בשרשור החברות.

יתרת השקעה (באלפי דולר) חלק החברה ליום 31.12.2025	שיעור החזקה אפקטיבי <sup>30</sup>	שווי הוגן (100% באלפי דולר)	מספר בתים	שותפות
7,935	73.3%	29,927	105	ET15
13,488	73.3%	42,657	167	ET16
1,064	9.52%	34,600	104	ET RYMAN
1,280	7.33%	59,514	237	<sup>31</sup> ET Walkers
181	3.67%	12,350	35	ET Bounntiful
865	7.33%	31,300	95	ET Heritage
54	7.33%	1,002	3	<sup>31</sup> ET Palladio
5,316	73.3%	23,900	79	ET Kaeleighs Crossing
826	5.29%	38,800	120	Oak Haven
398	6.92%	16,300	60	Ormond Grande
42,386	-	-	-	השקעה בחברת הניהול, קרקעות פקדונות ואחרים
137,101	-	1,231,644	4,253	<b>סה"כ</b>

להלן יפורטו מתחמי קרן ה-BTR של החברה נכון ליום 31.12.2025 (הנתונים מתייחסים ל-100% הנכס):<sup>32</sup>

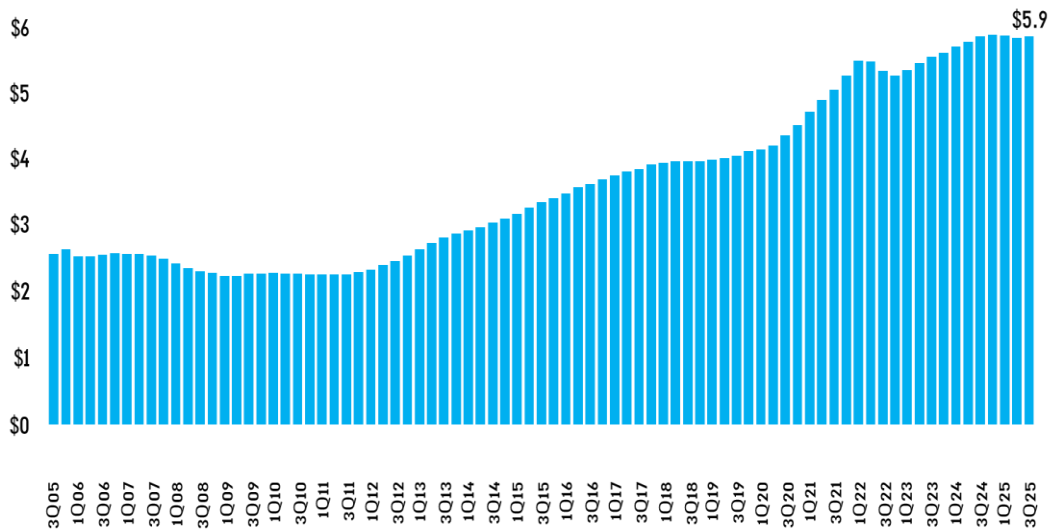
שם המתחם	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	מועד רכישה	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת הרלוונטית	עלות (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתי ומועד פירעון סופי של ההלוואה <sup>33</sup>	LTV (ניחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2025	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025	שיעור חלקה של חברת הבת הרלוונטית בתמורת מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2025 (שיעור החזקה אפקטיבי)
.1 Rice Hope	פורט וייטוורת', גורג'יה	2025	63	20.06.2025	EASFR Rice Hope POE LLC	100%	15,985	9,898	SOFR+2.9% 2027	63%	486	5.73%
.2 Station at Kentmere	אורבן, ג'ורג'יה	2025	35	17.07.2025	EASFR Station at Kentmere POE LLC	100%	10,556	6,366	SOFR+2.9% 2028	61%	495	5.73%
.3 Parkside Townhomes	פלאנט סיטי, פלורידה	2025	34	28.08.205	EASFR Parkside POE LLC	100%	8,802	-	-	-	598	5.73%
.4 Reserve at Three Ridges	נוקסויל, טנסי	2025	7	18.12.2025	EASFR Reserve at Three Ridges	100%	1,967	-	-	-	387	5.73%
<b>סה"כ</b>												
<b>139</b>												
<b>37,310</b>												
<b>16,264</b>												
<b>1,966</b>												

<sup>33</sup> הלוואות החברה בריבית משתנה מגודרות אלא אם צוין אחרת. בעסקאות שבהן אין הלוואה נלקחה הלוואה לאחר תאריך הדוח הכספי.

## 9.2.2. שוק הבתים הפרטיים להשכרה (BTR/SFR)

שוק הבתים הפרטיים להשכרה, הינו שוק הנמצא בצמיחה משמעותית אשר הגיע לשווי שיא של 5.9 טריליון, זאת לאחר עלייה של כ-168% מאז שנת 2009. שוק הבתים הפרטיים להשכרה מורכב משני תתי שווקים – בתים פרטיים מפוזרים (Scattered SFR) ומתחמי BTR שהינם מתחמים ייעודים של בתים פרטיים להשכרה, בדומה למקבץ דיור.

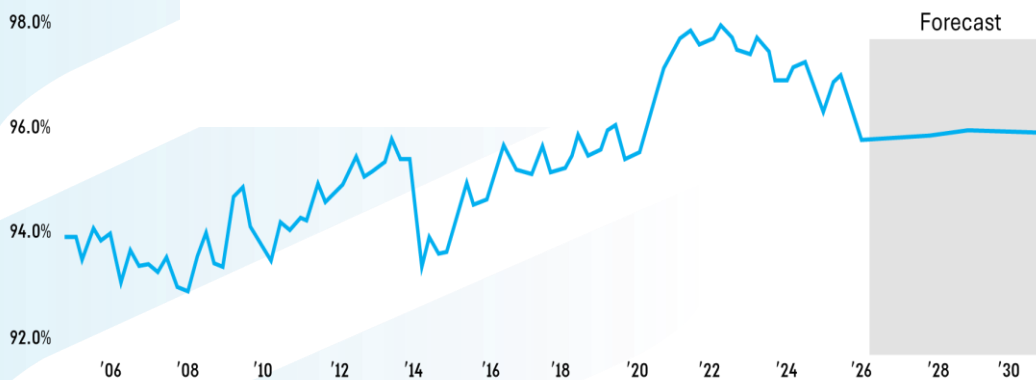
### שווי שוק ה-BTR/SFR (טריליוני דולרים)



מקור: John Burns, 2025

הביקוש לבתים פרטיים להשכרה נותר גבוה ובכך שיעור התפוסה בתחום נותר יציב ועומד על כ-96%. שיעור זה צפוי להשאר ברמה זו גם בשנים הקרובות לאור הביקושים הגבוהים בתחום.

### שיעור תפוסה בשוק ה-BTR/SFR

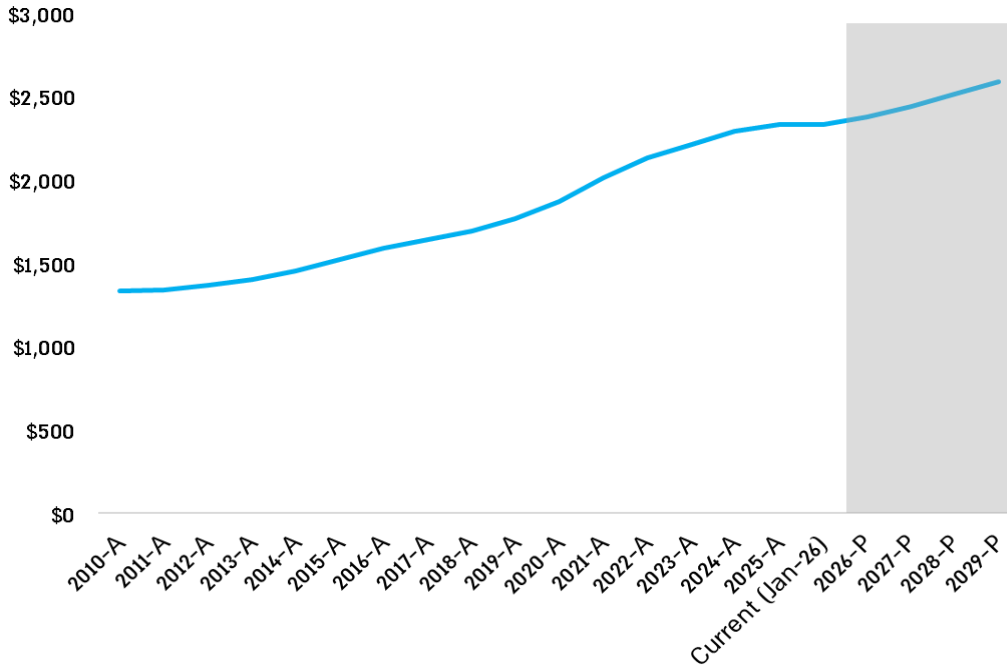


מקור: GreenStreet, 2026

לאחר גידול משמעותי בשכ"ד בשנים 2021-2022, חלה מגמת התמתנות בקצב גידול שכר הדירה שהושפע בין היתר, מגידול בהיקפי הבנייה שהוביל לעודף היצע נקודתי בשוק המגורים להשכרה. עם זאת, לאור סביבת הריבית הגבוהה קצב התחלות הבנייה ירד בצורה משמעותית

וצפוי להשפיע על ההיצע העתידי. בכך שכר הדירה צפויה להמשיך לגדול בשנים הקרובות ולהתכנס לקצב הגידול ההיסטורי העומד על כ-3%.

### בשכר דירה בשוק הבתים הפרטיים להשכרה



מקור: John Burns, 2026

לצד איתנות שוק הבתים הפרטיים להשכרה וצפי להמשך צמיחתו, לאור התייקרות הבתים ועליה בהחזר המשכנתא, הביקוש לרכישת בתים ירד ומלאי הקבלנים גדל, כך שמשך הזמן אשר לוקח לקבלנים למכור בית חדש עלה בצורה משמעותית במהלך השנים האחרונות ונמצא מעל הממוצע ההיסטורי.

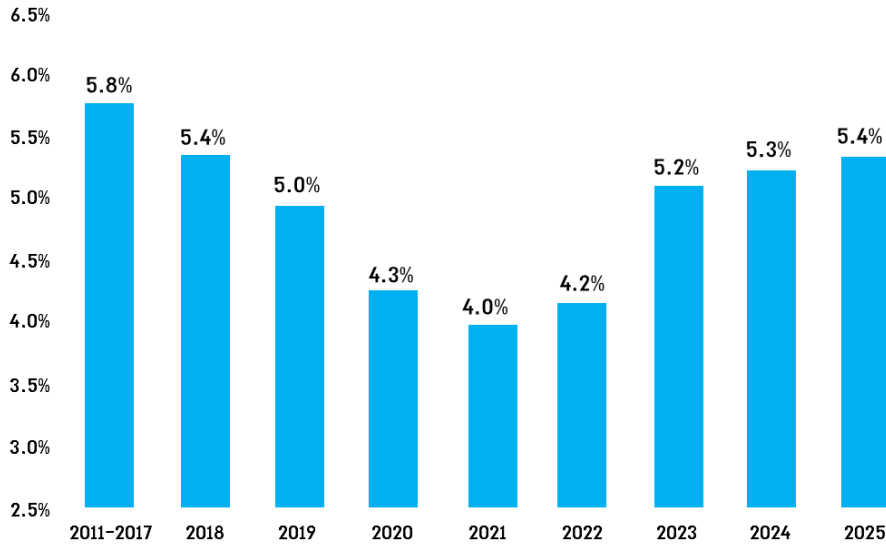


מקור: FRED, 2026

בהמשך לעליית הריבית והתייקרות מחירי הבתים, הביקוש לרכישת בתים פרטיים על ידי משקי בית ירד והוביל לגידול במלאי הקבלנים כשאלו מוכנים לתת הנחות משמעותיות לרוכשים בעלי

יכולת רכישה בהיקפים גדולים. הנחות אלו משתקפות בעליה בשיעור ההיוון של מתחמי BTR ומייצרות הזדמנויות רכישה בתחום.

### שיעור היוון של מתחמי BTR



מקור: John Burns, 2026

## 9.2.3 הסכמים מהותיים בפעילות הבתים הפרטיים למכירה (BTR/SFR)

### 9.2.3.1 הסכם Electra Transcendent SFR LLC

ביום 19 ביולי 2023 התקשרו Electra America SFR LLC, תאגיד המאוגד במדינת דלאוור ("אלקטרה אמריקה SFR") (ההחזקות בזכויות באלקטרה אמריקה SFR הינן כדלקמן: Electra America Inc. - 94%; ג'ו לובאק - 5%; וג'ים מילר - 1%), TIMElectra1, LLC, תאגיד המאוגד במדינת דלאוור ("TE"), (המוחזק בעקיפין על ידי מר ג'ורדן קאוונה) (TE, יחד עם אלקטרה אמריקה SFR, "הצדדים") בהסכם תפעול של Electra Transcendent SFR LLC ("אלקטרה טרנסנדנט") (הסכם המחליף הסכם בין הצדדים מיום 10 בנובמבר 2020 כפי שתוקן ביום 9 בפברואר 2021). מטרת אלקטרה טרנסנדנט היא רכישה וניהול של תאגידי LLC דלווארים אשר ישמשו, כל אחד, כשותף הכללי של שותפויות JV אשר יחזיקו, במישרין או בעקיפין באמצעות חברות ניהול נכסים בנכסי נדל"ן (SFR) קיימים או בבניה. ההסכם מסדיר את אופן הפעולה השוטף של אלקטרה טרנסנדנט ויחסי הצדדים להסכם בתור בעלי הזכויות, וכן את ההתנהלות ביחס לשותפויות ה-JV, הקמתן וניהולן. בהסכם נקבעו מנגנונים בקשר עם הזרמת ההון לצורך מימון פעילות אלקטרה טרנסנדנט ובפרט בקשר עם חלוקת המימון בין הצדדים, תוך התייחסות נפרדת למימון נכסים קיימים ולמימון נכסים חדשים. כמו כן, הסכם כולל הוראות המתייחסות למימון חלקי של רכישת נכסים כאמור על ידי צדדים שלישיים. ניהול אלקטרה טרנסנדנט ייעשה על ידי ה-Executive Committee, המורכבת מ-3 חברים (1 מטעם TE ו-2 מטעם אלקטרה אמריקה SFR). בין השאר מסדיר

ההסכם עמלות ודמי הניהול אשר ייגבו משותפויות ה-JV שיוקמו, חלוקת הרווחים, כולל דמי הצלחה (Promote), אופן אישור התקציבים והחלטות מהותיות שיש להסכים עליהן בהצבעה פה אחד, מנגנון הכרעה להחלטות הנוגעות לתפעול השוטף, מנגנוני היפרדות ועוד.

לאחר תאריך המאזן בחודש פברואר 2026, חתמה החברה על הסכם מעודכן עם השותף בפעילות הבתים הפרטיים צמודי הקרקע "SFR". ההסכם כולל רכישת 35% נוספים בשותפות הניהול לנכסי ה-SFR מהשותף המקומי ורכישת חלקו של השותף המקומי (22%) ביחס ל-7 שותפויות מתוך 25 שותפויות בהן מחזיקה החברה יחד עם השותף המקומי. עם השלמת העסקה תחזיק החברה 85% משותפות הניהול לנכסי ה-SFR, 100% מההחזקות ביחס ל-6 שותפויות ובכ-56% ביחס לשותפות נוספת בהן מחזיקים משקיעים נוספים בנוסף לשותף המקומי. השקעת החברה בשותפויות אלו עומד על כ-86 מיליון דולר לאחר העסקה.

### 9.2.3.2 הסכם ELECTRA ARK SFR INVESTMENT FUND LP

להלן הוראותיו העיקריות של הסכם ההקמה של הקרן להשקעה בבתי פרטיים (BTR):

#### 9.2.3.2.1 הקרן Electra ARK SFR Investment FUND LP ("קרן ה-BTR") הוקמה

על-ידי החברה בחודש מרץ 2025 בתור שותפות מוגבלת (LP) על-פי דיני מדינת דלאוור. המורכבת ממספר שותפויות נפרדות על מנת להתאים את הקרן לצרכים המשפטיים, המיסויים והרגולטוריים של המשקיעים בה.

#### 9.2.3.2.2 השותף הכללי בקרן ה-BTR הינו חברה פרטית בה החברה מחזיקה

24.75% יתרת ההחזקות הינה בידי צדדים שלישיים לרבות ה"ג' לובאק. השותף הכללי התחייב להשקיע בקרן סך כולל של 15 מיליון דולר.

#### 9.2.3.2.3 אסטרטגיית השקעה – רכישה, פיתוח, בנייה, החזקה, מימון, השכרה, ניהול

ומכירה של זכויות, במישרין או בעקיפין, של בתים פרטיים להשקעה בשוקי היעד, כהגדרתם בהסכם הקרן, בכפוף למגבלות ההשקעה של הקרן, המובאים להלן.

#### 9.2.3.2.4 היקף גיוס למועד פרסום הדוח – כ-233 מיליון דולר.

#### 9.2.3.2.5 סגירות - מועד הסגירה הראשונה – מרץ 2025.

#### 9.2.3.2.6 מועד הסגירה הסופית – לא יאוחר מ-18 חודשים לאחר מועד הסגירה

הראשונה, אשר ניתן יהיה להאריכו בתקופה נוספת של עד 6 חודשים, בהסכמת הוועדה המייעצת. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים השותף הכללי קרא ל-6% מהתחייבות המשקיעים.

#### 9.2.3.2.7 תקופת ההשקעות – שנתיים ממועד הסגירה הראשונה (אלא אם הסתיימה

קודם לכן בהתאם להוראות ההסכם). מועד כאמור עשוי להיות מוארך על-ידי השותף הכללי בשנים עשר חודשים נוספים.

**9.2.3.2.8.** אורך חיי קרן ה-BTR – שבע שנים ממועד הסגירה הראשונה, אלא אם באה לידי סיום קודם לכן, ועד לשתי הארכות נוספות בנות שנה אחת, כאשר הראשונה בשיקול דעתו של השותף הכללי והשנייה ברוב של כלל השותפים המוגבלים.

**9.2.3.2.9.** ועדה מייעצת – הוועדה המייעצת של הקרן תמנה לא יותר מחמישה (5) משתתפים, תיבחר על-ידי השותף הכללי, וכל אחד מחבריה ייצג את אחד המשקיעים. הוועדה המייעצת תתייעץ עם השותף הכללי בעניין ניגודי עניינים פוטנציאליים (למעט אלו שנקבעו מפורשות בהסכם הקרן), בעניינים שנקבעו במפורש בהסכם הקרן, וכן בעניינים נוספים שהשותף הכללי יבקש מהוועדה לדון בהם או בעניינים שהוצעו על-ידי מי מחברי הוועדה.

**9.2.3.2.10.** הגבלות על השקעה – מבלי הסכמתה של הוועדה המייעצת, הקרן לא תשקיע (למעט בקשר עם השקעות גישור):

- יותר מ-25% מסך כל ההתחייבויות של הקרן בהשקעה יחידה.
- סכום שיביא לכך שלמעלה מ-80% מסך כל ההתחייבויות של הקרן יושקעו בנכסי בנייה להשכרה (BTR).
- סכום שיביא לכך שלמעלה מ-25% מסך כל ההתחייבויות של הקרן יושקעו בנכסי נדל"ן הממוקמים מחוץ לשווקי המטרה.
- סכום שיביא לכך שלמעלה מ-25% מסך כל ההתחייבויות של הקרן יושקעו בנכסי נדל"ן בני למעלה מחמש (5) שנים במועד ההשקעה.
- סכום שיביא לכך שלמעלה מ-25% מסך כל ההתחייבויות של הקרן יושקעו בנכסי נדל"ן אשר להם פחות משני (2) או למעלה מארבעה (4) חדרי שינה.
- סכום שיביא לכך שלמעלה מ-25% מסך כל ההתחייבויות של הקרן יושקעו, בנכסי נדל"ן ששטחם קטן מ-1,000 (רגל רבוע).
- מינוף – המינוף ביחס לכל נכס בבעלות השותפות, במישרין או בעקיפין לא יעלה על 65% ללא הסכמת רוב השותפים ובהתאם להוראות ההסכם בנושא.

**9.2.3.2.11.** דמי הצלחה (Promote) – בכפוף לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 8% לכלל המשקיעים, ועד לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 14%, יהיה גוף קשור לשותף הכללי (בו החברה מחזיקה 55.5%) זכאי לקבל דמי הצלחה בגובה של 20% מהרווח. חישוב דמי הצלחה, כולל מנגנון השלמה (Catch-Up) מעל 14% IRR דמי הצלחה לשותף הכללי יהיו בגובה של 30% מיתרת הרווח בלבד, ללא מנגנון השלמה. לחלקה של החברה בדמי הצלחה ראה

סעיף 1.5 לדוח לעיל. יצויין כי למשקיעי עוגן אשר ביצעו התחייבות השקעה לקרן בסכומים מהותיים, ניתנו הטבות בדמות תשלום דמי הצלחה מופחתים, בשיעורים שונים.

**9.2.3.2.12.** דמי ניהול לשותף הכללי – השותף הכללי יהיה זכאי לדמי ניהול נכסים בסכום שלא יעלה, במצטבר ועל בסיס רבעוני על הגבוה מביין: (א) 0.375% מעלות פורטפוליו ההשקעות שבבעלות השותפות (בעקיפין) או (ב) 125 אלפי דולר. יצויין כי למשקיעי עוגן אשר ביצעו התחייבות השקעה לקרן בסכומים מהותיים, ניתנו הטבות בדמות תשלום דמי ניהול מופחתים לשותף הכללי, בשיעורים שונים.

**9.2.3.2.13.** דמי ניהול נכסים – חברת ניהול הנכסים (Transcendent Electra Management LLC) תהיה זכאית לקבל דמי ניהול בגין כל נכס מסוג BTR, הכולל לא יותר מ-150 יחידות דיור או נכס SFR, שלא יעלו על (7% מדמי השכירות ברוטו המשולמים בגין הנכס. ביחס לנכס BTR שבו למעלה מ-150 יחידות דיור, דמי ניהול כאמור לא יעלו על 4% מדמי השכירות ברוטו.

**9.2.3.2.14.** דמי ניהול עבודות בניה – דמי ניהול עבודות הבנייה בקשר עם כל נכס שהוא פרויקט בהקמה לא יעלו על 5% מסך תקציב הבנייה בקשר לנכס כאמור, ובאשר לכל שיפוץ או השבחה של נכס, דמי הניהול יעמדו על 2%.

**9.2.3.2.15.** הוצאות הקמה – הקרן תישא בעלויות הקשורות בהקמתה, תפעולה וחיסולה.

**9.2.3.2.16.** מכתבי צד למשקיעי עוגן – לאור היקף השקעתם בקרן, ישנם משקיעים שהוגדרו כמשקיעי עוגן אשר קיבלו הנחה בדמי הניהול ו/או בגובה דמי הצלחה אשר עליהם לשלם.

### 9.3 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

עיקר פעילות החברה מתבצעת באזור דרום מזרח ארה"ב אשר מכונה גם "רצועת השמש", אזור המושך אליו משקיעים רבים בזכות ההגירה המשמעותית אליו בשנים האחרונות, והמאופיין בשיעורי מס נמוכים יחסית למדינות המרכז והצפון, מזג אוויר נוח ואטרקטיבי וחברות ותאגידים גדולים אשר ממשיכים להקים מרכזי פעילות ענפים. כמו-כן, אזור דרום מזרח ארה"ב נחשב "ידידותי" מאוד לטובת בעלי הנכסים מבחינת רגולציה בכל הקשור לפינוי דיירים וגביית שכ"ד.

להלן פירוט אודות החזקות החברה לפי מדינה בארה"ב למועד פרסום הדוח:

מדינה	מקבצי דיור	בתים פרטיים (פעילות SFR/BTR)
טקסס	44	640
פלורידה	26	993
צפון ודרום קרוליינה	15	1,535
ג'ורג'יה	6	1,006
טנסי	3	59
אריזונה	2	-
ורג'יניה	3	-
אלבמה	-	227
<b>סה"כ</b>	<b>99</b>	<b>4,460</b>

#### 9.4 תמהיל השוכרים

בתחום הנדל"ן המניב למגורים בארה"ב, השוכרים הינם אנשים פרטיים: יחידים, זוגות ומשפחות, במעמד סוציו אקונומי מגוון. תנאי השכירות של השוכרים באזורים בהם פועלת החברה, לרבות דמי השכירות, נקבעים בהסכמה בין הצדדים, ואינם כפופים לפיקוח רגולטורי בין ביחס לגובה השכירות ובין ביחס לדרישות עירוניות ביחס לאפיון סוציו-אקונומי של השוכרים בנכס. ככאלו, הם מושפעים ישירות מהביקוש וההיצע של דירות להשכרה. החברה משתמשת בנתוני נכסיה, נסיונה המקצועי בתחום וכן באמצעות פלטפורמות טכנולוגיות לקביעת שכר הדירה.

יצוין כי חוזי השכירות מתחדשים בכל שנה לכל היותר ובכך הם מספקים הגנה נוספת בפני אינפלציה ו/או עליית ריבית.

החברה נוהגת לבצע בדיקות לדיירים הקיימים ולמועמדים (Lease Audit) המתייחסות בין היתר להיבטי רקע פלילי והיסטוריית אשראי (Credit History) וכן לשיעור דמי השכירות ביחס להכנסה החודשית הפנויה שלהם.

נכון למועד פרסום הדוח, שיעור דמי השכירות המצוי בפיגור ביחס למועד התשלום החזוי הינו זניח.

#### 9.5 מדיניות רכישת נכסים ומימושם

**מדיניות רכישת נכסים** – הגורמים הנשקלים על-ידי החברה בבואה להעריך רכישות פוטנציאליות הינם: (א) בחינת פוטנציאל העלאת דמי השכירות באמצעות ביצוע שיפוץ, מיתוג וניהול מקצועי; (ב) הערכת איכות הניהול טרום הרכישה; (ג) פוטנציאל העלאת הרווח התפעולי הנקי (NOI), קרי פוטנציאל גידול ההכנסות והתייעלות תפעולית לצורך חסכון בעלויות; (ד) תזרים המזומנים הנוכחי והחזוי של הנכס; (ה) תנאי המימון שניתן לקבל לנכס: מינוף, משך חיי ההלוואה וריבית; (ו) פוטנציאל הצמיחה הכלכלית בסביבה המיסיית והרגולטורית של הנכס; (ז) המיקום הגיאוגרפי (כולל ניתוח דמוגרפי של האיזור) וסוג הנכס לרבות קרבה לאיזורי תעסוקה, בתי ספר איכותיים וצירי תנועה מרכזיים; (ח) איכות ומצב הבניה; (ט) התפוסה והביקוש בקרב שוכרים לנכסים מסוג דומה בסביבה הגיאוגרפית; (י) התחרות מנכסים קיימים והפוטנציאל לבניית נכסים חדשים באזור; (יא) מחיר ליחידת דיור בהשוואה לנכסים באיזור בו נרכש הנכס; (יב) שיעור ההיוון בעת רכישת הנכס; (יג) הטיפול בנכס וברכישת תחת חוקי ותקנות מס פדרליים, מדינתיים ומקומיים וחוקים ותקנות פדרליים, מדינתיים ומקומיים אחרים; ו-(יד) ניתוח פרופיל הדיירים הקיימים (טו) איכות הקבלן ויכולות הביצוע.

החברה לא רוכשת נכסים עד אשר היא מבצעת בדיקות נאותות מקיפות, לרבות בדיקה טכנית, סקר סביבתי, בדיקה משפטית ובדיקות הדיירים.

**מדיניות מימוש נכסים** – מדיניות החברה הינה לממש נכסים אשר מיצו את פוטנציאל ההשבחה שלהם, בהתאם למודל העסקי ובתנאי שוק נאותים. החברה עוקבת ומנטרת אחר ביצועי הנכסים והשוק באופן שוטף ומקיימת דיונים מעת לעת בדבר נכסי הפורטפוליו אשר מיועדים למימוש. מחיר מימוש המשקף טווח תשואות יעד ומכפיל הון כפי שהגדירה החברה בתוכנית העסקית יהווה אינדיקציה חיובית לבחינת מימוש.

## 9.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הפעילות הינם:

**9.6.1** מומחיות וניסיון מצטברים בתחום הדיור להשכרה המאפשרים נגישות לזרם עסקאות (Pipeline) עשיר ומאפשרים יכולת זיהוי של הזדמנויות עסקיות, וגיבוש תוכנית עסקית מתאימה לכל נכס ולמיקומו.

**9.6.2** פלטפורמה ניהולית מקומית במדינות היעד ו/או היכרות עם גורמים מקומיים מובילים בשוקי היעד, לצורך נגישות למידע אודות הזדמנויות עסקיות, איתור נכסים וניהולם השוטף (Property Management);

**9.6.3** היכולת ליישם את המודל העסקי לאחר רכישת הנכסים, מתמקד ביצירת גידול משמעותי ברווח התפעולי הנקי (NOI);

**9.6.4** איתנות פיננסית ונזילות המאפשרות השקעת ההון העצמי הנדרש;

**9.6.5** ביצוע עסקאות מחוץ לשוק (Off Market);

**9.6.6** איתור מקורות מימון Non-Recourse בתנאים נאותים לצורך רכישת נכסים;

**9.6.7** מוניטין הנדרש לאיתור וגיוס שותפים לרכישת נכסים בתחום הדיור להשכרה בארה"ב;

**9.6.8** פיזור גיאוגרפי נאות של השקעות;

**9.6.9** יתרון לגודל הנובע מבעלות וניהול של פורטפוליו רחב היקף;

מחסום יציאה בתחום הפעילות הוא היכולת לממש נכסים, בין אם כנכסים פרטניים ובין כתיק השקעות שלם, אשר כפופה לביקוש ולהיצע הקיימים בשוק בכל זמן נתון.

## 9.7 תחרות

ענף הדיור להשכרה בארה"ב הינו ענף משוכלל המאופיין ברמת תחרות גבוהה. תחרות זו עלולה להוריד את רמות התפוסה ואת תעריפי דמי השכירות ליחידת דיור להשכרה של החברה, דבר שצפוי להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה. החברה מתמודדת עם תחרות ממקורות רבים, הן ממקבצי דיור והן מול יחידים אשר בבעלותם בתים ודירות אשר אותם הם מעמידים למכירה או להשכרה. החברה מתחרה בעיקר על בסיס מחיר, מיקום הנכס, תכנון הנכס, איכות הנכס ורמת הגימור שלו (לרבות המתקנים והשירותים המוענקים בו), הנגישות אליו ומוניטין חברת התפעול שלו.

לריבוי דירות ו/או בתים להשכרה באזורים בהם מצויים נכסי החברה, עלולה להיות השפעה לרעה על יכולתה של החברה להשכיר יחידות דיור ולשמור במקביל על רמת דמי השכירות אותם היא גובה.

דרכי ההתמודדות של החברה עם התחרות הינן, בין היתר, רכישת נכסים באזורים בהם ישנה תחרות מועטה ולא קיים מלאי משמעותי של קרקעות זמינות לבניה וכן, השכרת נכסים בעלי מפרט איכותי, ומתן שירותי תפעול ותחזוק ברמה גבוהה המסתמכים, בין היתר, על הניסיון והמומחיות של החברה ושל מנהליה המקומיים לצד החזקה של חברת ניהול הנכסים (ALM ו-ARK) המאפשרות שליטה ובקרה מלאה ומטיבית על תפעול הנכסים.

### 9.8. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

ככלל, הסכמי השכירות של החברה ביחס ליחידות הדיור הינם לתקופה של שנה אחת.

החברה מנהלת מעקב אחר מועד פקיעת חוזי השכירות ונוהגת לפנות מבעוד מועד לשוכר הרלוונטי לצורך ניהול משא ומתן עמו להארכת תקופת השכירות. במידת הצורך, נערכת החברה לשיווק הנכס לצורך השכרתו מחדש.

### 9.9. שוכרים עיקריים

למיטב ידיעת החברה, לא קיים בנכסיה שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה עשרה אחוזים (10%) או יותר מהכנסותיה של החברה על-פי הדוחות הכספיים. כמו-כן, לקבוצה אין תלות בשוכר יחיד או בקבוצה כלשהי של שוכרים.

### 9.10. הון אנושי

למועד פרסום הדוח, חברות הניהול המוחזקות על-ידי החברה מעסיקות כ-1,019 עובדים.

### 9.11. מימון

ראה סעיף 16 לדוח להלן.

### 9.12. מגבלות ופיקוח על התאגיד

פעילות החברה בתחום כפופה לחוקים ותקנות רבים (הן ברמה הפדרלית והן ברמת המדינה והרשות המוניציפאלית הרלוונטית), ובין היתר, בתחומי דיני המקרקעין, התכנון והבנייה, איכות סביבה, בטיחות במתקנים, השכרת נכסים, עבודה, מיסוי, הגבלים עסקיים, הלבנת הון וכיוצא באלו. להלן תיאור תמציתי של הוראות החקיקה, התקנות וההסדרים העיקריים שפעילותה של החברה בתחום הפעילות כפופה להן:

**9.12.1.** ה- Americans with Disabilities Act (חוק האמריקאים הלוקים במוגבלות) ("ADA") – בהתאם ל-ADA, על כל המקומות הציבוריים לעמוד בדרישות הפדרליות העוסקות בנגישות ושימוש על-ידי אנשים עם מוגבלויות. חוקים פדראליים, מדינתיים ומקומיים עשויים אף הם לחייב שינויים בנכסי החברה או להגביל את יכולתה לשפצם. החברה עלולה לשאת בעלויות ניכרות על מנת לעמוד בתנאי ה-ADA או בתנאי כל חקיקה קשורה אחרת ועלויות העמידה בחקיקה כאמור אינן ניתנות לצפייה מראש. כמו-כן, אוסר ה-ADA על אפליה בגיוס ובשימור עובדים. אי ציות להוראות דינים כאמור עלול לגרום להטלת קנסות או לפסיקת פיצויים לתובעים פרטיים.

**9.12.2.** תקינה סביבתית ממשלתית והליכים משפטיים – חוקים ותקנות סביבתיים עלולים להטיל חבות על החברה בגין עלויות סילוק או טיפול בחומרים מסוכנים או רעילים שעשויים להימצא בנכסי החברה, ואין ערובה כי חבות כאמור לא תהיה מהותית. חוקים אלה עשויים להטיל חבות ללא קשר לשאלת אחריותה של החברה להמצאות או לשחרור אותם חומרים מסוכנים. חקירות

ממשלתיות ופעולות ריפוי עלולות להיות כרוכות בעלויות משמעותיות וההימצאות של חומרים מסוכנים בשטח הנכסים עלולה להוביל לנזקי גוף או לתביעות דומות מצד תובעים פרטיים. חוקים שונים אף מטילים חבות על אדם אשר הסדיר את הסילוק או הטיפול בחומרים מסוכנים או רעילים, ואותו אדם נושא לעיתים קרובות בעלות הסילוק או הטיפול בחומרים המסוכנים במתקן ההשמדה או הטיפול.

מדיניותה של החברה כוללת מעקב ופיקוח על נוכחות של חומרים מסוכנים או רעילים בנכסיה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח אין לה חבות סביבתית בקשר לנכסיה בעלת השפעה מהותית על מצבה הכספי, על תוצאות פעילותה או על תזרים המזומנים שלה.

**9.12.3.** תקינה פדראלית, מדינתית ומקומית אחרת – נכסי החברה כפופים לדרישות רגולטוריות פדראליות, מדינתיות ומקומיות שונות, כגון דרישות בטיחות אש והצלת חיים. ככל שהחברה לא תעמוד בדרישות שונות אלה, היא עלולה לשאת, בין היתר, בקנסות ממשלתיים ו/או בפיצויים אזרחיים בגין נזק. להערכת החברה למועד פרסום הדוח, נכסיה של החברה עומדים בדרישות הרגולטוריות העיקריות כאמור. יחד עם זאת, דרישות עתידיות עלולות לחייב את החברה לשאת בהוצאות משמעותיות בלתי צפויות.

**9.12.4.** תכנון ובנייה – חוקים ותקנות שונים בתחום התכנון והבנייה (Zoning) והמקרקעין מסדירים את השימושים המותרים בנכסי הנדל"ן בכל אזור וכן את הפרמטרים השונים החלים ביחס לכל פרויקט, כגון רחבו, אורכו, גובהו, סך הקומות הבנויות, מספר היחידות וכיו"ב. בנייה (לרבות סוגים מסויימים של שיפוץ מבנה) ללא קבלת היתר מהגופים המפקחים הרלוונטיים התואם את השימושים והמגבלות השונות שחלים על המקרקעין על-פי הדינים השונים, או בסטייה מהיתר, מהווה עבירה על החוק (לרבות, בתנאים מסויימים, עבירה פלילית).

**9.12.5.** תקני איכות ובקרת איכות – הליכי הבנייה בארה"ב כפופים לתקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבנייה, טיב החומרים, איכותם ובטיחותם.

**9.12.6.** דרישות רישוי – חוקים אשר מחייבים אנשים מסויימים לקבל רישיון ספציפי על מנת לבצע עסקים באופן חוקי בתוך מדינה, לרבות רישיונות ניהול נכסים. לחברה מספר ניכר של עובדים בארה"ב, בעיקרם מנהלי הנכסים. בהתאם לכך, אי עמידה בדרישות הרישוי עלול לגרום להטלת קנסות על החברה.

**9.12.7.** הסדרת השכרת נכסים – החברה, כבעלת נכסי נדל"ן להשקעה, כפופה לחוקים ותקנות שונים (פדראליים, מדינתיים ומקומיים) המסדירים את מערכת היחסים בין שוכר למשכיר ותרופות הניתנות לצדדים בשל הפרת התחייבויותיהם אחד כלפי השני.

**9.12.8.** חוקי שכירות הוגנת – חוקים אשר מחייבים לנהוג בהגינות כלפי שוכרים ולהגן עליהם מכל אפליה שהיא ובכלל זה, לא לבצע העדפה של דיירים על בסיס לא רלוונטי. נכון למועד פרסום הדוח לא נתקלה החברה בטענה, תביעה או דרישה לבדיקה על רקע הפרת חוקים אלו. החברה מקפידה על שמירת החוקים והתקנות בכלל נכסיה ונהגת בהגינות בשוכרי הדירות, ללא הבדל דת גזע ומין. כמו-כן, נכון למועד זה לא חלות על החברה שום מגבלות ביחס לגובה שכר הדירה אשר היא רשאית לגבות בנכסיה.

**9.13. הליכים משפטיים**

לחברה אין הליכים משפטיים מהותיים שחשיפת החברה להם אינה מכוסה בביטוח.

**9.14. גורמי סיכון**

לפרטים ולדיון בגורמי הסיכון להם חשופה החברה בתחום פעילות זה ובגורמי סיכון נוספים להם חשופה החברה – ראה סעיף 25 לדוח להלן.



## 10. תחום מימון מקבצי דיור

### 10.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

פעילות זו מהווה "מוצר משלים" לפעילות מקבצי הדיור של החברה. רציונל ההשקעה מבוסס על זיהוי הצורך הקיים בשוק לפתרונות מימון עבור יזמים הרוכשים מקבצי דיור, לרוב במסגרת מודל השבחה (Value Add) הדומה למודל בו מתמחה החברה. ניסיונה הרחב של החברה בתחום תורם משמעותית לתהליך החיתום, הכולל בחינה מעמיקה של הנכס, סביבתו והמודל העסקי של הלווה, על ידי צוות מקצועי ומנוסה. בנוסף, היכרות עמוקה עם תחום מקבצי הדיור, יישום המודל העסקי, השחקנים המרכזיים בשוק (גופי מימון, יזמים וכו') וכן עם אזורי הפעילות עצמם, מספקים לה יתרון משמעותי גם בניטור וניהול שוטף של העסקות לאורך תקופת ההשקעה.

פעילותה של החברה, בעקיפין דרך קרנות החוב, הינה העמדת מימון נוסף (וזאת בנוסף לחוב הבכיר שניתן על פי רוב על ידי בנק או מוסד פיננסי אחר) ליזמים שונים שהינם בעלים של מקבצי דיור בארצות הברית. נכון למועד הדוח, החברה פועלת דרך קרן החוב הראשונה שהוקמה בשנת 2019 וקרן החוב השניה שהוקמה בשנת 2022.

פעילות זו מתמקדת בשלושה מכשירי מימון לרכישת מקבצי דיור (Multifamily), בעיקר באזורים הגאוגרפיים בהם החברה פועלת (בעיקר דרום-מזרח ארה"ב):

- הלוואות מזנין (Mezzanine);
- הון מועדף (Preferred Equity);
- הון מועדף עם מנגנוני השתתפות ברווחים (Participating Preferred Equity).

הפעילות מייצרת תזרים שוטף יציב, בנוסף לתזרימים נוספים – עמלות הקמה, השתתפות ברווחים בעסקאות הון מועדף משותף, עמלות פירעון מוקדם, עמלות הארכה, השלמת תשואה מינימלית בתום תקופה וכו'. למעשה ההון העצמי של הלווה מהווה כרית ביטחון ראשונה, בנוסף לקיומם של מנגנוני הגנה נוספים, בהם זרבת ריבית ויכולת השתלטות על הנכס ו/או ניהולו באמצעות פלטפורמת ניהול מקבצי הדיור של החברה במקרה של אי עמידה בתנאי המימון.

כחלק מהעמדת המימון לנכסים השונים וכחלק מסל "תרופות" העומד לרשותן של קרנות החוב, בקרות אירוע של הפרה, כהגדרתו בהסכם, לקרנות החוב הזכות להחליף את המנהל הקיים בחברות הנכס (חברת הניהול) בחברת ניהול מטעמן של קרנות החוב ולבחירתן. זכות משמעותית זו מאפשרת לקרן החוב, בכפוף למתן הודעה בכתב לבעלים של שותפות הנכס:

- (1) להפסיק את הסכם הניהול הקיים של שותפות הנכס עם חברת הניהול הנוכחית ללא תשלום פיצוי בגין הפסקת ההתקשרות כאמור ובמקביל מינוי חברת ניהול מטעמה ולבחירתה של קרן החוב הרלוונטית.
- (2) החלפה של כל מורשי החתימה בשותפות הנכס לרבות ביחס לחשבונות הבנק וחשבונות הלוואה בחברת הנכס ומינוי מורשי חתימה מטעמה של קרן החוב.

(3) ניהול שוטף של הנכס ואוטונומיה מלאה ביחס לקבלת החלטות בנכס. ללא הצורך בהסכמת הבעלים של שותפות הנכס, כדוגמת החלטה ביחס למכירה של הנכס ו/או חלק ממנו לטובת פירעון ההלוואות של הנכס, ביצוע מימון מחדש או כל מהלך אחר.

בשלוש שנים האחרונות, עליות הריבית הובילו לשינוי משמעותי במבנה המימון בשוק הנדל"ן באופן שבו הבנקים צמצמו את שיעורי המינוף. מגמה זו יצרה ביקוש גובר למוצרי השלמת הון עצמי לזימים (הלוואות מזנין והון מועדף). כתוצאה מכך, הקרן השנייה למימון מקבצי דיור התאימה את אסטרטגיית ההשקעה שלה לסביבה הפיננסית החדשה, תוך ביצוע עסקאות במינוף כולל נמוך יותר, הגנות נוספות ובתשואות אטרקטיביות.

לאור השינויים בתנאי השוק אשר משפיעים על חלק מהלווים, קיימים מקרים בהם קרנות החוב השתלטו על ניהול, תפעול ובעלות הנכסים להם ניתן המימון, זאת במסגרת זכויות חוזיות קיימות, הן מול הלווים עצמם והן מול המלווים הבכירים (Senior Lenders). מצב השוק הוביל את החברה לפעול באקטיביות ובאגרסיביות מול יזמים שאינם עומדים בתוכנית העסקית ובמקרים של אי-עמידה בתנאי ההלוואה. לאחר בחינה מעמיקה ובדיקת ההיגיון עסקי, החברה נוטלת שליטה מלאה על הניהול השוטף והתפעולי של הנכסים. הקרנות מנצלות את ידע החברה בניהול ותפעול הנכסים שבשליטתן, משביחות את ביצועיהם, ומשפרות את התוצאות התפעוליות. לרוב, תהליך ההשתלטות מתבצע בשני שלבים: תחילה, השתלטות ניהולית ותפעולית בהתאם לזכויות החוזיות הקיימות, ולאחר מכן העברת מלוא הבעלות על הנכסים לקרנות החוב. תהליך זה נועד למקסם את יכולת הקרן לשפר את ביצועי הנכסים עליהם הוחלט להשתלט.

## 10.2. סטטוס בנוגע לתהליכי השתלטות על ניהול נכסים בקרנות החוב למועד פרסום הדוחות הכספיים

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

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

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

יצוין, כי בהיבט פעילותן של קרנות החוב ובהתאם לנדרש בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 – מכשירים פיננסיים (להלן – IFRS 9) מבצעות קרנות החוב והחברה בדיקה של הצורך ברישום הפרשה בגין סיכונים אשראי חזויים ובהתאם כוללת בספריה הפרשה להסתברות לכשל אשראי (ECL) בהתאם לחוות דעת מומחה חיצוני בלתי תלוי שקבלה בקשר עם פעילותן של קרנות החוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

ליום 31 בדצמבר 2025 סך הפרשה להפסדי אשראי בקרנות החוב (100%) הינה בסך של כ-8.3 מיליון דולר (2024 – 3.6 מיליון דולר). חלקה של החברה בקרנות החוב הינו 5.26%-3.74%.

10.3. נתונים אודות קרנות החוב למועד פרסום הדוח:

שיעור הקריאה	LTV <sup>36</sup>	שיעור תפוסה ממוצע	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן <sup>35</sup>	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן <sup>34</sup>	החזר על ההון המושקע אשר חולק למשקיעי הקרן	חולק למשקיעים במיליוני \$	יחידות דיור (יח"ד במקור)	עסקאות פעילות (עסקאות במקור)	הון מושקע במיליוני \$	הון שגויס מ-CO-INVESTORS במיליוני \$	הון שגויס לקרן במיליוני \$	סגירת סופית	סגירת ראשונה	ספר קרן
100%	85.1%	83%	1.01	0.2%	43%	123	6,715 (14,133)	25 (52)	<sup>37</sup> 241	18	285	יוני 2021	דצמבר 2019	קרן חוב 1
93%	90.6%	84%	0.91	-	13%	48	8,667 (9,579)	25 (29)	<sup>38</sup> 369	9	401	דצמבר 2023	אפריל 2022	קרן חוב 2

10.4. להלן פירוט אודות נכסי קרנות החוב נכון ליום 31.12.2025 (הנתונים מתייחסים ל-100% הנכס):

עסקאות חוב	מספר יחידות דיור	גובה המימון (חלק הקרן) במיליוני דולר	יתרת השקעה של החברה כולל זכויות מיעוט (באלפי דולר) ליום 31.12.2025
קרן חוב ה-I	7,343	258	11,505
קרן חוב ה-II	8,667	366	10,188
<b>סה"כ פעילות חוב</b>	<b>16,010</b>	<b>624</b>	<b>21,693</b>

<sup>34</sup> שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) מחושב על-פי מועד והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך. החישוב אינו כולל דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי (GP).

<sup>35</sup> מכפיל תיאורטי מחושב על-פי חלוקות שבוצעו עד ליום 31 בדצמבר 2025, בתוספת שווי השקעה נוכחי המשוערך לנכסים ביחס להון המקורי שגויס. אינו כולל דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי (GP).

<sup>36</sup> שיעור מינוף ממוצע מתייחס לפוזיציות חוב קיימות, ללא נכסים עליהם השתלטו הקרנות ועד מינוף מקסימלי של 100%

<sup>37</sup> הון מושקע של חברי הקרן כולל הון נוסף שהוזרם עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ולאחר פירעון 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.

<sup>38</sup> הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors כולל הון נוסף שהוזרם עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ולאחר פירעון מלא של ארבע עסקאות הינו כ-369 מיליון דולר בהתאמה.

10.5. להלן פירוט אודות סך העסקאות המוחזקות על-ידי קרנות החוב ליום 31.12.2025:

השתתפות ברווחים מעבר לתשואה המינימלית	תשואה שנתית מינימלית <sup>39</sup>	גובה המימון/השקעה (חלק הקרן) במיליוני דולר	מספר יחידות דיור	תאריך עסקה	מיקום הנכס	סוג עסקה	נכס	
<b>עסקאות בקרן החוב ה-1</b>								
-	12%	3.8	198	דצמבר-19	ציאפל היל, צפון קרוליינה	Preferred Equity	Timber Hollow	1
40%	13%	5.7	330	יולי-20	יוסטון, טקסס	Participating Preferred Equity	Pines at Woodcreek	2
10%	18.5%	5.7	584	יוני-21	יוסטון, טקסס	Mezzanine Loan	Waterford Grove	3
-	N/A	9.3	240	יוני-21	יוסטון, טקסס	Owenship	Cambria	4
-	N/A	10.6	208	יולי-21	דאלאס, טקסס	Owenship	Montgomery	5
-	N/A	14.1	488	יולי-21	יוסטון, טקסס	Owenship	Houston Portfolio	6
-	N/A	10.6	188	אוגוסט-21	דאלאס, טקסס	Owenship	Dryden	7
-	N/A	7.1	204	ספטמבר-21	סן אנטוניו, טקסס	Owenship	5Fifty	8
-	11%	4.9	175	ספטמבר-21	אורלנדו, פלורידה	Mezzanine Loan	Lofts at Eden <sup>40</sup>	9
-	11%	2.1	161	ספטמבר-21	פיניקס, אריזונה	Mezzanine Loan	City15	10
20%	12%	7.8	213	אוקטובר-21	דאלאס, טקסס	Participating Preferred Equity	The Pearl	11
20%	N/A	10.9	174	אוקטובר-21	סולט לייק סיטי, יוטה	Owenship	Towers on Main	12

<sup>39</sup> בעסקאות בהן השתלטו הקרנות על נכסים אין רלוונטיות לתשואה מינימלית.

<sup>40</sup> לאחר תאריך המאזן, ביום 5 בפברואר 2026, נפרעה ההלוואה. לפרטים ראה דיווח מידי של החברה מיום 6 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 01-0138098-2026).

השתתפות ברווחים מעבר לתשואה המינימלית	תשואה שנתית מינימלית <sup>39</sup>	גובה המימון/השקעה (חלק הקרן) במיליוני דולר	מספר יחידות דיור	תאריך עסקה	מיקום הנכס	סוג עסקה	נס	
20%	11.55	3.75	145	נובמבר-21	צ'רלסטון, דרום קרוליינה	Mezzanine Loan	Willow Ridge <sup>41</sup>	13
-	N/A	30.4	651	נובמבר-21	דאלאס, טקסס	Owenship	Cienda Portfolio	14
-	N/A	7	432	נובמבר-21	יוסטון, טקסס	Owenship	Turtle Point	15
-	13.5%	5.6	274	דצמבר-21	יוסטון, טקסס	Preferred Equity	Redstone Vista	16
-	N/A	15.7	520	דצמבר-21	יוסטון, טקסס	Owenship	Houston (2) Portfolio	17
-	N/A	6.4	110	פברואר-22	פיניקס, אריזונה	Owenship	Thrive Tempe	18
-	13.5%	3.8	170	פברואר-22	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	The Mason	19
-	N/A	7.9	288	פברואר-22	יוסטון, טקסס	Owenship	Providence at Champion	20
-	13%	5.1	272	פברואר-22	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	Mercury	21
-	N/A	22.3	308	מרץ-22	פיניקס, אריזונה	Owenship	The Stratford Apartments	22
-	N/A	9.4	248	מרץ-22	דאלאס, טקסס	Owenship	500 Flats	23
-	13%	3.2	83	אפריל-22	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Patriot Square	24
-	N/A	6.5	216	מאי-22	לאס וגאס, נבאדה	Owenship	Spanish Oaks	25
-	N/A	19	160	יוני-22	לאס וגאס, נבאדה	Mezzanine Loan	Nola sky	26
-	N/A	5.6	103	יוני-22	פיניקס, אריזונה	Owenship	North Phoenix Portfolio	27

41 לאחר תאריך המאזן, ביום 9 בפברואר 2026, נפרעה ההלוואה. לפרטים ראה דיווח מידי של החברה מיום 9 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-013425).

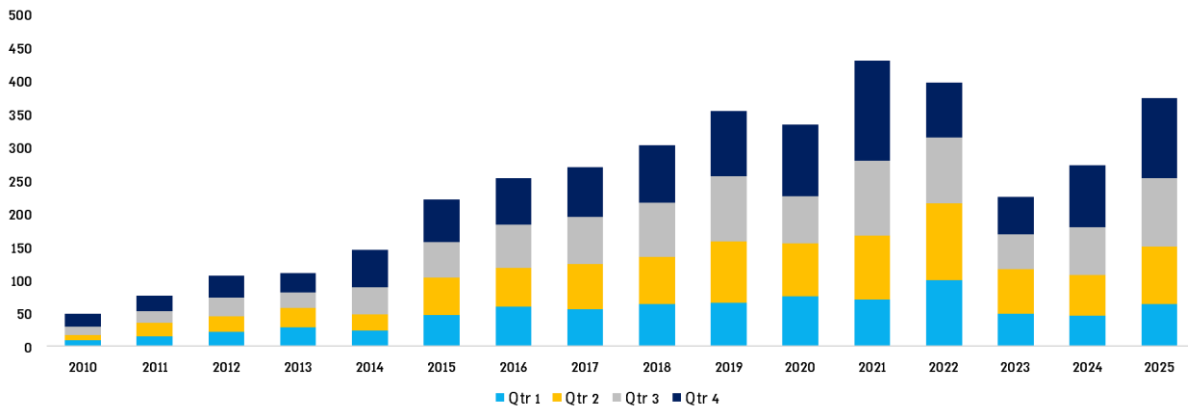
השתתפות ברווחים מעבר לתשואה המינימלית	תשואה שנתית מינימלית <sup>39</sup>	גובה המימון/השקעה (חלק הקרן) במיליוני דולר	מספר יחידות דיור	תאריך עסקה	מיקום הנכס	סוג עסקה	נכס	
-	20%	13.3	200	יוני-22	אורלנדו, פלורידה	Owenship	The Wymore	28
<b>עסקאות בקרן החוב ה- II</b>								
-	N/A	33.3	689	אפריל-22	יוסטון, טקסס	Owenship	Bayou Park	1
-	N/A	47.9	1,104	מאי-22	דאלאס, טקסס	Owenship	Bachman Portfolio	2
-	N/A	13.8	240	מאי-22	פיניקס, אריזונה	Owenship	Sanctuary on Broadway	3
-	N/A	15.3	240	מאי-22	לאס וגאס, נבאדה	Owenship	Laurel Park Apartments	4
-	12.5%	14.8	936	יוני-22	דאלאס, טקסס	Mezzanine Loan	Ashland Greene Portfolio	5
10%	14.25%	8.1	57	יולי-22	פילדלפיה, פנסילבניה	Mezzanine Loan	The Baldwin	6
-	12.75%	7	252	יולי-22	יוסטון, טקסס	Preferred Equity	Park at Spring Creek	7
-	N/A	11.4	216	יולי-22	לאס וגאס, נבאדה	Owenship	Roca Whitney Ranch	8
-	N/A	29.3	297	אוגוסט-22	שארלוט, צפון קרוליינה	Owenship	Caldwell Station	9
-	12%	7.5	200	נובמבר-22	דאלאס, טקסס	Mezzanine Loan	Esencia Apartments	10
-	N/A	10.6	156	דצמבר-22	פיניקס, אריזונה	Owenship	Red Sage	11
-	N/A	9.7	141	דצמבר-22	פיניקס, אריזונה	Owenship	The Perry	12
-	N/A	11.4	148	דצמבר-22	פיניקס, אריזונה	Owenship	Serena Park	13
-	13.5%	7.5	152	דצמבר-22	דאלאס, טקסס	Mezzanine Loan	Willow Park Preserves	14
-	13%	4	98	אפריל-23	האנטסוויל, אלבמה	Preferred Equity	Creekside Athens	15

השתתפות ברווחים מעבר לתשואה המינימלית	תשואה שנתית מינימלית <sup>39</sup>	גובה המימון/השקעה (חלק הקרן) במיליוני דולר	מספר יחידות דיור	תאריך עסקה	מיקום הנכס	סוג עסקה	נכס	
-	13.5%	7.8	114	מאי-23	פילדלפיה, פנסילבניה	Preferred Equity	Streamline Porfolio	16
-	11%	15	777	פברואר-24	אוסטין, טקסס	Mezzanine Loan	La Frontera Portfolio	17
-	13%	15	488	ספטמבר-24	גולף שורס, אלבמה	Preferred Equity	One Club	18
-	13%	20.8	418	ספטמבר-24	סנט. אנוסטין, פלורידה	Mezzanine Loan	Aspire at Silverleaf	19
-	13%	27.5	588	ספטמבר-24	סנט. ניונס, פלורידה	Mezzanine Loan	Grand Cypress	20
-	13%	11.7	256	ספטמבר-24	סנט. ניונס, פלורידה	Mezzanine Loan	Palacio	21
-	12.5%	12.6	299	פברואר-25	נאשוויל, טנסי	Mezzanine Loan	Haven at the Gulch	22
-	12.5%	12	305	מרץ-25	מירטל ביץ', דרום קרוליינה	Preferred Equity	Laurent at Carolina Forest	23
-	11.5%	5.2	132	יולי-25	אורלנדו, פלורידה	Mezzanine Loan	Magnolia at Powell	24
-	10.5%	7	364	נובמבר-25	אורלנדו, פלורידה	Mezzanine Loan	Integra Towers at Nona South	25
		<b>624</b>	<b>16,010</b>				<b>סה"כ</b>	

## 10.6. שוק החוב המסחרי למקבצי דיור בארה"ב

סביבת הריבית הגבוהה בשנים האחרונות הובילה להאטה משמעותית בפעילות השוק, וכתוצאה מכך חלה ירידה בהיקף ההלוואות שניתנו בשנים 2023-2024. עם זאת, במהלך השנה האחרונה הפחית הבנק הפדרלי את שיעור הריבית בכ-0.75%, ובכך הוביל להתעוררות מחודשת בפעילות השוק ולעליה משמעותית בהיקף ההלוואות.

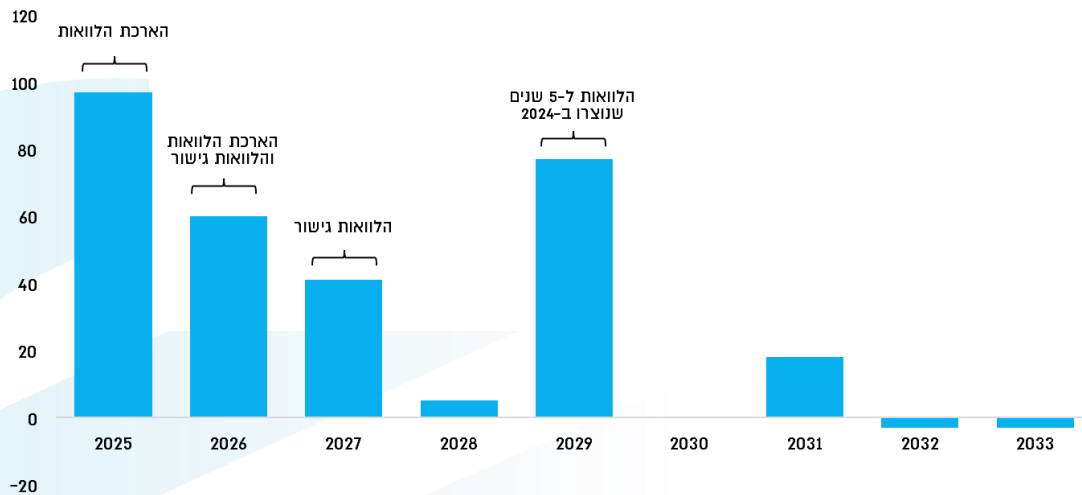
### התפלגות ההלוואות חדשות למקבצי דיור לפי רבעון ושנה (מיליארדי דולרים)



מקור: Newmark, 2026

לאור ההאטה בשוק בשנים 2023-2024 ביחס לשנים קודמות והקשחת תנאי המלווים, הלוואות רבות הוארכו מעבר למועד הפרעון המתוכנן שלהם.

### גידול או ירידה בהיקף הלוואות המגיעות לפירעון לפי שנה - השוואת תחזית סוף 2024 לעומת סוף 2023 (במיליארדי דולר)



מקור: Newmark 2026

## 10.7. הסכמים מהותיים בפעילות מימון מקבצי הדיור

### 10.7.1. הסכם Electra Capital PM, LLC

להלן הוראותיו העיקריות של הסכם קרן החוב הראשונה:

- 10.7.1.1.** קרן החוב הוקמה על-ידי החברה בחודש דצמבר 2019 בתור שותפות מוגבלת (LP) על-פי דיני מדינת דלאוור, המורכבת ממספר שותפויות נפרדות, חלקן קיימניות, על מנת להתאים את הקרן לצרכים המשפטיים, המיסויים והרגולטוריים של המשקיעים בה.
- 10.7.1.2.** השותף הכללי בקרן החוב הינו חברה פרטית בה החברה מחזיקה 24.9%, יתרת ההחזקות הינה בידי צדדים שלישיים לרבות ה"ה ג'ו לובאק וג'ים מילר וסאם גרינבלאט. היקף ההתחייבות של הבעלים של השותף הכללי להשקעה בקרן החוב, כשותפים מוגבלים, הינו 15 מיליון דולר או 10% מהיקף הקרן, לפי הנמוך.
- 10.7.1.3.** אסטרטגית השקעה – מימון להשלמת הון עצמי (Mezzanine Loans, Preferred Equity Investments) עבור מקבצי דיור, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב.
- 10.7.1.4.** יעד גיוס - 200 מיליון דולר.
- היקף גיוס בפועל - כ-285 מיליון דולר. בנוסף, 18 מיליון דולר גויסו ממשקיעים לצד הקרן (Co-Investors).
- 10.7.1.5.** סגירות – מועד הסגירה הראשונה – חודש דצמבר 2019.
- מועד הסגירה הסופית – לא יאוחר מ-18 חודשים לאחר מועד הסגירה הראשונה. סגירה סופית של הקרן הוכרזה על-ידי החברה בחודש יוני 2021. השותף הכללי קרא ל-100% מהתחייבות המשקיעים.
- 10.7.1.6.** משקיעים המשתתפים בסגירה של קרן החוב לאחר מועד הסגירה הראשונה ועד הסגירה הסופית, יתבקשו להזרים סכום איזון כדי לממן את חלקם בסכומים שכבר הוזרמו לשותפות, בסכום השווה לריבית שנתית על השקעתם בגובה הריבית האפקטיבית של השקעות הקרן לאותו מועד.
- 10.7.1.7.** תקופת ההשקעות – שנתיים ממועד הסגירה הראשון, ועד הארכה אחת נוספת בת שנה, לשיקול דעתו של השותף הכללי.
- 10.7.1.8.** אורך חיי קרן החוב – חמש שנים ממועד הסגירה הסופית של קרן החוב, ועד שתי הארכות נוספות בנות שנה אחת, לשיקול דעתו של השותף הכללי.
- 10.7.1.9.** ועדה מייעצת – החברים יהיו נציגים של השותפים המוגבלים. הועדה המייעצת תתבקש לאשר כל עסקה המהווה ניגוד עניינים.
- 10.7.1.10.** מגבלות על השקעה - מבלי הסכמתה של הועדה המייעצת, קרן החוב לא תשקיע:

- יותר מ-30 מיליון דולר או 20% מסך כל ההתחייבויות של הקרן החוב בנכס אחד הנמוך מביניהם.
- יותר מ-15% מסך כל ההתחייבויות של הקרן החוב מחוץ לפלורידה, טקסס, ג'ורג'יה, צפון קרוליינה, דרום קרוליינה, וירג'יניה, טנסי, אריזונה או אלבמה.
- יותר מ-25% מסך כל ההתחייבויות של הקרן באזור מוניציפאלי אחד.

**10.7.1.11.** דמי הצלחה (Promote) – בכפוף לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 7% לכלל המשקיעים, יהיה גוף קשור לשותף הכללי (בו החברה מחזיקה 62.5%), זכאי לקבל דמי הצלחה בגובה של 20% מהרווח. חישוב דמי ההצלחה, כולל מנגנון השלמה (Catch-Up). לחלקה של החברה בדמי ההצלחה ראה סעיף 1.5 לדוח לעיל.

**10.7.1.12.** מגבלות מינוף – מינוף כולל ברמת נכס הבסיס (Capital Stack) – בכל עסקאות החוב וה-Preferred הקרן לא תעבור מינוף כולל של 87% כאשר בלא יותר מ-30% מהיקף ההון של הקרן ישנה אפשרות להגיע למינוף אפקטיבי של עד 90%. בעסקאות Preferred משותף – הקרן תגביל עצמה להשקעה בעסקאות בהן החוב הבכיר המקסימלי לא יעבור 75% מה-ALL IN והקרן לא תשקיע יותר מ-75% מסך ההון בעסקה.

**10.7.1.13.** דמי ניהול לשותף הכללי – 1.5% שנתיים על ההון שהושקע בפועל בהשקעות שטרם מומשו.

**10.7.1.14.** הוצאות הקמה – קרן החוב תישא בהוצאות הקמה עד 0.6% מסך ההתחייבויות (בתוספת מע"מ, ככל שחל). חברת ניהול הנכסים (ALM) תישא בכל סכום עודף, כולל באמצעות קיזוז דמי הניהול.

**10.7.1.15.** מכתבי צד למשקיעי עוגן – לאור היקף השקעתם בקרן, ישנם משקיעים שהוגדרו כמשקיעי עוגן אשר קיבלו הנחה בדמי הניהול ו/או הנחה בגובה דמי ההצלחה אשר עליהם לשלם.

**10.7.1.16.** במסגרת ההסכמה המסחרית מול סאם גרינבלט נקבע כי הוא יהיה זכאי ל-10% מדמי ההצלחה ודמי הניהול להם תהיה זכאית הקרן. כמו-כן סאם גרינבלט מועסק כשכיר בחברת הניהול של קרן החוב.

## **10.7.2. הסכם Electra Capital PM II, LLC**

להלן הוראותיו העיקריות של הסכם קרן החוב השניה:

**10.7.2.1.** קרן החוב השניה הוקמה על-ידי החברה בחודש אפריל 2022 בתור שותפות מוגבלת (LP) על-פי דיני מדינת דלאוור, המורכבת ממספר שותפויות נפרדות, חלקן קיימניות, על מנת להתאים את הקרן לצרכים המשפטיים, המיסויים והרגולטוריים של המשקיעים בה.

**10.7.2.2.** השותף הכללי בקרן החוב הינו חברה פרטית בה החברה מחזיקה 24.9%, יתרת החזקות הינה בידי צדדים שלישיים לרבות ה"ג'ו לובאק וג'ים מילר וסאם

גרינבלאט. היקף ההתחייבות של הבעלים של השותף הכללי להשקעה בקרן החוב, כשותפים מוגבלים, הינו 15 מיליון דולר.

**10.7.2.3.** אסטרטגית השקעה – רכישת/מתן הלוואות ומכשירי השלמת הון עצמי (Mezzanine Loans, Preferred Equity Investments) לזימי ובעלי מקבצי דיור בעלי פוטנציאל השבחה מהותי, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב.

**10.7.2.4.** יעד הגיוס – 500 מיליון דולר.

היקף גיוס בפועל – כ-401 מיליון דולר. בנוסף, כ-9 מיליון דולר גויסו ממשקיעים לצד הקרן (Co-Investors).

**10.7.2.5.** מועד הסגירה הסופית – לא יאוחר מ-18 חודשים לאחר מועד הסגירה הראשונה. סגירה ראשונה של הקרן הוכרזה על-ידי החברה בחודש אפריל 2022. סגירה סופית של הקרן הוכרזה על-ידי החברה בחודש דצמבר 2023, למועד הפרסום, קרא השותף הכללי ל-93% מהתחייבות המשקיעים. במהלך חודש אפריל 2025, הוארכה תקופת ההשקעות של קרן החוב השנייה למימון מקבצי דיור בארה"ב, בחצי שנה נוספת, עד ליום 28 באוקטובר 2025.

**10.7.2.6.** משקיעים המשתתפים בסגירה של קרן החוב לאחר מועד הסגירה הראשונה ועד הסגירה הסופית, יתבקשו להזרים סכום איזון כדי לממן את חלקם בסכומים שכבר הוזרמו לשותפות, כאשר שיעור הריבית הינו הריבית האפקטיבית של השקעות הקרן לאותו מועד.

**10.7.2.7.** תקופת ההשקעות – שנתיים ממועד הסגירה הראשון, ועד הארכה אחת נוספת בת שנה, לשיקול דעתו של השותף הכללי.

**10.7.2.8.** אורך חיי קרן החוב – חמש שנים ממועד הסגירה הסופית של קרן החוב, ועד שתי הארכות נוספות בנות שנה אחת, לשיקול דעתו של השותף הכללי.

**10.7.2.9.** ועדה מייעצת – החברים יהיו נציגים של השותפים המוגבלים. הועדה המייעצת תתבקש לאשר כל עסקה המהווה ניגוד עניינים.

**10.7.2.10.** מגבלות על השקעה – מבלי הסכמתה של הועדה המייעצת, קרן החוב לא תשקיע:

- יותר מ-50 מיליון דולר או 20% מסך כל ההתחייבויות של הקרן החוב בנכס אחד הנמוך מביניהם.
- יותר מ-15% מסך כל ההתחייבויות של הקרן החוב מחוץ לפלורידה, טקסס, ג'ורג'יה, צפון קרוליינה, דרום קרוליינה, וירג'יניה, טנסי, אריזונה, יוטה, פנסילבניה, ניו ג'רזי או אלבמה.
- יותר מ-15% מסך כל ההתחייבויות של הקרן בעסקה הנמצאת בבניה במועד ההשקעה.
- יותר מ-25% מסך כל ההתחייבויות של הקרן באזור מוניציפאלי אחד.

**10.7.2.11.** דמי הצלחה (Promote) – בכפוף לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 7% לכלל המשקיעים, יהיה גוף קשור לשותף הכללי (בו החברה מחזיקה 62.5%), זכאי לקבל דמי הצלחה בגובה של 20% מהרווח. חישוב דמי ההצלחה, כולל מנגנון השלמה (Catch-Up). לחלקה של החברה בדמי ההצלחה ראה סעיף 1.5 לדוח לעיל.

**10.7.2.12.** מגבלות מינוף – מינוף כולל ברמת נכס הבסיס (Capital Stack) – בכל עסקאות החוב והון מועדף (Preferred Equity) הקרן לא תעבור מינוף כולל של 87% כאשר בלא יותר מ-30% מהיקף ההון של הקרן ישנה אפשרות להגיע למינוף אפקטיבי של עד 90%. בעסקאות הון מועדף (Preferred Equity) משתתף - הקרן תגביל עצמה להשקעה בעסקאות בהן החוב הבכיר המקסימלי לא יעבור מה-75% מה-ALL IN והקרן לא תשקיע יותר מ-75% מסך ההון בעסקה. יש לציין כי במהלך שנת ההשקעות הראשונה של הקרן שיעור המינוף הכולל הממוצע לעסקאות שיבוצעו לא יעלה על 80%.

**10.7.2.13.** דמי ניהול לשותף הכללי – 1.5% שנתיים על ההון שהושקע בפועל בהשקעות שטרם מומשו.

**10.7.2.14.** הוצאות הקמה – קרן החוב תישא בהוצאות הקמה עד 0.6% מסך ההתחייבויות (בתוספת מע"מ, ככל שחל). חברת ניהול הנכסים (ALM) תישא בכל סכום עודף, כולל באמצעות קיזוז דמי הניהול.

**10.7.2.15.** מכתבי צד למשקיעי עוגן – לאור היקף השקעתם בקרן, ישנם משקיעים שהוגדרו כמשקיעי עוגן אשר קיבלו הנחה בדמי הניהול ו/או הנחה בגובה דמי ההצלחה אשר עליהם לשלם.

**10.7.2.16.** במסגרת ההסכמה המסחרית מול סאם גרינבלט נקבע כי הוא יהיה זכאי ל-10% מדמי ההצלחה ודמי הניהול להם תהיה זכאית הקרן. כמו-כן סאם גרינבלט מועסק כשכיר בחברת הניהול של קרן החוב.

### **10.7.3. הסכם העברת זכויות בקרנות החוב בקרות "אירוע"**

ביום 5 ביוני 2023, התקשרו G3 Investors, LLC, תאגיד המאוגד במדינת דלאוור (בשליטתו ובניהולו של סאם גרינבלט), סאם גרינבלט ואלקטרה נדל"ן בהסכם העברת זכויות בישויות משפטיות קשורות של החברה. לפי ההסכם, במקרה של קרות "אירוע" כתוצאה חס וחלילה מפטירה או נכות קבועה של סאם גרינבלט, או לאור החלטת החברה להכריז על אירוע טריגר עם סיום מתן השירותים על ידי סאם גרינבלט לקרן חוב. תרכוש החברה את כלל החזקותיו (לרבות גופים קשורים שלו) בישויות השונות העוסקות בהשקעות יחד עם אלקטרה נדל"ן, בהתאם תנאים המפורטים שנקבעו בהסכם בין הצדדים. כמו-כן, סוכמו תנאי התשלום לפריסה על פני כשנתיים. השלמת העסקה בקרות אירוע, מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מסוימים, לגביהם נקבעו הסכמות במידה ולא יתקיימו התנאים המתלים.

### **10.7.4. הסכם רישום RIA**

במהלך שנת 2022, Electra Capital Advisors, LLC, חברה כלולה של החברה, אשר מחזיקה בשותף הכללי של שתי קרנות החוב בניהול החברה, הגישה לרשות ניירות ערך האמריקאית

(SEC) בקשה לרישום כיועץ השקעות בהתאם לסעיף (c) 203 לחוק יועצי השקעות (Investment Adviser Act of 1940 – להלן "החוק"). הרישום נכנס לתוקף מיום 7.9.2022.

החוק מגדיר כי "יועץ השקעות" הינו כל אדם או חברה, העוסקים ביועץ לזולת באשר לשווי ניירות ערך, כדאיות השקעה בניירות ערך, או קנייה או מכירה של ניירות ערך, בין אם במישרין ובין אם דרך פרסומים כלשהם. ההגדרה חלה גם, בין היתר, על גופים המספקים אנליזות לגבי ניירות ערך.

בהתאם לחוק, וכל עוד לא הוחרגו, חברות יועץ השקעות נדרשות להירשם תחת ה-SEC או במדינות בהם הן פועלות ו/או נדרשות לרישום מכוח חוק או תקנה בכל מדינה בה היא פועלת. ככלל, רישום פדרלי נדרש עבור יועץ השקעות המנהל מעל לכ-25 מיליון דולר.

יועצי השקעות נדרשים לנאמנות ללקוחותיהם, ובין היתר, נדרשים לפעול באופן סביר על מנת להימנע מהטעיית לקוחות, ולספק גילוי מלא של כל העובדות המהותיות ללקוחות וללקוחות פוטנציאליים. ככלל, עובדות נחשבות "מהותיות" אם משקיע סביר היה מחשיב אותן כחשובות.

יועצי השקעות נדרשים להימנע מניגודי עניינים שעלולים להטות אותם – בין אם במודע ובין אם לאו – מלספק יעוץ שאינו חסר-פניות, או לכל הפחות לתת גילוי מלא וכנה לגבי כאלה. כמו-כן, נדרשים יועצי השקעות להימנע משימוש בנכסים של לקוחות לטובתם האישית או לטובת לקוחות אחרים, ללא אישורם. הפרת נאמנות זו עלולה להוות "הונאה" תחת הוראות החוק.

החוק דורש אימוץ והטמעה של מדיניות כתובות ותהליכים למניעת הפרות של דרישות החוק. כמו-כן, דורש החוק הטמעה ואכיפה של נהלי פיקוח כתובים למניעת שימוש במידע שאינו ציבורי.

#### 10.7.5 הסכם American Landmark IV LLC - AL IV

ביום 20 באוגוסט 2019 התקשרו Electra America Inc. ("EA"), ג'ים מילר, סאם גרינבלט וג'ו' לובאק, בהסכם המסדיר את יחסיהם של הצדדים כחברים (מקביל לבעלי מניות) ב-AL IV שמטרתה היא הענקת שירותי ניהול, מימון ואדמיניסטרציה לשלוש קרנות חוב עתידיות שיקומו אשר יעניקו מימון למקבצי דיור (כל אחת: "קרן"), ולשותף הכללי המשותף שלהן ("השותף הכללי") וכן לחברות הבת של השותף הכללי ושל כל אחת מהקרנות חוב אלו. ההסכם מסדיר את תרומת ההון בין הצדדים ואופן הזרמתה, מנגנוני הפרדות והסרת המנהל, מנגנוני קבלת החלטות ועוד. ישנן מספר החלטות מהותיות הנוגעות יותר לניהול השוטף של AL IV אשר צריכות לקבל אישור ברוב רגיל של החברים וביניהן מיזוג או כל שינוי מבני, החלטה על השקעה בפרויקטים נדלניים חדשים, נטילת הלוואות ושינוי תנאי הלוואה קיימת, תחילת פעילות מחוץ לעסקי AL IV ועוד. בנוסף נקבעו הוראות סטנדרטיות בדבר זכות סירוב ראשון לחברים בקשר למכירת זכויות של מי מהם לצדדים שלישיים (שאינם נעברים מותרים על-פי הוראות ההסכם). בחודש ינואר 2022, הועברו הזכויות בהסכם להחזקה של חברת Electra Capital Advisors LLC, שכאמור מהווה תאגיד "מטריה" המחזיק בשותפים הכלליים של קרנות החוב ורשומה כתאגיד יועץ השקעות בארה"ב (לפרטים נוספים ראה סעיף 12.2.5.23. לדוח לעיל). יצוין כי השותף הכללי של קרן החוב השניה הינו American Landmark VII LLC, וכאמור, אף הוא מוחזק על-ידי Electra Capital Advisors LLC.

## 10.8. האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת פעילות מימון מקבצי הדיור

פעילות המימון מתבצעת בעיקר בדרום-מזרח ארה"ב, שבו פועלות קרנות ההון למקבצי דיור של החברה. להלן עסקאות לפי מדינות למועד פרסום הדוחות:

מדינה	עסקאות
טקסס	23
אריזונה	7
פלורידה	7
נבאדה	4
פנסילבניה	2
צפון קרוליינה	2
אלבמה	2
דרום קרוליינה	1
יוטה	1
טנסי	1
<b>סה"כ</b>	<b>50</b>

## 10.9. למדיניות מתן המימון בקרנות החוב

בהשקעות מימון נבחרים מגוון גורמים ובהם המאפיינים של עסקת הנדל"ן והגורם לו ניתן המימון (ספונסר). תהליך ניתוח הנכס כולל: (א) התייחסות למצב הפיזי של הנכס וביצוע סיור בנכס על ידי נציגי השותף הכללי (ב) ניתוח שוק מקיף על השוק בו ממוקם הנכס (ג) בדיקת נאותות מקיפה הכוללת תהליך חיתום מלא מנקודת מבטו של הספונסר (בדומה למפורט בסעיף 9.5), בנוסף לכך נבחרים ההיבטים המימוניים של העסקה לרבות (ד) מאפייני הלווה, ניתוח האיתנות הפיננסית שלו, היסטורית העסקאות שביצע (Track Record) והערכת יכולתו לעמוד בהתחייבויותיו לאורך חיי ההלוואה (ה) רגישות המודל העסקי לתרחישים שונים ובחינת השפעות אפשריות של תנודות בשיעורי הריבית, שיעורי ההיוון והיבטים נוספים המשפיעים על תוצאות העסקה, תוך בדיקת הזרבות הריבית והגנות נוספות הקיימות בהלוואה (ו) בדיקה מעמיקה של הסכמי המימון, לרבות תנאים מול המלווה הבכיר, יכולת השתלטות על ניהול או בעלות במקרה של כשל ניהולי, והיבטים משפטיים נוספים הרלוונטיים לעסקה (ז) ניתוח ההשלכות המיסויות של העסקה, לרבות מבנה המס. בחלק מהעסקאות יחס כיסוי החוב ביום הראשון ועד סופה של ההלוואה נמוך מ-1 וזאת כחלק מהמודל העסקי המבוסס, בין היתר, על השבחת הנכס ע"י הספונסר והעלאת ערכו. על מנת להגן על התזרים השוטף של הקרן, כחלק מהסכם ההלוואה ממנים החוב והבכיר החוב הנחות (הקרן) כרית להשלמת כיסוי החוב. כחלק מבחינת העסקה השותף הכללי מבצע מספר מבחנים, ובהם, מבחן רגישות לשימוש בכריות בהתאם לצפי NOI ולשירות החוב עד יתרת חיי ההלוואה. יודגש כי, בתחום החוב הנחות בו קרנות החוב פעילות יחס הכיסוי הינו מדד פחות רלוונטי לבחינה.

## 10.10 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

- 10.10.1 היכרות מעמיקה עם מלווים מובילים בתעשייה הנותנת אפשרות להיכנס לעסקאות חדשות ואטרקטיביות דרך שיתוף פעולה בין החוב הנחות למלווים חוב בכיר.
- 10.10.2 מערכת הסכמים אשר מאפשרת לקרן זכות השתלטות (בעלות וניהול) בקרות ארועי הפרה.
- 10.10.3 ביצוע חיתום נאות והגנות מספקות.
- 10.10.4 ניטור שוטף של ביצועי הנכסים, אמות מידה פיננסיות, תשלומים, זרבות ריבית, וכיוצ"ב.
- 10.10.5 קשר שוטף עם הספונסרים ובחינת עמידה בביצוע התכנית העסקית.
- 10.10.6 איתנות פיננסית ונזילות המאפשרת השקעת הון עצמי ונישור על פערי עיתוי.
- 10.10.7 פיזור גאוגרפי רחב של השקעות.

## 10.11 תחרות

התחרות בענף המימון מאופיינת בנוכחות מגוון רחב של מתחרים, בהם בנקים, סוכנויות פיננסיות, גופים מוסדיים וכן מלווים אלטרנטיביים. כל אחד מגופים אלו מציע מסגרות מימון שונות, המתבטאות בשיעורי ריבית משתנים, תנאי הלוואה מגוונים ופרמטרים נוספים המשפיעים ישירות על תמחור ההלוואות והיקפן. הביקוש הגבוה בשוק תומך בשמירה על רמות תמחור יציבות גם בשוק תחרותי.

בנוסף, השותף הכללי ממנף את קשריו בשוק המימון האמריקאי על מנת לקדם שיתופי פעולה אסטרטגיים עם גופים פיננסיים שונים. מהלכים אלו מסייעים להרחבת פעילות החברה, והגדלת צבר העסקאות.

## 10.12 הון אנושי

למועד פרסום הדוח, מועסקים בפעילות מימון מקבצי דיור 7 עובדים.

## 10.13 מימון

ראה סעיף 16 לדוח להלן.

## 10.14 מגבלות ופיקוח על התאגיד

10.14.1 רישום פעילות המימון למקבצי דיור כ"יועצת השקעות" ברשות לני"ע בארה"ב בהתאם לסעיף 203(c) לחוק יועצי השקעות (Investment Adviser Act of 1940 – בסעיף זה: "החוק"). הרישום נכנס לתוקף מיום 7.9.2022.

יועצי השקעות נדרשים לנאמנות ללקוחותיהם, ובין היתר, נדרשים לפעול באופן סביר על מנת להימנע מהטעיית לקוחות, ולספק גילוי מלא של כל העובדות המהותיות ללקוחות וללקוחות פוטנציאליים. ככלל, עובדות נחשבות "מהותיות" אם משקיע סביר היה מחשיב אותן כחשובות. החוק דורש אימוץ והטמעה של מדיניות כתובות ותהליכים למניעת הפרות

של דרישות החוק. כמו-כן, דורש החוק הטמעה ואכיפה של נהלי פיקוח כתובים למניעת שימוש במידע שאינו ציבורי.

10.14.2. חוקי הגנה פיננסית – חוקים ותקנות שמטרתם להבטיח גישה הוגנת, שקופה ותחרותית למוצרים ושירותים פיננסיים.

### 10.15. הליכים משפטיים

לחברה אין הליכים משפטיים מהותיים שחשיפת החברה להם אינה מכוסה בביטוח.

### 10.16. גורמי סיכון

לפרטים ולדין בגורמי הסיכון להם חשופה החברה בתחום פעילות זה ובגורמי סיכון נוספים להם חשופה החברה – ראה סעיף 25 לדוח להלן.

## 11. תחום המלונאות (Hospitality) בארה"ב

### 11.1. מידע כללי על תחום הפעילות

#### 11.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

במהלך שנת 2020 עם התפרצות מגפת הקורונה בעולם, בחנה החברה את השפעת המגפה על תחום המלונאות בארה"ב וזיהתה הזדמנויות להשקעות אטרקטיביות בתחום. לאור זאת, החליטה החברה על הקמת שותפות ריט (REIT) פרטית אמריקאית, במטרה למנף את כשלי התמחר שנוצרו וליישם אסטרטגיית Value-Add: רכישת מלונות במחירים אטרקטיביים, ביצוע שיפוץ והשבחה, ייצוב תפעולי של המלונות ומימושם. אסטרטגיית ההשקעה התמקדה ברכישת מלונות בערים מרכזיות (Gateway Cities), בעלי ביקוש לתיירות עסקית ופנאי, לצד מיקוד במלונות שהייה ממושכת (Extended Stay), המאופיינים במבנה עלויות יעיל התורם לרווח התפעולי, במיוחד בתקופות של תנודתיות.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, הושלמו תוכניות השיפוץ וההשבחה העיקריות בנכסי הקרן, ופעילותה מתמקדת בייצוב תפעולי ובמיצוי הפוטנציאל התזרימי. בהמשך, ובהתאם לתנאי השוק, בכוונת החברה לפעול למימוש הנכסים, בין היתר באמצעות מכירה כפורטפוליו או במכירת מלונות בודדים.

הריט הוקמה על-ידי החברה, ביחד עם שותף מקומי בארה"ב בעל ניסיון ומוניטין רב בתחום המלונות, אשר מחזיק בבעלותו רשת בתי מלון הידועה בשם AKA ואשר פועל בתחום הנדל"ן בארה"ב למעלה ממאה שנה ("AKA"). כאשר החברה משמשת (בעקיפין), ביחד עם AKA, כשותף כללי (GP). נכון למועד הפרסום, מנהלת AKA שישה מלונות בקרן. בסוף שנת 2025, ביצעה החברה הערכה מחדש של התוצאות התפעוליות בכלל המלונות המוחזקים על ידי ריט המלונות, וזאת במטרה למקסם את התוצאות התפעוליות של המלונות על ידי בחירת חברת ניהול ומותג המתאימים לשווקים בהם נמצאים כל אחד מהמלונות. בכך, החליטה החברה להחליף את חברת הניהול והמותג במלון ה- Brickell במיאמי כשמהלך זה הושלם בסוף הרבעון הראשון של 2026. המותג הנבחר הינו Luxury Collection by Marriott - מותג מוביל ויוקרתי שלצד חברת ניהול מובילה עם ניסיון עשיר ונוכחות משמעותית באזור פעילות המלון, צפויים

להוביל למקסום התוצאות התפעוליות של המלון. בנוסף, החברה נמצאת במגעים להחלפת חברת הניהול והמותג בשני מלונות נוספים, מהלך אשר צפוי להתבצע במהלך השנה הקרובה. AKA ישקיעו 25% מכלל השקעת ההון של ה-GP בריט ויתפעלו את המלונות שיירכשו (בכפוף להחלטת ה-GP).

חלקו של השותף הכללי בהון העצמי כ-LP, לאחר דילול על-ידי משקיעים, הינו כ-8% מהיקף ההשקעות בפעילות, ובכל מקרה לא יפחת מ-40 מיליון דולר, ולא יעלה על סך של 80 מיליון דולר (מזה חלק החברה, 75%). החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-50 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ-9.25% מהיקף ההשקעה בקרן.

נכון למועד פרסום הדוח רכשה קרן הריט 7 בתי מלון בעלות כוללת (100%) ליום העסקה, בתוספת שיפורים במושכר, בסך של כ-788 מיליון דולר, בהיקף השקעה הונית כוללת בסך של כ-558 מיליון דולר. החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-50 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ-9.25% מהיקף ההשקעה בקרן.

### 11.1.2. להלן פירוט נכסי המלונאות של החברה נכון ליום 31.12.2025 (הנתונים מתייחסים ל-100% הנכס):

EBITDA לשנת 2025 (באלפי דולר)	RevPAR ממוצע בשנת 2025	ADR ממוצע בשנת 2025	שיעור תפוסה ממוצע בשנת 2025 <sup>44</sup>	LTC <sup>43</sup>	יתרת חוב בנין הנכס (במיליוני דולר)	מחיר רכישה (במיליוני דולר) <sup>42</sup>	שיעור החזקה של החברה הבת הרלוונטית בחברת הנכס	מצב המלון	מועד הרכישה	מספר חדרים	מיקום הנכס	שם הנכס	
2,993	\$195	\$260	75%	38.3%	50	130.5	100%	פעיל	26.10.2021	201	מיאמי, ארה"ב	Brickell Arch by Marriott	1
3,642	\$269	\$363	74%	45.2%	34	75.1	100%	פעיל	10.06.2021	178	ניו-יורק, ארה"ב	AKA NoMad	2
1,235	\$111	\$238	47%	-	-	96.4	100%	פעיל	15.07.2021	180	וירג'יניה, ארה"ב	AKA Alexandria	3
5,366	\$175	\$266	66%	62.4%	66.5	106.5	100%	פעיל	06.04.2022	215	פאלם ביץ', ארה"ב	AKA West Palm	4
57	\$135	\$292	46%	43.5%	45.4	104.2	100%	פעיל	15.06.2022	151	וושנינגטון, ארה"ב	AKA Washington Circle	5
1,656	\$190	\$330	58%	67.4%	102.6	152.2	100%	פעיל	16.08.2022	225	בוסטון, ארה"ב	AKA Boston Back Bay	6
279	\$179	\$316	57%	42.6%	52.6	123.5	100%	פעיל	10.01.2023	190	בוסטון, ארה"ב	AKA Boston Common	7
					<b>351.2</b>	<b>788.3</b>				<b>1,340</b>			סה"כ

<sup>42</sup> משקף עלות כוללת של העסקה ביום הסגירה בתוספת שיפורים במושכר עד ליום 31 בדצמבר 2025.

<sup>43</sup> יחס החוב אל מול העלות הכוללת של הנכס.

<sup>44</sup> שיעור תפוסה ממוצע בתקופה בה המלון היה פעיל.

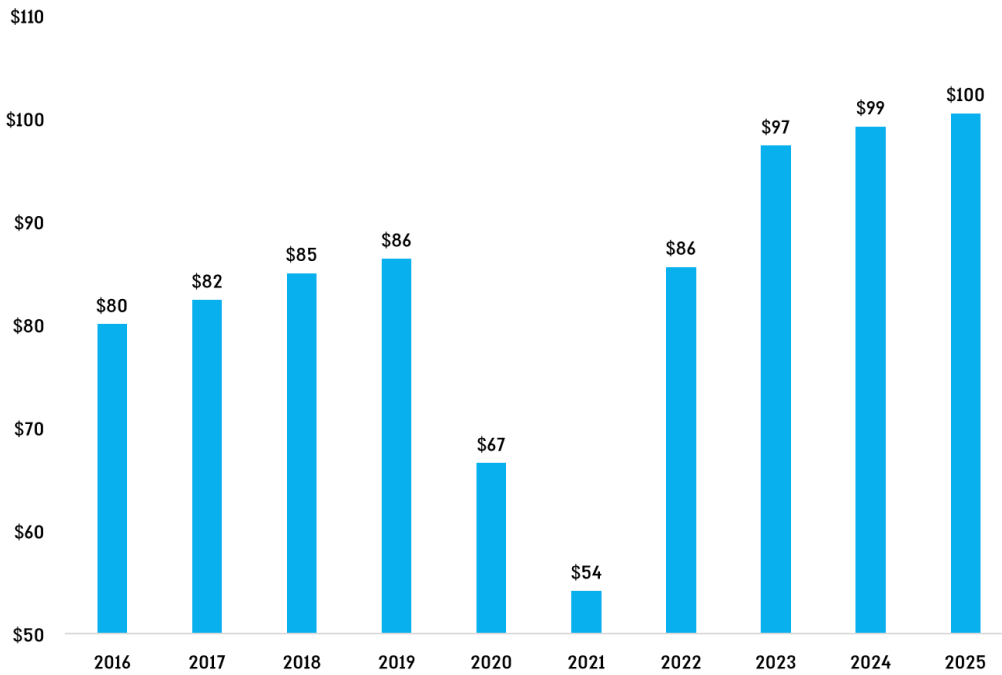
### 11.1.3. שוק המלונאות בארה"ב

שוק המלונאות הינו חלק מרכזי בתעשיית התיירות והאירוח, ומהווה מנוע כלכלי משמעותי במדינות רבות בעולם. לצד הכנסות מחדרי אירוח, הענף מציע מגוון שירותים נלווים, כגון מסעדות, ספא, מתקני כנסים ואטרקציות, המהווים מקור הכנסה משמעותי. השוק מורכב משלושה מגזרים עיקריים: מלונות יוקרה, מלונות עסקים ומלונות תיירות ופנאי. הפעילות מתאפיינת בעונתיות גבוהה, עם שינויים בביקושים בהתאם לעונות השנה, חגים ואירועים אזוריים.

תחרות בשוק היא גורם משמעותי, במיוחד מצד מלונות מתחרים אך גם מצד פלטפורמות אירוח מקוונות כגון Airbnb, אשר יצרו לחץ על המלונות להציע מחירים תחרותיים ולשפר את רמת השירות. בנוסף, השוק מתמודד עם אתגרים תפעוליים כמו ניהול כוח אדם, תחזוקה שוטפת ועלויות ביטוח, הדורשים תכנון יעיל וניהול מושכל על מנת לשמור על רווחיות ויציבות לאורך זמן.

שוק המלונאות והתיירות היה מהענפים הצומחים ביותר בעולם במהלך העשור הקודם ושנת 2019 הייתה שנת שיא בענף המלונאות. עם זאת, מגפת הקורונה שפרצה בשנת 2020 גרמה לפגיעה משמעותית בו, בעקבות סגרים נרחבים וצמצום דרמטי בתעופה האזרחית. השנים 2020-2021 התאפיינו בירידה חסרת תקדים בפרמטרים התפעוליים ובשווי המלונות בארצות הברית. משנת 2022, הענף מציג שיפור במדדים התפעוליים והתאוששות מוחלטת ביחס לשנת 2019, בגרף מטה ניתן לראות את הצמיחה וההתאוששות מ-2019 במדד ההכנסה לחדר זמין (Revenue Per Available – RevPar), שנגזר משיעור התפוסה והתעריף הממוצע ללילה.

### הכנסה ממוצעת לחדר זמין בארה"ב 2016-2025



מקור: Costar, 2026

בשנת 2025 היקף העסקאות בענף המלונאות עמד על כ-24 מיליארד דולר, היקף דומה לשנים 2023-2024, אך נמוך מהממוצע של העשור האחרון. הירידה בהיקף העסקאות נובעת בעיקר מסביבת הריבית הגבוהה.

### היקף עסקאות בענף המלונאות בארה"ב (מיליארדי דולר)



מקור: Costar, 2026

## 11.2. האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

למועד פרסום הדוח פועלת החברה בתחום זה במדינות ניו-יורק (נכס אחד), וירג'יניה (נכס אחד), וושינגטון (נכס אחד), מסצ'וסטס (שני נכסים) ופלורידה (שני נכסים), שבארה"ב.

## 11.3. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הפעילות הינם:

11.3.1. מומחיות וניסיון מצטברים בתחום המלונאות מאפשרים נגישות לזרם עסקאות (Pipeline) מגוון, לצד יכולת זיהוי הזדמנויות עסקיות וגיבוש תוכנית עסקית מותאמת לכל נכס ולמיקומו;

11.3.2. נגישות לעסקאות מחוץ לשוק (Off Market);

11.3.3. איתור מקורות מימון Non-Recourse בתנאים נאותים לצורך רכישת נכסים;

11.3.4. איתנות פיננסית ונזילות המאפשרות השקעת ההון העצמי הנדרש וביצוע עסקאות מהירות במידת הצורך;

11.3.5. היכולת ליישם את המודל העסקי לאחר רכישה הנכסים, המתמקד בשיפוץ והשבחת הנכסים, עמידה בתקציבים ובלוחות זמנים, ולאחר מכן תפעול הנכס בצורה המיטבית (Property Management);

11.3.6. יכולת שיווק ואיכלוס המלון על בסיס שוטף ועונתי.

11.3.7. היות והתחום מאופיין בתחלופה גבוהה, יש חשיבות רבה למומחיות והיכרות עם מאפייני הענף, לרבות אלמנטים תפעוליים, ובכל הנוגע לחוויית הלקוח והעדפותיו;

11.3.8. מוניטין ומיתוג חזקים התורמים לשיווק לקהל היעד; גורם זה מהווה גם חסם כניסה;

11.3.9. פיזור גיאוגרפי נאות של השקעות;

11.3.10. יתרון לגודל הנובע מבעלות וניהול של פורטפוליו רחב היקף.

## 11.4. תחרות

התחרות בתחום המלונאות מאופיינת במספר מגוון רב של מתחרים. המתחרים הישירים בפעילות המלונאות הם כלל בתי המלון באזור הרלוונטי. כמו-כן, קיימת תחרות מצד ספקי לינה חלופיים, הכוללים, בין היתר:

11.4.1. השכרת דירות לטווח קצר ('סאבלטי').

11.4.2. החלפת דירות, התארחות החדית ואירוח מזדמן (שנערך באמצעות פלטפורמות אנטרנטיות ואפליקציות).

11.4.3. "מוטלים" אשר נמצאים לרוב בפרברי הערים, כאשר ההשקעה הנדרשת בגינם קטנה ביחס להשקעה הנדרשת להקמה, תחזוק ותפעול של בתי מלון.

### 11.5. לקוחות

הלקוחות בענף המלונאות הינם תיירים מקומיים ובינלאומיים, אנשי עסקים, קבוצות ובודדים. להערכת החברה, אין לחברה תלות בלקוח כלשהו, באופן שהפסקת ההתקשרות עימו עלולה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות החברה.

### 11.6. שיווק והפצה

פעילות השיווק וההפצה של המלונות מתבצעת בעיקר באמצעות חברת הניהול ו/או המותג הרלוונטיים לכל נכס, באמצעות מערכי ההפצה וערוצי השיווק המקומיים והבינלאומיים שלהם.

### 11.7. עונתיות

ענף המלונאות מושפע רבות מעונתיות. ההשפעה נובעת בין היתר, מעונות השנה, חגים, מיקום המלון ואופי אוכלוסיית היעד של בתי המלון. כאמור לעיל, החברה פועלת להשבת המלונות בהן היא מחזיקה, ומשכך אין ביכולתה להעריך את השפעת העונתיות כאמור על נתוניה הכספיים בתחום פעילות זה.

### 11.8. הון אנושי

למועד פרסום הדוח, ריט המלונות מעסיקה צוות כח אדם מצומצם.

### 11.9. מימון

ראה סעיף 16 לדוח להלן.

### 11.10. מגבלות ופיקוח על התאגיד

כאמור לעיל, פעילות החברה בתחום המלונאות מרוכזת בארה"ב. על פעילות מסחרית בכלל ועל פעילות המלונאות בפרט באזור זה חלות תקנות, רגולציה וחקיקה במישור הפדראלי ובמישור המדינתי. בנוסף, בהיות ארצות הברית מדינת Common Law, התקדימים המשפטיים של ערכאות המשפט הגבוהות בארצות הברית מעצבים גם הם את הנורמות החלות על ענף המלונאות. להלן עיקר החוקים, התקנות והמגבלות החלים על מפעילי בתי המלון בארה"ב:

**11.10.1.** במישור הפדראלי – בעלי עסקים וביניהם מנהלי בתי מלון בארצות הברית חייבים לעמוד בהוראות הרלוונטיות בספר החוקים האמריקני שעניינם בדיני עסקים מסחריים, דיני עבודה והעסקת עובדים ודיני בריאות, תברואה ורווחת הציבור. בנוסף, חלות על מנהלי בתי מלון הוראות חקיקת המשנה הפדראלית של ארצות הברית, לרבות הוראות שעניינם תברואת מזון, מכירת אלכוהול והעסקת עובדים. עוד חלות הוראות החקיקה הפדראלית הרלוונטיות לבעלי עסקים העוסקות בין היתר ברישוי עסקים, טיפול בפסולת וביוב, בטיחות באש, זיהום ואיכות הסביבה, שימוש בחומרים מסוכנים והגנת הפרטיות.

**11.10.2.** במישור המדינתי – במדינות ניו יורק, וירג'יניה, פלורידה, וושינגטון ומסצ'וסטס בעלי ומפעילי בתי מלון חייבים לעמוד בהוראות הרלוונטיות של ספר החוקים של אותן מדינות לרבות הוראות תברואת מזון, תקנות מבנים הפתוחים לציבור, בין היתר בעניין הגנה מפני רעידות אדמה, תקני בידוד מפני רעש וחום, שימוש בחומרים מסוכנים, שמירה על איכות הסביבה, מכירת אלכוהול וניהול בתי הימורים, תקנות בטיחות וחוקי בנייה, תקנות אמצעי תשלום ועוד.

## 11.11 הסכמים מהותיים

### 11.11.1 הסכם Electra Multifamily Hospitality LP

להלן הוראותיו העיקריות של הסכם ההקמה של הריט:

#### 11.11.1.1 השותף הכללי בריט הינו **ELECTRA AMERICA HOSPITALITY AKA LLC**,

חברה פרטית בה החברה מחזיקה 24.9%. יתרת ההחזקות הינה בידי צדדים שלישיים לרבות ה"ה ג'ו לובאק ג'ים מילר והשותפים המקומיים (חברת AKA). היקף ההתחייבות של השותף הכללי להשקעה בריט, כשותפים מוגבלים, הינו הגבוה מבין 40 מיליון דולר או 8% מהיקף הריט ועד התחייבות כוללת של 80 מיליון דולר.

11.11.1.2 אסטרטגית השקעה – התמקדות ברכישות הזדמנותיות של מלונות בערים מרכזיות בארה"ב ומימושם לאחר רכישת מסה קריטית של מלונות והשלמת הליך השבחתם.

11.11.1.3 היקף הריט - יעד הגיוס – 500 מיליון דולר. נכון למועד פרסום הדוח גויסו כ-745 מיליון דולר.

11.11.1.4 סגירות - מועד סגירה – חודש מרץ 2022. למועד פרסום הדוח הכספי השותף הכללי קרא ל- 83% מכספי המשקיעים.

11.11.1.5 משקיעים המשתתפים בסגירה של הריט לאחר מועד הסגירה הראשונה, יתבקשו להזרים סכום איזון כדי לממן את חלקם בסכומים שכבר הוזרמו לשותפות, בסכום השווה לריבית שנתית על השקעתם בגובה 12% אלא אם הדוחות הכספיים העדכניים ביותר של הריט מציגים פחות או יסוף בערך של אותן השקעות. במקרה זה, הסכום הנוגע לאותן השקעות שהמשקיעים המאוחרים יתבקשו להזרים יבוסס על אותו יסוף או פחות.

11.11.1.6 אורך חיי הריט – אירוע הנזלה לרבות בדרך של הנפקה ראשונה לציבור (IPO) או מכירת הפורטפוליו צפוי בטווח של עד 7 שנים ממועד הסגירה הראשונה. במידה ולא תבוצע הנפקה עד מועד זה, השותף הכללי יפעל למימוש הנכסים בתוך תקופה של עד שנתיים נוספות.

11.11.1.7 ועדה מייעצת – החברים יהיו נציגים של השותפים המוגבלים. הועדה המייעצת תתבקש לאשר כל עסקה המהווה ניגוד עניינים או חורגת ממגבלות ההשקעה של הריט.

11.11.1.8 הגבלות על השקעה – מבלי הסכמתה של הועדה המייעצת, הריט לא תשקיע:

- יותר מ-60% מסך כל ההתחייבויות של הריט בשלושה נכסים.
- במלונות בעלי פחות מ-50 חדרים או יותר מ-500 חדרים, במלונות מדירוג של 5 חדרים או כאלו המוגדרים Fully Leisure Resorts.
- יותר מ-25% מסך כל ההתחייבויות של הריט בפרויקטי יזמות.

- יותר מ-20% מסך כל ההתחייבויות של הריט בקנדה או בלונדון, בריטניה.
- יותר מ-30% מסך כל ההתחייבויות של הריט באזור מטרופוליטני אחד (MSA), למעט ניו יורק או מיאמי בהן ההגבלה הזו תעמוד על עד 50% מסך ההתחייבויות.

**11.11.1.9 דמי הצלחה (Promote) לגוף קשור לשותף הכללי - בכפוף לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 8% לכלל המשקיעים, תהיה החברה באמצעות גוף קשור זכאית לקבל דמי הצלחה בגובה של 20% מהרווח. חישוב דמי הצלחה, כולל מנגנון השלמה (Catch-Up). לחלקה של החברה בדמי הצלחה ראה סעיף 1.5 לדוח לעיל.**

**11.11.1.10 מינוף - המינוף ביחס לכל נכס לא יעלה על 70% מכלל עלות העסקה. ולא יעלה על מינוף ממוצע של 65% ביחס לכלל הפורטפוליו של הריט (לאחר שנה ממועד הסגירה הראשונה).**

**11.11.1.11 דמי ניהול לשותף הכללי - 1.5% שנתיים על ההון אשר הושקע בפועל בהשקעות שטרם מומשו.**

**11.11.1.12 דמי ניהול נכסים - ככל שחברת ניהול המלונות אשר תנהל את נכסי הריט תהיה חברה קשורה לשותף הכללי (חברה בבעלות AKA) היא תהיה זכאית לקבל דמי ניהול נכסים בגובה 5.5% מההכנסות ברוטו של כל מלון.**

**11.11.1.13 מכתבי צד למשקיעי עוגן - לאור היקף השקעתם בריט, ישנם משקיעים שהוגדרו כמשקיעי עוגן אשר קיבלו הנחה בדמי הניהול ו/או בגובה דמי הצלחה אשר עליהם לשלם.**

## **11.11.2 הסכם EAHM - Electra America Hospitality Manager LLC**

("EAHM") - ביום 9 בנובמבר 2020 התקשרו Electra America Hospitality Group LLC תאגיד המאוגד במדינת דלאוור (אשר הינו תאגיד קשור לחברה המוחזק על-ידי: Electra America Inc. - 94%; ג'ו לובאק, כמנהל ומחזיק ב-5%; וג'ים מילר - 1% שהקמתו על-ידי כלל בעלי המניות לעיל הינה לטובת כניסה לתחום הפעילות החדש של דיור להשכרה בתחום המלונאות והתקשרות עם שותף מקומי, מומחה בתחום, כפי שיובא להלן) ("EA") ו-Lincoln Hospitality Investors LLC ("LHI") בהסכם המסדיר את יחסיהם של EA ו-LHI כחברים (מקביל לבעלי מניות) ב-EAHM שמטרתה היא ביצוע השקעות וניהול בקשר לרכישה, שיפוץ, מימון ומכירה של נכסים המשמשים לאירוח כדוגמת דירות מרוהטות או מלונות באמצעות קרן שתוקם. גוף זה ישמש כשותף המנהל (GP) בפעילות זו ויפעל לגיוס הון ממשקיעים (LP's) לצורך רכישת הנכסים כאמור לעיל (ראה סעיף 1.1.1 לדוח לעיל). בין השאר מסדיר ההסכם את השקעת ההון הנדרש על-ידי כל אחד מהשותפים, עמלות ודמי הניהול, חלוקת הרווחים, כולל דמי הצלחה (Promote), אופן אישור התקציבים והחלטות מהותיות שיש להסכים עליהן בהצבעה פה אחד, מימון עבור הפעילות, אירועי קיצון והטיפול בהם (למשל אירוע Buy-Sell), מנגנון

הכרעה להחלטות הנוגעות לתפעול השוטף ועוד. בהסכם נקבע כי הזרמות ההון יבוצעו בחלוקה של 75% על-ידי EA ו-25% על-ידי LHI.

#### 11.12. הליכים משפטיים

בחברה אין הליכים משפטיים מהותיים שחשיפת החברה להם אינה מכוסה בביטוח.

#### 11.13. גורמי סיכון

לפרטים ולדיון בגורמי הסיכון להם חשופה החברה בתחום פעילות זה ובגורמי סיכון נוספים להם חשופה החברה - ראה סעיף 25 לדוח להלן.

#### 12. תחום אחרים

תחום אחרים כולל החזקה בשתי עתודות קרקע במיאמי לטובת ייזום ופיתוח שלהם כנדל"ן להשקעה בדרום מיאמי וכן השקעה בקרן להשקעות בבריטניה. תחומים אלו אינם עולים לכדי מגזר פעילות של החברה.

#### 12.1. פרוייקטי ייזום ופיתוח מגורים להשכרה מיאמי

במהלך שנת 2022, רכשה החברה ביחד עם שותף מקומי (JV), שתי חטיבות קרקע צמודות בדרום מיאמי באזור Cutler Bay שבפלורידה, ארה"ב (להלן: "המתחם"), תמורת (100%) כ-134 מיליון דולר סה"כ. סך ההון העצמי (100%) שהושקע בעסקאות אלה הסתכם לסך של כ-73.8 מיליון דולר (חלק החברה 75%).

שטח המתחם הינו כ-385 דונם, שוכן באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית ובו זכויות לבניית אלפי יחידות דיור, וכולל כ-85 אלף מ"ר שטחי מסחר בנויים (קניון ומבני מסחר) וחניונים.

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

ביום 25 באפריל 2023, אישרה הרשות המקומית את תוכנית המתאר הכללית שהוגשה. אישור כאמור מאפשר לחברה להגיש תוכניות מפורטות להתחלת בניית כל שלבי הפרויקט על פי תוכנית המתאר שהוגשה.

שווי הנכסים (100%) בספרי החברות הכלולות (חלק החברה 75%) בהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה ממערך שווי בלתי תלוי בארה"ב ברבעון השני לשנת 2025 הינו בסך של כ-231 מיליון דולר.

ביום 25 בנובמבר 2024, השלימו החברות הכלולות מימון מחדש לחטיבות הקרקע, באמצעות הלוואה בכירה אשר החליפה ופרעה את ההלוואות הקיימות. נכון למועד הדוחות הכספיים קיימת כנגד שתי חטיבות הקרקע הלוואה בסך של כ-102.9 מיליון דולר, ההלוואה נושאת ריבית משתנה  $7.75\% + \text{SOFR}$  (החברה הכלולה מגדרת את רכיב הריבית המשתנה  $\text{SOFR}$ ) לתקרה (Rate Cap) של 6% כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ-11.52%. מועד פירעון ההלוואה הינו ביום 25 בנובמבר 2026, כאשר קיימות שתי אופציות להארכת מועד הפירעון בשנה אחת נוספת כל אחת (סה"כ שנתיים).

הערכות החברה בקשר עם תוכניות החברה לגבי המתחם בכללותו, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, לרבות בשל התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לדוח להלן.

### 12.1.1. הסכם ההתקשרות עם השותף המקומי בקשר עם חטיבות הקרקע בדרום מיאמי

בחודשים פברואר וספטמבר 2022 התקשרה החברה (באמצעות חברה קשורה), עם שותף, צד ג' בלתי קשור, להקמת מיזם משותף לרכישת שתי חטיבות קרקע סמוכות בדרום מיאמי, פלורידה (מתחם Southland Mall), החזקתן, פיתוחן, ניהולן והשבחתן. רכישת הקרקעות בוצעה בשני מועדים שונים ולאור כך נחתמו שני הסכמים שונים במועדים שצויינו לעיל.

החברה מחזיקה ב-75% מהזכויות במיזם ואילו השותף ב-25%. ההסכם מגדיר את מנגנוני ההשקעה, חלוקת ההכנסות והרווחים, ניהול הפעילות, אחריות הצדדים, מנגנוני מימון נוספים, וסעיפי הגנה במקרה של הפרות או מחלוקות. החברה (באמצעות חברה קשורה) משמשת כמנהלת (Manager) של המיזם, בכפוף לאישורים משותפים של הצדדים בנושאים מהותיים.

### 12.2. תחום ההשקעות בבריטניה

#### 12.2.1. מידע כללי על תחום הפעילות

בחודש נובמבר 2021, הודיעה החברה כי הינה פועלת להרחבת פעילותה בתחום קרנות ההשקעה (Private Equity) תחת ניהולה, ונכנסה לתחום המשרדים בבריטניה במטרה לנצל את פערי הביקוש בין נכסי משרדים מיושנים ולא אטרקטיביים (Grade B/C) לנכסי משרדים מודרניים ואטרקטיביים (Grade A). פערי ביקוש אלו גדלו בעקבות רצון של חברות להחזיר עובדים למשרד אשר מוביל חברות להרחיב ולשפר את שטחי משרדיהן (Flight to Quality), וצפויים לגדול עוד יותר לאור רגולציה ממשלתית מתוכננת בתחום ההתייעלות האנרגטית (EPC). מטרה זו צפויה להיות מושגת באמצעות יישום מודל עסקי המבוסס על אסטרטגיית השבחה (Value Add) הכוללת השבחה של נכסי משרדים Grade B/C ל- Grade A הממוקמים במיקומים מרכזיים, זאת לצד ניצול הזדמנויות רכישה לאור תמחור מחדש של נכסים הנובע מירידת מחירי הנדל"ן בעולם בעקבות הריבית הגבוהה – ניצול שתי הזדמנויות במקביל ליצירת ערך משמעותי (Double Upside).

החברה התקשרה עם שותף מקומי בעל ניסיון של למעלה מ-25 שנה בתחום המשרדים בבריטניה, במהלכן ביצע עסקאות בהיקף רחב, לרבות עם גופים מוסדיים מישראל ומבריטניה. בנוסף, בעבר ניהל השותף נכסים בעבור החברה בבריטניה.

רכישת הנכסים מבוצעת בדרך של קרן השקעה (Private Equity) כאשר החברה משמשת ביחד עם השותף המקומי כשותף כללי (GP) ופועלת לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's) עד להגעה ליעד הגיוס בהיקף של 200 מיליון ליש"ט. בהתאם לכך, בחודש מרץ 2024, הודיעה החברה על סגירה ראשונה (Closing Initial) של הקרן, היקף הגיוס נכון למועד פרסום הדוחות הינו כ-146 מיליון ליש"ט (כולל 22 מיליון ליש"ט שגויסו ממשקיעים מצד הקרן (Co-Investors)).

12.2.1.1. להלן פירוט ההשקעות של הקרן בבריטניה נכון ליום 31.12.2025 (הנתונים מתייחסים ל-100% הנכס)

שם הנכס	מיקום הנכס	שטח (מ"ר)	מועד הרכישה	מצב הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת הרלוונטית בחברת הנכס	שווי הוגן (במיליוני ליש"ט)	יתרת חוב בגין הנכס (במיליוני ליש"ט)	LTV <sup>46</sup>	יתרת ההשקעה של החברה בנכסים (במיליוני ליש"ט)	סה"כ
Kirby	לונדון, בריטניה	1,900	25.03.2022	פעיל	100%	20	-	-	2.4	1
Newhall	בירמינגהאם, בריטניה	4,950	05.04.2023	לא פעיל, בשיפוץ	50%	26.4	-	-	1.4	2
Kingsway	לונדון, בריטניה	4,450	20.09.2024	פעיל	100%	38.9	19	48.8%	2.4	3
						<b>85.3</b>	<b>19</b>		<b>6.2</b>	

<sup>46</sup> יחס החוב אל מול השווי ההוגן של הנכס.

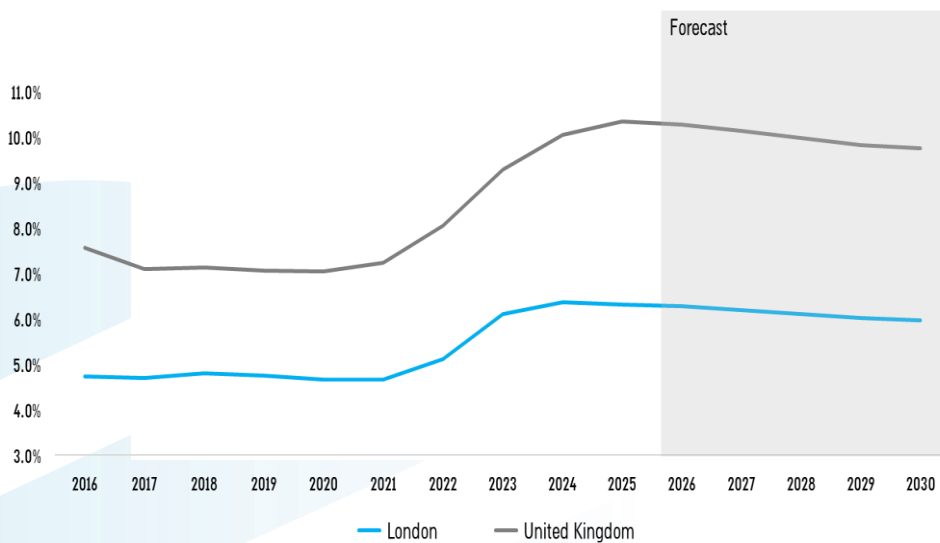
### 12.2.1.2. ענף המשרדים בבריטניה

במהלך השנים האחרונות, עברה הכלכלה הבריטית שינויים משמעותיים, בהשפעת גורמים גלובליים כגון עליית מחירי האנרגיה והסחורות, לצד שיבושים בשרשרת האספקה בעקבות מגפת הקורונה. גורמים אלה הובילו לעלייה חדה באינפלציה בבריטניה, שהגיעה לשיא של 11.1% באוקטובר 2022.

כתגובה לעלייה באינפלציה, נקט Bank Of England במדיניות מוניטרית מרסנת, והעלה את הריבית ברצף העלאות אגרסיבי. הריבית, שהייתה ברמה אפסית בעת מגפת הקורונה, עלתה באופן מתמשך עד להגעה לשיעור של 5.25% באוגוסט 2023. בתגובה לכך, התרסנה האינפלציה השנתית. בעקבות ריסון האינפלציה, ביצע Bank Of England שש הפחתות ריבית (הפחתה מצטברת של 1.5%), אשר העמידו את הריבית על 3.75%.

הריבית הגבוהה הובילה לגידול בשיעור ההיוון אשר גרם לירידה משמעותית במחירי הנכסים בשוק הנדל"ן הבריטי, ובפרט בענף המשרדים. על פי חברת המחקר Costar, שיעור ההיוון הממוצע בענף המשרדים בבריטניה ובלונדון בשנת 2025 עמד על 10.3% ו-6.3% בהתאמה, וזאת לעומת שיעור היוון של 7.2% ו-4.7% בשנת 2021. שיעור ההיוון הגבוה, מייצר הזדמנויות רכישה ייחודיות.

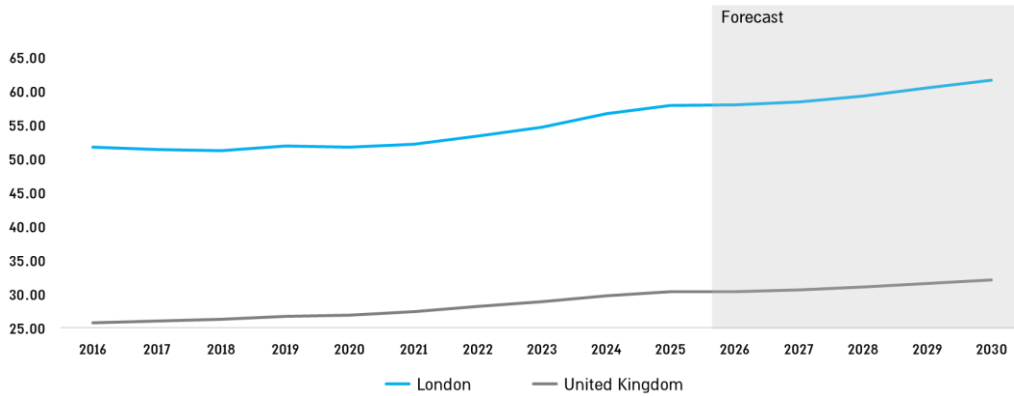
#### שיעור היוון ממוצע למשרדים בבריטניה



מקור: Costar, 2026

על אף ירידת המחירים, הביקוש הגבוה לשטחי משרדים בבריטניה ככלל ולונדון, פרט מוביל לגידול מתמשך בדמי השכירות למשרדים. גידול זה צפוי להימשך במהלך השנים הקרובות.

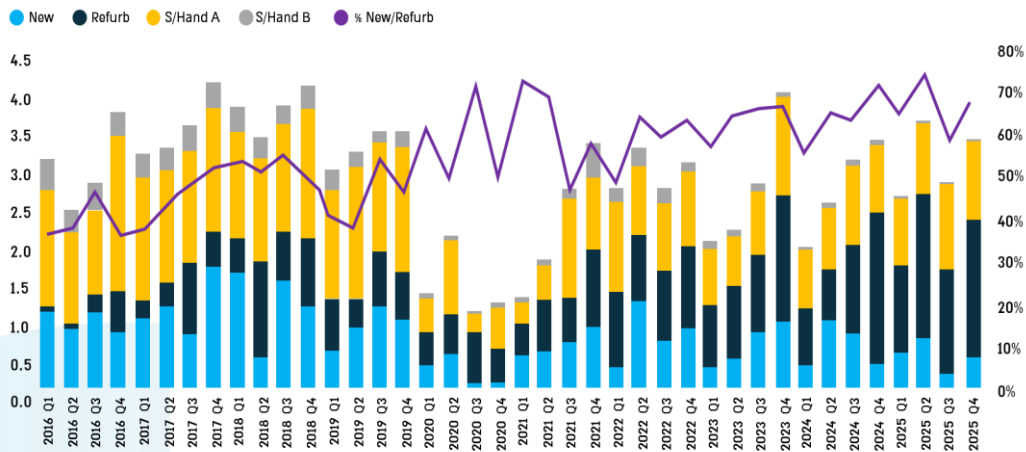
### דמי השכירות הממוצעים בלונדון (ליש"ט לרגל רבוע)



מקור: Savills, 2025

משרדים משופצים ו-Grade A בלונדון מהווים את הרוב המוחלט של שטחי המשרדים שהושכרו או נרכשו (Take Up) בעשור האחרון לאור ביקוש גבוה שמקורו בהעדפות השוכרים ועובדיהם.

### שיעור ה-Take Up של נכסי משרדים בלונדון



מקור: Savills, 2025

### 12.2.2 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות וחסמי כניסה ויציאה

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום פעילות זה הינם:

- היכרות עם גורמים מקומיים מובילים בשוקי היעד, לצורך נגישות למידע אודות הזדמנויות עסקיות ואיתור נכסים לרכישה;
- איתנות פיננסית ונזילות המאפשרות השקעת ההון העצמי הנדרש;
- יישום מוצלח של תהליך ההשבחה וכן ניהול מקצועי אשר מביא לגידול משמעותי ברווח התפעולי;
- איתור מקורות מימון Non-Recourse בתנאים נאותים לצורך רכישת נכסים;

חסם יציאה בתחום הפעילות הוא היכולת לממש נכסים, בין אם כנכסים פרטניים ובין כתיק השקעות שלם, אשר כפופה לביקוש ולהיצע הקיימים בשוק בכל זמן נתון.

### 12.2.3 תחרות

ענף המשרדים בבריטניה מאופיין ברמת תחרות גבוהה. תחרות זו עלולה להוריד את רמות התפוסה ואת תעריפי דמי השכירות של החברה, דבר שישפיע לרעה על תוצאות פעילותה. החברה מתחרה בעיקר על בסיס מחיר, תכנון הנכס, איכות הנכס ורמת הגימור שלו (לרבות המתקנים והשירותים המוענקים בו), וכן מיקום הנכס ונגישותו.

לריבוי שטחי משרדים פנויים באזורים בהם מצויים נכסי החברה, ככל ויהיו, עלולה להיות השפעה לרעה על יכולתה של החברה להשכיר שטחי משרדים ולשמור במקביל על רמת דמי השכירות אותם היא גובה.

בנוסף, גופי השקעה כגון קרנות נדל"ן, קרנות פנסיה, קרנות השקעה וחברות ביטוח מהווים תחרות ישירה ברכישת נכסי משרדים. פעילותם בשוק עשויה להביא לעליית מחירי הנכסים ולהקטנת ההזדמנויות הזמינות לרכישה.

דרכי ההתמודדות של החברה עם התחרות הינן, בין היתר, איתור עסקאות מחוץ לשוק (Off-Market), רכישת נכסים המתאפיינים בביקושים נמוכים (למשל, נוכח דירוג אנרגטי נמוך המונע מקרנות מסוימות מלרכוש את הנכס) ומכירה לאחר השבחה ברמות ביקוש גבוהות יותר (למשל, לאחר שיפור דירוג האנרגטי), השכרת נכסים בעלי מפרט איכותי, ומתן שירותי תפעול ותחזוק ברמה גבוהה, המסתמכים בין היתר על הניסיון והמומחיות של החברה ושל השותף המקומי.

### 12.2.4 מימון

ראה סעיף 16 לדוח להלן.

### 12.2.5 הסכמים מהותיים בפעילות ההשקעות בבריטניה

#### 12.2.5.1 הסכם ELECTRA UK FUND I LP

להלן הוראות העיקריות של הסכם ההקמה של הקרן ה-I להשקעות בנכסים מסחריים ובמשרדים בבריטניה ("קרן UK ה-I"):

12.2.5.2 הקרן UK ה-I הוקמה על-ידי החברה ושותפה המקומי בחודש ינואר 2024 בתור שותפות מוגבלת (LP) על-פי דיני איי קיימן, המורכבת ממספר שותפויות נפרדות באיי קיימן על מנת להתאים את הקרן לצרכים המשפטיים, המיסויים והרגולטוריים של המשקיעים בה.

12.2.5.3 השותף הכללי בקרן UK ה-I הינו תאגיד בשליטת השותף המקומי בבעלות משותפת (50%) של השותף המקומי והחברה. השותף הכללי התחייב להשקיע בקרן UK ה-I 15 מיליון ליש"ט.

12.2.5.4 אסטרטגיית השקעה - הקרן תשקיע (באופן עקיף) בנכסים מסחריים ובמשרדים בבריטניה ותפעל כדי להשביח את ערכם של הנכסים הללו על-ידי שיפוץ, שינוי ייעוד (לרבות הסבה למגורים) השכרה מחדש, מיצוב מחדש, ניהול אקטיבי, ולרבות על-ידי מיזמים משותפים (JV), כאשר המטרה הסופית היא מימוש הנכסים בדרך

של מכירה. לצורך כל עסקה או עבור מספר עסקאות, תקים הקרן תאגיד ייעודי שיחזיק בנכס או במספר נכסים.

12.2.5.5. יעד הגיוס – 200 מליון ליש"ט.

12.2.5.6. היקף גיוס בפועל – כ-124 מיליון דולר. בנוסף, 22 מיליון ליש"ט גיוס ממשקיעים מצד הקרן (Co-Investors).

12.2.5.7. סגירות - מועד הסגירה הראשונה - חודש מרץ 2024.

12.2.5.8. מועד הסגירה הסופית – לא יאוחר מ-18 חודשים לאחר מועד הסגירה הראשונה. למועד פרסום הדוח הכספי קראה הקרן ל-45% מכספי המשקיעים.

12.2.5.9. משקיעים שישתתפו בסגירה של הקרן לאחר הסגירה הראשונה יידרשו להעביר את חלקם בעלות של ההשקעות הקודמות שעשתה הקרן (כמו גם בהוצאות הקרן, לרבות דמי ניהול) בתוספת סכום שווה ערך לריבית בשיעור של שמונה אחוזים (8%) על בסיס שנתי.

12.2.5.10. תקופת ההשקעות – שנתיים וחצי. תקופת ההשקעות יכול ותוארך בשנה נוספת בשיקול דעתו של השותף הכללי.

12.2.5.11. אורך חיי קרן UK ה-I – שש וחצי שנים. השותף הכללי יהיה רשאי להאריך את התקופה האמורה בשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת.

12.2.5.12. ועדה מייעצת – חבריה יהיו נציגים של השותפים המוגבלים. הוועדה המייעצת תידרש לאשר כל העסקאות שיש בהן ניגוד עניינים פוטנציאלי בין השותפות מצד אחד לבין השותף הכללי, אנשי המפתח, או תאגידים קשורים אליהם מן הצד השני (מלבד ניגודי עניינים ספציפיים המטופלים במפורש בהסכם השותפות של הקרן).

12.2.5.13. הגבלות על השקעה – מבלי הסכמתה של הוועדה המייעצת, קרן UK ה-I לא תשקיע:

- יותר מ-20% מסך כל ההתחייבויות של הקרן בהשקעה בודדת;
- יותר מ-30% מסך כל ההתחייבויות של הקרן בפרויקטים של פיתוח "טהור";
- יותר מ-30% מסך כל ההתחייבויות של הקרן בנכסי מגורים להשכרה (ובלבד שפרויקטים עם תמהיל מעורב יחושבו ביחס לחלק המגורים להשכרה שבהם);
- במקרה שהשקעה בודדת מתייחסת ליותר מבניין אחד, הציות למגבלות שלעיל יקבע כאילו כל אחת מהשקעות אלה מורכבת מסדרה של השקעות שכל אחת מהן מתייחסת לבניין אחד.

12.2.5.14. דמי הצלחה (Promote) – בכפוף לכך ששותף מוגבל יגיע לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 7%, השותף הכללי יהיה זכאי לקבל דמי הצלחה בשיעור של עשרים אחוזים (20%) כולל מנגנון השלמה (Catch-Up). לחלקה של החברה בדמי ההצלחה ראה סעיף 1.5 לעיל.

12.2.5.15. מינוף – המינוף ביחס לכל נכס לא יעלה על 70% מהעלות הכוללת שלו או מהשווי שלו במקרה של מימון מחדש (Refinance).

12.2.5.16. כמו-כן, הקרן רשאית ללוות כספים מ: (1) תאגיד השקעה; (2) השותף הכללי או צד קשור אליו, בריבית המשולמת על-ידי השותף הכללי, או הצד הקשור, לפי העניין, לצורך מימון הלוואות אלה על-ידי השותפות, ולפרוע סכומים אלה, את הריבית, ואת כל ההוצאות שיהיו לשותף הכללי או לגוף הקשור בקשר לכך, לפי העניין, בהתאם לתנאי התיעוד של הלוואות אלה, ובלבד שהסכומים הלא-נפרעים של הלוואות אלו, לא יהיו בלתי-נפרעים תקופה שעולה על שנתיים.

12.2.5.17. דמי ניהול לשותף הכללי – לאורך השותפות השותף הכללי יהיה זכאי לדמי ניהול מנכסי השותפות (או מתאגידים שמחזיקים בהם) בסך שלא יעלה על 0.375% לרבעון מה-Cost (כהגדרתו בהסכם השותפות של הקרן) של השקעות הקרן (ובלבד שלאחר תקופת ההשקעות הסכום האמור לא יפחת מ- 500 אלף פאונד לשנה).

12.2.5.18. דמי ניהול נכסים – השותפות או תאגיד קשורה לה או ישות המוחזקת על-ידי הקרן אשר מחזיקה בנכס במישרין, תשלם למנהל (כהגדרתו בהסכם השותפות של הקרן) או לתאגיד קשור אליו דמי ניהול נכסים ומתן שירותי ייעוץ בתוספת מע"מ (ככל שישנו).

12.2.5.19. דמי פיקוח וניהול עבודות בניה – ישולמו לידי המנהל של השותף הכללי או לתאגיד הקשור אליו בהתאם להסכם ניהול עבודות הבניה, בסכום השווה לשלושה אחוזים (3%) מעלויות הבניה בקשר עם הנכס, בתוספת מע"מ (ככל שישנו).

12.2.5.20. הוצאות הקמה – הקרן תישא בהוצאותיה והוצאות הקמתה.

12.2.5.21. השקעות משותפות – השותף הכללי ייתן עדיפות בהשקעות משותפות עם הקרן למשקיעי הקרן אשר ישקיעו לפחות 50 מיליון פאונד.

12.2.5.22. השקעה מחדש – במהלך תקופת ההשקעות ניתן להשקיע מחדש, והשותף הכללי יהיה רשאי גם לקרוא לסכומים שחולקו לשותפים המוגבלים, סכומים שהתקבלו ממכירה חלקית או מלאה של נכסים או סכומים שיהיו זמינים כתוצאה מימון מחדש (refinancing). לאחר תקופת ההשקעות ניתן להשקיע מחדש בנכסים קיימים (למטרות כגון שימור, שיפוץ או מימון מחדש) עד לסכום השקעה כולל השווה ל-115% מסך סכומי ההתחייבות לקרן.

### 12.2.5.23. הסכם Electra UK Fund I GP LLC ("השותף הכללי")

ביום 17 באוגוסט 2023 התקשרו החברה ושותף מקומי (להלן: "המנהל") בהסכם המסדיר את יחסיהם כבעלי מניות בשותף הכללי של Electra UK Fund I LP ("קרן להשקעות במשרדים בבריטניה"). בין היתר, מסדיר הסכם בעלי המניות את העניינים הבאים: (א) החלטות מסוימות, לרבות החלטות הנוגעות למכירה של חלק מהותי מנכסי השותף הכללי, למיזוג, להכנסת שותפים, לשינוי מהותי בעסקי השותף הכללי, להנפקת זכויות הוניות כלשהן בשותף הכללי, יחיבו אישור של לפחות 80% מזכויות ההצבעה בשותף הכללי; (ב) החלטת המנהל במקרה בו

הפר את חובתו בניהול השותף הכללי או קרן להשקעות במשרדים בבריטניה, במקרה בו ביצע תרמית ו/או התנהג בצורה שאינה הולמת. כן כולל ההסכם סעיפים מקובלים בהסכמים מסוג זה, לרבות סעיפי אחריות ושיפוי.

### 12.3. גורמי סיכון

לפרטים ולדיון בגורמי הסיכון להם חשופה החברה בתחום פעילות אחרים ובגורמי סיכון נוספים להם חשופה החברה – ראה סעיף 25 לדוח להלן.

## 13. תחום פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש

### 13.1. מידע כללי על תחום הפעילות

בתחום פעילות זה, פעלה החברה למימוש הנדל"ן אותו החזיקה טרם כניסתה לתחום ניהול קרנות. בשנת 2021 השלימה החברה את מכירת מלוא נכסי הנדל"ן המניב מנכסי אסטרטגיית המימוש למעט שתי קרקעות בצ'נאי, הודו שעלותם הופחתה באופן מלא בספרי החברה בשנים קודמות, בהתאם לתיקון לתקן חשבונאות בינלאומי IAS28. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים.

### 13.2. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים, ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים.

### 13.3. נכסי אסטרטגיית המימוש

החברה מימשה את יתרת נכסי הנדל"ן המניב שהיו בבעלותה ואשר נרכשו לפני שנת 2016. נכון למועד פרסום הדוח, החברה נותרה עם החזקה בזכויות בפרויקטים בצ'נאי, הודו.

## פרק 3: עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

### 14. הון אנושי

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעסיקה 19 עובדים ומנהלים בחו"ל עבודה, ובנוסף סמנכ"ל הכספים אשר שירותיו מוענקים במסגרת הסכם הניהול של החברה עם חברת האם "אלקו", כמפורט בתקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים. לחברה 7 נושאי משרה ו/או עובדי הנהלה בכירה. החברה מעניקה לעובדיה, במסגרת הסכמי ההעסקה, תנאים סוציאליים מקובלים לרבות ביטוח פנסיוני. לפרטים נוספים ראה גם תקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים.

עובדי החברה משתתפים מעת לעת בהדרכות מקצועיות, כנסים והרצאות, על מנת להעמיק ולשמר רמה מקצועית גבוהה ולהדק את הקשרים של החברה עם גופים בתחומי פעילותן. השקעות החברה בהדרכות והכשרות הינן בהיקף כספי שאינו מהותי לחברה.

### 15. הון חוזר

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים  
ליום 31.12.2025  
(אלפי דולר)

152,880	נכסים שוטפים
125,908	התחייבויות שוטפות
26,972	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

### 16. מימון

16.1. לצורך רכישת הנכסים בחו"ל, נוטלת חברות הנכס בהן מחזיקות הקרנות ויישיות ההשקעה, הלוואות Non-Recourse ממוסדות פיננסיים זרים, כאשר הנכס, מניות החברה המחזיקה בנכס ודמי השכירות מהנכס, משמשים כבטוחה יחידה.

16.2. בקשר להסכמים לגבי מסגרות אשראי מחייבות של החברה עם בנקים ישראלים ושל חברת בת עם בנק זר, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים.

16.3. לקרנות שבניהול החברה, קווי אשראי לגישור על פערי עיתוי במהלך תקופת ההשקעות. קווי אשראי אלו מגובים בשעבוד התחייבות המשקיעים (Capital calls).

16.4. פעילות ה-SFR ממומנת על-ידי קווי אשראי ייעודיים מבנקים זרים. לקרן ה-BTR קו אשראי בהתאם למתואר בעיף 16.3 לעיל.

**16.5. אגרות חוב** – להלן פירוט אודות שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן בתוקף למועד פרסום הדוח:

שיעור הריבית האפקטיבית לשנת 2025	שיעור ריבית נקובה לשנת 2025	היקף אגרות החוב ליום 31.12.2025 (במיליוני דולר)	היקף אגרות החוב ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	מטבע
2.85%	2.85%	111	354	אג"ח ו' (לא צמוד)
6.07%	6.07%	123	392	אג"ח ז' (לא צמוד)

לפרטים אודות עיקר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה, ראה עמודים 24-26 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים אודות ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (לא סחיר) שהנפיקה החברה ביום 16 ביולי 2025 ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**16.6. מקורות בנקאיים** – לקבוצה מספר הלוואות בישראל ובחו"ל ממקורות בנקאיים בריבית משתנה. חלקן של הלוואות ניתנו כנגד נכסים וחלקן כהלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי. האשראי נלקח בש"ח, בליש"ט ובדולר ארה"ב והינו בעיקר צמוד ל-SOFR או לפריים של המטבע הרלוונטי, בתוספת מרווח שנקבע ביחס לכל הלוואה.

### 16.6.1. להלן פירוט טווח הריבית (הנקובה) לתקופות הדוח בגין הלוואות לזמן קצר:

הלוואות לזמן קצר				
מטבע	ריבית קבועה/משתנה	היקף האשראי ליום 31.12.2025 (במיליוני דולר)	שיעור ריבית ליום 31.12.2025	
דולר	משתנה	10	7.95%	

הלוואות לזמן קצר				
מטבע	ריבית קבועה/משתנה	היקף האשראי ליום 31.12.2024 (במיליוני דולר)	שיעור ריבית ליום 31.12.2024	
דולר	משתנה	10	9.39%	

### 16.6.2. להלן פירוט טווח הריבית (הנקובה) לתקופות הדוח, בגין הלוואות לזמן ארוך:

הלוואות לזמן ארוך				
מטבע	ריבית קבועה/משתנה	היקף האשראי ליום 31.12.2025 (במיליוני דולר)	שיעור ריבית ממוצעת לשנת 2025	שיעור ריבית סמוך למועד פרסום הדוח
מקורות אשראי בנקאיים				
דולר	משתנה	196.4	7.38-8.35	7.31-8.35
ליש"ט	משתנה	10.3	7.47-7.81	7.38-7.87
ש"ח	משתנה	2.8	7.41	7.16

הלוואות לזמן ארוך				
מטבע	ריבית קבועה/משתנה	היקף האשראי ליום 31.12.2024 (במיליוני דולר)	שיעור ריבית ממוצעת לשנת 2024	שיעור ריבית סמוך למועד פרסום הדוח
מקורות אשראי בנקאיים				
דולר	משתנה	202.7	8.88-9.88	8.01-9.16
ליש"ט	משתנה	4.9	9.54-9.97	8.44-9.31
ש"ח	משתנה	2.1	7.96	7.66

### 16.7. יחסים פיננסיים ומגבלות אחרות בקבלת אשראי

לעניין יחסים פיננסיים ומסגרות האשראי מבנקים בישראל ראה ביאור 12ג לדוחות הכספיים.

16.8. להלן עיקרי ההתחייבויות של החברה כלפי אותם בנקים:

עמידה למועד פרסום הדוח	עמידה ליום 31.12.2025	פירוט	התחייבות
כן	כן	הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) למאזן מאוחד (בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה סולו) לא יפחת מ-27.5%.	אמות מידה פיננסיות
כן	כן	הון עצמי למאזן סולו (בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה) לא יפחת מ-33%.	
כן	כן	רק בהתאם להסכם הניהול עם אלקו, וכן שכר ותמורה עבור שירותים מקצועיים במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, ובלבד שסך כל הסכומים כאמור לא יעלו על 8 מיליון ש"ח לכל שנה קלנדארית.	תשלומים לבעלי שליטה
כן	כן	מגבלות על חלוקה כמפורט בביאורים 12 ו-13 לדוחות הכספיים ואיסור רכישה עצמית של מניות.	חלוקה
כן	כן	מח"מ אגרות החוב יהיה ארוך ממח"מ מסגרות האשראי בבנק	
כן	כן	לא יבוצע פירעון מוקדם של האג"ח הקיים ללא קבלת אישור הבנקים בכתב ומראש וזאת כל עוד מסגרות האשראי במועד הפירעון המוקדם אינן מנוצלות. על-אף האמור, הוסכם כי החברה תהיה רשאית לפרוע פרעונות מוקדמים של אגרות חוב בהתקיים כל התנאים הבאים: (1) סך הסכום הנפרע במצטבר אינו עולה על 30% מיתרת קרן האג"ח במועד ההנפקה; (2) לא חל שינוי מהותי לרעה בעסקי החברה או במצבה הכספי; (3) מסגרת האשראי הבנקאית במועד הפירעון המוקדם אינה מנוצלת.	הנפקת אגרות חוב
כן	כן	שינוי שליטה יהווה אירוע הפרה; כן נקבעו מגבלות על שינוי מבנה ו/או מיזוג ו/או החלטה בדבר פשרה או הסדר	שמירת שליטה
כן	כן	החברה לא תיתן ולא תתחייב לתת לבעלים, קיימים ועתידיים ו/או לחברות בקבוצת "אלקו" ו/או לבן משפחה של נושאי משרה בחברה ו/או לחברות או תאגידים אשר החברה הינה בעלת עניין בהם, בין במישרין בין בעקיפין, בכל אופן וצורה שהן, הלוואות או אשראי כלשהם מהחברה, ו/או סיוע כלשהו מהחברה לקבלת הלוואות ו/או אשראי ו/או ערבויות מהחברה לטובת מי מהאמורים לעיל - והכול בלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. האמור לא יחול על העמדת הלוואות ו/או אשראים לחברות מוחזקות מקבוצת "אלקטרה נדל"ן", לרבות ומבלי לגרוע, חברות ו/או תאגידים ו/או גופים המוחזקים במישרין ו/או בעקיפין על-ידי החברה, בחו"ל בלבד, ו/או קרנות ו/או מקבצי דיור בארה"ב אשר החברה משקיעה בהן ו/או משמשת בהן כנאמן ו/או גופים הקשורים לכל הנ"ל ו/או לשותפויות בהן החברה שותפה (בין אם שותפויות רשומות ובין אם לא רשומות, כאשר העמדת הלוואה ו/או אשראי לשותפות כאמור לעיל, תהא ביחס לחלק בו מחזיקה החברה בשותפות הנ"ל).	הלוואות בעלים
כן	כן	החברה שעבדה בשעבוד שוטף את כלל נכסיה	בטוחות

לפרטים אודות עיקר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה, ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים וכן נספח א' לדוח הדירקטוריון.

## 16.9. ערבויות ושעבודים

- החברה יצרה שעבודים שוטפים על נכסיה וכן שעבודים קבועים על הון המניות שלה שטרם נדרש או שנדרש וטרם נפרע ועל המוניטין שלה, זאת לטובת הבנקים המממנים את פעילותה בישראל, פארי פאסו ביניהם, שיתרת האשראי מהם ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכמת לסך של כ-240 מיליון דולר.
- חברת בת בארה"ב שיעבדה את מניותיה להבטחת קו אשראי בסך של עד 40 מיליון דולר מבנק אמריקאי.

## 16.10. אשראי בר דיווח

IDB New York
American Landmark LLC
הלוואה למימון השקעה במקבצי דיור בארה"ב
40,000
40,000
מובטח בשיעבוד נכסי הלווה
עד 1/1/2028
פריים + 1.15%
שיעבוד נכסי הלווה
מגבלות בנטילת אשראי למטרת חלוקת דיבידנד והתניה לרמת הון מינימלית

המלווה
הלווה
פרטים על הלווה
יתרת ההלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר) (חלק החברה)
יתרת ההלוואה ליום 31.12.2024 (באלפי דולר) (חלק החברה)
סוג/מטרת המימון
תקופת המימון
ריבית
בטחונות
מגבלות החלות על התאגיד

TYKO Capital
American Landmark LLC
הלוואה למימון השקעה בשתי חטיבות קרקע למגורים ומסחר במיאמי ארה"ב
102,978
59,838
לצורך פרויקט ייזום (Non recourse)
עד 1/12/2026
One-month Term SOFR + 7.75%, subject to an interest rate cap of 6%
שיעבוד נכסי הלווה (קרקעות לבנייה במיאמי)
השלמת הפרויקט, עבודות הבנייה והפיתוח בהתאם לאבני הדרך ולוחות הזמנים שנקבעו בהסכם הלוואה.

המלווה
הלווה
פרטים על הלווה
יתרת ההלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי דולר) (חלק החברה)
יתרת ההלוואה ליום 31.12.2024 (באלפי דולר) (חלק החברה)
סוג/מטרת המימון
תקופת המימון
ריבית
בטחונות
מגבלות החלות על התאגיד

גופים מוסדיים המנויים בסעיף 15 לחוק ניירות ערך

אלקטרה נדל"ן

הלוואה לצורך פירעון אשראים קיימים של החברה.

200,000

-

קיטון קווי אשראי קיימים של החברה

עד 16/07/2026

5.49%

-

-

המלווה
הלווה
פרטים על הלווה
יתרת ההלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) (חלק החברה)
יתרת ההלוואה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (חלק החברה)
סוג/מטרת המימון
תקופת המימון <sup>47</sup>
ריבית
בטחונות
מגבלות החלות על התאגיד

<sup>47</sup> קרן הנע"מ תפרע בתשלום אחד, בסוף תקופת הנע"מ, ומתחדשת לתקופות של שנה כל אחת ועד לחמש שנים (בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם).

## 16.11. קווי האשראי לקרנות

להלן נתונים נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי בדבר קווי האשראי שהועמדו לרשות הקרנות לצורך מימון הקרנות של החברה:

- הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב - בחודש נובמבר 2025, אישר בנק אמריקאי הארכת מסגרת האשראי של הקרן לסך של 6 מיליון דולר עד לחודש מאי 2026. בהתאם לתנאי ההלוואה, האשראי יכול להיפרע בכל עת, ומבלי שיוטלו קנסות פירעון מוקדם. הבטוחות שניתנו לבנק המממן מתבססות על ההתחייבויות הבלתי ממומשות (Unused Commitments) של המשקיעים המוגבלים. ליום 31 בדצמבר 2025, מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ- 6 מיליון דולר.
- קרן חוב השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב - בחודש אוקטובר 2025, אישר בנק אמריקאי הארכת מסגרת האשראי של הקרן לסך של 19 מיליון דולר עד לחודש אוקטובר 2026. בהתאם לתנאי ההלוואה, האשראי יכול להיפרע בכל עת, ומבלי שיוטלו קנסות פירעון מוקדם. הבטוחות שניתנו לבנק המממן מתבססות על ההתחייבויות הבלתי ממומשות (Unused Commitments) של המשקיעים המוגבלים. ליום 31 בדצמבר 2025, מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ- 11.2 מיליון דולר.
- ריט פרטית למלונות - בחודש ינואר 2026, הוארכה תקופת מסגרת האשראי עד לחודש ינואר 2027 ובהיקף של כ- 68 מיליון דולר. ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה מסגרת האשראי על סך של 120 מיליון דולר. בהתאם לתנאי ההלוואה, האשראי יכול להיפרע בכל עת, ומבלי שיוטלו קנסות פירעון מוקדם. הבטוחות שניתנו לבנק המממן מתבססות על ההתחייבויות הבלתי ממומשות (Unused Commitments) של המשקיעים המוגבלים. ליום 31 בדצמבר 2025, מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ- 66.6 מיליון דולר.
- קרן להשקעות בבריטניה - בחודש מרץ 2025, אישר בנק ישראלי הארכת מסגרת אשראי בסך של 75 מיליון ליש"ט עד לחודש מרץ 2026. בהתאם לתנאי ההלוואה, האשראי יכול להיפרע בכל עת, ומבלי שיוטלו קנסות פירעון מוקדם. הבטוחות שניתנו לבנק המממן מתבססות על ההתחייבויות הבלתי ממומשות (Unused Commitments) של המשקיעים המוגבלים. ליום 31 בדצמבר 2025, לא נוצלה מסגרת האשראי.
- קרן BTR - בחודש מרץ 2025, קיבלה הקרן מבנק אמריקאי מסגרת אשראי בסך של 150 מיליון דולר עד לחודש מרץ 2026. בהתאם לתנאי ההלוואה, האשראי יכול להיפרע בכל עת, ומבלי שיוטלו קנסות פירעון מוקדם. הבטוחות שניתנו לבנק המממן מתבססות על ההתחייבויות הבלתי ממומשות (Unused Commitments) של המשקיעים המוגבלים. ליום 31 בדצמבר 2025, מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ- 44 מיליון דולר.
- הקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב - בחודש ספטמבר 2025, קיבלה הקרן מבנק אמריקאי מסגרת אשראי בסך של 20 מיליון דולר עד לחודש ספטמבר 2027. בהתאם לתנאי ההלוואה, האשראי יכול להיפרע בכל עת, ומבלי שיוטלו קנסות פירעון מוקדם. הבטוחות שניתנו לבנק המממן מתבססות על ההתחייבויות הבלתי ממומשות (Unused Commitments) של המשקיעים המוגבלים. ליום 31 בדצמבר 2025, מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ- 18.7 מיליון דולר.

## 16.12. עילות העמדה לפירעון מידי שנקבעו בשטרי הנאמנות ובהסכמי מימון של החברה

- כמפורט לעיל, לחברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נחשבות למהותיות בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"). שטרי הנאמנות בקשר עם אגרות החוב של החברה כוללים עילות העמדה לפירעון מידי שונות, לרבות, עילות כדלקמן:

ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה – אם הועמד לפירעון מידי (א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, בין אם היא נסחרת ובין אם לאו; או (ב) חוב או מספר חובות במצטבר של החברה (במאוחד) כלפי מוסדות/ות פיננסיים ו/או כלפי תאגידים שעיסוקם במתן אשראי (שאינו חוב (Non-Recourse) - בסכום העולה על 100 מיליון ש"ח מהתחייבויותיה הפיננסיות של החברה (במאוחד) על-פי הדו"ח הכספי המאוחד האחרון שלה, אלא אם כן דרישה זו בוטלה, לרבות על-ידי פירעון החוב האמור, בתוך 30 יום מיום ההעמדה לפירעון מידי.

ביחס לאגרות החוב (סדרה ז') של החברה – אם הועמד לפירעון מידי (א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, בין אם היא נסחרת ובין אם לאו; או (ב) חוב או מספר חובות במצטבר של החברה (סולו) כלפי מוסדות/ות פיננסיים ו/או כלפי תאגידים שעיסוקם במתן אשראי (שאינו חוב (Non-Recourse) - בסכום העולה על 30 מיליון דולר מהתחייבויותיה הפיננסיות של החברה (סולו) על-פי הדו"ח הכספי סולו האחרון שלה, אלא אם כן דרישה זו בוטלה, לרבות על-ידי פירעון החוב האמור, בתוך 30 יום מיום ההעמדה לפירעון מידי.

- כמו-כן, כמפורט לעיל, לחברה הלוואות ומסגרות אשראי אשר כל אחת מהן נחשבת למהותית בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, אשר כוללות העמדה לפירעון מידי שונות, לרבות, עילה לפיה, אם תידרש החברה לפרוע פירעון מוקדם של חובות שהחברה תהא חייבת לנושים אחרים, בסכום שנקבע בין הצדדים, הבנקים יהיו רשאים להעמיד את החוב לפירעון מידי.

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות ובהסכמי המימון האחרים של החברה, וכן עמידת החברה בהן ליום 31 בדצמבר 2025 ראה ביאורים 12 ו-13 לדוחות הכספיים.

**16.13. להלן נתונים נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי בדבר מסגרות האשראי הכספיות שעומדת לרשות החברה מבנקים בישראל ומבנק זר בארה"ב (לא כולל פרויקטים):**

תנאים למימוש	תנאי ההסכם	מועד פקיעת ההסכם	יתרת המסגרת הבלתי מנוצלת לתאריך פרסום הדוח (אלפי דולר)	מסגרת לתאריך פרסום הדוח (אלפי דולר)	יתרת מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת לתום שנת הדיווח (אלפי דולר)	מסגרת לתום שנת הדיווח (אלפי דולר)	מסגרת אשראי זמן ארוך א'	מסגרת אשראי זמן ארוך ב'	מסגרת אשראי זמן ארוך ג'	מסגרת אשראי זמן ארוך ד'	בנק בישראל	בנק זר בארה"ב
ראה הרחבה בנושא הסכם עם בנקים מממנים בביאור 12 לדוחות הכספיים			24,261	50,000	470	50,000					בנק בישראל	
ראה הרחבה בנושא הסכם עם בנקים מממנים בביאור 12 לדוחות הכספיים			82,279	130,000	60,000	130,000					בנק בישראל	
ראה הרחבה בנושא הסכם עם בנקים מממנים בביאור 12 לדוחות הכספיים			14,045	60,000	-	60,000					בנק בישראל	
ראה הרחבה בנושא הסכם עם בנקים מממנים בביאור 12 לדוחות הכספיים			9,550	40,000	-	40,000						בנק זר בארה"ב
			<b>130,135</b>	<b>280,000</b>	<b>60,470</b>	<b>280,000</b>	<b>סה"כ</b>					

**16.14. דירוג**

**16.14.1. דירוג החברה בשנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח**

דירוג החברה	שם החברה המדרגת	תאריך הדירוג
A3.il (stable)	מידרונ	<sup>48</sup> 3.2.2025
ilA- (stable)	Standard & Poor's	<sup>49</sup> 10.8.2025
A3.il (stable)	מידרונ	<sup>50</sup> 2.2.2026

**16.14.2. דירוג אגרות החוב של החברה בשנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח**

דירוג החברה	שם החברה המדרגת	תאריך הדירוג	סדרה
A3.il (stable)	מידרונ	3.2.2025	סדרות ו' ו-ז <sup>48</sup>
A3.il (stable)	מידרונ	2.2.2026	סדרות ו' ו-ז <sup>51</sup>

<sup>48</sup> ביום 3 בפברואר 2025 אישרה מידרונ את דירוג אגרות החוב וקבעה דירוג חברה בדירוג A3.il באופק יציב.

<sup>49</sup> ביום 10 באוגוסט 2025 אישרה מעלות S&P את דירוג החברה (ilA-/stable) באופק יציב.

<sup>50</sup> ביום 2 בפברואר 2026 אישרה מידרונ את דירוג אגרות החוב ודירוג החברה (A3.il) באופק יציב.

## 17. מיסוי

ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים.

## 18. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"):

חוק הריכוזיות מסדיר מספר עניינים הקשורים בהפחתת הריכוזיות במשק בישראל: שקילת שיקולי ריכוזיות ותחרותיות ענפית בהקצאת זכויות, הגבלת השליטה בחברות במבנה פירמידאלי, והפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים וגופים פיננסיים משמעותיים.

במסגרת החלק הדין בשיקולי ריכוזיות כלל משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות, כולל חוק הריכוזיות הוראות המחייבות רגולטורים שבסמכותם להקצות זכויות ("מאסדרים") לשקול שיקולים לעידוד התחרות הענפית ולצמצום הריכוזיות הכלל משקית, טרם הקצאת זכויות בנכסים ציבוריים לגופים פרטיים.

בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, הארכת תוקפה, חידושה של זכות כמוה כהקצאת זכות חדשה, וזאת במקרה בו המחזיק בזכות שלגביה מבוקשת הארכת התוקף, מחזיק בה מעל עשר שנים והקצאת הזכות או הארכת קודמת של תוקפה לא נבחנו בהתאם להוראות חוק הריכוזיות במהלך עשר השנים שקדמו לבקשה להארכת תוקפה.

בכל הנוגע לשקילת שיקולי ריכוזיות כלל משקית, חוק הריכוזיות קובע, בין היתר, כי:

- מאסדר רשאי לא להקצות זכות לגורם ריכוזי, אם מצא כי סביר שלא תיגרם פגיעה של ממש לתחום בו מוקצית הזכות ולהסדרת התחום האמור בשל אי-ההקצאה;
- מאסדר המבקש להקצות זכות לגורם ריכוזי לא יעשה כן ובכלל זה לא יאפשר לגורם ריכוזי להשתתף בהליך ההקצאה של זכות כאמור ולא יקבע תנאים המאפשרים את הקצאת הזכות לגורם ריכוזי, אלא לאחר ששקל שיקולי ריכוזיות כלל משקית והתייעץ עם וועדה לצמצום הריכוזיות. בנוסף, על מאסדר להביא בחשבון שיקולי תחרותיות ענפית ביחס להקצאת זכויות כאמור וכן ביחס למתן רישיון הנדרש לתחום פעילות שאינו תחום תשתית חיונית, וזאת במקרים בהם מחמת טבעה של הזכות, ערכה הכלכלי או הדין החל עליה, מספר הפועלים בענף שלגביו היא מוקצית מוגבל.

במסגרת החלק הדין בהפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים וגופים פיננסיים משמעותיים, מטילות הוראות חוק הריכוזיות מגבלות ותנאים לשם יצירת הפרדה בין גופים פיננסיים משמעותיים וגופים ריאליים משמעותיים, ובין היתר אוסרות על תאגיד ריאלי משמעותי או השולט בו לשלוט בגוף פיננסי משמעותי או להחזיק בו אמצעי שליטה מעבר לשיעורים שנקבעו. בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, גוף פיננסי כולל, בין היתר, חברת ביטוח, חברה מנהלת של קופות גמל, תאגיד בנקאי ותאגיד עזר, מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות ומנהל תיקי השקעות. תאגיד ריאלי מוגדר כתאגיד שאינו גוף פיננסי.

בחלק הדין בהגבלת השליטה בחברות במבנה פירמידאלי, מגביל חוק הריכוזיות, בין היתר, את פעולתן של קבוצות המאוגדות במבנה פירמידלי, רב שכבתי, ומחייב אותן לצמצם את שכבות הפירמידה וכן אוסר על קיומן של מבנים פירמידליים בני 3 שכבות. לאור העובדה שהחברה הינה חברת שכבה שנייה (בהיותה בשליטת אלקו, שהינה חברה ציבורית), וכל עוד היא תמשיך להיות חברת שכבה שנייה, מונע חוק הריכוזיות מן החברה לרכוש או להחזיק שליטה בתאגיד מדווח.

ביום 12 בינואר 2017, נודע לחברה כי הוועדה לצמצום הריכוזיות פרסמה ביום 21 בדצמבר 2016 עדכון של רשימת הגורמים הריכוזיים לפי חוק הריכוזיות, במסגרתו נוספו אלקו וחברות בת שלה, ובהן החברה, לרשימת

התאגידים הריאליים המשמעותיים ובשל כך הן נחשבות מאז גם גורם ריכוזי, כמשמעות מונחים אלה בחוק הריכוזיות.

בנוסף, יצוין כי החברה כפופה לחוקים ותקנות רבים החלים על תאגידים בישראל, לרבות בתחומי דיני העבודה וכדומה.

## 19. הסכמים מהותיים

להלן פירוט ההסכמים המהותיים, שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר החברה צד להם, או שלמיטב ידיעתה היא זכאית לפיהם, כולל הסכמים שהיו בתוקף בתקופת הדוח:

**19.1. מימון** – לחברה התקשרויות מהותיות עם בנקים בישראל לקבלת אשראי מהותי לפעילותה (ראה סעיף 16 לדוח לעיל) וכן שטרי נאמנות מכוחם הונפקו אגרות חוב לציבור בישראל (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון).

**19.2. הסכם קבלת שירותי ניהול מאלקו** – לפרטים נוספים ראה ביאור 18 ו(1) לדוחות הכספיים.

## 20. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים שהחברה צד להם, ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים.

## 21. יעדים ואסטרטגיה עסקית

הקמה וניהול קרנות ופלטפורמות השקעה מגוונות אשר משקיעות בנכסי בסיס איכותיים, המאופיינים בתשואות מותאמות-סיכון אטרקטיביות, בכל תנאי שוק ולאורך זמן. עקרונות התוכנית האסטרטגית:

### ברמת הקרנות:

- הרחבה של היקף ההון המנוהל (AUM) באמצעות גיוסי כספים משמעותיים לקרנות המצויות בתקופת גיוס;
- הרחבת מצבת משקיעי החברה אל מעבר לים בדגש על גופי השקעה זרים;
- איתור הזדמנויות, שווקים ותחומי השקעה תואמי אסטרטגיה;

### ברמת נכסי הבסיס:

- רכישת נכסי בסיס בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי, וכן נכסים במחיר רכישה הזדמנותי;
- ניצול יתרונות יחסיים בדגש על מומחיות רכישה וניהול של נכסים בשווקי הפעילות;
- זרם עסקאות (Off Market) ויכולות ביצוע (Execution);
- ניהול ותפעול מקצועי באמצעות חברות ניהול מקומיות בבעלות החברה הנהנות מיתרון לגודל תוך שליטה בכל שרשרת הערך;
- אקטיביות ברמת נכס הבסיס בהתאם לתנאי שוק המשתנים;
- הטמעה מתמדת של טכנולוגיות בחברות הניהול;
- ניהול הפעילות תוך מיפוי והטמעת שיקולים סביבתיים וממשל תאגידי (ESG);

**יובהר, כי קביעת יעדי החברה ותוכניותיה האסטרטגיות מתבססות על הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה וגורמים חיצוניים אשר אינם**

**בשליטת החברה. לפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת, בין היתר, לאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם כמפורט בסעיף 25 לדוח להלן.**

## 22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- ביצוע עסקאות תואמות אסטרטגיה, במסגרת הקרנות אשר מצויות בתקופת השקעות, בדגש על ניצול הזדמנויות לאור תמחור מחדש של נכסים בסביבה המאקרו כלכלית הנוכחית;
- מימוש נכסים ועסקאות מימון בקרנות החוב לאחר יישום המודל העסקי ומיצוי הפוטנציאל, והכל בהתאם לתנאי השוק שישררו בעת הרלוונטית;
- המשך גיוסים עבור קרנות ההשקעה אשר נמצאות בתקופת גיוס בדגש על הרחבת מצבת המשקיעים המוסדיים הזרים.
- הרחבת פעילות הליבה של החברה - מגורים להשכרה בדרום-מזרח ארה"ב באמצעות רכישות חדשות בקרן מקבצי הדיור החמישית אשר החברה הקימה בינואר 2026 ובקרן ה-BTR אשר הוקמה בחודש מרץ 2025.
- המשך פיתוח פעילות קרן להשקעות בבריטניה תוך המשך גיוס כספים והשקעתם בנכסים התואמים את אסטרטגיית ההשקעה של הקרן;
- ביצוע צעדי התייעלות תפעולית ברמת הנכסים וחברות הניהול תוך הקפדה יתרה על בקרה תקציבית.

**יובהר כי ציפיות החברה בקשר עם התפתחותה בשנה הקרובה, מתבססות על הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה וגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, כגון, משבר כלכלי עולמי. לפיכך, אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות החברה, וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם כמפורט בסעיף 25 לדוח להלן.**

## 23. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים

לפרטים נוספים ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים.

## 24. סיכונים ESG וסביבתיים, שינויי אקלים ודרכי ניהולם

החברה חשופה לסיכונים של אסונות טבע כמו הוריקנים ומזג אוויר קיצוני, שיכולים לגרום נזקים כבדים לנכסים שלה. סיכון זה יכול להתעצם עקב שינוי באקלים. יצוין, כי ככלל לקבוצה פוליסות ביטוח שמכסות את נכסיה ממרבית הנזקים שנובעים מסיכונים טבע, לרבות כסוי בגין אובדן הכנסות. יתרה מזו, שינויים בחקיקה פדראלית ומדינתית ותקנות לגבי שינוי אקלים יכולים לגרום לעלייה בהוצאות הוניות על-מנת לשפר יעילות אנרגטית, שיחייבו את החברה להשקיע בפיתוח הנכסים שלה ללא עלייה מקבילה בהכנסות.

לפרטים נוספים אודות סיכונים סביבתיים בתחום הדיור להשכרה ראה סעיף 9.12 לדוח לעיל.

למועד הדוח, עיקר פעילות החברה מתבצע בארה"ב, באמצעות חברת הניהול אשר מפרסמת דוח ESG הזמין לציבור הרחב באתר האינטרנט שלה וגיבשה מדיניות ESG, המתייחסת בין היתר להיבטי סביבה כגון סיכונים אקלים, היבטי צריכת מים ואנרגיה בפעילות הנדל"ן ועוד. במסגרת זו, בוצעה בין היתר, סקירה של סיכונים סביבה שונים ונבחנו באופן ממוקד סיכונים אקלים. בהתאם למדיניות כאמור, ננקטות פעולות אופרטיביות לניהול

ההיבטים הסביבתיים של פעילות החברה, כגון הטמעת מערכת ניהול סביבתית (EMS), התקנת אמצעים לחיסכון בצריכת מים ואנרגיה ועוד.

דוח ה- ESG של חברת הניהול כולל סקירה מקיפה של היבטי הסביבה, החברה והממשל התאגידי בפעילותה. הדוח כולל מידע כמותי ואיכותי המתאר את מדיניות החברה, יעדיה והתקדמותה, ובכלל זה נתונים בדבר צריכת אנרגיה ומים, פליטות גזי חממה, יוזמות להתייעלות אנרגטית וניהול משאבים, פעילויות קהילתיות ורווחת דיירים, מדיניות הון אנושי, וכן פירוט מבנה הממשל והבקרה בנושאי ESG

הדוח כאמור, מספק סקירה מקיפה של היבטי ה- ESG בפעילותה של חברת הניהול, כולל מידע כמותי ואיכותי המייצג התקדמות תפעולית ואסטרטגית בתחום. הדו"ח משקף את מחויבות החברה לשקיפות, לשיפור ביצועים סביבתיים וחברתיים, וליישום נוהלי ממשל תאגידי תקינים ומתועדים.

בדוח מוצגים מדדים סביבתיים כגון צריכת אנרגיה, צריכת מים, פליטות גזי חממה, ניהול פסולת והתקדמות בהטמעת טכנולוגיות לשיפור יעילות משאבים, לצד תיאור פעילויות יזומות להתייעלות תפעולית ולניטור נתונים בכל רחבי הפורטפוליו. הדו"ח גם כולל תובנות איכותיות על עקרונות המדיניות, שיטות העבודה, וכן תמונת מצב של יוזמות סביבתיות ואחידות מדדים לאורך זמן.

בהיבט החברתי, הדוח מתייחס למדיניות החברה בנושאי בטיחות ובריאות בעבודה, רווחת דיירים ושוכרים, שוויון הזדמנויות, גיוון והכלה, והשתתפות קהילתית וכן לפרויקטים שמטרתם לחזק קשרים עם הקהילה המקומית וליצור סביבת מגורים תומכת ובריאה.

בפן הממשל התאגידי מפרט את מבני הממשל הפנימיים, מנגנוני הבקרה, תהליכי קבלת ההחלטות ואתיקה תאגידית וכן את הקשר בין מדיניות ESG לתהליך קבלת ההחלטות אסטרטגיות והערכת הסיכונים. מידע נוסף על ממשל תאגידי של החברה ניתן למצוא בדוח זה ושאלון ממשל תאגידי המצורף.

הדו"ח נערך בהתאם למסגרות דיווח וסטנדרטים מוכרים בענף הפעילות ומציג גם מדדי ביצוע שנתיים (KPIs) מגמות לאורך זמן ותוצאות שיפור תפעולי והוא מהווה חלק מהמאמצים של החברה לקדם ניהול סביבתי וחברתי איכותי, ולהעמיק את היכולת שלה לזהות, לנהל ולדווח על סיכונים והזדמנויות בתחום ה- ESG.

בנוסף, מידע משלים ניתן למצוא בדוח האחריות התאגידית ובדוחות המעקב התקופתיים שמפרסמת אלקו בע"מ, חברת האם, במסגרתם נכללים גם נתונים והתייחסויות הרלוונטיים לפעילות הקבוצה.

בכלהקשור לסיכונים שינויי אקלים, חברת הניהול ביצעה הערכה ממוקדת של סיכונים אקלים ברמת הפורטפוליו וברמת הנכס הבודד, תוך בחינת החשיפה לאירועי מזג אוויר קיצוניים, שינויי רגולציה, שינויים טכנולוגיים והתפתחויות בשוק. בהתאם לממצאים, ננקטות פעולות אופרטיביות לניהול ולצמצום החשיפות, קביעת נהלי עבודה ויעדי שיפור מדידים, התקנת אמצעים לחיסכון בצריכת מים ואנרגיה ושדרוג מערכות תפעוליות לשיפור יעילות אנרגטית.

לצורך חיזוק ההיערכות להתמודדות עם סיכונים אקלים, הצטרפה לנדמרק בשנת 2022 כתומכת ביוזמת ה- TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) ופועלת ליישום עקרונות המסגרת בתחומי ממשל תאגידי, אסטרטגיה, ניהול סיכונים ומדדים ויעדים. הנהלת לנדמרק בוחנת מדי שנה את קיומן של מסגרות ניהול סיכונים מתאימות, משאבים ותקציב ייעודי להתמודדות עם סיכונים והזדמנויות הקשורים לאקלים, בעוד ועדת ה- ESG של לנדמרק מפקחת על תהליכי הזיהוי, ההערכה, הניהול והדיווח של סיכונים והזדמנויות אלו.

חברת הניהול מזהה באופן שוטף סיכונים פיזיים וסיכונים מעבר הקשורים לאקלים, ובוחנת את האמצעים למזעור סיכונים ברמת הפורטפוליו, בין היתר באמצעות: (1) גיבוש מדיניות פעולה; (2) ביצוע מחקר רגולציה מקומית והשוואת מדדים בענף; (3) בחינת עמידות מבנים וציפיות שוק בהשקעות חדשות; (4) סקירה סיכונים פיזיים בנכסים הקיימים; (5) קיום דיון ובחינה אסטרטגית שנתית בוועדת ה-ESG, לצורך גיבוש המלצות ליישום פעולות.

תוצאות ניתוחים אלה משתלבות במערך ניהול הסיכונים של חברת הניהול, לרבות הנחיות לבדיקה מקדימה ותהליך החיתום, אסטרטגיות הפחתת סיכון באמצעות ביטוחים מתאימים, מבני תפעול והשכרה, וכן אסטרטגיות התאמה מתאימות דרך תכניות לחוסן פיזי ותפעולי.

בהקשר זה, יצוין כי הנהלת החברה מקבלת עדכונים תקופתיים מהחברות הרלוונטיות לפעילותה לנושאים מהותיים לפעילותה, ובכלל זאת היבטי איכות הסביבה, ככל שרלוונטי.

כמו-כן, במסגרת עבודת הביקורת, מתייחסת המבקרת הפנימית של החברה לסיכונים סביבה.

ככלל, אי עמידה של החברה בהוראות הדין החלות עליה בקשר לאיכות הסביבה והאקלים, עלול להשית עליה עלויות, בין אם במסגרת הליכי אכיפה (כגון קנסות ועד הליכים פליליים) ובין אם במסגרת תיקון ליקויים שיתגלו. לפרטים אודות דירוג גורם סיכון זה ראה גם סעיף 25 לחלק זה.

## 25. גורמי סיכון

החברה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מתחומי הפעילות שלה ומהסביבה הכלכלית הכללית, מהמאפיינים הייחודיים של הענפים בהם היא פועלת וגורמי סיכון הייחודיים לה.

יובהר, כי המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה החברה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות החברה את השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, יתכן וציפיותיה ותחזיותיה של החברה לא תתממשנה, וזאת, בין היתר, בשל תלותן בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה והמפורטים להלן:

### 25.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים

#### 25.1.1. המצב המקרו כלכלי בארה"ב – פעילות החברה מושפעת מהמצב המקרו-כלכלי בארה"ב. מאז

המשבר הפיננסי בשנת 2008 רשמה כלכלת ארה"ב מגמת צמיחה, אולם החל משנת 2022 החל הפדרל ריזרב ("הפד") להעלות את שיעורי הריבית במטרה לבלום את האינפלציה. בשנת 2025, על רקע התמתנות מסוימת בקצב האינפלציה, ביצע הפד שלוש הפחתות ריבית. מדיניותו המוניטרית של הפד והחלטותיו בדבר שיעור הריבית עשויות להשפיע על רמת הפעילות הכלכלית, תנאי המימון ושוקי ההון, ובהתאם גם על תחום פעילות החברה. בנוסף, המדיניות הכלכלית של ממשל ארה"ב, לרבות הטלת מכסים משמעותיים על יבוא, עשויה להשפיע על רמות המחירים ועל קצב הצמיחה הכלכלית, בעיקר בטווח הקצר, ובכך להשפיע על ביצועי נכסי החברה. להערכת החברה, בטווח הבינוני-ארוך כלכלת ארה"ב צפויה להמשיך לצמוח, ואולם אין ודאות כי תחזית זו תתממש. יובהר כי שוק הדיור להשכרה נהנה ממנגנון עדכון מחירים תקופתי, כאשר חוזי שכירות נחתמים לרוב לתקופה של שנה, דבר המאפשר התאמות בשכר הדירה בהתאם לתנאי השוק.

#### 25.1.2. ריכוז גיאוגרפי וגורמי סיכון באזורים אלו – למועד פרסום הדוח ממוקמים עיקר נכסי החברה

באזור ה-Sun belt בפלורידה, טקסס, צפון ודרום קרוליינה, ג'ורג'יה, טנסי, אלבמה ואריזונה.

התפתחויות שליליות מבחינת הכלכלה, תנאי שוק, מזג אוויר והתפתחויות אחרות באזורים אלה, עלולות להשפיע באופן מהותי ולרעה על החברה, לרבות על תוצאות פעילותה, מצבה הכספי ותזרים המזומנים שלה. על מנת לפזר את השקעתה ולהקטין חשיפה גיאוגרפית ונכסית, החברה נוקטת במדיניות פיזור השקעות שאינה מאפשרת השקעה הונית מעל אחוזים מסוימים מהיקף הקרנות אותה היא מקימה, באזור מוניציפאלי מסוים או בנכס בודד.

**25.1.3. סיכוני מימון** – עלויות ריבית עלולות להגדיל את עלויות המימון של החברה, ואף להקשות על היקפי המימון שיגויסו על-ידי החברה. האמור נכון הן לגבי מימון ברמה הנכסית (חוב מובטח בשיעבוד) והן ברמת הסולו. יצוין, כי החברה נוהגת לגדר חשיפות ריבית על-ידי נטילת חוב בריבית קבועה, או רכישת מכשירי גידור (Cap/Swap) על רכיב הריבית בהלוואות בריבית משתנה, באופן הממתן חשיפתה לשיעורי הריבית בשוק.

**25.1.4. שינויים בשערי החליפין וביעורי האינפלציה** – לפרטים אודות השפעת עליית הריבית והאינפלציה ראה סעיף 7.2 לדוח לעיל.

**25.1.5. סיכון סייבר** – תופעת תקיפות הסייבר בכלל, ותקיפות סייבר כנגד מאגרי מידע בפרט, הפכו לסיכון בתחומי פעילות החברה. החברה, חשופה למתקפות סייבר, שעלולות, כתלות בהצלחתן ובעוצמתן, לפגוע בפרטיות המידע השמור במאגרי המידע וכן לגרום לכשלים בציוד, אובדן, גילוי, שימוש, שחיתות, הרס או ניכוס מידע, תוכן ומידע טכני ויקר ערך. בשנים האחרונות התקפות סייבר נגד חברות גדלו בתדירות, היקף ופגיעה פוטנציאליים. פגיעה בזדון (כגון: החדרת וירוסים והתקפות סייבר) או תקלה בקנה מידה רחב עלולות להשפיע לרעה על עסקי החברה ותוצאותיה, לרבות פגיעה במוניטין של החברה, ובמצבה הכספי של החברה.

החברה במסגרת מדיניות קבוצת אלקו קבעה נהלים לגבי השימוש במערך המיחשוב על-ידי עובדיה והכל תחת אחריות של מנהל מערכות המידע (מנמ"ר- שהינו יועץ חיצוני לחברה). בהתאם לנוהל שנקבע מוודא המנמ"ר בתדירות שנקבעה את תקינות המערכת והיערכות נאותה לרבות על-ידי ביצוע סקר סיכונים שוטף ובדיקת חדירה המבוצעת על-ידי מומחים חיצוניים. כמו-כן, מקיימת החברה מערך SIM SOC (ניטור 24/7 לכלל המערכות) וזאת לאחר שביצעה הקשחת מערך המיחשוב והגיבויים בארגון לרבות בענן.

לחברה קיים כיסוי להתקפות סייבר במסגרת פוליסת ביטוח של החברות בקבוצת אלקו.

## 25.2. גורמי סיכון ענפיים

**25.2.1. דירות לא מאוכלסות** – אמנם פערי הביקושים אל מול ההיצע מובילים לשיעורי תפוסה גבוהים בענף ובנוסף, בשנת 2026 צפוי להתרחב פער זה לאור ירידה משמעותית בהתחלתות הבניה, אך במידה ובשנים הבאות קצב התחלות הבניה יעלה בצורה משמעותית ותושלם בניה של מספר גבוה של יחידות דיור אשר תעלה על הביקוש, הדבר עשוי לפגוע ביכולת החברה להעלות שכר דירה בהתאם למודל העסקי שלה ולירידה בשווי הנכסים.

**25.2.2. מצב התעסוקה במשק** – בשנים האחרונות נהנית דרום מזרח ארה"ב מהגירה חיובית ומעליה במוקדי התעסוקה וכמות המשרות באיזור ובכך נוספים לשוק שוכרים פוטנציאליים. עלייה בשיעור האבטלה עלולה לפגוע ביכולת משקי הבית המתגוררים במתחמים בהם מחזיקה החברה לשלם את דמי השכירות, ולפגוע בהכנסות החברה ו/או בשווי הנכסים.

25.2.3. **שינויים רגולטוריים בשוק המימון לדיור** – שינויים אפשריים במדיניות, בפקוח או במבנה הפעילות של גופים המספקים נזילות לשוק המשכנתאות, ובכלל זה Freddie - Fannie Mae, עשויים להשפיע על תנאי המימון בשוק הדיור בארה"ב. שינויים כאמור, ככל שיתרחשו, עלולים להשפיע על זמינות מקורות המימון, עלויות ההלוואות, היקפי העסקאות ורמות השווי של נכסי החברה.

25.2.4. **חקיקה וצעדי מדיניות פדרליים בתחום הבתים הפרטיים להשכרה ( Single Family Rentals) -** בחודש ינואר 2026 חתם נשיא ארצות הברית על צו נשיאותי שמטרתו להגביל רכישת בתים פרטיים על ידי משקיעים מוסדיים גדולים, וזאת במטרה להגדיל את נגישות משקי הבית לרכישת דירה למגורים. הצו מורה לגורמים פדרליים לבחון ולגבש צעדים רגולטוריים שיצמצמו את מעורבותם של משקיעים מוסדיים ברכישת בתים פרטיים, וכן כולל התייחסות לבחינה רגולטורית ולאכיפת דיני התחרות ביחס לרכישות מרובות בשווקים מקומיים. בצו זה ניתנה החרגה ספציפית לתחום ה-BTR. מאז פרסום הצו, החל בקונגרס תהליך חקיקה שהשלכותיו אינן ברורות בשלב זה ותלויות בנוסח החוק הסופי, ככל ויחוקק. יש לציין שהצעת החוק בשלב זה אינה כוללת התייחסות לנכסי BTR Townhome הכוללים 3 יח"ד ומעלה למבנה, בהם מתמקדם החברה בפעילות ה-BTR, אך ייתכן שהדבר ישתנה בשלבי החקיקה השונים. בהתאם לכך, עשויות להיות לחקיקה השלכות חיוביות או שליליות על הפעילות בתחום - החקיקה עשויה להשפיע על היכולת לרכוש או לממש וכן על תנאי המימון של נכסי בתים פרטיים להשכרה, וכן על אסטרטגיית המימוש של נכסים. מנגד, צמצום ההיצע בשוק עשוי להוביל לגידול משמעותי יותר בשכר הדירה ולתפוסה גבוהה יותר וכן לביקוש גבוה יותר לרכישת נכסים שיוחרגו מהצו. יש לציין שמדובר בחקיקה ברמת הפדרלית ותייחן חקיקה נוספת ברמת המדינות.

25.2.5. **הרעה בכושר החזר האשראי של יזמים בענף מקבצי הדיור** – שחיקה באיתנות הפיננסית של יזמים בענף, בין אם כתוצאה מהרעה בשוק הדיור להשכרה ובין אם כתוצאה מגורמים מאקרו-כלכליים, עלולה להשליך על תקבולי וביצועי קרנות החוב של החברה.

25.2.6. **תחרות** – תחרות יכולה להגדיל משמעותית את המחיר שהחברה תצטרך לשלם עבור הנכסים שהיא מבקשת לרכוש, ובכך לצמצם את יכולתה של החברה לרכוש הזדמנויות השקעה אטרקטיביות ו/או ביכולתה של החברה לשמור או להעלות את דמי השכירות. יצוין, כי הודות לוותק וניסיון החברה בשוקי הפעילות, והקשרים שנוצרו לאורך שנות הפעילות, לחברה נגישות לעסקאות מחוץ לשוק (off-market) באופן הממתן במידה מסוימת חשיפה זו ומאפשר לרכוש נכסים מעת לעת ללא התמחרות במכרז. בכל הקשור לתחרות הקיימת בהשכרת הדירות עצמן, חשוב לציין כי בכל שנה נוצר גרעון הולך וגובר בין מספר יחידות הדיור הדרושות להיבנות כדי לספק את קצב הגידול במשקי הבית. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.1 לדוח לעיל. המשמעות היא ששנים רבות דרושות על מנת להדביק את הפער.

25.2.7. **עליית הריבית** – הפדרל ריזרב נמצא בתהליך הפחתת הריבית, כפי שצוין בסעיף 25.1.1. עם זאת, עלייה עתידית בשיעור הריבית עשויה להשפיע על הענף במספר אופנים. מחד, עלייה בעלויות המימון עשויה להוביל לירידה בביקוש לרכישת בתים, מה שמגביר את הביקוש לשכירות ותומך בעליית שיעורי התפוסה ודמי השכירות בנכסים להשכרה. מאידך, עליית הריבית עלולה להוביל לעלייה בשיעורי ההיוון (Cap Rates), מה שעלול להשפיע על שווי הנכסים. המודל

העסקי של החברה, המבוסס על השבחת הנכסים באמצעות העלאת התפוסות ושכר הדירה לצד חיסכון בעלויות, יכול לסייע בהתמודדות עם אתגרים אלו.

**25.2.8. עלייה בשיעורי ההיוון בנכסים** – עלייה בשיעורי ההיוון עלולה להשליך לשלילה על שווי הנכסים ובהתאם גם על התשואות בפלטפורמות השונות שבניהול החברה. יצוין, כי מרבית פעילות החברה מתמקדת בהשבחת נכסים ובהעלאת הרווח התפעולי הנקי (NOI). אסטרטגייה זו ממתנת משמעותית סיכון זה.

**25.2.9. שחיקה בשיעורי התפוסה ותעריפי הלינה במלונות** – הגדלה משמעותית באלטרנטיבות ו/או שחיקה בביקושים למלונות עלולות להשליך לשלילה על שיעורי התפוסה ו/או תעריפי הלינה במלונות.

**25.2.10. התייקרות עלויות והוצאות הפעלת מלונות** – החזקה במלונות כרוכה בהוצאות קבועות, שחובת תשלומם חלה לאורך כל תקופת הבעלות, לדוגמה, שירותי התשתית לרבות, הסקה, מים, מיסוי מוניציפאלי ומדינתי, אשר עשויות לעלות בשיעורים החורגים מהאינפלציה, וכתוצאה מכך להכביד על הוצאות החברה ולפגוע ברווחיות עסקיה.

**25.2.11. סיכוני איכות סביבה ואקלים** – לפרטים אודות גורם סיכון זה, ראה סעיף 24 לחלק זה.

**25.2.12. סיכונים רגולטורים** – החברה חשופה לחבות אפשרית בהקשר של חוקים ותקנות בענייני איכות הסביבה, בריאות ובטיחות, וזאת בהיותה הבעלים והמפעילה של נדל"ן, לרבות בגין עלויות ניקיון סביבתיות ונזקים עקב זיהום הקשורים לנכסים שלה בהווה או בעבר ובקשר לצבע מבוסס עופרת, אסבסט, איכות אוויר תוך-מבני, גז רדון וחדירת ריחות והתפשטות עובש שיכולים להשפיע לרעה באופן מהותי, לרבות בכך שהם מגדילים מהותית את הוצאותיה ומקטינים את נזילותה. בנוסף יתכן והחברה תצטרך לשאת בעלויות מסוימות על מנת לשפץ נכסים מסוימים כדי לעמוד בדרישות ה-ADA ו-Fair Housing Amendment Act. כל שינוי בחוקים מדינתיים או פדראליים באזור זה עלול להגדיל את העלות המוטלת על החברה.

**25.2.13. סיכוני חוב שאינו נפרע** – חברות נוהגות לממן את רכישת הנכס באמצעות נטילת משכנתאות Non-Recourse. החבות האמורה עלולה להשפיע באופן מהותי על מצבן הפיננסי העתידי, על תוצאות הפעילות שלהן, ומעמדתן התחרותי, לרבות בשל: (1) חיוב חברות הנכס להשתמש בחלק ניכר מתזרים המזומנים התפעולי שלהן לצורך תשלום הקרן והריבית, דבר שיפחית את נזילותן ואת כמות המזומנים הפנויים לחלוקה לבעלי המניות בהן, לצרכים עסקיים ולהפעלת הנכסים; (2) חשיפת חברות הנכס להאצת החוב לפני מועד פירעונו וחילוטם של נכסים במקרה של פיגור; (3) הפיכת חברות הנכס לרגישות יותר לעלויות בשיעורי הריבית, ככל שהמשכנתאות הינן בריבית משתנה; (4) הגדלת פגיעותן למצבי האטה בכלכלה ובתעשייה ומצמצם את גמישות התגובה שלהן לתנאים עסקיים וכלכליים משתנים; ו-(5) הגבלת יכולתן של חברות הנכס לבצע מימון מחדש למימון אותו נטלו. העדר יכולתן של חברות הנכס לשלם את חובן המלא עם הגעת מועד פירעונו יחייב אותן לחפש מימון חוזר של החוב שלהן ו/או גיוס הון שעשוי להיות צעד מדלל כלפי בעלי המניות או מימוש של נכסים בתנאים לא נוחים, שעלול להביא להפסדים.

**25.2.14. הגבלת שכר דירה** – הגבלת העלאת שכר הדירה על ידי הרשויות בארצות הברית עלולה לפגוע ביכולת החברה להגדיל את הרווח התפעולי הנקי (NOI), מה שיפגיע על ביצועי נכסי החברה.

בנוסף, הגבלות אלו עשויות להוביל לירידה בהיקף ההשקעות בתחום הנדל"ן, בשל הפחתת האטרקטיביות למשקיעים.

25.2.15. **שקיפות שוק הנדל"ן הבריטי** – שקיפות שוק הנדל"ן בבריטניה המתבטא במידע ציבורי על עסקאות ותמחור הנכסים, עשוי להגביר תחרות ובכך להשפיע על תהליך מכירת הנכסים.

25.2.16. **תהליך אכלוס בתים פרטיים להשכרה ומקבצי דיור** – בפעילות הבתים הפרטיים להשכרה, החברה רוכשת בתים חדשים מקבלנים ונדרשת לאכלסם. בנוסף, בפעילות מקבצי הדיור, לעיתים, רוכשת החברה נכסים הדורשים תהליך אכלוס. תהליך אכלוס נכס עשוי לקחת זמן ומהווה אתגר תפעולי. יש לציין כי לחברה ניסיון רב בתהליכי אכלוס וצוות תפעולי מיומן.

### 25.3. גורמי סיכון ספציפיים לחברה

25.3.1. **אמות מידה פיננסיות** – האשראי הקיים של חברות הנכס עשוי להיות כפוף לאמות מידה פיננסיות וככל שהן לא תעמודנה באמות מידה אלה הן תהיינה במצב של אי פירעון, דבר שעלול להביא להעמדת החיוב של החברה הרלוונטית לפירעון מידי ולהאצת מועד פירעונו, ובכך להרע את מצבה לרבות נזילותה, עסקיה, תוצאות פעולותיה ומצבה הפיננסי ובסופו של דבר להקטין את הכספים העומדים לחלוקות לבעלי מניותיה.

25.3.2. **סיכוני מיזמים משותפים** – בעלותה המשותפת של החברה בנכסים (הן שותפים מוגבלים בקרנות ההשקעה ובפלטפורמות השונות והן שותפים מוגבלים ברמה הנכסית – Co-investors) עלולה לגרום לסיכונים אשר אינם קשורים באופן ישיר לבעלותה של החברה באותם נכסים, כגון: (1) סירובם של שותפים מוגבלים (להלן בסעיף זה: "השותפים") לבצע השקעות הון במיזם; (2) סמכות משותפת של החברה ושל השותפים בקבלת החלטות על ענייני הנכס, כאשר עשויים להיות לשותפים יעדים שאינם עולים בקנה אחד עם יעדיה של החברה; (3) קיומן של זכויות של השותפים למכור את חלקם בנכס, בכפוף לתנאים מסוימים וללא קבלת הסכמתה של החברה; (4) מכוח הסכמי מיזמים משותפים מסוימים, החברה עלולה להיות מוגבלת ביכולתה לרכוש או למכור זכויות בנכס המשותף, ו/או כפופה לזכות סירוב ראשונה של השותפים, וייתכן ותאלץ לממש זכויות כאמור בזמן שהדבר אינו מעשי או אינו משרת את האינטרסים שלה; (5) בתנאים מסוימים (כגון הפרת תנאי הסכם השותפים (Operating Agreement) או חדלות פירעון של החברה) השותפים עשויים להיות רשאים להביא לסיום תפקידה של החברה בתור ה-Managing Member של התאגיד. בהקשר זה יצוין, כי במקרים מסוימים סיום תפקידה של החברה כ-Managing Member עשוי אף להיחשב בהתאם להסכמי מימון מסוימים בהם קשורה החברה כאירוע "שינוי שליטה" המהווה הפרה של אותם הסכמים; (6) במקרים מסוימים, עשויים השותפים לנקוט בצעדים הנוגדים את האינטרסים, האסטרטגיה ו/או היעדים של החברה; (7) במקרים מסוימים מכירה או העברה של זכויותיה של החברה בנכס המשותף תדרוש הסכמה מוקדמת של השותפים; (8) סכסוכים בין החברה לבין השותפים עלולים להביא להתדיינות משפטית יקרה וארוכה אשר עלולה להפריע לפעילותה השוטפת של החברה; (9) שינוי שליטה בחברה עלול להפעיל מנגנוני היפרדות בהסכמים של החברה עם שותפיה; ו-(10) מקרה דיפולט של לווה בעסקת קרן החוב.

25.3.3. **הסכמים עם הבנקים** – הסכמי החברה עם הבנקים כוללים התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות שונות. ירידה בשווי הנכסי החברה או בהון העצמי שלה עלולה לגרום להפרת אמות

המידה האמורות. אי עמידה באמות מידה פיננסיות עלולה להוביל לדרישה לפירעון מוקדם של ההלוואות שקיבלה החברה, למימוש שעבודים שניתנו לטובת הבנקים.

25.3.4. **שינוי בהיקפי גיוס בפלטפורמות** – היקפי הגיוס בפלטפורמות השונות שבניהול החברה עלולים להיות מושפעים מעת לעת, בין היתר, מטעמי המשקיעים, מדיניות ההשקעה שלהם, ואף מגבלות הקצאה רגולטוריות.

25.3.5. **תזרים מזומנים חזוי** – תחזיות החברה ביחס לתזרים המזומנים שלה תלויות גם בהצלחת תוכנית מימושי הנכסים שלה.

25.3.6. **חוק הריכוזיות** – לסיווג החברה והחברה כולה ברשימות התאגידים הריאליים המשמעותיים והגורמים הריכוזיים כאמור בחוק הריכוזיות עלולות להיות השלכות על החברה לרבות מגבלות על יכולתה להיכנס לתחומי פעילות חדשים ועל יכולתה לקבל זכויות, היתרים ואישורים מגורמים מאסדרים. לפרטים נוספים ראה סעיף 18 לדוח לעיל.



25.4. להלן גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם, על-פי הערכת ההנהלה, על תוצאות עסקיה

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
<b>גורמי סיכון מקרו-כלכליים</b>			
	X		המצב המקרו כלכלי בארה"ב
	X		ריכוז גיאוגרפי וגורמי סיכון באזורים אלו
	X		סיכוני מימון
	X		שינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה
	X		סיכון סייבר
<b>גורמי סיכון ענפיים</b>			
	X		דירות לא מאוכלסות
		X	מצב התעסוקה במשק
	X		רפורמות פוטנציאליות בשוק המשכנתאות
X			הרעה בכושר החזר האשראי של יזמים בענף מקבצי הדיור
	X		תחרות
	X		עליית הריבית
		X	עלייה בשיעורי ההיוון בבכסים
	X		שחיקה בשיעורי התפוסה ותעריפי הלינה במלונות
	X		התייקרות עלויות והוצאות הפעלת מלונות
X			סיכוני אקלים
	X		סיכונים רגולטורים
	X		חקיקה וצעדי מדיניות פדרליים בתחום הבתים הפרטיים להשכרה
	X		סיכוני חוב שאינו נפרע
	X		הגבלת שכר דירה
	X		שקיפות שוק הנדל"ן הבריטי
	X		תהליך אכלוס בתים פרטיים להשכרה ומקבצי דיור
<b>גורמי סיכון ספציפיים</b>			
	X		אמות מידה פיננסיות
	X		סיכוני מיזמים משותפים
X			הסכמים עם הבנקים
	X		שינוי בהיקפי גיוס בפלטפורמות
	X		תזרים מזומנים חזוי
X			חוק הריכוזיות



# פרק ב'

דו"ח הדירקטוריון על  
מצב ענייני התאגיד

# 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 בבנייה וקניית 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 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)

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)

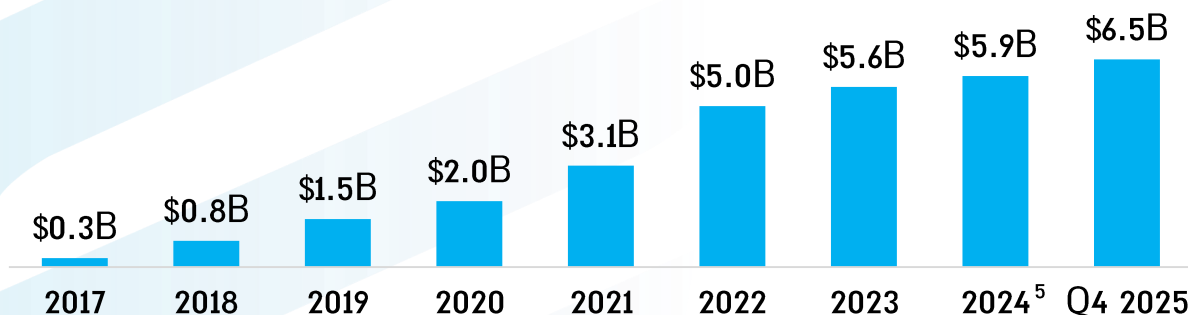
## היקף התחייבויות לפלטפורמות החברה (במיליוני דולר) (1,2)

שיעור הקריאה	הון שגויס מ-Co-Investors	הון שגויס	תקופת הגיוס	מקבצי דיור
				<b>מקבצי דיור</b>
	\$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
				<b>חוב למקבצי דיור</b>
100%	\$18M	\$285M	דצמבר 19 – יוני 21	קרן חוב I
93%	\$9M	\$401M	אפריל 22 – דצמבר 23	קרן חוב II
				<b>בתים פרטיים להשכרה</b>
100%	<sup>4</sup> \$422M	-	נובמבר 20 – מרץ 2025	שותפויות בתים פרטיים להשכרה
6%	-	<sup>3</sup> \$233M	מרץ 25 (סגירה ראשונה)	קרן בתים פרטיים להשכרה
				<b>תחומים הזדמנותיים</b>
83%	-	<sup>3</sup> \$745M	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.

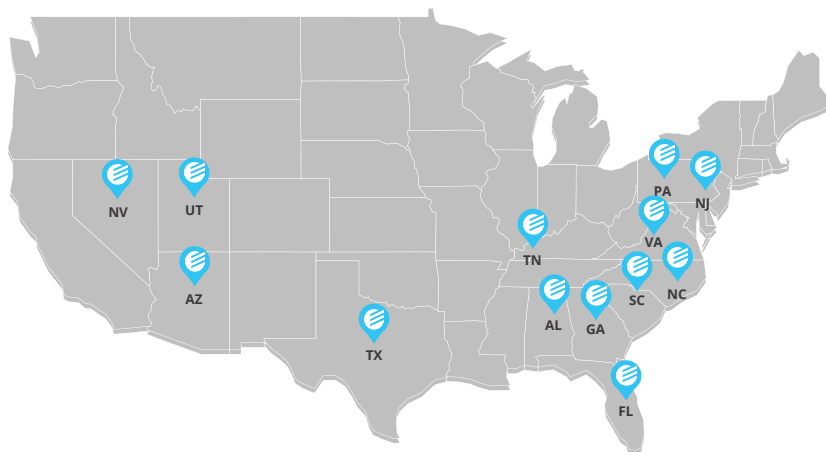
(3) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות ובקרן להשקעות בתים פרטיים להשכרה BTR, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לטווח ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ייתממש עשוי להיתר מגבלות אלו.

(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

דרום קרוליינה נכסים <b>4</b> 1,144 יחידות דיור	צפון קרוליינה נכסים <b>11</b> 2,848 יחידות דיור	ג'ורג'יה נכסים <b>6</b> 1,614 יחידות דיור	פלורידה נכסים <b>26</b> 7,989 יחידות דיור
אריזונה נכסים <b>2</b> 694 יחידות דיור	וירג'יניה נכסים <b>3</b> 860 יחידות דיור	טקסס נכסים <b>44</b> 14,190 יחידות דיור	טנסי נכסים <b>3</b> 925 יחידות דיור

סך הכל נכסים: **99**

סך הכל יחידות דיור: **30,264**

## עסקאות מימון מקבצי דיור - קרנות החוב

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

סך הכל עסקאות: **50**

סך הכל יחידות דיור: **15,382**

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

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

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)



**\$2.9B**  
הון משוער



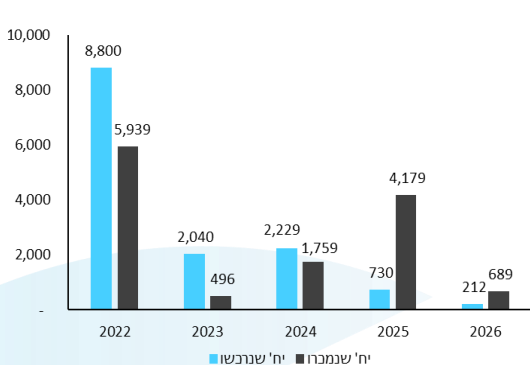
**(0.7%)**  
שינוי NOI מנהול  
Same Property T12  
(1)



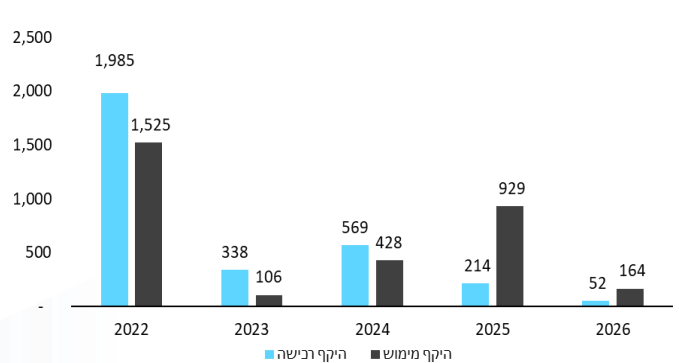
ESG-חברת הניהול (ALM) חברה בארגון PRI של האו"ם  
Signatory of:  
**PRI** Principles for Responsible Investment

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

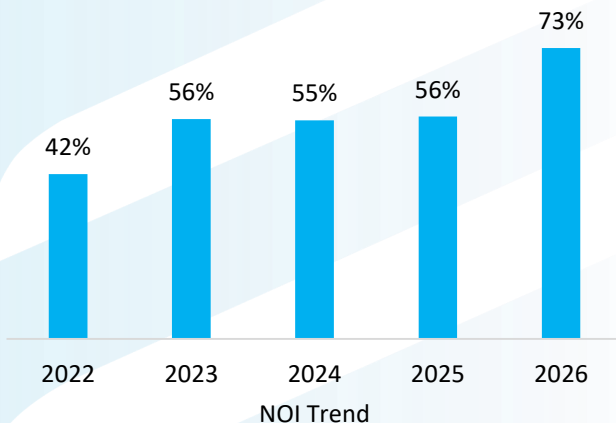
מספר יחידות דיור שנרכשו לעומת יחידות דיור שנמכרו



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

<b>32</b> נכסים מומשו עד כה	<b>3,926</b> יחידות דיור (14,174 יחידות דיור במקור)	<b>10</b> מקבצי דיור (42 נרכשו במקור)	<b>\$2.3B</b> היקף רכישות	<b>\$400M</b> גיוסו מ-Co-Investor (2) Partners	<b>\$462M</b> גיוסו ב-12 חודשים (2)
<b>הקרן קראה ל-100%</b> מהתחייבויות המשקיעים	<b>30%</b> שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקרן ממועד הרכישה	<b>2.1X</b> מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	<b>16%</b> שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (4)	<b>155%</b> החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	<b>\$715M</b> בחלוקות רבעוניות למשקיעים

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

INITIAL CLOSING - DEC 19  
FINAL CLOSING - JUL 21

<b>6</b> נכסים מומשו עד כה	<b>11,754</b> יחידות דיור (13,369 יחידות דיור במקור)	<b>41</b> מקבצי דיור (47 נרכשו במקור)	<b>\$2.5B</b> היקף רכישות	<b>\$41M</b> גיוסו מ-Co-Investor (3) Partners	<b>\$980M</b> גיוסו ב-18 חודשים (3)
<b>הקרן קראה ל-100%</b> מהתחייבויות המשקיעים	<b>28%</b> שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה	<b>1.7X</b> מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	<b>13%</b> שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן (4)	<b>53%</b> החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	<b>\$517M</b> בחלוקות רבעוניות למשקיעים

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

INITIAL CLOSING - May 22  
FINAL CLOSING - Feb 24

<b>הקרן קראה ל-98.5%</b> מהתחייבויות המשקיעים	<b>9%</b> שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן ממועד הרכישה	<b>10,720</b> יחידות דיור	<b>35</b> מקבצי דיור	<b>\$2.5B</b> היקף רכישות	<b>\$128M</b> גיוסו מ-Co-Investor Partners	<b>\$1.04B</b> גיוסו עד כה
				<b>0.9X</b> מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	<b>3%</b> החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	<b>\$33M</b> 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 שווים 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

הקרן קראה  
**7-8%**  
מהתחייבויות המשקיעים

**420**  
יחידות דיור

**1**  
מקבצי דיור

**\$82M**  
היקף רכישות

**\$15M**  
גיוס מ-Co  
Investor  
Partners

**\$405M**  
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

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

<b>\$369M</b> הון מושקע (4)	<b>4</b> מספר עסקאות שמומשו	<b>8,667</b> יחידות דיור (9,579 יחידות דיור במקור)	<b>25</b> <sup>(4)</sup> מספר עסקאות (29 עסקאות במקור)	<b>\$9M</b> גיוס מ-Co-Investor Partners	<b>\$401M</b> גיוס עד כה
<b>84%</b> שיעור תפוסה ממוצע	<b>0.91X</b> מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן (1)	<b>93%-L</b> הקרן קראה מהתחייבויות המשקיעים (5)	<b>13%</b> חזרה על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקרן	<b>\$48M</b> 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 לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי מושערך, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
  - (4) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors כולל הון נוסף שהוזרם עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ולאחר פרעון מלא של 4 עסקאות הינו כ-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.

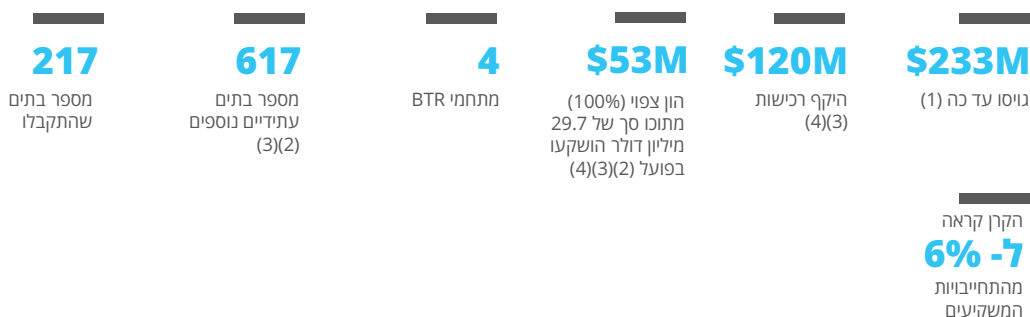
# סטטוס קרנות/שותפויות פעילות (למועד פרסום הדוח) (המשך)

## 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 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 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
אלפי דולר		
88,811	152,880	נכסים שוטפים
705,920	699,056	נכסים בלתי שוטפים
<b>794,731</b>	<b>851,936</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
51,570	125,908	התחייבויות שוטפות
476,573	456,231	התחייבויות בלתי שוטפות
266,588	269,797	סה"כ הון עצמי
<b>794,731</b>	<b>851,936</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

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	
					<b>תוצאות הפעילות:</b>
					<b>מפעילות קרנות ושותפויות השקעה</b>
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
<b>(1,397)</b>	<b>(1,888)</b>	<b>(3,631)</b>	<b>4,111</b>	<b>(5,935)</b>	<b>סה"כ</b>
					<b>עלויות והוצאות</b>
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
<b>4,275</b>	<b>1,800</b>	<b>2,350</b>	<b>3,132</b>	<b>5,359</b>	<b>סה"כ</b>
<b>(5,672)</b>	<b>(3,688)</b>	<b>(5,981)</b>	<b>979</b>	<b>(11,294)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
					<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
<b>(9,936)</b>	<b>(2,483)</b>	<b>(10,443)</b>	<b>(9,198)</b>	<b>(12,426)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
<b>(15,608)</b>	<b>(6,171)</b>	<b>(16,424)</b>	<b>(8,219)</b>	<b>(23,720)</b>	<b>מסים על ההכנסה</b>
<b>2,256</b>	<b>(120)</b>	<b>3,252</b>	<b>1,064</b>	<b>2,016</b>	<b>רווח נקי (הפסד) לתקופה</b>
<b>(13,352)</b>	<b>(6,291)</b>	<b>(13,172)</b>	<b>(7,155)</b>	<b>(21,704)</b>	<b>מיוחס ל:</b>
<b>(13,250)</b>	<b>(6,280)</b>	<b>(13,099)</b>	<b>(7,104)</b>	<b>(21,656)</b>	בעלי מניות של החברה האם
<b>(102)</b>	<b>(11)</b>	<b>(73)</b>	<b>(51)</b>	<b>(48)</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>(13,352)</b>	<b>(6,291)</b>	<b>(13,172)</b>	<b>(7,155)</b>	<b>(21,704)</b>	<b>רווח נקי (הפסד) לתקופה</b>

# 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
<b>21,801</b>	<b>34,549</b>	<b>סה"כ הוצאות (הכנסות) מימון, נטו</b>

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

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

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

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

הואיל ומטבע הפעילות וההצגה של החברה הינו דולר ארה"ב, יכול ולשינויים בשערי המטבעות הזרים (שאינם דולר ארה"ב) כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, יש בהם כדי להשפיע על תוצאות החברה ועל המאזן שלה ובכלל זה גם על ההון העצמי. יחד עם זאת, ההשפעה כאמור על התוצאות העסקיות לרבעון הראשון של שנת 2026 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (31 במרץ 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 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 מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה לעיל), לא יפחת מ-27%. ליום 31 בדצמבר 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, 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 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 שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו<sup>(1)</sup> 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<sup>(1)</sup> 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 18ו6) לדוחות הכספיים המאוחדים 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: 063113-01-2025) 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
<b>17.35\$</b>	<b>32.35\$</b>	<b>82\$</b>		<b>420</b>				<b>סה"כ</b>

## 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
<b>9.3\$</b>	<b>34.5\$</b>	<b>132.3\$</b>		<b>310</b>				<b>סה"כ</b>

## 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
<b>2.16\$</b>	<b>21.6\$</b>	<b>51.5\$</b>		<b>212</b>				<b>סה"כ</b>

## 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, ניורג'יה	Rice Hope
7.8\$	17.5\$	42.8\$	יולי-25	56	149	אוברן, ניורג'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
<b>29.7\$</b>	<b>53\$</b>	<b>120.1\$</b>		<b>217</b>	<b>451</b>		<b>סה"כ</b>

(\*) 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
		<b>36.77\$</b>	<b>1,100</b>					<b>סה"כ</b>

# 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) מהמכירה	IRR הנכס	NOI בתקופת ההון	גידול ב- 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
			<b>3,253</b>			<b>490.3\$</b>	<b>652.55\$</b>	<b>187.5\$</b>	<b>8.1\$</b>	<b>260.8\$</b>	<b>23.8\$</b>			
														<b>סה"כ</b>

(\*) 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	פלנטשיוו, 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									
													<b>1,615</b>	<b>סה"כ</b>									
													<b>10\$</b>	<b>166.3\$</b>	<b>8.1\$</b>	<b>141.8\$</b>	<b>441.25\$</b>	<b>354.1\$</b>					

(\*) 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	Mezzanine	יוסטון, טקסס	מאי 21	ינואר 25	211	3.075\$	12%	3.075\$	0.15\$	16.12%					
2	Preferred Equity	ניקסונוויל, פלורידה	ינואר 21	דצמבר 25	400	14\$	12%	15.1\$	0.75\$	11.87%					
3	Mezzanine	צ'רלסטון, דרום קרוליינה	נובמבר 21	פברואר 26	145	3.75\$	11.5%	3.8\$	0.19\$	16.50%					
4	Mezzanine	אורלנדו, פלורידה	ספטמבר 21	פברואר 26	175	4.9\$	11%	5.1\$	0.25\$	16.35%					
											<b>1.34\$</b>	<b>27.075\$</b>	<b>25.725\$</b>	<b>931</b>	<b>סה"כ</b>

## 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 שבוע 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	נרקסוויל, סנסי	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
<b>0.83\$</b>	<b>22.3\$</b>	<b>\$19.5</b>	<b>604</b>							<b>סה"כ</b>	

## 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

## נספח א' – פרטים אודות כתבי התחייבות של חברה

(הלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב (אלפי ש"ח)

סדרה	אג"ח ו' <sup>(1)</sup>	אג"ח ז' <sup>(1)</sup>
מועד הנפקה	25 במרץ 2021 - הנפקת סדרה ע.נ. 100,000,000	31 בינואר 2024 - הנפקת סדרה ע.נ. 150,000,000
	הרחבת סדרה ב- 4 בספטמבר 2022 - ע.נ. 162,000,000	הרחבת סדרה ב- 19 בספטמבר 2024 - 126,400,000 ע.נ.
	הרחבת סדרה ב- 15 בינואר 2023 - ע.נ. 190,000,000	הרחבת סדרה ב- 2 בדצמבר 2024 - ע.נ. 140,690,000
	הרחבת סדרה ב- 11 בספטמבר 2023 - ע.נ. 150,000,000	
ע.נ בעת ההנפקה ע.נ של הרחבת הסדרה	100,000 502,000	150,000 267,090
ע.נ ליום 31.12.2025	354,495	392,065
בניכוי הוצאות הנפקה, פרמיה (ניכיון), נטו יתרת ע.נ. ליום 31.12.2025	(16,212) 338,283	(1,760) 390,305
סכום ריבית צבורה ליום 31.12.2025 שווי הוגן ליום 31.12.2025	3,000	2,021
שווי בורסה ליום 31.12.2025	339,145	410,962
סוג ריבית	קבועה - 2.85%	קבועה - 6.07%
מועדי תשלום קרן	17 תשלומים לא שווים המשולמים פעמיים בשנה ביום 30 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2029 וביום 30 במאי 2030.	19 תשלומים לא שווים המשולמים ביום 30 בנובמבר 2025 ופעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2034 (כולל).
מועדי תשלום ריבית	ריבית חצי שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2029 (כולל) וביום 30 במאי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2030 (כולל).	ריבית חצי שנתית המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2034 (כולל).
תנאי הצמדה לקרן ולריבית	אין	אין
זכות המרה	אין	אין
זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ו') לפדיון מוקדם, והכל בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות.	החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ז') לפדיון מוקדם, והכל בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות.
ערבות לתשלום התחייבות	אין	אין
<b>פרטים על הנאמן</b>		
שם הנאמן	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	
שם האחראי בחב' הנאמנות דרכי התקשרות	מר רמי סבטי טלפון 03-6374352 פקס 03-6374344 דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א	
כתובת	מר רמי סבטי טלפון 03-6374352 פקס 03-6374344 דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א	
שם החברה המדרגת למועד הדוח <sup>(2)</sup> הדירוג שנקבע במועד ההנפקה הדירוג במועד פרסום הדוח <sup>(3)</sup> דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד פרסום הדוח	מידרוג בע"מ A3.il באופק יציב (מרץ 2021) A3.il באופק יציב (פברואר 2026) A3.il באופק יציב (פברואר 2022); A3.il באופק יציב (ינואר 2024); A3.il באופק יציב (מרץ 2024); A3.il באופק יציב (ספטמבר 2023); A3.il באופק יציב (ינואר 2023); A3.il באופק יציב (מרץ 2023); A3.il באופק יציב (ספטמבר 2023); A3.il באופק יציב (ינואר 2024); A3.il באופק יציב (מרץ 2024); A3.il באופק יציב (ספטמבר 2024); A3.il באופק יציב (נובמבר 2024); A3.il באופק יציב (פברואר 2024); A3.il באופק יציב (פברואר 2025).	מידרוג בע"מ A3.il באופק יציב (ינואר 2024) A3.il באופק יציב (פברואר 2026) A3.il באופק יציב (ינואר 2024); A3.il באופק יציב (מרץ 2024); A3.il באופק יציב (ספטמבר 2024); A3.il באופק יציב (נובמבר 2024); A3.il באופק יציב (פברואר 2025).
עמידה בתנאים ובהתחייבויות החברה על- פי שטר הנאמנות	קן	קן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא	לא
שינוי בתנאי האג"ח	לא	לא
נכסים משועבדים להבטחת האג"ח	אין	אין

(1) נכון למועד הדוח, בהתאם להוראות תקנה ב(13)א לתקנות נירוח ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, החברה רואה באגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') כסדרות מהותיות.  
 (2) לפרטים אודות דוח דירוג החברה העדכני למועד הדוח (Stable/IIA) על-ידי Maalot S&P ראה דוח מידי מיום 10 באוגוסט 2025 (אסמכתא מספר: 058976-15-2025); לפרטים אודות דוח  
 דירוג החברה העדכני למועד הדוח (Stable/A3) על-ידי מידרוג בע"מ ראה דוח מידי (מתקן) מיום 2 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 1806-15-01-2026).  
 (3) לפרטים אודות דוח דירוג אגרות החוב העדכני למועד הדוח (Stable/A3) על-ידי מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 2 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 15-2026-011806).

**בסיסי ההצמדה של המאזן - ליום 31 בדצמבר 2025**  
(טבלה 1)

<u>מט"ח</u>	<u>צמוד מדד</u>	<u>לא צמוד</u>	<u>יתרה</u>	<u>סה"כ מאזן</u>	
<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	
78,328	-	146	-	78,474	מזומנים ושויי מזומנים
2,922	-	-	-	2,922	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
57,805	10	7	13,662	71,484	חייבים, הלוואות ויתרות חובה
-	-	589,687	589,687	589,687	השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות
-	-	8,344	-	8,344	נגזר פיננסי
100,532	-	-	-	100,532	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	355	-	-	355	נכסים בגין זכות שימוש
-	-	-	138	138	רכוש קבוע
<u>239,587</u>	<u>365</u>	<u>8,497</u>	<u>603,488</u>	<u>851,936</u>	סה"כ נכסים
10,000	-	103,081	-	113,081	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
-	-	79	-	79	ספקים ונותני שרותים
6,144	-	6,325	-	12,469	זכאים ויתרות זכות
206,741	-	2,790	-	209,531	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
28,618	-	-	-	28,618	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	-	188,013	-	188,013	אגרות חוב
-	279	-	-	279	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
-	15	-	-	15	התחייבויות בגין חכירה
-	-	-	30,054	30,054	מסים נדחים
-	-	-	6,318	6,318	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>251,503</u>	<u>294</u>	<u>300,288</u>	<u>36,372</u>	<u>588,457</u>	סה"כ התחייבויות
(11,915)	71	(291,791)	567,116	263,479	יתרה מאזנית נטו
<u>11,915</u>	<u>-</u>	<u>291,791</u>	<u>(567,116)</u>	<u>(263,410)</u>	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
-	71	-	-	71	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

**הרכב המט"ח**  
(טבלה 2)

<u>דולר ארה"ב</u> <u>אלפי דולר</u>	<u>ליש"ט</u> <u>אלפי דולר</u>	<u>יורן</u> <u>אלפי דולר</u>	<u>סה"כ מט"ח</u> <u>אלפי דולר</u>	
78,197	90	41	78,328	מזומנים ושויי מזומנים
2,922	-	-	2,922	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
57,805	-	-	57,805	חייבים, הלוואות ויתרות חובה
<u>97,597</u>	<u>587</u>	<u>2,348</u>	<u>100,532</u>	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
236,521	677	2,389	239,587	סה"כ נכסים
10,000	-	-	10,000	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
6,119	7	18	6,144	זכאים ויתרות זכות
196,405	10,336	-	206,741	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
28,618	-	-	28,618	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>241,142</u>	<u>10,343</u>	<u>18</u>	<u>251,503</u>	סה"כ התחייבויות
(4,621)	(9,667)	2,372	(11,915)	יתרה מאזנית נטו
4,621	9,667	(2,372)	11,915	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
0	-	-	0	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות



# פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31  
בדצמבר 2025

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2025**

# אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2025

## תוכן העניינים

### עמוד

2	<u>דוח רואי החשבון המבקרים – רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי</u>
3	<u>דוח רואי החשבון המבקרים – דוחות כספיים שנתיים</u>
	<u>הדוחות הכספיים</u>
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9	דוחות רווח והפסד מאוחדים
10	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
11-13	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
14-15	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-82	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של אלקטרה נדל"ן בע"מ  
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי  
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלקטרה נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדיקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על דמי ניהול ודמי הצלחה (Promote) מנדל"ן להשקעה; (3) בקרות על תהליך ניהול האשראי למימון נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי ששופה לסיכון שבקרות התפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 22 במרץ 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב  
22 במרץ, 2026

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של אלקטרה נדל"ן בע"מ

### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, על ההפסד הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכוללים באיחוד מהווים כ- 0.29% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Standards IFRS Accounting) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן ענייני המפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

### קביעת שווי נדל"ן להשקעה בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ויישום שיטת Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV)

החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, במישרין ובעקיפין, משמשת כשותף מוגבל (LP) בקרנות להשקעה במקבצי דיור בארצות הברית (Multifamily) כמו גם שותף מוגבל (LP) בפעילות בתחום של בתים פרטיים להשכרה צמודי קרקע (SFR) וכבעלת מניות בשותף המנהל של קרנות ההשקעה (GP) ושותף מנהל של פעילות ה SFR (GP). החזקות החברה בקרנות ההשקעה במקבצי הדיור בארצות הברית ובפעילות ה SFR מטופלות בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם לשיטת השווי המאזני. החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, הינה בעלת מניות בשותף המנהל בקרנות ובפעילות ה SFR (GP), אשר מזכה אותה בכפוף



Shape the future  
with confidence

טל. +972-3-6232525  
פקס +972-3-5622555  
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסיר  
דרך מנחם בגין 144א'  
תל-אביב 6492102

להגעה לשיעור התשואה הפנימי (IRR) בפעילויות האמורות לעיל לכלל המשקיעים, בדמי הצלחה (Promote) ששיעורם משתנה בין הקרנות השונות למקבצי הדיור בארצות הברית ובתחום פעילות ה-SFR.

בהתאם לאמור בביאור 2ה ו-2(3), החברה אימצה במסגרת יישום שיטת השווי המאזני את גישת המימוש התיאורטי Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV) לצורך קביעת חלקה ברווחים המוקצים מהחברות הכלולות. בהתאם לגישת ה-HLBV, חלקה של החברה בדמי ההצלחה (Promote) מקרנות ההשקעה למקבצי הדיור ומפעילות ה-SFR מחושב בהנחה שהחברה המוחזקת תממש מיידית את נכסיה על פי ערכם בספרים לאותו מועד המבוסס על ערכם הפונקטי ובהתחשב בהתחייבויות אחרות ובהשקעות שבוצעו, נטו. החברה זכאית לדמי ההצלחה המחולקים מהרווחים של החברה המוחזקת כשותף כללי (GP) במקרה בו שיעור הרווח הכולל ממימוש הנכס כאמור לפי גישת ה-HLBV עולה על שיעור התשואה לשותפים המוגבלים (LP). מאחר והחברות הכלולות מודדות את הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן, אזי כחלק מיישום שיטת ה-HLBV, חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות מושפע מהשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב.

נהלי הביקורת שביצענו שקשורים לקביעת שווי נדל"ן להשקעה בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ויישום שיטת ה-HLBV:

(1) בחינה וניתוח של הערכות שווי ביחס לנכסי נדל"ן להשקעה בקרנות מקבצי הדיור שנערכו על ידי מערכי שווי חיצוניים על בסיס מדגמי תוך הבאה בחשבון של שיקולים איכותיים וכמותיים ביחס למדגם שזוהה; (2) בחינת ההנחות אשר משמשות כבסיס להערכות השווי לרבות בחינת ה-NOI בנכסי הנדל"ן להשקעה השונים, בחינת שיעור ההיוון שנעשה בו שימוש בשמאות, עסקאות השוואה שהובאו בחשבון בבסיס הערכת השווי והמתודולוגיה שיושמה בהערכת השווי; (3) סקירת הערכות שווי של הנדל"ן להשקעה, באופן מדגמי, על ידי מחלקה מומחית מטעמנו בדגש על בחינת שיעור ההיוון בנכסי הנדל"ן להשקעה; (4) הפניית שאלות ותשובות וקבלת הבהרות, ככל ונדרש, ממעריך השווי; (5) בדיקה והתאמה אל מול הסכמי החברה של מנגנוני חישוב דמי ההצלחה (Promote) בנכסי הנדל"ן השונים על בסיס מדגמי; (6) בדיקת החישוב האריתמטי והרכיבים השונים הכלולים בחישוב דמי ההצלחה (Promote); (7) בחינת נאותות הרישום ומתכונת הגילוי בדוחותיה הכספיים של החברה.

#### חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Standards IFRS Accounting) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

#### חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו. בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית



Shape the future  
with confidence

טל. +972-3-6232525  
פקס +972-3-5622555  
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר  
דרך מנחם בגין 144א'  
תל-אביב 6492102

הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.

- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שישמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר עשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קיבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת. כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איזמים מזהים על אי תלותנו. מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

## פיסקת קישור

ביקורנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 22 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותפת ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי היא מיכל דוד זליקוביץ.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב  
22 במרץ, 2026

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי דולר	אלפי דולר	באר	
			<b>נכסים</b>
			<b><u>נכסים שוטפים</u></b>
51,966	78,474	4	מזומנים ושווי מזומנים
139	2,922		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
36,706	71,484	5	הלוואות, חייבים ויתרות חובה
<u>88,811</u>	<u>152,880</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b><u>נכסים לא שוטפים</u></b>
619,570	589,687	8,7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיוור להשכרה ואחרים
85,432	100,532	6	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
179	138		רכוש קבוע
739	355		נכסים בגין זכות שימוש
-	8,344		נגזר פיננסי
<u>705,920</u>	<u>699,056</u>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>794,731</u>	<u>851,936</u>		<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		באר	
2024	2025		
אלפי דולר	אלפי דולר		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
38,462	113,081	10	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ואגרות חוב)
731	-	21	התחייבויות בגין מסים שוטפים
221	79		ספקים ונותני שירותים
11,749	12,469	11	זכאים ויתרות זכות
407	279		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
<u>51,570</u>	<u>125,908</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
197,597	188,013	13	אגרות חוב
228	15		התחייבויות בגין חכירה
33,021	28,618	15	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
209,675	209,531	12	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
36,052	30,054	ה 21	מסים נדחים
<u>476,573</u>	<u>456,231</u>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
			<b>הון</b>
58	58	17	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע"נ
217,974	273,357		פרמיה על מניות
(113,461)	(117,457)		קרנות הון
155,660	107,521		עודפים
260,231	263,479		הון המיוחס לבעלי המניות
6,357	6,318		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>266,588</u>	<u>269,797</u>		סה"כ הון
<u>794,731</u>	<u>851,936</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

<b>ג.רושינק</b>	<b>א.יניב</b>	<b>א.וסלי</b>	<b>22 במרץ, 2026</b>
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025	באור	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר		
			25	<b>תוצאות הפעילות</b>
				<b>חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה</b>
17,056	16,486	17,604		הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
(67,898)	(38,348)	(4,924)		דמי הצלחה (Promote)
(22,671)	(24,491)	(17,213)		תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
31,194	(39,743)	(2,809)		התאמות שווי הוגך בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
700	86	-		<b>מנכסי אסטרטגיית המימוש</b>
428	2,019	-	א8	הכנסות מדמי שכירות ואחרים
(41,192)	(83,992)	(7,343)		תוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
			25	<b>עלויות והוצאות</b>
112	177	-		עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
1,860	3,926	5,008		עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
5,541	7,822	7,633	19	הוצאות הנהלה וכלליות
7,512	11,925	12,641		
(48,704)	(95,917)	(19,984)		<b>הפסד תפעולי</b>
(24,060)	(28,246)	(42,614)		הוצאות מימון
(11,539)	3,077	4,578		שנוי בהתחייבות בגן אופציות המכר למיעוט (Put)
6,212	3,368	3,487		הכנסות מימון
(29,387)	(21,801)	(34,549)	20	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
(78,091)	(117,718)	(54,533)	25	<b>הפסד לפני מסים על הכנסה</b>
15,111	26,159	6,211	21	מסים על הכנסה
<b>(62,981)</b>	<b>(91,559)</b>	<b>(48,322)</b>		<b>הפסד לשנה</b>
				מיוחס ל:
(63,689)	(91,261)	(48,139)		בעלי המניות
708	(298)	(183)		זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>(62,981)</b>	<b>(91,559)</b>	<b>(48,322)</b>		<b>הפסד לשנה</b>
			22	<b>הפסד למניה המיוחס לבעלי המניות:</b>
(1.13)	(1.52)	(0.75)		הפסד בסיסי - (בדולר)
(1.13)	(1.52)	(0.75)	22	הפסד מדולל - (בדולר)

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על הרווח הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(62,981)	(91,559)	(48,322)
-	1,004	-
388	372	(431)
660	887	(5,170)
1,048	2,262	(5,601)
<u>(61,933)</u>	<u>(89,297)</u>	<u>(53,923)</u>
(62,641)	(88,999)	(53,740)
708	(298)	(183)
<u>(61,933)</u>	<u>(89,297)</u>	<u>(53,923)</u>

הפסד לשנה

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)

סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזמנים

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סה"כ הפסד כולל לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:

בעלי המניות

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

הון מניות אלפי דולר	פרמיה על מניות אלפי דולר	קרן רווח סלל אחר אלפי דולר	קרן ממשירי הון אלפי דולר	עסקאות גידור אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות תשלום אלפי דולר	קרן הון בגין פרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי דולר	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי דולר	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי דולר	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי דולר	סה"כ אלפי דולר	2025	
											31 בדצמבר	1 בינואר
58	217,974	(57,759)	760	2,725	(49,707)	(9,479)	155,660	260,231	6,357	266,588		יתרה ליום 1 בינואר 2025
												הפסד לשנה
												רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
												הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
												<b>סה"כ הפסד כולל לשנה</b>
												תשלום מבוסס מניות
												חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות
												ושותפויות השקעה
												מימוש כתבי אופציות
												הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)
												דיבידנד ששלם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה
58	273,357	(57,759)	329	4,329	(54,877)	(9,479)	107,521	263,479	6,318	269,797		<b>סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2025</b>

(\*) קטן מ-1 אלפי דולר.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הון מניות אלפי דולר	פרמיה על מניות אלפי דולר	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות גידור אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי דולר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי דולר	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי דולר	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי דולר	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי דולר	סה"כ אלפי דולר	מניות	
										עודפים	המוחזקות
58	185,635	(57,759)	388	1,194	(51,598)	(9,479)	320,792	6,032	326,824		
							(91,261)	(298)	(91,559)	יתרה ליום 1 בינואר 2024	
					1,004		1,004		1,004	הפסד לשנה	
			372				372		372	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ	
					887		887		887	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	
							887		887	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	
			372		1,891	-	(88,999)	(298)	(89,297)	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה</b>	
							1,612		1,612	תשלום מבוסס מניות	
										חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות	
										ושותפויות ההשקעה	
										מימוש כתבי אופציות	
										הנפקת מניות של החברה (בביכוי הוצאות הנפקה)	
										דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה	
										דיבידנד לבעלי מניות החברה	
58	217,974	(57,759)	760	2,725	(49,707)	(9,479)	155,660	6,357	266,588	<b>סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2024</b>	

(\*) קטן מ-1 אלפי דולר.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה			קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
				המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מבוסס מניות					
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
403,501	4,687	398,814	332,509	(9,479)	(52,258)	474	-	(57,759)	185,270	58	
(62,981)	708	(63,689)	(63,689)								
388	-	388					388				
660	-	660			660						
(61,933)	708	(62,641)	(63,689)	-	660	-	388	-	-	-	-
1,085	-	1,085				1,085					
731	731	-									
-	-	-				(365)			365		
(94)	(94)	-									
(16,466)	-	(16,466)	(16,466)								
326,824	6,032	320,792	252,354	(9,479)	(51,598)	1,194	388	(57,759)	185,635	58	

**יתרה ליום 1 בינואר 2023**

רווח נקי (הפסד) לשנה

רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

**סה"כ רווח כולל לתקופה**

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

ושותפיות ההשקעה

מימוש כתבי אופציות

דיבידנד ששלם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששלם לבעלי מניות החברה

**סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2023**

**הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(62,981)	(91,559)	(48,322)
45,198	92,716	51,632
(17,783)	1,157	3,310
-	477	2,765
3,450	7,702	23,701
(69,833)	(78,878)	(86,537)
-	(1,500)	-
-	(13)	(28)
(66,383)	(72,212)	(60,099)
89,949	114,028	-
-	32,258	55,383
(16,466)	(5,336)	-
731	807	388
(94)	(184)	(244)
40,640	39,793	25,179
(42,473)	(2,125)	(16,296)
(290)	354	223
(27,443)	(30,193)	(30,947)
34,400	27,586	59,613
-	(56,514)	(10,000)
78,954	120,474	83,299
(5,212)	49,419	26,510
7,757	2,545	51,966
-	2	(2)
2,545	51,966	78,474

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:**

הפסד לשנה  
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)  
**מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:**

ניירות ערך סחירים, נטו  
 תמורה ממימוש חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים  
 שינויים בהשקעות, הלוואות לקרנות ושותפויות ההשקעה, הלוואות לחברות מוחזקות  
 ושותפים, נטו  
 מס ששלם בשל מימוש נכסים ואחרים, נטו  
 תמורה ממימוש (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שימוש, נטו  
**מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון:**

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)  
 הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)  
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
 חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת לדיור להשכרה בארה"ב  
 תשלום דיבידנד בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך  
 התחייבויות בגין חכירה  
 פרעון אגרות חוב  
 קבלת הלוואות לזמן קצר  
 פרעון הלוואות לזמן קצר  
**מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון**

**גידול (קיטון) במזומנים ושוי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת השנה**

**הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ**

**יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף השנה**

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(8,950)	62,216	20,022
-	1,004	-
67,898	38,348	4,924
9,703	14,426	29,719
421	343	453
(794)	177	(14,315)
1,085	1,612	1,604
(16,688)	(25,549)	(6,002)
(9,167)	(2,794)	(16,993)
8	147	(142)
7,844	1,537	(4,415)
(6,162)	1,249	36,777
45,198	92,716	51,632

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

<b>הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>			
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו			
מימוש קרן הפרש תרגום בגין מימוש פעילות חוץ			
דמי הצלחה (Promote)			
דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
ואחרים			
פחת והפחתות			
שנוי בערך נכסים פיננסיים			
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה			
שנוי במסים נדחים, נטו			
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>			
שנוי בחייבים ויתרות חובה			
שנוי בספקים ונותני שירותים			
שנוי בזכאים ויתרות זכות			
שערך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו			

**נספח ב' - נתונים מספים**

<b>מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:</b>			
21,467	29,866	23,120	ריבית
2,974	546	1,052	מסים ששולמו על ההכנסה
<b>מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:</b>			
12,786	6,111	38	ריבית
-	180	-	מסים על ההכנסה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### באור 1 - כללי

א. אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה מתמקדת בניהול קרנות ושותפויות להשקעה עבור משקיעים מוגבלים (Partners Limited) כאשר החברה הינה שותף ביישיות המשמשות כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (Partner General).

#### למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת החברה כדלקמן:

- ארבע קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily).
- שתי קרנות חוב למימון מקבצי דיור בארה"ב.
- 25 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכוללות בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) - בתים צמודי קרקע להשכרה Single Family Rental ביחד עם פעילות ה-BTR - להלן "**SFR**".
- שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב.
- קרן להשקעות בבריטניה בתחום המשרדים.
- קרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (SFR-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, בכונת החברה להמשיך וליישם את המודל העסקי של הקרנות והשותפויות הפעילות וכן להמשיך בגיוסים עבור קרנות ההשקעה והשותפויות אשר נמצאות בתקופת גיוס.

למידע נוסף בדבר מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה באור 25 להלן.

#### ב. השפעת נתוני האינפלציה, השינויים בשערי החליפין ובשיעורי הריבית

**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 לשתי הפחתות נוספות במהלך השנה הקרובה. ככל שמגמה זו של הקלה מונטארית בארה"ב עשויה להמשיך, 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 בגינן 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 הישראלים 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.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 1 - כל לי (המשך)**

**ג. הגדרות:**

- |   |  |
|---|--|
| <p>החברה והחברות המוחזקות שלה.</p> <p>חברות מאוחדות, ישויות בשליטה משותפת וחברות כלולות.</p> <p>חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-IFRS 10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.</p> <p>תאגידים המוחזקים על ידי מספר גורמים, ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה באופן משותף על הפעילות הכלכלית של אותם תאגידים.</p> <p>חברות, לרבות ישויות בשליטה משותפת אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן ואשר השקעות הקבוצה בהן, במישרין או בעקיפין, נכללות בדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.</p> <p>Electech Real Estate BV - חברה הולנדית זרה בבעלות מלאה של החברה, המשקיעה בחברות של החברה מחוץ לישראל.</p> <p>Electra America Inc. – חברה אמריקאית זרה בבעלות מלאה של החברה, המרכזת את פעילות החברה בארה"ב.</p> <p>כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.</p> <p>כהגדרתם בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.</p> <p>כהגדרתם ב- IAS 24.</p> | <p>"הקבוצה" -</p> <p>"חברות מוחזקות" -</p> <p>"חברות מאוחדות" -</p> <p>"עסקאות משותפות" -</p> <p>"חברות כלולות" -</p> <p>- Electech</p> <p>- Electra America</p> <p>"בעלי עניין" -</p> <p>"בעלי שליטה" -</p> <p>"צדדים קשורים" -</p> |
|---|--|

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**  
הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - IFRS Accounting Standards). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה בחברות מוחזקות ונגזרים פיננסיים בקשר עם התחייבויות פיננסיות המוצגים בשווי הוגן דרך רוח או הפסד. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

**ב. תקופת המחזור התפעולי**  
לחברה מחזור תפעולי של שנה לפיו מסווגים הנכסים וההתחייבויות בדוח על המצב הכספי לשוטפים או בלתי שוטפים.

**ג. דוחות כספיים מאוחדים**  
הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהות.  
לחברה החזקות בשותף הכללי בקרנות ההשקעה השונות (GP). החזקת החברה ב GP אינה מקנה לחברה שליטה כהגדרתה לעיל אלא השפעה מהותית. בהתאם, קרנות ההשקעה השונות מטופלות בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם לשיטת השווי המאזני – ראה ביאור 2'.

אופציית מכר שהונפקה על ידי החברה לזכויות שאינן מקנות שליטה מטופלת בהתאם לגישת הרכישה הצפויה, קרי, הנחת המוצא העומדת בבסיס השיטה הינה שהאופציה תמומש, לכן, החברה האם מחזיקה הלכה למעשה באחוז ההחזקה ממניות חברת הבת לאחר מימוש אופציית המכר. אופציית מכר שהונפקה על ידי החברה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תמורת מזומן או נכס פיננסי אחר מוכרת כהתחייבות בגובה הערך הנוכחי של מחיר המימוש של האופציה וזאת בהתחשב בסכומים אותה היא נדרשת לשלם עם מימוש אופציית המכר.  
הקבוצה העניקה אופציית מכר (PUT) לחלק מהזכויות שאינן מקנות שליטה בתמורה למזומן ולפיכך זכויות אלו מוכרות כהתחייבות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ראה גם ביאור 15.

**ד. השקעות בחברות כלולות**  
חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

**ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**  
לפי שיטת השווי המאזני ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות כלפי מעלה או מטה עם חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרים בדוחותיה הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. חלקה של החברה ברווחים או הפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקאות אלה מבטל.  
החברות הכלולות של החברה הינן בעיקר קרנות בתחומי פעילות שונים כפי שמפורטים בביאור מגזרי הפעילות של החברה ומוצגות להלן:

- (1) קרנות וישויות בתחום הדיור להשכרה בארצות הברית – הכוללות את פעילות מקבצי הדיור באמצעות קרנות להשקעה במקבצי דיור, שותפויות ייעודיות להשקעות בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (SFR) וקרן להשקעה בבתים פרטיים להשכרה SFR-BTR.
  - (2) קרנות למימון מקבצי דיור בארה"ב.
  - (3) תחום המלונאות – קרן בתחום המלונאות בארצות הברית באמצעות שותפות ריט אמריקאית.
  - (4) החזקה בקרן להשקעות בבריטניה (מוצגת במסגרת מגזר "אחרים").
  - (5) החזקה בחברות כלולות המחזיקות בעתודות קרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניב) לטובת ייזום ופיתוח שלהם כנדל"ן להשקעה (מוצגת במסגרת מגזר "אחרים").
- הדוחות הכספיים של החברה והחברות הכלולות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהות.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ו. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ**  
מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו דולר המייצג את המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

**ז. הכרה בהכנסה**  
המדיניות החשבונאית שמישמת בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

(1) **הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה**  
הכנסות מדמי ניהול נזקפות לדוח רווח או הפסד על פני תקופת מתן השירותים המזכה בדמי הניהול. הכנסות מעמלות רכישה נזקפות לדוח רווח או הפסד במועד הזכאות לקבלתן.

(2) **רווחים (הפסדים) ממימוש נכסי נדל"ן**  
רווחים (הפסדים) ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה מוכרים בדוח רווח או הפסד במועד השלמת עסקת המכירה, דהיינו כאשר הרוכש משיג שליטה על נכסי הנדל"ן. החברה או חברות מוחזקות מאבדות שליטה על נכס כאשר בידי הרוכש נתונה היכולת לכוון את השימוש בנכס ולהשיג למעשה את כל הטבות הנותרות מהנכס וכן למנוע מישויות אחרות את היכולת לכוון את השימוש בנכס וכן להשיג הטבות ממנו.

(3) **הכנסה מדמי הצלחה (Promote)**  
לחברה השקעות בחברות כלולות שונות מעצם החזקתה בעקיפין, דרך חברות מוחזקות, כשותף מוגבל (LP) בפעילות הקבוצה השונות. החזקה זו בשילוב עם היות החברה, בעקיפין דרך חברות מוחזקות, שותף כללי (GP) בפעילויות השונות מזכה אותה, בין היתר בדמי הצלחה (Promote).

החברה אימצה את גישת המימוש התיאורטי, Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV), לצורך קביעת חלקה ברווחים המוקצים. בהתאם לגישת ה-HLBV, חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות (להלן - "דמי ההצלחה (Promote)") מחושב בהנחה שהחברה המוחזקת תממש מיידית את נכסיה על פי ערכם בספרים לאותו מועד, המבוסס על שווים ההוגן (Fair Market Value) ובהתחשב בהתחייבויות אחרות ובהשקעות שבוצעו, נטו. החברה זכאית לקבלת דמי ההצלחה (Promote) כשותף כללי (GP), במקרה בו שיעור הרווח הכולל ממימוש הנכס, כאמור לפי גישת ה-HLBV, עולה על שיעור התשואה לשותפים המוגבלים (LP).

**ח. מסים על הכנסה**  
תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפרטיים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

(1) **מסים שוטפים -**  
חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

(2) **מסים נדחים -**  
מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

המסים הנדחים בגין החזקות החברה בעקיפין בנכסי נדל"ן להשקעה, המוחזקים דרך חברות כלולות במטרה להשיב את מרבית (substantially all) הטבות הכלכליות הגלומות בהם בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולאותה רשות מס.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

### **ט. מכשירים פיננסיים**

(1) **החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:**  
המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.  
לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

(2) **ירידת ערך של נכסים פיננסיים:**  
החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.  
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;  
(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

(3) **התחייבויות פיננסיות:**  
(א) **התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:**  
במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.  
לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;

(4) **אופציית מכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה:**  
לקבוצה אופציית מכר (PUT) אשר הוענקה לבעל זכויות שאינן מקנות שליטה. זכויות אלה מסווגות כהתחייבות פיננסית ולא מקנות לבעל הזכויות שאינן מקנות שליטה את חלקו ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר על בסיס השווי ההוגן של התמורה שנקבעה. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד.

(5) **חשבונאות גידור - מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)**  
הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשיעורי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

#### גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת.

במהלך הרבעון השני לשנת 2023 ביצעה החברה עסקת גידור תזרימי מזומנים ביחס למחצית מתשלומי החוב הצפויים באגרת החוב סדרה ו הנקובה בשקל, וזאת באמצעות עסקת החלף (CCS). במסגרת עסקת הגידור שבוצעה קובע שער החליפין שקל - דולר כי לגדר את סיכון שער החליפין הנובע מהיחלשות הדולר מול השקל. עסקת הגידור נבחנה ונמצאה כשירה לחשבונאות גידור ולפיכך זקפה החברה לקרן הון בגין עסקאות גידור ליום 31 בדצמבר 2025 סך של כ- (0.4) אלפי דולר בגין החלק האפקטיבי בגידור.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**י. מדידת שווי הוגן**

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (Advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפות בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפות בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

**רמה 1:** מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

**רמה 2:** נתונים שאינם מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

**רמה 3:** נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

מדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה המוחזקים ע"י חברות כלולות מתבסס על הערכות שווי שמסווגות לרמה 3 בהתאם לתקן (ראה גם ביאור 24 להלן).

**יא. מניות באוצר**

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

**יב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים**

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

**(א) הטבות עובד לזמן קצר**

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום. ההתחייבות להטבות עובד לזמן קצר המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הלא מהוון של ההתחייבות. התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

**(ב) תוכנית להפקדה מוגדרת**

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

### **ג. עסקאות תשלום מבוסס מניות**

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

#### עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד לפי השווי ההוגן במועד השינוי. הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת.

### **ד. רווח למניה**

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלות הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

### **טו. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים**

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים (לרבות תקבולי דמי הצלחה - Promote) אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

### **טז. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה לפני יישומם**

#### **• תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים**

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים.

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- גילויים - דרישות גילוי חדשות התווספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראייה לאחור ("hindsight").

לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**טז. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה לפני יישומם (המשך)**

### **• תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים**

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-34 IAS, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש יישם למפרע החל מתקופות שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחרי. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

### **באור 3 - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

#### **א. נדל"ן להשקעה בחברות כלולות:**

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי הוגן נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי הוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומה לזה המוערך.

במדידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי השווי להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי הוגן.

בקביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בפעילות הבתים הפרטיים בארה"ב (SFR), לאור כמות הבתים הגדולה ופיזורם הרחב מחד, והמאפיינים הזחים בין הבתים מאידך, הנהלת החברה המנהלת פעילות זו, קובעת נכסים המהווים מדגם מייצג (לפחות 10%) בכל אחד מאזורי הפעילות הרלוונטיים מתוך תיק הנכסים הכולל בהתחשב במיקום הנכסים ומוודת את שווים נכון למועד הדיווח בין היתר בהתבסס על קבלת ציטוט מברוקר חיצוני (Broker Opinion - BOV) ונתונים השוואתיים ממקורות נוספים. בהתאם לתהליך האמור, ובהתבסס על אינדקציות השווי המתקבלות (Value) ונתונים שונים כאמור ועל בסיס ניתוח התוצאות, קובעת הנהלת החברה את שווי הנכסים שבמדגם וממנו גוזרת את שיעור השינוי בערך הנכסים. שיעור השינוי על פי המדגם מיוחס לכלל הנכסים שהינם בעלי פרמטרים ומאפיינים דומים.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 4 - מזומנים ושוי מזומנים**

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
13,998	43,347	מזומנים
37,968	35,127	פקדונות לזמן קצר
<u>51,966</u>	<u>78,474</u>	

**באור 5 - חייבים, הלוואות ויתרות חובה**

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
159	1,308	מוסדות ממשלתיים
83	62	הוצאות מראש
27,135	57,653	יתרות חוב של צדדים קשורים (1)
8,957	12,307	הכנסות לקבל (2)
372	153	חייבים אחרים
<u>36,706</u>	<u>71,484</u>	

- (1) כולל בעיקר חלויות שוטפות של הלוואות לזמן קצר שניתנו לחברת הניהול של מקבצי הדיור בארה"ב, הלוואה שהועמדה לשותף בפעילות הבתים צמודי הקרקע ("SFR") וכן הלוואה שניתנה לקרן החוב הראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב בסך של כ- 31 מיליון דולר, כ- 1 מיליון דולר וכ- 25 מיליון דולר, בהתאמה (2024 - כ- 26 מיליון דולר, וכ- 1 מיליון דולר, בהתאמה). הלוואות שמועדן פרעון צפוי להיות בתקופה של יותר מ- 12 חודשים, סווגו לזמן ארוך.
- (2) ראה ביאור 7א(1).

**באור 6 - הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך**

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
2,082	2,343	חייבים בגין הלוואות מוכר שניתנה בגין מכירת נכס מניב בגרמניה (1)
21,365	24,258	יתרות חוב של צדדים קשורים (2)
		הלוואות לבעלי מניות בחברות מוחזקות ונושאי משרה:
1,893	2,151	בדולר (3)
57,308	71,780	בדולר (4)(5)
2,784	-	אחרים
<u>85,432</u>	<u>100,532</u>	

- (1) הלוואה בסך של 2 מיליון אירו העומדת לפרעון עד ליום 31 במרץ 2027, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.6% המובטחת בשיעבוד על הקרקע.
- (2) הלוואות שניתנו לחברת הניהול של מקבצי הדיור בארה"ב, ראה גם ביאור 5(1) לעיל.
- (3) בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 11 במאי 2022, הוענקו הלוואות (Non Recourse) להשקעות בקרנות הנדל"ן של החברה ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה נושאות ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת, ראה גם ביאור 18ה(8).
- (4) בהתאם להסכמי הלוואות עם השותפים המקומיים, שיעור הריבית הינו בין 5% - 10%.
- (5) לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2026, חתמה החברה על הסכם מעודכן עם השותף בפעילות הבתים הפרטיים צמודי הקרקע "SFR", ראה גם באור 7ג(7)(א).

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**7 באור - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מחזיקה החברה כ- 30,741 יחידות דיור, ב- 100 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב, 53 עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב באמצעות שתי קרנות החוב, 25 שותפויות המחזיקות 4,253 בתים פרטיים צמודי קרקע (SFR), קרן להשקעות בבתים פרטיים המחזיקה 139 בתים, וכן מחזיקה ב- 7 בתי מלון המוחזקים על ידי ריט פרטית למלונות.

**1. חלק החברה בחלוקות שהתקבלו כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) בתקופת הדוח:**

ליום 31 בדצמבר 2025, השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים כוללות דמי הצלחה עבורים לקבל (Promote) בסך של כ- 126 מיליון דולר (מזה סך של כ- 48 מיליון דולר וסך של כ- 73 מיליון דולר בגין הקרנות השניה והשלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, בהתאמה, ראה גם באור 2(3)). תזרימי מזומנים כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) שהתקבלו בחברה:

בשנת 2024	בשנת 2025	
במיליוני דולר	במיליוני דולר	
16.5	17.6	<b>דמי ניהול ועמלות רכישה כ- GP</b>
6.8	25.3	<b>דמי הצלחה (Promote) כ- GP</b>
15	26.1	<b>תזרימים כ- LP</b>
<b>38.3</b>	<b>68.9</b>	<b>סה"כ</b>

**א. הרכב השקעות בקרנות ושותפויות ההשקעה:**

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	ביאור	
אלפי דולר	אלפי דולר		
133,045	130,853	7ב(1)(א)	השקעות המוחזקות על ידי אלקטרה אמריקה
115,264	64,261	7ב(1)(ב)	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן השניה
144,011	145,105	7ב(1)(ד)	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן השלישית
56,732	64,158	7ב(1)(ו)	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן הרביעית
-	-	7ב(1)(ח)	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן החמישית
13,324	11,505	7ב(1)(ט)	השקעות המוחזקות באמצעות קרן החוב הראשונה
8,950	10,188	7ב(1)(יא)	השקעות המוחזקות באמצעות קרן החוב השניה
124,163	137,101	7ב(1)(יד)	השקעות בבתים צמודי קרקע
-	537	7ב(1)(טו)	השקעות בבתים צמודי קרקע באמצעות הקרן להשקעות
29,836	30,001	7ב(1)(ז)	השקעות המוחזקות באמצעות ריט המלונות
<u>625,325</u>	<u>593,709</u>		
3,202	8,285	8ב	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן להשקעות בבריטניה
<u>628,527</u>	<u>601,994</u>		
(8,957)	(12,307)		בניכוי הכנסות לקבל מהשקעות מוחזקות למכירה (ראה באור 7א(1))
<u>619,570</u>	<u>589,687</u>		סך השקעות בקרנות ושותפויות ההשקעה

**1. הרכב השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה:**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
2,115	-	<b>מקבצי דיור בארה"ב</b>
933	-	200East (ראה באור 7ב(1)(ג)2)
736	-	The Hamilton (ראה באור 7ב(1)(ג)1)
1,260	-	Parc at Wesley Chapel (ראה באור 7ב(1)(ד)1)
1,516	-	Argyle Lake at Oakleaf Town Center (ראה באור 7ב(1)(ה)2)
2,397	-	Reunion at 400 (ראה באור 7ב(1)(ה)3)
-	5,252	Midtown 24 (ראה באור 7ב(1)(ה)4)
-	2,400	דמי הצלחה לקבל (Promote) (1)
-	1,096	Elite99 West (ראה באור 7ב(1)(ג)10)
-	971	Presley Oaks (ראה באור 7ב(1)(ג)9)
-	2,588	Bryant at Summerville (ראה באור 7ב(1)(ה)5)
-	-	Elevate at Nexton Park (ראה באור 7ב(1)(ה)6)
<u>8,957</u>	<u>12,307</u>	

(1) דמי הצלחה אשר התקבלו, לאחר תאריך המאזן, ממימוש נכסים בקרן השניה להשקעות במקבצי דיור.



**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ב. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן השניה (\*) - Electra Multifamily Investment Fund II L.P.

היקף ההשקעה		מיקום המקבץ	
היקף ההשקעה	בחברה כלולה		
ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
באלפי דולר	באלפי דולר		
2,115	-	צפון קרוליינה	East 200 (ראה באור 7(1)(ג)(2))
5,517	8,379	טקסס	Evolv
11,653	-	צפון קרוליינה	Sterling Town Center (ראה באור 7(1)(ג)(4))
2,501	-	יוסטון, טקסס	Haven at Liberty Hills (ראה באור 7(1)(ג)(5))
2,432	-	טקסס	Hilltops (ראה באור 7(1)(ג)(8))
11,403	-	טקסס	23Hundred at Ridgeview Ranch (ראה באור 7(1)(ג)(3))
6,786	-	צפון קרוליינה	The Oaks (ראה באור 7(1)(ג)(9))
6,399	9,918	טקסס	Emery Bay at Lakepointe
10,668	-	פלורידה	Luxe at 1820 (ראה באור 7(1)(ג)(7))
5,050	5,247	טקסס	Alon at Castle Hills
7,146	8,870	טקסס	Beckat at Wells Branch
3,455	5,627	טקסס	Hayden at Enclave
7,290	-	פלורידה	Mezza (ראה באור 7(1)(ג)(6))
4,317	5,234	טקסס	The Logan
3,861	4,681	טקסס	Laurel Heights at Cityview
4,175	5,062	טקסס	The Regent
933	-	טנסי	The Hamilton (ראה באור 7(1)(ג)(1))
8,305	10,881	טקסס	Elite 99 West (ראה באור 7(1)(ג)(10))
4,132	6,939	טקסס	Lakefront Villas
3,919	6,080	טקסס	The JaXon
3,205	(12,657)		Electra Multifamily Investment Fund II L.P.
<b>115,264</b>	<b>64,261</b>		<b>סה"כ</b>

(\*) לפרטים נוספים ביחס לקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7(1).

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

**ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)**

**(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**

**ג. מימוש מקבצי דיור של הקרן השניה Electra Multifamily Investment Fund II L.P בתקופת הדוח ולאחריו:**

במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום דוחות כספיים מאוחדים אלו, חתמה הקרן השניה על הסכמי מכר למכירת עשרה מקבצי דיור. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, הושלם מימושם של כל עשרת מקבצי הדיור כאמור לעיל. התזרים החופשי מכלל מימושים אלו מסתכם לסך של כ- 23.8 מיליון דולר כדלקמן:

שם הנגס	מיקום הנגס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנגס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים החופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שבע ממימוש הנגסים (*)
					במיליון דולר	במיליון דולר	במיליון דולר
The Hamilton	אנדרסונוויל, טנסי	יוני, 2019	3.18%	ספטמבר, 2025	41.25	0.8	-
200 East	דורהאם, צפון קרוליינה	יוני, 2018	1.62%	ינואר, 2025	61.6	2.1	(0.4)
23 Hundred at Ridgewood Ranch	פלאנו, טקסס	אוקטובר, 2018	4.53%	יוני, 2025	114.0	3.5	(0.3)
Sterling Town Center	ריילי, צפון קרוליינה	אוגוסט, 2018	2.66%	אוגוסט, 2025	73.1	7.1	(1.7)
Haven at Liberty Hills	וסטון, טקסס	אוגוסט, 2018	6.50%	ספטמבר, 2025	34.4	0.3	(1.1)
Mezza	לקסונוויל, פלורידה	יוני, 2019	2.68%	דצמבר, 2025	78.0	3.2	(1.8)
Luxe at 1820	טמפה, פלורידה	ינואר, 2019	5.19%	דצמבר, 2025	78.0	2.3	(2.5)
Hilltops	קנורו, טקסס	ספטמבר, 2018	6.50%	דצמבר, 2025	32.5	0.4	(0.5)
The Oaks	שארלוט, צפון קרוליינה	נובמבר, 2018	4.67%	דצמבר, 2025	65.2	1.7	(1.5)
Elite99 West	קייטי, טקסס	ספטמבר, 2019	5.37%	פברואר, 2026	74.5	2.3	(0.9)
<b>סה"כ</b>					<b>652.55</b>	<b>23.8</b>	<b>(10.5)</b>

(\* התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. מתוך סכום זה הוכר הפסד בסך של כ- 0.4 מיליון דולר בשנת 2024 כך שבתקופת הדוח רשמה החברה הפסד בסך של כ- 10.1 מיליון דולר כתוצאה ממימושים אלו.

למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 10 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 3,926 יחידות דיור.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

7 באור - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיוור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיוור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ד. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיוור בארה"ב באמצעות הקרן השלישית (\*):  
**American Landmark Electra Multifamily Investment Fund III L.P**

היקף ההשקעה היקף ההשקעה

בחברה כלולה בחברה כלולה

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
באלפי דולר	באלפי דולר	מיקום המקבץ	
4,477	4,332	גורג'יה	Elevate at Nexton Park (ראה באור 7ב(1)(ה)(6))
2,978	3,609	גורג'יה	Cavalier
1,760	1,879	פלורידה	Compass
1,166	1,279	צפון קרוליינה	Royal Palms
3,111	2,777	דרום קרוליינה	Ranch at Hudson Xing
2,086	2,318	צפון קרוליינה	Finley West
2,189	2,138	צפון קרוליינה	Lodge @1550
1,768	2,050	טקסס	McAlister
2,397	-	פלורידה	Midtown 24 (ראה באור 7ב(1)(ה)(4))
4,308	4,801	צפון קרוליינה	Canopy on Central
2,107	-	דרום קרוליינה	Bryant at Summerville (ראה באור 7ב(1)(ה)(5))
2,598	2,797	פלורידה	The Elysian
3,894	4,463	טקסס	Opal at Barker Cypress
3,044	3,258	גורג'יה	The Bentley at Marietta
3,888	4,443	פלורידה	The Braxton
4,141	5,078	פלורידה	Fairway at Feather Sound
4,882	5,807	פלורידה	Onyx Winter Park
2,519	2,714	טקסס	The Shelby at Northside
3,658	4,188	פלורידה	Deseo Grande
736	-	פלורידה	Parc at Wesley Chapel (ראה באור 7ב(1)(ה)(1))
3,727	3,669	פלורידה	Eddison at Deerwood Park
3,855	3,243	גורג'יה	The Everett at East Cobb
4,397	3,754	גורג'יה	The Franklin at East Cobb
4,015	4,821	פלורידה	1801 MetroWest
4,262	4,971	פלורידה	The Pearl
1,913	2,061	טקסס	Stone Creek at the Woodlands
1,260	-	פלורידה	Argyle Lake at Oakleaf Town Center (ראה באור 7ב(1)(ה)(2))
2,975	3,273	טקסס	Waterford Trails
2,443	2,693	טקסס	Emerson at Ford Park
2,032	2,284	טקסס	The Aidan
2,883	3,691	דרום קרוליינה	The Mason
2,728	3,230	דרום קרוליינה	The Isaac
3,298	3,613	טקסס	Domain at Founders Parc
2,346	2,720	טקסס	The ReVe
1,516	-	פלורידה	Reunion at 400 (ראה באור 7ב(1)(ה)(3))
3,002	3,296	טקסס	Macallan at Ross
3,724	4,104	טקסס	Mercantile River District
4,753	5,347	פלורידה	Central Station
4,878	5,550	צפון קרוליינה	8 Metro Station
5,038	6,539	צפון קרוליינה	Celsius
2,890	3,434	טקסס	Palmetto Pointe
3,383	3,919	פלורידה	City Harbor
2,951	3,500	גורג'יה	Artistry at Bethesda Park
5,652	6,355	צפון קרוליינה	Latitude at Mallard Creek
1,498	1,888	טקסס	Switchyard
4,884	(779)		Electra Multifamily Investment Fund III L.P
<b>144,011</b>	<b>145,105</b>		<b>סה"כ</b>

(\*): הפרטים נוספים ביחס לקרן השלישית להשקעות במקבצי דיוור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(2).

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ה. מימוש מקבצי דיור של הקרן השלישית Electra Multifamily Investment Fund III L.P בתקופת הדוח ולאחריו:

במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום דוחות כספיים מאוחדים אלו, חתמה הקרן השלישית על הסכמי מכר למכירת שישה מקבצי דיור. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, הושלם מימושם של כל ששת מקבצי הדיור כאמור לעיל. התזרים החופשי מכלל מימושים אלו מסתכם לסך של כ- 10 מיליון דולר כדלקמן:

שם הנגס	מיקום הנגס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנגס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שבוע מימוש הנגסים (*)
שם הנגס	מיקום הנגס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנגס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שבוע מימוש הנגסים (*)
					במיליון דולר	במיליון דולר	במיליון דולר
1	Parc at Wesley Chapel	טמפה, פלורידה	6.57%	אפריל, 2025	65	0.7	(0.2)
2	Argyle Lake at Oakleaf Town Center	לקסונוויל, פלורידה	6.57%	אפריל, 2025	65	1.4	(2.0)
3	Reunion at 400	קטימי, פלורידה	6.57%	אפריל, 2025	77	1.6	(1.2)
4	Midtown 24	פלנטשיון, פלורידה	6.57%	אפריל, 2025	93	2.3	(0.2)
5	Bryant at Summerville	לרלטון, דרום קרוליינה	3.88%	דצמבר, 2025	51.5	1.6	(0.04)
6	Elevate at Nexton Park	סאמרוויל, דרום קרוליינה	4.99%	ינואר, 2026	89.75	2.5	(0.8)
	סה"כ				441.25	10.0	(4.5)

(\*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. מתוך סכום זה הוכר הפסד בסך של כ- 3.7 מיליון דולר כבר בשנת 2024, כך שבתקופת הדוח רשמה החברה הפסד של כ- 0.8 מיליון דולר כתוצאה ממימושים אלו.

למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 41 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 11,754 יחידות דיור.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיוור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיוור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ו. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיוור בארה"ב באמצעות הקרן הרביעית (\*) -  
 American Landmark Electra Multifamily Investment Fund IV A L.P

היקף ההשקעה		היקף ההשקעה	
בחברה כלולה		בחברה כלולה	
ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
באלפי דולר	באלפי דולר	מיקום המקבץ	
1,000	1,192	טקסס	Neo at Ten
676	683	טקסס	Ember @ Alamo Ranch
685	693	טקסס	Westwood Terrace
942	1,174	טקסס	Kenzie Park
441	481	טקסס	Allure at Shavano
709	811	טקסס	Clear Springs
1,513	1,550	טקסס	The Legend
1,646	2,122	טקסס	The Lynx
1,761	2,007	טנסי	Scout Landing
255	295	טקסס	Broadway Chapter
3,847	4,697	פלורידה	Mosaic at Miramar
1,306	1,329	ג'ורג'יה	2050 Morningside
2,750	2,990	אריזונה	The Access
3,397	3,576	וירג'יניה	Element at Stonebridge
2,796	3,113	פלורידה	The Asher
1,825	1,589	אריזונה	The Lotus
1,145	1,544	צפון קרוליינה	Landings at Greenbrooke
916	866	צפון קרוליינה	Residences at Braemar
1,162	1,316	צפון קרוליינה	Flagstone at Indian Trail
564	616	טקסס	The Retreat at Eldridge
1,083	1,073	טקסס	Park at Northgate
1,377	1,588	טקסס	Emerson Park
1,458	1,592	דרום קרוליינה	The Harrison at Windsor Hills
1,814	2,370	פלורידה	Enso
991	1,089	פלורידה	Deseo Grande Phase II
1,492	1,154	פלורידה	The Noa
2,090	2,602	פלורידה	The Drake
2,801	3,637	פלורידה	Pointe on Westshore
1,181	1,293	טקסס	Prose Eastgate
1,653	1,923	דרום קרוליינה	Ingleside
1,810	2,079	טקסס	Alta Blue Goose
1,753	2,223	פלורידה	Courtney Trace and Addison
3,552	4,898	פלורידה	The Cottages at Brandon
478	695		Wynwood Crossing (ראה באור 7(1)(ז))
3,864	3,301		ALEMIF IV A L.P
<b>56,732</b>	<b>64,158</b>		<b>סה"כ</b>

(\*) לפרטים נוספים ביחס לקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיוור בארה"ב, ראה להלן באור 7(ג3).

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

**ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)**

**(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**

**ז. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן הרביעית - American Landmark Electra Multifamily Investment Fund IV A L.P (המשך)**

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן הרביעית עסקה אחת לרכישת מקבץ דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 9.3 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן)	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס
				במיליוני דולר	במיליוני דולר	
1	מאמי, פלורידה	אוגוסט, 2025	310	132.3	9.3	26.8%
	סה"כ		310	132.3	9.3	

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן 35 מקבצי דיור, בהיקף של 10,720 יחידות דיור במדינות טקסס, אריזונה, פלורידה, טנסי, וירג'יניה, ג'ורג'יה ודרום וצפון קרוליינה, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 1 מיליארד דולר.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ח. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן החמישית (\*):  
**American Landmark Electra Multifamily Investment Fund V L.P**

היקף ההשקעה	היקף ההשקעה
בחברה כלולה	בחברה כלולה
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025

מיקום המקבץ	באלפי דולר	באלפי דולר
Rosemont St. Johns	17,350	-
ALEMIF V L.P	(17,350)	-
סה"כ	-	-

(\*): לפרטים נוספים ביחס לקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(4).

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן החמישית עסקה אחת לרכישת מקבץ דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 17.35 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן) במיליוני דולר	שעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס
Rosemont St. Johns	גלסונוויל, פלורידה	ספטמבר, 2025	420	82.0	17.35	53.6%
סה"כ			420	82.0	17.35	

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ט. להלן פירוט חלק החברה במימון מקבצי דיור בארה"ב באמצעות קרן החוב הראשונה (\*) -  
 Electra Capital PM Fund L.P

היקף ההשקעה		היקף ההשקעה	
בחברה כלולה		בחברה כלולה	
ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
באלפי דולר	באלפי דולר	מיקום המקבץ	
221	237	צפון קרוליינה	Timber Hollow
967	704	טקסס	Pines at Woodcreek
868	-	פלורידה	St Johns Plantation (ראה באור 7ב(1)(י)(2))
207	-	טקסס	Banyan Palms
179	-	טקסס	Aspenwoods Apartments (ראה באור 7ב(1)(י)(1))
798	911	טקסס	Waterford Grove
454	27	טקסס	Cambria
251	333	טקסס	Montgomery
504	687	טקסס	Houston Portfolio
318	439	טקסס	Dryden
177	205	טקסס	5Fifty
284	312	פלורידה	Lofts at Eden (ראה באור 7ב(1)(י)(3))
123	132	אריזונה	City15
418	185	טקסס	The Pearl
217	233	דרום קרוליינה	Willow Ridge (ראה באור 7ב(1)(י)(4))
659	656	יוטה	Towers on Main
533	1,945	טקסס	Cienda Portfolio
282	539	טקסס	Turtle Point
282	372	טקסס	Redstone Vista
644	828	טקסס	Houston Portfolio
342	-	אריזונה	Thrive Tempe
125	167	טקסס	Providence at Champion
167	-	טקסס	The Mason
303	360	טקסס	Mercury
54	106	טקסס	500 Flats
454	381	נבאדה	Spanish Oaks
199	219	אריזונה	Patriot Square
165	23	אריזונה	North Phoenix
1,111	1,352	נבאדה	Nola Sky
128	133	פלורידה	The Wymore
1,889	19		Electra Capital PM Fund L.P
<b>13,324</b>	<b>11,505</b>		<b>סה"כ</b>

(\*) לפרטים נוספים ביחס לקרן החוב הראשונה למתן הלוואות לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור ג(5).

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

**ב. חברות כלולות המחזיקות בדיוור להשכרה בארה"ב: (המשך)**

**(1) דיוור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**

**י. מימוש עסקאות למימון מקבצי דיוור בארה"ב בקרן החוב הראשונה בתקופת הדוח ולאחריו:**

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הושלם פרעון מלא של ארבע עסקאות חוב למימון מקבצי דיוור. התזרים החופשי מכלל מימושים אלו מסתכם לסך של כ- 1.34 מיליון דולר כדלקמן:

נס	סוג עסקה	מיקום הנס	מועד ביצוע העסקה	מועד השלמת העסקה	גובה ההשקעה המקורי (חלק הקרן)	תמורת המכירה (חלק הקרן)	חלק החברה בתזרים החופשי מהמכירה	תשואה חוזת מימילת	תשואה במימוש
			במיליון דולר	במיליון דולר	במיליון דולר	במיליון דולר	במיליון דולר		
1	Aspenwoods Apartments	Mezzanine	יוסטון, טקסס	מאי, 2021	ינואר, 2025	3.075	3.075	12%	16.12%
2	St Johns Plantation	Preferred Equity	לקסונוויל, פלורידה	ינואר, 2021	דצמבר, 2025	14.00	15.1	12.0%	11.87%
3	Loft at Eden	Mezzanine	אורלנדו, פלורידה	ספטמבר, 2021	פברואר, 2026	4.90	5.1	11.0%	16.35%
4	Willow Ridge	Mezzanine	צ'רלסטון, דרום קרוליינה	נובמבר, 2021	פברואר, 2026	3.75	3.8	11.5%	16.50%
	סה"כ					25.726	27.1	1.34	

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 23 עסקאות חוב ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן לא להחזיק עוד בארבע פוזיציות חוב, מחזיקה קרן החוב הראשונה ב- 25 עסקאות למימון מקבצי דיוור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 241 מיליון דולר.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

יא. להלן פירוט חלק החברה במימון מקבצי דיור בארה"ב באמצעות קרן החוב השניה (\*) - Electra Capital PM Fund II L.P.

היקף ההשקעה		היקף ההשקעה		מיקום המקבץ
בחברה כלולה		בחברה כלולה		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	
באלפי דולר	באלפי דולר	באלפי דולר	באלפי דולר	
430	429	000	000	Bayou Park
353	38	000	000	Bachman Portfolio
-	-			Sanctuary on Broadway
330	354			Laurel Park Apartments
197	59	000	000	Ashland Greene Portfolio
367	406			The Baldwin
297	334	000	000	Park at Spring Creek
529	445			Roca Whitney Ranch
716	1,450			Caldwell Station
379	-			Brendon Park (ראה באור 7(1)(ג)(1))
262	183	000	000	Esencia Apartments
458	461			Red Sage
400	425			The Perry
371	351			Serena Park
325	265	000	000	Preserve at Willow Park
145	-			Cheslyn Townhomes (ראה באור 7(1)(ג)(2))
258	-			1130N Delaware (ראה באור 7(1)(ג)(3))
162	142			Creekside Athens
294	315			Streamline Portfolio
563	571	000	000	La Frontera Portfolio
570	597			One Club
822	1,006			Aspire at Silverleaf
1,022	1,022			Grand Cypress
435	435			Palacio
-	492			Haven at the Gulch (ראה באור 7(1)(ב)(1))
-	471			Laurent at Carolina Forest (ראה באור 7(1)(ב)(2))
-	198			Magnolia at Powell (ראה באור 7(1)(ב)(3))
-	266			Integra Towers at Nona South (ראה באור 7(1)(ב)(4))
(735)	(525)			Electra Capital PM Fund II L.P.
<b>8,950</b>	<b>10,188</b>			<b>סה"כ</b>

(\*) לפירוט נוספים ביחס לקרן החוב השניה למתן הלוואות לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7(6).

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

יב. להלן פירוט חלק החברה במימון מקבצי דיור בארה"ב באמצעות קרן החוב השניה - Electra Capital PM Fund II L.P.: (המשך)

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 4 עסקאות למימון מקבצי דיור בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 36.8 מיליון דולר, כדלקמן:

תשואה חוזית מינימלית	גובה החוב (חלק הקרן) במיליוני דולר	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מיקום הנס	סוג העסקה	שם הנס	
12.5%	12.57	פברואר, 2025	299	נאשוויל, טנסי	Mezzanine Loan	Haven at the Gulch	1
12.5%	12.00	מרץ, 2025	305	מירטל ביץ', דרום קרוליינה	Preferred Equity	Laurent at Carolina Forest	2
11.5%	5.2	יולי, 2025	132	אורלנדו, פלורידה	Mezzanine Loan	Magnolia at Powell	3
11.0%	7.0	נובמבר, 2025	364	אורלנדו, פלורידה	Mezzanine Loan	Integra Towers at Nona South	4
	36.77		1,100			סה"כ	

יג. מימוש עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב בקרן החוב השניה בתקופת הדוח ולאחריה:

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הושלם פרעון מלא של שלוש עסקאות חוב למימון מקבצי דיור. התזרים החופשי מכלל מימושים אלו מסתכם לסך של כ- 0.83 מיליון דולר כדלקמן:

תשואה במימוש	תשואה חוזית מינימלית	חלק החברה בתזרים חופשי הממכרה במיליוני דולר	תמורת המכרה (חלק הקרן) במיליוני דולר	גובה ההשקעה המקורי (חלק הקרן) במיליוני דולר	מועד השלמת העסקה	מועד ביצוע העסקה	מיקום הנס	סוג עסקה	נס	
14.78%	14.0%	0.4	10.2	9.0	מרץ, 2025	אוקטובר, 2022	נוקסוויל, טנסי	Preferred Equity	Brendon Park	1
14.80%	14.0%	0.14	4.0	3.5	יוני, 2025	פברואר, 2023	ספרטנבורג, דרום קרוליינה	Preferred Equity	Cheslyn Townhomes	2
16.91%	12.5%	0.29	8.1	7.0	ספטמבר, 2025	פברואר, 2023	פילדלפיה, פנסילבניה	Mezzanine	1130 N Delaware	3
		0.83	22.3	19.5					סה"כ	

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של ארבע עסקאות חוב, מחזיקה קרן החוב השניה ב- 25 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 369 מיליון דולר.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

יד. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה בדיור להשכרה (Single Family) (\* בארה"ב):

היקף ההשקעה בחברה כלולה		היקף ההשקעה בחברה כלולה		מספר בתים	שותפות
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	2024	2025		
באלפי דולר	באלפי דולר	באלפי דולר	באלפי דולר		
1,794	1,470	71	ET1		
5,308	4,670	157	ET2		
3,541	3,178	371	ET3		
7,300	6,508	783	ET4		
3,704	3,420	303	ET5		
1,493	1,281	183	ET6		
1,786	1,591	229	ET7		
1,495	1,339	184	ET8		
1,226	1,229	170	ET9		
1,150	1,170	128	ET10		
12,295	8,860	194	ET11		
878	849	144	ETYS		
5,606	4,888	67	ET12		
11,474	11,638	138	ET13		
11,046	11,216	126	ET14		
8,811	7,935	105	ET15		
13,571	13,488	167	ET16		
1,223	1,064	104	ETRYMAN		
154	181	35	ET Bountiful TB		
1,302	1,280	237	ETWalkers		
844	865	95	Heritage point		
64	54	3	Palladio point		
5,665	5,316	79	Kaeleighs Crossing		
466	398	60	Ormond Grande		
1,007	825	120	Oak Haven		
20,959	42,386		השקעה בחברת הניהול, קרקעות, פקדונות ואחרים		
<b>124,163</b>	<b>137,101</b>	<b>4,253</b>	<b>סה"כ</b>		

(\*) לעניין השקעת החברה בבתים פרטיים Single Family Rental (להלן - "SFR") ראה להלן באור 7ג(7)(א).

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשו שותפויות ההשקעה 39 בתים (BTR), בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 3.14 מיליון דולר, כדלקמן:

מדינה	מספר בתים	עלות רכישה (100%) במיליוני דולר	השקעה (100%) במיליוני דולר	השקעה (חלק) החברה) במיליוני דולר
ג'ורג'יה	39	9.9	3.14	0.23
<b>סה"כ</b>	<b>39</b>	<b>9.9</b>	<b>3.14</b>	<b>0.23</b>

מתחילת השנה ועד למועד הדוחות הכספיים, מימשו שותפויות ההשקעה 49 בתים, כדלקמן:

מיקום הנגסים	שיעור ההחזקה של החברה בנגסים	מספר בתים שנמכרו	תמורת המכירה (100%) במיליוני דולר	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר	רווח (הפסד) לאחר מס שבע ממימוש הנגסים במיליוני דולר
פלורידה, צפון/דרום קרוליינה, ג'ורג'יה וטנסי	5.13%-73.32%	49	11.6	2	(0.5)
<b>סה"כ</b>		<b>49</b>	<b>11.6</b>	<b>2</b>	<b>(0.5)</b>

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

טו. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה בדיור להשכרה באמצעות הקרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (BTR) (\*\*): Electra Ark SFR Investment LP

היקף ההשקעה	היקף ההשקעה
בחברה כלולה	בחברה כלולה
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025

מיקום המקבץ      באלפי דולר      באלפי דולר

-	486	פורט ויינטוורת', ג'ורג'יה	Rice Hope
-	495	אוברן, ג'ורג'יה	The Station at Kentmere
-	598	פלאנט סיטי, פלורידה	Parkside Townhomes
-	387	נוקסוויל, טנסי	Reserve at Three Ridges
-	991		פקדונות לרכישת בתים ואחרים
-	(2,420)		Electra Ark SFR Investment LP
-	<b>537</b>		<b>סה"כ</b>

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן ארבע עסקאות לרכישת ארבעה מתחמי BTR, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 29.7 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנגס	מיקום הנגס	מועד רכישה	מספר בתים (כולל *)	מספר בתים שהתקבלו עד למועד פרסום הדוחות הכספיים	מחיר רכישה (100%) במיליון דולר	הון עצמי צפוי (חלק הקרן) (*) במיליון דולר	הון עצמי שהושקע בפועל (חלק הקרן) במיליון דולר	שיעור ההחזקה של הקרן בזכיות בנגס
Rice Hope	פורט ויינטוורת', ג'ורג'יה	יוני, 2025	103	87	25.4	11.3	10.0	100%
The Station at Kentmere	אוברן, ג'ורג'יה	יולי, 2025	149	56	42.8	17.5	7.8	100%
Parkside Townhomes	פלאנט סיטי, פלורידה	אוגוסט, 2025	73	44	18.5	8.5	6.0	100%
Reserve at Three Ridges	נוקסוויל, טנסי	דצמבר, 2025	126	30	33.4	15.7	5.9	100%
<b>סה"כ</b>			<b>451</b>	<b>217</b>	<b>120.1</b>	<b>53.0</b>	<b>29.7</b>	

למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה הקרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה BTR, ארבעה מתחמים אשר צפויים לכלול 451 בתים, מתוכם, למועד הדיווח, התקבלו 217 בתים.

בנוסף, השקיעה הקרן סך של כ-23.8 מיליון עבור פקדונות ומקדמות לרכישת 617 בתים עתידיים נוספים (מתוך כך, פיקדונות על סך 6.2 מיליון דולר הינם עבור רכישת יתרת 234 הבתים בארבע עסקאות הרכישה שבוצעו ו- 17.6 מיליון דולר עבור שתי עסקאות הכוללות 383 בתים).

(\*) עסקאות Forward שבמסגרתן התחייבה הקרן לרכוש את כלל היחידות. העסקאות צפויות לכלול מסירה הדרגתית של הבתים לאורך כשנה (חלק הקרן בעסקה - 100%).

(\*\*) לעניין השקעת החברה בקרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה (להלן – BTR) ראה להלן באור ג(7)(ב).

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 7 - קרנות ושותפיות השקעה בארה"ב (המשך)**

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) **דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**  
 טז. להלן פירוט חלק החברה בריט (REIT) הפרטית למלונות בארה"ב (Electra Hospitality) (\*):

היקף ההשקעה		היקף ההשקעה		מספר חדרים	מיקום המלון
בתברה כלולה		בתברה כלולה			
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	באלפי דולר	באלפי דולר		
1,543	1,177			178	ניו יורק
8,004	7,561			180	וירג'יניה
5,900	5,444			201	מיאמי
2,959	2,407			215	פלורידה
5,287	4,611			151	וושिंगטון די.סי.
3,369	2,762			225	בוסטון
5,778	5,043			190	בוסטון
(3,004)	996				Electra Hospitality
<b>29,836</b>	<b>30,001</b>			<b>1,340</b>	סה"כ

(\*): לעניין ריט פרטית למלונות, ראה להלן באור 7ג(8).

ג. **קרנות / שותפיות להשקעה**

(1) **הקרן השנייה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (EMIF II) – בתקופת מימוש:**

- הקרן עוסקת ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש יוני 2018, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 140 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש יולי 2019, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 462 מיליון דולר וכן כ- 400 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 862 מיליון דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית עומדת על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- במהלך חודש נובמבר 2025, הוארכה תקופת חיי הקרן עד ליום 17 ביוני 2026.
- הקרן רכשה 42 מקבצי דיור, בהיקף של 14,174 יחידות דיור במדינות טקסס, פלורידה, ג'ורג'יה, טנסי, דרום וצפון קרוליינה.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה סך של 30 מיליון דולר המהווים כ- 6.5% מההיקף ההשקעה בקרן.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן השנייה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 10 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 3,926 יחידות דיור.

(2) **הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF III) – בתקופת השבחה ומימוש:**

- הקרן עוסקת ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש דצמבר 2019, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 140 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש יולי 2021, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 980 מיליון דולר וכן כ- 41 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 1.021 מיליארד דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית עומדת על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- הקרן רכשה 47 מקבצי דיור, בהיקף של 13,369 יחידות דיור במדינות טקסס, פלורידה, ג'ורג'יה, דרום וצפון קרוליינה.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה סך של כ- 64.4 מיליון דולר המהווים כ- 6.57% מההיקף ההשקעה בקרן.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן 41 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בהיקף של 11,754 יחידות דיור).

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

**ג. קרנות / שותפויות להשקעה (המשך)**

**(3) הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF IV A L.P.) – בתקופת השבחה/השקעות:**

- הקרן עוסקת ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש מאי 2022, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 355 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) – חודש פברואר 2024, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 1.04 מיליארד דולר וכן כ- 128 מיליון דולר גוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 1.1 מיליארד דולר.
- תקופת הקרן תעמוד על עד 8 שנים מיום הסגירה הראשונה של הקרן (Initial Closing).
- נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה הקרן 35 מקבצי דיור, בהיקף של 10,720 יחידות דיור במדינות טקסס, אריזונה, פלורידה, טנסי, וירג'יניה, ג'ורג'יה ודרום וצפון קרוליינה, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 1 מיליארד דולר.
- היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו כ- 75 מיליון דולר.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 74 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 7.23% מהיקף ההשקעה בקרן.

**(4) הקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF V L.P.) – בתקופת גיוס והשקעות:**

- הקרן עוסקת ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש ינואר 2026, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 400 מיליון דולר (כולל 15 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investor Partner). למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 1 מיליארד דולר.
- סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 420 מיליון דולר (כולל 15 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investor Partner).
- תקופת הקרן תעמוד על עד 7 שנים מיום הסגירה הראשונה של הקרן (Initial Closing) עם שתי אופציות להארכה של שנה כל אחת.
- נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה הקרן מקבץ דיור אחד, בהיקף של 420 יחידות דיור במדינת פלורידה, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 17.4 מיליון דולר.
- היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו הנמוך מביין 75 מיליון דולר ו-5% מסך ההתחייבות לקרן החמישית (למעט התחייבויות השותף הכללי וגופים קשורים).
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 1.3 מיליון דולר.

**(5) קרן החוב הראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital):**

- הקרן עוסקת במימון מקבצי דיור בדרך של מתן מכשירי השלמת הון עצמי הכוללים הלוואות מזנין (Mezzanine Loans) והון מועדף (Preferred Equity Investments) לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש דצמבר 2019, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 100 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש יוני 2021, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 285 מיליון דולר וכן כ- 18 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 303 מיליון דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית עומדת על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- הקרן ביצעה 52 עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה סך של כ- 15 מיליון דולר המהווים כ- 5.26% מהיקף ההשקעה בקרן.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 23 עסקאות חוב ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן לא להחזיק עוד בארבע פוזיציות חוב, מחזיקה קרן החוב הראשונה ב- 25 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 241 מיליון דולר.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ג. קרנות / שותפויות להשקעה (המשך)

### **(6) קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital II):**

- הקרן עוסקת במימון מקבצי דיור בדרך של מתן מכשירי השלמת הון עצמי הכוללים הלוואות מזנין (Mezzanine Loans) והון מועדף (Preferred Equity Investments) לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש אפריל 2022, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 175 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש דצמבר 2023, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 401 מיליון דולר וכן כ- 9 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 410 מיליון דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית תעמוד על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- במהלך חודש אפריל 2025, הוארכה תקופת ההשקעות של קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב, בחצי שנה נוספת, עד ליום 28 באוקטובר 2025.
- הקרן ביצעה 29 עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של ארבע עסקאות חוב, מחזיקה הקרן ב- 25 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 369 מיליון דולר.
- ההיקף הכולל של התחייבויות ההשקעה של השותף הכללי בהון כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון דולר.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 13.9 מיליון דולר המהווים כ- 3.74% מהיקף ההשקעה בקרן.

### **עדכון אודות קרנות החוב:**

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 מלאו 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.

יצוין, כי בהיבט פעילותן של קרנות החוב ובהתאם לנדרש בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 – מכשירים פיננסיים (להלן – IFRS 9) מבצעות קרנות החוב והחברה בדיקה של הצורך ברישום הפרשה בגין סיכוני אשראי חזויים ובהתאם כוללת בספריה הפרשה להסתברות לכשל אשראי (ECL) בהתאם לחוות דעת מומחה חיצוני בלתי תלוי שקבלה בקשר עם פעילותן של קרנות החוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

ליום 31 בדצמבר 2025 סך ההפרשה להפסדי אשראי בקרנות החוב (100%) הינה בסך של כ- 8.3 מיליון דולר (2024 – 3.6 מיליון דולר). חלקה של החברה בקרנות החוב הינו 5.26%-3.74%.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ג. קרנות / שותפויות להשקעה (המשך)

**(7) בתים פרטיים - Single Family Rental (להלן - "SFR")**

**א. שותפויות השקעה:**

בחודש דצמבר 2020 הודיעה החברה על הרחבת פעילותה בתחום הדיור להשכרה בארה"ב על ידי כניסה לתחום ה-SFR. לקידום הפעילות וניהולה התקשרה החברה עם שותף מקומי בעל ניסיון ומוניטין רב בתחום ה-SFR. בפעילות זו רוכשת החברה בתים פרטיים חדשים מקבלנים בהנחה ממחיר השוק, זאת באמצעות קשריה וביצוע רכישות בהיקפים גדולים. הבתים מושכרים בעיקר למשפחות ומנוהלים בצורה מיטבית על ידי פלטפורמה ניהולית קיימת עם ניסיון רב בתחום, המובילה למקסום הרווח התפעולי הנקי (NOI) ויצירת תזרים שוטף יציב לאורך תקופת ההחזקה. מימוש הבתים מתוכנן להתבצע לאחר תקופה קצובה, לרוב במקבצים (פורטפוליו), כתיקים מניבים, אם כי ישנה אפשרות גם למכירה כבתים בודדים.

שותפות הניהול לנכסי ה-SFR, Electra Transcendent Management LLC, מוחזקת על ידי החברה ושותפיה (50%) ועם השותף המקומי (50%), ועוסקת בהשכרה ותפעול נכסי ה-SFR (להלן – שותפות הניהול לנכסי ה-SFR).

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה (ביחד עם שותפים מוגבלים), 25 שותפויות, אותן מנהלת החברה, בעקיפין, כשותף מנהל (GP) יחד עם השותף המקומי. השותפויות האמורות לעיל הינן הבעלים של כ- 4,243 בתים פרטיים צמודי קרקע, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב, בעלות (100%) של כ- 1.2 מיליארד דולר והון עצמי שהושקע (100%) המסתכם לסך של כ- 473 מיליון דולר. החברה מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) ב- 19 שותפויות בשיעורים של כ- 5% - 18% וביתר השותפויות שיעור החזקתה של החברה יחד עם החזקות השותף המקומי בפעילות הינו 100%.

בנוסף השקיע השותף הכללי (GP) סך (100%) של כ- 11.7 מיליון דולר, עבור רכישת קרקעות, פיקדונות ומקדמות לבניית ורכישת בתים עתידיים נוספים. לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2026, חתמה החברה על הסכם מעודכן עם השותף בפעילות הבתים הפרטיים צמודי הקרקע "SFR". ההסכם כולל רכישת 35% נוספים בשותפות הניהול לנכסי ה-SFR מהשותף המקומי ורכישת חלקו של השותף המקומי (22%) ביחס ל-7 שותפויות מתוך 25 שותפויות בהן מחזיקה החברה יחד עם השותף המקומי. עם השלמת העסקה תחזיק החברה 85% משותפות הניהול לנכסי ה-SFR, 100% מההחזקות ביחס ל-6 שותפויות ובכ-56% ביחס לשותפות נוספת בהן מחזיקים משקיעים נוספים בנוסף לשותף המקומי. השקעת החברה בשותפויות אלו יעמוד על כ- 86 מיליון דולר לאחר העסקה.

**ב. הקרן להשקעות בבתי פרטיים להשכרה בארה"ב BTR (Electra Ark SFR Investment LP) –**

**בתקופת גיוס והשקעות:**

בחודש מרץ 2025 הודיעה החברה על סגירה ראשונה (Initial Closing) של הקרן להשקעות בבתי פרטיים להשכרה BTR בהיקף התחייבויות של כ- 225 מיליון דולר, סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 233 מיליון דולר (לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בקרן להשקעות, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו).

תקופת הקרן תעמוד על עד 8 שנים מיום הסגירה הראשונה של הקרן (Initial Closing). ההיקף הכולל של התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון כ-LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון דולר.

עד למועד פרסום הדוחות הכספיים השקיעה החברה סך של כ- 0.7 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 5.73% מהיקף ההשקעה בקרן.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 7 - קרנות ושותפיות השקעה בארה"ב (המשך)

ג. קרנות / שותפיות להשקעה (המשך)

**(8) ריט (REIT) פרטית למלונות בארה"ב (Electra Hospitality)**

במהלך תקופת הקורונה, בחנה החברה את השפעת המגפה על תחום המלונאות בארה"ב וזיהתה הזדמנויות לביצוע השקעות אטרקטיביות במלונות אשר חוו פגיעה משמעותית בשוויים לאור המשבר.

במסגרת זו, התקשרה החברה עם שותף אמריקאי (Co-GP) בעל ניסיון ומוניטין רב בתחום המלונות, המחזיק בבעלותו ומנהל רשת בתי מלון בשם AKA ופועל בתחום הנדל"ן בארה"ב מזה עשורים רבים, והקימה שותפות ריט (REIT) פרטית (להלן: "השותפות"). השותפות תפעל לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's), ביעד גיוס של עד 500 מיליון דולר בשלב הראשון, אשר עודכן לסך של 700 מיליון דולר, באמצעותם ירכשו מלונות בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי הממוקמים בערים מרכזיות, בעיקר בארה"ב (Gateway Cities), אשר מתאפיינות בביקוש רב לתיירות עסקית ופנאי. התכנית העסקית של השותפות כוללת, בין היתר, בחינת מימוש באמצעות הנפקה לציבור (IPO) לאחר רכישת היקף משמעותי של מלונות והשלמת הליך השבחתם.

בהתאם לתוכנית החברה, יעמוד חלקו של השותף הכללי בהון העצמי כ-LP, לאחר דילול ע"י משקיעים, על כ- 8% מהיקף ההשקעות בפעילות, ובכל מקרה לא יפחת מ- 40 מיליון דולר, ולא יעלה על סך של 80 מיליון דולר (מזה חלק החברה, 75%).

ביום 8 במרץ 2022, הודיעה החברה על סגירה ראשונה (Initial Closing) של השותפות האמורה בהיקף התחייבויות של כ-500 מיליון דולר.

נכון לפרסום הדוחות הכספיים, סך התחייבויות ההשקעה מסתכמות לסך כולל של כ- 745 מיליון דולר (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).

למעד פרסום הדוחות הכספיים, רכשה ריט המלונות 7 בתי מלון בעלות כוללת (100%) בתוספת שיפורים במושכר בסך של כ- 788 מיליון דולר ובהיקף השקעה הונית כוללת בסך של כ- 558 מיליון דולר.

החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 50 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 9.25% מהיקף ההשקעה בקרן.

**ד. פרויקטי 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 בעסקאות הסתכם לסך של כ- 73.8 מיליון דולר (חלק החברה 75%).

שטח המתחם הינו כ-385 דונם, שוכן באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית ובו זכויות לבניית אלפי יחידות דיור, וכולל כ- 85 אלף מ"ר שטחי מסחר בנויים (קניון ומבני מסחר) וחניונים. בהתאם לתוכנית הפיתוח והשבחה שאושרה ברשות המקומית, החברה והשותף המקומי מפתחים את הזכויות במתחם, ופועלים לפיתוח פרויקטי מגורים להשכרה (לרבות מתחמי Multifamily), לצד שטחי מסחר.

ביום 25 באפריל 2023, אישרה הרשות המקומית את תוכנית המתאר הכללית שהוגשה. אישור כאמור מאפשר לחברה להגיש תוכניות מפורטות להתחלת בניית כל שלבי הפרויקט על פי תוכנית המתאר שהוגשה.

שווי הנכסים (100%) בספרי החברות הכלולות (חלק החברה 75%) בהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה ממעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב ברבעון השני לשנת 2025 הינו בסך של כ- 231 מיליון דולר. בהתאם להערכת השווי, רשמה החברה את חלקה ברווח הכלולה בסך של כ- 1.3 מיליון דולר, נטו ממס. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 7 להלן.

**ה. חברת הניהול American Landmark Management (להלן: "ALM"):**

השותפות ALM מוחזקת על ידי החברה (50%) ושותפיה בשותף הכללי (GP) (50%). למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת חברת הניהול מקבצי דיור הכוללים כ- 30 אלף יחידות דיור, המוחזקים על ידי אלקטרה אמריקה ו-4 קרנות ההשקעה במקבצי דיור.

**ו. דיבידנדים ודמי הצלחה מחברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב:**

בשנת 2025 התקבלו מחברות כלולות דמי הצלחה ודיבידנדים בסכום כולל של כ- 29.7 מיליון דולר (בשנת 2024 - כ- 14.4 מיליון דולר).

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

**ז. מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה:**

1. החברה מציגה בדוחותיה הכספיים מידע תמציתי לגבי החברות הבאות:
  - קרן שניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund II, L.P).
  - קרן שלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (American Landmark Electra Multifamily Investments Fund III, L.P).
  - קרן רביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Landmark Electra Multifamily American Investments Fund IV, L.P).
  - חטיבות קרקע במיאמי - Electra America Southland 2 JV, Electra America SD Mall JV LLC
2. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים צורפו לדוחות החברה:
  - החברה מצרפת את הדוחות הכספיים של:
    - הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund II, L.P).

**להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund II L.P): (הנתונים הינם לפי 100%)**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
85,245	148,143	נכסים שוטפים
830,207	348,482	נכסים לא שוטפים (*)
26,069	87,332	התחייבויות שוטפות
381,648	149,679	התחייבויות לא שוטפות
507,735	259,614	<b>נכסים, נטו</b>
507,735	259,614	הון המיוחס לבעלי המניות
54,381	57,819	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזמנים ושוי מזמנים
381,648	149,679	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 266 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
72,448	73,349	60,866	הכנסות
32,769	32,968	26,675	רווח תפעולי
(72,268)	(8,547)	(37,556)	התאמות שווי הוגן
(25,188)	(40,212)	(10,975)	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(85,953)	(35,286)	(41,103)	רווח (הפסד) לתקופה
26,713	16,891	15,414	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

**ז. מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה: (המשך)**

להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב  
**American Landmark Electra Multifamily Investments Fund III L.P** (הנתונים הינם לפי  
**100%**)

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
367,959	82,857	נכסים שוטפים
2,545,212	2,575,204	נכסים לא שוטפים (*)
235,912	36,554	התחייבויות שוטפות
209,176	131,921	הלוואות בעלים
1,445,656	1,482,308	התחייבויות לא שוטפות
1,022,427	1,007,277	<b>נכסים, נטו</b>
1,022,427	1,007,277	הון המיוחס לבעלי המניות
16,000	23,145	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזמנים ושוי מזמנים
1,445,656	1,482,308	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 2,543 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשוי הוגן והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השוי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשוי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
252,462	253,989	231,732	הכנסות
129,641	128,202	115,361	רווח תפעולי
(121,693)	(109,527)	44,145	התאמות שווי הוגן
(13,612)	6,768	(428)	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(105,102)	(83,278)	59,255	רווח (הפסד) לתקופה
73,527	73,255	70,488	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 7 - קרנות ושותפיות השקעה בארה"ב (המשך)**

**ז. מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה: (המשך)**

להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב  
**American Landmark Electra Multifamily Investments Fund IV L.P** (הנתונים הינם לפי  
**100%**)

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
45,412	55,730	נכסים שוטפים
2,135,782	2,284,236	נכסים לא שוטפים (*)
24,219	28,483	התחייבויות שוטפות
294,912	348,980	הלוואות בעלים
1,259,541	1,288,052	התחייבויות לא שוטפות
602,521	674,452	<b>נכסים, נטו</b>
602,521	674,452	הון המיוחס לבעלי המניות
12,087	5,822	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושוי מזומנים
1,259,541	1,288,052	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 2,243 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
126,668	154,690	178,524	הכנסות
60,369	72,900	86,806	רווח תפעולי
(87,152)	(38,882)	104,984	התאמות שווי הוגן
-	2,045	(2,771)	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(119,160)	(62,415)	69,440	רווח (הפסד) לתקופה
49,117	59,983	67,451	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ז. מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה: (המשך)

המידע התמציתי של חטיבות הקרקע במיאמי הינו מצרפי ביחס לשתי הישויות בקשר עם פרויקט הפיתוח והנדל"ן המניב לגביו בוצעה הערכת השווי (הנתונים הינם לפי 100%):

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
6,990	7,642
222,200	231,100
3,158	3,671
72,269	98,270
153,763	136,801
153,763	136,801
964	803
72,269	98,270

נכסים שוטפים  
 נכסים לא שוטפים (\*)  
 התחייבויות שוטפות  
 התחייבויות לא שוטפות  
**נכסים, נטו**

הון המיוחס לבעלי המניות

סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:  
 מזמנים ושווי מזמנים

התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות)

(\*) נכסים לא שוטפים כוללים כ- 231.1 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

(\*\*) המידע התמציתי הינו מצרפי ביחס לשתי הישויות בקשר עם פרויקט הפיתוח והנדל"ן המניב לגביו בוצעה הערכת השווי.

לשנה שנת סיימה ביום 31 דצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
12,521	12,314	12,581
805	(85)	2,317
77,162	(3,200)	8,900
76,038	(7,345)	7,075
1,459	2,647	1,549

הכנסות

רווח (הפסד) תפעולי

התאמות שווי הוגן

רווח (הפסד) לתקופה

הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

- המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות זהה למדיניות החשבונאית של החברה.
- ביום 25 בנובמבר 2024, השלימו החברות הכלולות מימון מחדש לחטיבות הקרקע, באמצעות הלוואה בכירה אשר החליפה ופרעה את ההלוואות הקיימות. נכון למועד הדוחות הכספיים קיימת כנגד שתי חטיבות הקרקע הלוואה בסך של כ- 102.9 מיליון דולר, הנושאת ריבית משתנה (SOFR) + 7.75% (החברה הכלולה מגדרת את רכיב הריבית המשתנה (SOFR) לתקרה (Rate Cap) של 6%). שיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 11.52%. מועד פירעון הלוואה הינו ביום 25 בנובמבר 2026, כאשר קיימות שתי אופציות להארכת מועד הפירעון בשנה אחת נוספת כל אחת (סה"כ שנתיים).

נכון למועד הדוחות הכספיים עומדות החברות הכלולות בכל אמות המידה הפיננסיות הקיימות עבור הלוואה זו.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות**

### **א. חברות כלולות ועסקאות משותפות - נכסי אסטרטגיית המימוש**

#### **הודו:**

למועד הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה באמצעות חברות בנות זרות ב-2 קרקעות בעיר צ'נאי, הודו. החברה מבצעת את השקעותיה בהודו בשיתוף פעולה עם חברת נכסים ובנין בע"מ, המחזיקה בקרקעות בשיעורי החזקה זהים לאלה שבהם מחזיקה החברה, יחד עם צדדים נוספים. בהתאם לתיקון לתקן חשבונאות IAS-28, הפחיתה החברה בספריה, בשנת 2019, את מלוא יתרת השקעתה בפרויקטים בהודו.

#### **פרויקטים בצ'נאי:**

בשנת 2017 חתמה החברה הכלולה על הסכם למכירת הזכויות בפרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי לשותף המקומי בפרויקטים, הכוללים שטח של כ-33 אקר בו קיימות זכויות לבניית כ-2,200 יחידות דיור, וכן חטיבת קרקע, הסמוכה לפרויקט המגורים, בשטח של כ-10 אקר, המיועדת לשימוש מסחרי, בתמורה כוללת (100%) של 45.5 מיליון דולר (חלק החברה כ-21 מיליון דולר). במועד חתימת ההסכם קיבלה החברה הכלולה סך (100%) של 6.7 מיליון דולר ובשנת 2019 התקבל סך נוסף (100%) של כ-1 מיליון דולר. ביום 6 ביולי 2023, התקשרה החברה הכלולה בעדכון להסכם המכר כך שיתרת הזכויות בקרקעות של הפרויקטים בצ'נאי ימכרו לשותף המקומי בתמורה לסך (100%) של כ-22 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%). התמורה תשולם בשלבים, כנגד מסירת חלק מיתרת הזכויות בקרקעות המיוחסת לתשלום באותו שלב, כדלקמן: **שנת 2023** – שני תשלומים בסך כולל (100%) של כ-13 מיליון דולר, מזה חלק החברה כ-6.2 מיליון דולר. **שנת 2024** – תשלום בסך (100%) של כ-9 מיליון דולר, מזה חלק החברה כ-4.2 מיליון דולר.

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

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

#### **בפועל התקבלו בגין ההסכם תמורות כדלקמן (חלק החברה 47.5%):**

בשנת 2023, התקבל תשלום ראשון בסך (100%) של כ-1 מיליון דולר. בשנת 2024, התקבל סך (100%) של כ-4.2 מיליון דולר. 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 IAS28, כהכנסה בדוח רווח והפסד.

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

### **ב. קרן להשקעות בבריטניה**

בחודש נובמבר 2021, הודיעה החברה כי הינה פועלת להרחבת פעילותה בתחום קרנות ההשקעה (Private Equity) תחת ניהולה, ונכנסה לתחום המשרדים בבריטניה במטרה לנצל את פערי הביקוש בין נכסי משרדים מיושנים ולא אטרקטיביים (Grade B/C) לנכסי משרדים מודרניים ואטרקטיביים (Grade A). פערי ביקוש אלו גדלו בעקבות רצון של חברות להחזיר עובדים למשרד אשר מוביל חברות להרחיב ולשפר את שטחי משרדיהן (Flight to Quality), וצפויים לגדול עוד יותר לאור רגולציה ממשלתית מתוכננת בתחום ההתייעלות האנרגטית (EPC). מטרה זו צפויה להיות מושגת באמצעות יישום מודל עסקי המבוסס על אסטרטגיית השבחה (Value Add) הכוללת השבחה של נכסי משרדים Grade B/C ל-Grade A הממוקמים במיקומים מרכזיים, זאת לצד ניצול הזדמנויות רכישה לאור תמחור מחדש של נכסים הנובע מירידת מחירי הנדל"ן בעולם בעקבות הריבית הגבוהה – ניצול שתי הזדמנויות במקביל ליצירת ערך משמעותי (Double Upside).

החברה התקשרה עם שותף מקומי בעל ניסיון של למעלה מ-25 שנה בתחום המשרדים בבריטניה, במהלך ביצע עסקאות בהיקף רחב, לרבות עם גופים מוסדיים מיישארל ומבריטניה. בנוסף, בעבר ניהל השותף נכסים בעבור החברה בבריטניה.

רכישת הנכסים מבוצעת בדרך של קרנות השקעה (Private Equity) כאשר החברה משמשת ביחד עם השותף המקומי כשותף כללי (GP) ופועלת לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's) עד להגעה ליעד הגיוס בהיקף של 200 מיליון ליש"ט.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. קרן להשקעות בבריטניה (המשך)**

בחודש מרץ 2024, הודיעה החברה על סגירה ראשונה (Initial Closing) של הקרן להשקעות בבריטניה בהיקף התחייבויות של כ-65 מיליון ליש"ט וכן כ-11 מיליון ליש"ט שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ-76 מיליון ליש"ט.

סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ-124 מיליון ליש"ט וכן כ-22 מיליון ליש"ט שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ-144 מיליון ליש"ט.

החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-6.75 מיליון ליש"ט. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ-11.82% מהיקף ההשקעה בקרן.

**להלן פירוט חלק החברה בהשקעה בקרן בריטניה נכון למועד הדוחות הכספיים:**

שיעור החזקת החברה		היקף ההשקעה	היקף ההשקעה		
בזכויות בהון		בחברה כלולה	בחברה כלולה		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2025		2024			
%		באלפי ליש"ט		מיקום	
לונדון	11.82	2,377	3,064	Kirby	
בירמינגהאם	11.82	1,447	1,005	Newhall	
לונדון	11.82	2,363	2,567	Kingsway	
	11.82	4	-	פקדון על חשבון רכישת נכס	
		(31)	(4,082)	Electra UK Fund 1 L.P	
		<b>6,161</b>	<b>2,554</b>	<b>סה"כ</b>	

למועד פרסום הדוחות הכספיים ממשיכה החברה לפעול לגיוס משקיעים לקרן עד לסכום כולל של כ-200 מיליון ליש"ט וזאת עד לסגירה הסופית של הקרן.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן להשקעות בבריטניה בשלושה בנייני משרדים בהיקף השקעה הונית כוללת של כ-50.7 מיליון ליש"ט (חלק הקרן).

**באור 9 - נכסי אסטרטגיית המימוש**

**פרויקט אורנים:**

הפרויקט נתן ערבות חוק מכר בסך של כ-11 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) לרוכש דירה בפרויקט (כיום, מלון רויאל ביץ' ברחוב הירקון בתל-אביב).

**באור 10 - אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב)**

**א. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר		מטבע	בסיס הצמדה	
2024	2025			
אלפי דולר	אלפי דולר			
10,000	10,000	דולר		הלוואות לזמן קצר מתאידיים בנקאיים
-	62,696	בש"ח		ניירות ערך מסחריים (1)
28,462	40,385	בש"ח		חלויות שוטפות של אגרות חוב
<b>38,462</b>	<b>113,081</b>			

(1) ראה באור 14 להלן.

**ב. אמות מידה פיננסיות - ראה באור 12 ג להלן.**

**ג. שעבודים - ראה באור 16 א להלן.**

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 11 - זכאים ויתרות זכות**  
**ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
115	146
2,666	2,665
1,417	3,240
4	5
7,320	6,365
226	49
<u>11,749</u>	<u>12,469</u>

חברות בקבוצת אלקו  
 עובדים ומוסדות בגין שכר  
 ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב  
 מוסדות  
 הוצאות לשלם  
 אחרים

**באור 12 - הלוואות לזמן ארוך**  
**א. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
202,691	196,405
2,120	2,790
4,865	10,336
<u>209,675</u>	<u>209,531</u>

צפון אמריקה  
 ישראל  
 בריטניה

**ב. הרכב לפי מטבע פונקציונאלי:**

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית
2024	2025	ליום 31 בדצמבר
אלפי דולר	אלפי דולר	2025
		%
2,120	2,790	7.41
202,691	196,405	7.38-8.35
4,865	10,336	7.47-7.81
<u>209,675</u>	<u>209,531</u>	

ממוסדות פיננסים ותאגידים בנקאיים: (1)  
 בש"ח

במטבע חוץ או בהצמדה אליו:

בדולר ארה"ב

בלירה שטרלינג

(1) היתרות הינן בריבית משתנה.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 12 - הלוואות לזמן ארוך (המשך)**

### **ג. מידע נוסף:**

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 פרעון של מסגרות האשראי הינו כדלקמן:

שנת 2026 - 70 מיליון דולר.

שנת 2027 - 170 מיליון דולר.

שנת 2028 - 40 מיליון דולר.

למועד הדוח הכספי עומדת החברה באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים המממנים כדלקמן:

שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו 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%.

**דיבידנד** - החברה תהא רשאית לחלק דיבידנדים בסכום שנתי המהווה עד 50% מהרווחים המותרים לחלוקה (עודפים בניכוי קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר) או עד 20 מיליון ש"ח (הגובה מביניהם) והכל בכפוף לתנאים כמוסכם עם הבנקים הכוללים בין היתר:

1. ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, בניכוי סכום החלוקה הצפויה, לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.
2. סכום החלוקה לא יעלה על הרווח הנקי המצטבר לתקופה של ארבעה רבעונים הרצופים האחרונים (לא כולל הרבעון במהלכו תבצע החלוקה).
3. החברה אינה מצויה, ערב החלוקה וגם עקב החלוקה בהפרה של ההתניות הפיננסיות.
4. החברה אינה מצויה ערב חלוקת הדיבידנד כאמור בהפרה של איזו מהתחייבויותיה.

### בנוסף כוללים ההסכמים בין החברה לבין הבנקים המממנים הוראות כדלקמן:

- הגבלה על תשלומים לבעלי שליטה – החברה תהיה רשאית לשלם לאלקו בע"מ (להלן: "אלקו") דמי ניהול, מענקים והחזר הוצאות בהתאם לקבוע בהסכם לקבלת שירותי ניהול, וכן תהיה רשאית לשלם לחברות מקבוצת אלקו שכר ותמורה עבור שירותים מקצועיים שיינתנו לה (לרבות שירותי ניהול, אחזקת נכסים, שכר דירה וארנונה, הוצאות אנרגיה, כיבודים ושירותי מחשוב) ובלבד שהשירותים והתשלום בגינם יינתנו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק בסך שנתי שלא יעלה על 8 מיליון ש"ח בכל שנה קלנדרית. בנוסף, כל הלוואות הבעלים ו/או הכספים אשר מגיעים לבעלים מהחברה ו/או התחייבויות החברה כלפיהם יהיו נחותים ונדחים אחרי התחייבויות החברה לבנק.
- שמירת שליטה בחברה – שינוי שליטה בחברה יהווה אירוע הפרה. כמו כן התחייבה החברה כי לא תקבל החלטות מסוימות כגון פירוק מרצון, שינוי המבנה התאגידי של החברה בלבד, מיזוג ו/או החלטה בדבר פשרה או הסדר.
- במקרה שהחברה תבצע הנפקה של אגרות חוב, בכל דרך שהיא, לרבות במקרה של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות: (1) מח"מ אגרות החוב יהיה ארוך ממח"מ מסגרות האשראי בבנקים ו-(2) לא יבוצעו פירעונות מוקדמים של אגרות החוב ללא קבלת אישור הבנק לכך בכתב ומראש.
- על אף האמור, הוסכם כי החברה תהיה רשאית לפרוע פרעונות מוקדמים של אגרות חוב בהתקיים כל התנאים הבאים:

1. סך הסכום הנפרע במצטבר אינו עולה על 30% מיתרת קרן האג"ח במועד ההנפקה.
2. לא חל שינוי מהותי לרעה בעסקי החברה או במצבה הכספי.
3. מסגרת האשראי הבנקאית במועד הפירעון המוקדם אינה מנוצלת.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 12 - הלוואות לזמן ארוך (המשך)**

**ג. מידע נוסף: (המשך)**

• החברה לא תיתן ולא תתחייב לתת לבעלים, קיימים ועתידים ו/או לחברות בקבוצת "אלקו" ו/או לבן משפחה של נושאי משרה בחברה ו/או לחברות או תאגידים אשר החברה הינה בעלת עניין בהם, בין במישרין בין בעקיפין, בכל אופן וצורה שהן, הלוואות או אשראי כלשהם מהחברה, ו/או סיוע כלשהו מהחברה לקבלת הלוואות ו/או אשראי ו/או ערבויות מהחברה לטובת מי מהאמורים לעיל - והכול בלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. האמור לא יחול על העמדת הלוואות ו/או אשראים לחברות מוחזקות של החברה, לרבות ומבלי לגרוע, חברות ו/או תאגידים ו/או גופים המוחזקים במישרין ו/או בעקיפין על ידי החברה, בחו"ל בלבד, ו/או קרנות ו/או דיור להשכרה בארה"ב אשר החברה משקיעה בהן ו/או משמשת בהן כנאמן ו/או גופים הקשורים לכל הנ"ל ו/או לשותפויות בהן החברה שותפה (בין אם שותפויות רשומות ובין אם לא רשומות, כאשר העמדת הלוואה ו/או אשראי לשותפות כאמור לעיל, תהא ביחס לחלק בו מחזיקה החברה בשותפות הנ"ל).

**ד. שעבודים:**

באשר לשעבודים ראה באור 16א.

**באור 13 - אגרות חוב**

**א. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
233,167	234,031
(6,032)	(4,403)
(1,077)	(1,230)
226,059	228,398
(28,462)	(40,385)
197,597	188,013

אגרות חוב  
פרמיה (ניכיון)  
עלויות גיוס

חלויות שוטפות של אגרות חוב

**ב. מידע נוסף:**

אג"ח ז'	אג"ח ו'
באלפי ש"ח	
392,065	354,495
417,090	602,000

יתרת ע.נ ליום 31 בדצמבר 2025

ע.נ שהונפק

קבועה - 6.07%	קבועה - 2.85%
19 תשלומים לא שווים המשולמים ביום 30 בנובמבר 2025 ופעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2029 וביום 30 במאי 2030.	17 תשלומים לא שווים המשולמים פעמיים בשנה ביום 30 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2029 וביום 30 במאי 2030.

תנאי ריבית

מועדי תשלום קרן

ריבית חצ שנתית המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2034 (כולל).	ריבית חצ שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2029 (כולל) וביום 30 במאי 2022 ועד 2030 (כולל).
--	--

מועדי תשלום ריבית

ilA-/Stable  
A3 עם אופק יציב

ilA-/Stable  
A3 עם אופק יציב

דירוג על ידי מעלות  
דירוג על ידי מידרוג

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 13 - אגרות חוב (המשך)**

### **ג. 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:

- **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-130 מיליון דולר. "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 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 160 מיליון דולר ארה"ב.

- החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות – הון עצמי מינימלי, יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד ויחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו), ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה;

- לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות;

- דירקטוריון החברה קבע כי לא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן;

- 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%;

- סכום החלוקה בגין כל שנה קלנדרית לא יעלה על 70% מהרווחים של החברה (כהגדרת המונח "רווחים" בחוק החברות) ("הסכום המותר"). מובהר, כי ככל ותחליט החברה שלא לחלק את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסוימת, אזי הפרש בין הסכום המותר באותה שנה, לבין הסכום שחולק בפועל באותה שנה, יתווסף לסכום המותר של השנים הבאות כך שביחד יהוו הסכומים האמורים את הסכום שניתן לחלק בחלוקות עתידיות;

- החברה עומדת בכל התחייבויותיה "המהותיות" כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;

- החברה תכלול בדוח המייד בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה כאמור לעיל.

- **התאמה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי** – במקרה בו ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מסך של 140 מיליון דולר ארה"ב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') 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.

- **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 המובטחות בשעבודים שוטפים, כאמור לא יעלה על 280 מיליון דולר ארה"ב (התחייבויות נטו – משמעם התחייבויות בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור).

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 13 - אגרות חוב (המשך)**

### **ד. 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, כדלקמן: 5 תשלומים בשיעור של 6% כל אחד ביום 30 בנובמבר 2025 ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של השנים 2026 ו-2027, ו-14 תשלומים בשיעור של 5% כל אחד בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2034 (כולל). אגרות החוב נושאות 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 בדרך של הרחבה פרטית. בחודש דצמבר 2024, השלימה החברה הנפקת 140.69 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה על-פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 28 בנובמבר 2024. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם והן כפופות לתנאים העיקריים הבאים:

- **הון עצמי מינימלי** - 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" – יכלול רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פירוק החברה; (ב) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ז'). ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 בדצמבר 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), 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), 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.
- החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות – הון עצמי מינימלי, יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד ויחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו), ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה;
- לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות;
- דירקטוריון החברה קבע כי לא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן;
- 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 שנקבעו 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%;
- החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;
- החברה תכלול בדוח המייד בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה כאמור לעיל.
- **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.
- **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 התחייבויות נטו המובטחות בשיעבודים שוטפים, כאמור לא יעלה על 350 מיליון דולר ארה"ב (התחייבויות נטו – משמעם התחייבויות בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור).

**למועד הדוח הכספי עומדת החברה בהתניות להן התחייבה לבעלי אגרות החוב.**

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### באור 13 - אגרות חוב (המשך)

#### ה. תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה:

ביום 24 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, אשר תחול על כל סדרות אגרות חוב של החברה, בתוקף החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 1 במרץ 2028.

עד ליום 31 בדצמבר 2025 לא נרכשו במסגרת התוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה.

#### ו. דירוג החברה ואגרות החוב:

1. ביום 3 בפברואר 2025, אישרה מידרוג בע"מ דירוג A3.il באופק יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה.
2. ביום 10 באוגוסט 2025, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA באופק יציב.
3. 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.

### באור 14 - הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (לא סחיר)

ביום 16 ביולי 2025, התקשרה החברה עם גופים מוסדיים המנויים בסעיף 15 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).

### באור 15 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

בחודש נובמבר, 2020 חתמה החברה על הסכם עם השותף בתחום מקבצי הדיור, מר ג'ו לובאק (להלן – השותף) וזאת בהמשך להסכמות מחודש אוגוסט, 2020 לפיהם במקרה של קרות "אירוע" כתוצאה חס וחלילה מפטירה או נכות קבועה של השותף תרכוש החברה את כלל החזקותיו של השותף (לרבות גופים קשורים שלו) בישויות השונות העוסקות בתחום מקבצי הדיור, בהתאם לשווי השוק של החזקות ועקרונות אחרים שנקבעו בהסכם בין הצדדים לרבות תנאי פריסת התשלום בתמורה לרכישת החזקות על פני שלוש שנים. השלמת העסקה בקרות אירוע, מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מסוימים, לגביהם נקבעו הסכמות במידה ולא יתקיימו התנאים המתלים.

ליום 31 בדצמבר, 2025 נאמדת ההתחייבות בגין אופציית המכר (Put) כאמור בסך של כ-29 מיליון דולר (ליום 31 בדצמבר, 2024 – 33 מיליון דולר), ראה גם ביאור 2.

### באור 16 - שעבודים, ערבויות ותלויות

#### א. שעבודים:

החברה יצרה שעבודים שוטפים על נכסיה וכן שעבודים קבועים על הון המניות שלה שטרם נדרש או שנדרש וטרם נפרע ועל המוניטין שלה, זאת לטובת הבנקים המממנים את פעילותה בישראל, פארי פסו ביניהם, שיתרת האשראי מהם ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של 240 מיליון דולר. כמו כן, שיעבדה חברה בת בארה"ב את מניותיה להבטחת קו אשראי בסך של עד 40 מיליון דולר מבנק אמריקאי.

#### ב. ערבויות:

(1) בדבר ערבות חוק מכר שניתנה לרוכש דירה בפרויקט אורנים ראה באור 9.

#### ג. תלויות:

ביום 6 בינואר 2025, הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בקשה כנגד החברה, אלקו בע"מ (בעלת השליטה בחברה), וחברות נוספות בשליטת אלקו בע"מ, לפי סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") לגילוי ועיון במסמכים, לשם בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת. עניינה של הבקשה הוא בקשר עם מתן תרומות על-ידי המשיבות לקרן להענקת מלגות על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, אשר לטענת המבקש, בוצע ללא קבלת האישורים הנדרשים בחוק החברות. במסגרת דיון מוקדם שהתקיים ביום 23 באוקטובר 2025 הורה בית המשפט על מחיקת הבקשה.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 17 - הון המניות**  
**א. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025	
מונפק	ר ש ו ם	מונפק	ר ש ו ם
(ונפרע *)		(ונפרע *)	
<b>מספר מניות</b>			
60,116,826	100,000,000	64,456,196	100,000,000

מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח  
 ערך נקוב כל אחת

(\*) מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (לאחר ניכוי 892,127 מניות המוחזקות על ידי החברה כמניות באוצר).

**ב. זכויות הנלוות למניות:**

כל מניה רגילה מקנה למחזיק בה:

- (1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף באסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה בכל הצבעה בכל אסיפה כללית בה השתתף המחזיק בה.
- (2) זכות לקבל דיבידנדים ומניות הטבה אם וכאשר יחולקו.
- (3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה לאחר פירוקה.

ג. ביום 8 במאי 2025, קיבלה החברה את אישור רשות ניירות ערך להארכת תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת עד ליום 16 במאי 2026.

ד. ביום 24 בינואר 2024, ביצעה החברה הנפקה פרטית של 3,310,345 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ של החברה לגופים מקבוצת הפניקס אחזקות בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בתמורה לסך כולל של כ- 120 מיליון ש"ח (ברוטו) וכ- 119 מיליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה).

ה. 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).

**ו. דיבידנדים בתקופת הדוח:**

- ביום 14 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 11.2 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.7097 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 29 במרץ 2023.
- ביום 31 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 5.3 מיליון דולר (20 מיליון ש"ח, כ- 0.3548 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 20 בספטמבר 2023.
- ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 5.5 מיליון דולר (20 מיליון ש"ח, כ- 0.3328 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 8 באפריל 2024.

**ז. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה**

ביום 24 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח, בתוקף החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 1 במרץ 2028.

עד ליום 31 בדצמבר 2025 לא נרכשו במסגרת התוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 18 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

**א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
42,729	73,367
64,976	82,480
115	146

**נכסים:**

הלוואות לחברות כלולות

חייבים ויתרות חובה

**התחייבויות:**

זכאים ויתרות זכות

יתרת הלוואות וחובות שוטפים של בעל עניין הגבוהה ביותר במשך השנה הינה בסך של כ-18.3 מיליון דולר.

**ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
676	671	721
1,016	1,361	1,501

דמי ניהול, החזר הוצאות והשתתפות בהוצאות שכר ונלוות של החברה האם

הכנסות ריבית, נטו מחברות כלולות

**ג. הטבות לבעלי עניין:**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
1,150	1,729	1,512
1,364	1,711	1,480
190	169	138
3	3	3

שכר ונלוות לבעלי עניין (\*)

שכר ונלוות לדיקטור בחברה (\*\*)

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

מספר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

(\*) החל מיום 1 בינואר 2022 - מנכ"ל החברה, ראה גם ביאור 18ה(2).  
 (\*\*) החל מיום 1 בינואר 2022 - יו"ר דירקטוריון החברה (בשנים 2020 ו-2021 כיהן כמנכ"ל החברה), ראה גם ביאור 18ה(1).

**ד. תגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות שכר בעלי עניין ולא כולל שכר דירקטורים כמפורט לעיל):**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
2,514	3,440	2,992
2	2	2

הטבות לזמן קצר והטבות לאחר העסקה (1)

מספר האנשים אליהם מתייחס התגמול

(1) ראה סעיפים 18ה(1), 18ה(2) להלן.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

### ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים:

1. החל מיום 1 בינואר 2015 כיהן מר גיל רושינק כמנכ"ל החברה. בתוקף החל מיום 1 בינואר 2022, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 26 בדצמבר 2021 ו-30 בדצמבר 2021, בהתאמה (וכן בהתאם לעדכונים שאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 בפברואר 2022), אישרה החברה את מינויו של מר רושינק כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה במשרה מלאה, חלף כהונתו כמנכ"ל החברה, באותם תנאי העסקה. ביום 9 בפברואר 2022 אושרו תנאי כהונתו כיו"ר דירקטוריון על-ידי האסיפה הכללית של החברה. בתוקף החל מיום 1 באפריל 2023, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 7 במאי 2023 ו-15 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 22 ביוני 2023, עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן עדכונים לתנאי כהונתו והעסקתו של מר רושינק.  
להלן פרטים אודות תנאי העסקתו של מר רושינק:
  - א. החל מיום 1 באפריל 2023 שכרו החודשי של מר רושינק עומד על 110 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע שפורסם בגין חודש אפריל 2023.
  - ב. משכורת יג' - משכורת יג' בגובה המשכורת אשר תשולם במועדים המקובלים בחברה.
  - ג. מענק שנתי מדיד - מענק כספי שנתי בהתאם לתקרה המירבית הקבועה במדיניות התגמול של החברה, קרי מענק שנתי מבוסס על עמידה ביעד תזרים ממימושי נכסים ועל עמידה ביעד היקף גיוס מצדדים שלישיים להשקעות בנכסי הקרנות, בהתאם למדרגות שנקבעו במדיניות התגמול. תקרת המענק המדיד הינה 9 משכורות.
  - ד. מענק שנתי מבוסס פרמטרים איכותיים – בנוסף, בכפוף לכל דין, ועל פי החלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, רשאית החברה לשלם למר רושינק מענק אשר יתבסס על פרמטרים איכותיים. חלק זה לא יעלה על 3 משכורות ובלבד שסך כל המענקים שישולמו לו לא יעלה על תקרת המענק השנתי.
  - ה. סך המענק, ששולם ליו"ר הדירקטוריון בגין שנת 2025 הסתכם לסך של כ-0.85 מיליון ש"ח.
- א. מענק הוני – ביוני 2023 הקצתה החברה למר רושינק 583,090 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש ל-583,090 מניות רגילות של החברה, שיהוו לאחר מימושן ולרבות בדילול מלא, בהתחשב בהון המנופק והנפרע של החברה כפי שהיה באותו מועד, כ-1% מהון החברה. בפועל, תוקצנה למר רושינק בעת מימוש האופציות מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערך הנקוב. האופציות תבשלה בחמש שנתיות שוות החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת ההבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום חמש שנים ו-30 ימים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (שהיה 34.98 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות הראשונה המבשילה בתום שנתיים לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 35.86 ש"ח, של מנת האופציות השנייה המבשילה בתום שנתיים לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 36.73 ש"ח ושל מנת האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 37.61 ש"ח. סך ההטבה הגלומה בתכנית זו הינה כ-8 מיליון ש"ח ל-5 שנים. בשנת 2025 מימש מר רושינק 233,236 אופציות כך שנוכח למועד הדוח נותרו למר רושינק 349,854 אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה.
- ז. הטבות נלוות ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה, לרבות: רכב (מגולם), טלפון נייד והוצאות אחזקתו, ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתי, ימי מחלה ודמי הבראה, כיסוי ביטוחי וכתב שפוי.
- ח. כל אחד מהצדדים יכול לסיים את ההתקשרות בכל עת, מסיבה כלשהי ותוך מתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש של 180 ימים. החברה רשאית להודיע למר רושינק בכל שלב בתקופת ההודעה המוקדמת כי היא מוותרת על עבודתו בתקופת ההודעה המוקדמת ולבצע לו פדיון הודעה מוקדמת על בסיס משכורתו בלבד. במקרה של סיום יחסי עובד מעביד בין הצדדים מכל סיבה שהיא, למעט בנסיבות המצדיקות, לפי שקול דעת החברה, שלילת הודעה מוקדמת ו/או שלילת פיצוי פיטורים באופן מלא או חלקי, יהא זכאי מר רושינק למענק הסתגלות בסכום השווה ל-6 משכורות. במקרה שבו סיום העבודה הינו בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורים באופן מלא או חלקי, על פי דין, החברה פטורה ממתן הודעה מוקדמת, מפדיון הודעה מוקדמת וממתן מענק שנתי מדיד ומענק הסתגלות.
- ט. מר רושינק התחייב לאי תחרות בעסקי החברה בכלל (אי תחרות במהלך תקופת ההסכם ובמשך חמישה חודשים לאחר סיום יחסי עובד מעסיק, והתחייבות לאי שידול לתקופה של 12 חודשים מיום סיום יחסי עובד מעסיק) ובעסקיה בבריטניה, בפרט (ללא מגבלה).
- י. ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת הלוואה למר רושינק, נושאת ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת, בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, בתנאי Non-Recourse, לשם השקעה בקרנות נדל"ן של החברה, ראה גם באור 18ה(8) להלן.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

### ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים: (המשך)

יא. ביוני 2023, החברה הקצתה למר רושינק מניות בחברה בת ישראלית פרטית של החברה אשר מקנות למר רושינק את כל הזכויות המשפטיות הכרוכות במניות ובין היתר חלוקות רווחים של החברה הבת שמקורן בהכנסות של דמי הצלחה שיתקבלו, לרבות בעקיפין, דרך יישות אחרת אשר זכאית לקבלת דמי הצלחה בהתאם להסכמי כל קרן קיימת ואשר תוקם בעתיד, ביחד עם השותף המקומי הנוכחי של החברה בפעילותה בהשקעה בבריטניה וזאת בהתאם להסכמי הקרן, ואשר אפקטיבית עתידות לשקף כ-5% מדמי ההצלחה של היישות הזכאית לדמי הצלחה.

2. החל מיום 28 במרץ 2016, כיהן מר אמיר יניב כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה.

בתוקף החל מיום 1 בינואר 2022, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 26 בדצמבר 2021 ו-30 בדצמבר 2021, בהתאמה (וכן בהתאם לעדכונים שאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 בפברואר 2022), אישרה החברה את מינויו של מר אמיר יניב כסמנכ"ל החברה במשרה מלאה, חלף כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, באותם תנאי העסקה, כפוף לאישור ערכון מדיניות התגמול כמפורט בדוח הזימון מינואר 2022. אישור כאמור התקבל ביום 9 בפברואר 2022.

בתוקף החל מיום 1 באפריל 2023, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 7 במאי 2023 ו-15 ביוני 2023, בהתאמה, אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן עדכונים לתנאי כהונתו והעסקתו של מר יניב.

להלן פרטים אודות תנאי העסקתו של מר יניב:

א. החל מיום 1 באפריל 2023, שכרו החודשי של מר יניב עומד על 110 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע שפורסם בגין חודש אפריל 2023.

ב. משכורת יג' - משכורת יג' בגובה המשכורת אשר תשולם במועדים המקובלים בחברה.

ג. מענק שנתי מדיד - מענק כספי שנתי בהתאם לתקרה המירבית הקבועה במדיניות התגמול של החברה, קרי מענק שנתי מבוסס על עמידה ביעד תזרים ממימושי נכסים ועל עמידה ביעד היקף גיוס מצדדים שלישיים להשקעות בנכסי הקרנות בהתאם למדרגות שנקבעו במדיניות התגמול. תקרת המענק המדיד הינה 13 משכורות. המענק ששולם למנכ"ל החברה בגין שנת 2025 הסתכם לסך של כ-1.3 מיליון ש"ח.

ד. מענק שנתי מבוסס פרמטרים איכותיים - בנוסף, בכפוף לכל דין, ועל פי החלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, רשאית החברה לשלם למר יניב מענק אשר יתבסס על פרמטרים איכותיים. חלק זה לא יעלה על 3 משכורות ובלבד שסך כל המענקים שישולמו לו לא יעלה על תקרת המענק השנתי.

ה. מענק הוני - ביוני 2023 הקצתה החברה למר יניב 583,090 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש ל-583,090 מניות רגילות של החברה, שיהוו לאחר מימושן ולרבות בדילול מלא, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה כפי שהיה באותו מועד, כ-1% מהון החברה. בפועל, תוקצנה למר יניב בעת מימוש האופציות מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערך הנקוב. האופציות תבשלנה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת ההבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום חמש שנים ו-30 ימים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (שהיה 34.98 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות הראשונה המבשילה בתום שנתיים לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 35.86 ש"ח, של מנת האופציות השנייה המבשילה בתום שנתיים הינו 36.73 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 37.61 ש"ח. סך ההטבה הגלומה בתכנית זו הינה כ-8 מיליון ש"ח ל-5 שנים. בשנת 2025 מימש מר יניב 233,236 אופציות כך שנוכח למועד הדוח נותרו למר יניב 349,854 אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה.

ו. הטבות נלוות ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה, לרבות: רכב (מגולם), טלפון נייד והוצאות אחזקתו, ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, ימי מחלה ודמי הבראה, כיסוי ביטוחי וכתב שיפוי.

ז. כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, מסיבה כלשהי ותוך מתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש של שלושה חודשים. החברה רשאית להודיע למר יניב בכל שלב בתקופת ההודעה המוקדמת כי היא מוותרת על עבודתו בתקופת ההודעה המוקדמת ולבצע לו פדיון הודעה מוקדמת על בסיס משכורתו בלבד. במקרה שבו סיום העבודה הינו בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורים באופן מלא או חלקי, על פי דין, החברה פטורה ממתן הודעה מוקדמת, מפדיון הודעה מוקדמת וממתן מענק שנתי מדיד.

ח. במקרה של סיום העסקתו של מר יניב ביוזמת החברה בלבד, למעט בנסיבות המצדיקות, לפי שיקול דעת החברה, שלילת הודעה מוקדמת ו/או שלילת פיצויי פיטורים באופן מלא או חלקי, יאה מר יניב זכאי למענק הסתגלות בסכום ברוטו השווה ל-3 משכורות (ללא תוספת תנאים נלווים בגין).

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

### ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים: (המשך)

- ט. מר יניב התחייב לאי תחרות בעסקי החברה בכלל (אי תחרות במהלך תקופת ההסכם ובמשך שישה חודשים לאחר סיום יחסי עובד מעסיק, והתחייבות לאי שידול לתקופה של 12 חודשים מיום סיום יחסי עובד מעסיק) ובעסקי ה-SFR בארה"ב, בפרט (ללא מגבלה).
- י. ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת הלוואה למר יניב, נושאת ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת, בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, בתנאי Non-Recourse, לשם השקעה בקרנות הנדל"ן של החברה, ראה גם ביאור 18ה(8) להלן.
- יא. החברה אישרה למנכ"ל החברה בחודש יוני 2023 הקצאה של מניות בחברה בת ישראלית פרטית של החברה אשר מקנות למר יניב את כל הזכויות המשפטיות הכרוכות במניות ובין היתר חלוקות רווחים של החברה הבת שמקורן בהכנסות של דמי הצלחה שיתקבלו, לרבות בעקיפין, דרך יישות אחרת אשר זכאית לקבלת דמי הצלחה בהתאם להסכמי קרן שתוקם ככל ותוקם, ושעתידה לפעול בתחום ה-SFR בארה"ב באותו מודל של פעילות החברה בתחום ה-SFR כיום, ואשר אפקטיבית עתידות לשקף כ-5% מדמי ההצלחה של היישות שתהא זכאית לדמי ההצלחה.
3. ביום 22 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה (בהמשך לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 7 במאי 2023 ו-15 ביוני 2023, בהתאמה) עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן עדכונים לתנאי כהונתם והעסקתם של מר גיל רושינק, יו"ר דירקטוריון החברה, ושל מר אמיר יניב, מנכ"ל החברה, כמפורט לעיל ובכלל זאת, עדכון הנוסחה במדיניות התגמול לחישוב המענק השנתי ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה, וכן עדכון תקרות המענק השנתי ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל החברה ולסמנכ"לים. המענק ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה יהא מבוסס על פרמטרים אשר המשקל שלהם יקבע אחת לשנה (תקרת מענק של עד 9 משכורות ו-13 משכורות, בהתאמה), והמענק השנתי לנושאי המשרה הכפופים למנכ"ל החברה, יהא מבוסס על עמידה ביעדים אישיים שיקבעו אחת לשנה (תקרת מענק של עד 70% מתקרת המענק למנכ"ל).
4. ביום 19 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה, הקצאה כוללת של 202,908 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות החברה, לשלושה עובדים בחברה (באותו מועד). ביניהם נושא משרה (סמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. האופציות תבשלה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת הבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום שש שנים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (14.57 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות המבשילה בתום השנה הראשונה לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 14.938 ש"ח, של מנת האופציות המבשילה בתום השנה השנייה הינו 15.302 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 15.667 ש"ח. בהתאם לתכנית תגמול הונית של החברה, בעת מימוש האופציות תוקצינה לניצעים מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערך הנקוב. במהלך השנים 2023-2025 מימשו הניצעים את כלל מנות האופציות שהבשילו למניות רגילות של החברה, בהתאם למועדי הבשלה שנקבעו.
5. ביום 24 באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה, הקצאה כוללת של 371,782 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות החברה, לשלושה מנהלים בחברה, ביניהם שני נושאי משרה (סמנכ"ל חשבונאות ובקרה וסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. האופציות תבשלה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת הבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום חמש שנים ו-30 ימים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (46.52 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות המבשילה בתום השנה הראשונה לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 47.69 ש"ח, של מנת האופציות המבשילה בתום השנה השנייה הינו 48.85 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 50.01 ש"ח. סך ההטבה הגלומה בתכנית זו הינה כ-5.5 מיליון ש"ח ל-5 שנים.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

### ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים: (המשך)

6. ביום 23 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה כוללת של 182,375 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות החברה, לשני מנהלים בחברה שאינם נושאי משרה בה, וזאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. האופציות תבשלנה בחמש מנות שנתיים שוות החל מתום שנה ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת ההבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום חמש שנים ו-30 ימים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (49.31 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות המבשילה בתום השנה הראשונה לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 50.55 ש"ח, של מנת האופציות המבשילה בתום השנה השנייה הינו 51.78 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 53.01 ש"ח. סך ההטבה הגלומה בתכנית זו הינה כ-2.5 מיליון ש"ח ל-5 שנים.

7. בחודש נובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול) הענקת הלוואות מסוג Non-Recourse נושאות ריבית בסך של 750,000 דולר ארה"ב לשני נושאי משרה בחברה (לכל אחד) לשם השקעה בקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב ("הקרן החמישית") לתקופה של 7 שנים. הלוואה והריבית בגינה תפרע באופן שוטף על ידי חלוקות (Distributions) אשר תבוצענה על ידי הקרן החמישית. כל מנת הלוואה, כפי שתהיה בכל מועד רלוונטי, יחד עם הריבית בגינה, תיפרע על ידי נושא המשרה במוקדם מבין ("מועד הפירעון"): (א) תום 7 שנים ממועד העמדת כל מנת הלוואה (ובמקרה בו הקרן החמישית הכריזה על Extension למימוש נכסיה, תוארך תקופה זו בהתאמה); (ב) במועד קבלת התמורה ממימוש נכסי הקרן החמישית, וביצוע חלוקה של תמורת מימוש הנכסים לשותפים המוגבלים בקרן החמישית (תשלום בגובה התמורה האמורה). יובהר כי תקבולים מכל סוג שהוא מפירות השקעה בקרן החמישית ישמשו אך ורק לפירעון הלוואה, כולל הריבית בגינה, באמצעותה נרכשו הזכויות בקרן החמישית; (ג) תום תקופה של שלושה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה ונושא המשרה התפטר מעבודתו בקבוצה.

יצוין, כי בנוסף לאמור לעיל, הלוואה בתנאים זהים הוענקה ל-3 מנהלים נוספים בחברה, בסך של 400,000 דולר ארה"ב לכל אחד.

### 8. העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה

ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיל רושניק ולמנכ"ל החברה, מר אמיר יניב (כל אחד מהם בסעיף זה: "נושא המשרה"), נושאת ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת, בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, לשם השקעה בקרנות הנדל"ן של החברה. להלן פרטים נוספים אודות תנאי הלוואה:

א. הלוואה תועמד במנה אחת או יותר, במועדים ובסכומים בהתאם לבקשת נושא המשרה, במשך תקופה שלא תעלה על שבע שנים, ועד למשיכת מלוא סכום הלוואה כאמור, ככל שיבקש נושא המשרה למשוך את מלוא סכום הלוואה.

ב. הלוואה והריבית בגינה תפרע באופן שוטף על ידי חלוקות (Distributions) אשר תבוצענה על ידי כל קרן נדל"ן שבה ירכשו זכויות באמצעות כספי הלוואה.

ג. כל מנת הלוואה, כפי שתהיה בכל מועד רלוונטי, יחד עם הריבית בגינה, תיפרע על ידי נושא המשרה במוקדם מבין ("מועד הפירעון"): (א) תום 7 שנים ממועד העמדת כל מנת הלוואה (ובמקרה בו קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי הלוואה הכריזה על Extension למימוש נכסיה, תוארך תקופה זו בהתאמה); (ב) במועד קבלת התמורה ממימוש נכסי קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי הלוואה, וביצוע חלוקה של תמורת מימוש הנכסים לשותפים המוגבלים בקרן הנדל"ן האמורה (תשלום בגובה התמורה האמורה). יובהר כי תקבולים מכל סוג שהוא מפירות השקעה בקרן מסויימת ישמשו אך ורק לפירעון הלוואה, כולל הריבית בגינה, באמצעותה נרכשו הזכויות באותה קרן; (ג) תום תקופה של שלושה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה ונושא המשרה התפטר מעבודתו בקבוצה או היה והוסכם בין הקבוצה לבינו בהסכמה הדדית על סיום העסקתו בקבוצה או (ד) תום תקופה של שישה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה ונושא המשרה פוטר מעבודתו בקבוצה.

ד. הלוואה תהא מובטחת בזכויות שירכשו על ידי נושא המשרה בקרנות הנדל"ן של החברה, כבטוחה בלעדית (בתנאי Non-Recourse), ואלה ישועבדו בשעבוד ראשון בדרגה כבטוחן לסילוקם המלא של הסכומים שטרם נפרעו בגין הלוואה, אלא במקרים בהם הסתיימה העסקת נושא המשרה בקבוצה שאז יפרע את הלוואה כאמור לעיל. כן נקבעו בהסכם הוראות בדבר העמדה לפירעון מיידי של הלוואה וכן בדבר זכותו של נושא המשרה לפירעון מוקדם של הלוואה בכל עת ללא כל עמלה.

ה. ההטבה הכרוכה בהענקת הלוואה, ככל שקיימת הטבה כאמור, תופחת מהתגמול לו זכאי נושא המשרה על פי הסכם העסקתו.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 18 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

### **ו. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

#### **1. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ**

ביום 7 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון מהימים 28 ו-29 באפריל 2024, בהתאמה) את חידוש התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו, בתוקף מיום 21 במרץ 2024, לתקופה של שלוש שנים. על פי הסכם הניהול כפי שעודכן, אלקו תעניק שירותי ניהול ותקבל עבורם תמורה כדלקמן:

(1) שירותי חברות קבועה של דירקטורים בדירקטוריון החברה מטעמה של אלקו, מקרב נושאי המשרה בה, בתמורה לתשלום שנתי, במשך כל שנה בתקופת ההסכם, עבור כל דירקטור בחברה שהינו עובד של אלקו (ולא יותר מ-2 דירקטורים), בסכום השווה לסכום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות עבור כל ישיבה שהדירקטור ישתתף בה, בהתאם לסכומים המקובלים בחברה, בתוספת מע"מ כד"ן. סכום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות הנהוגים כיום בחברה הינם הסכומים המרביים הקבועים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. התשלום ישולם לאלקו במועד התשלום ליתר הדירקטורים בחברה.

(2) שירותי ניהול נוספים באמצעות המנכ"לים המשותפים של אלקו, ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, כדלקמן: שירותי פיתוח עסקי בין היתר בתחום של "נכסי הקרנות" ואיתור הזדמנויות עסקיות לחברה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי ושירותי השתתפות פעילה בדיוני האסטרטגיה של החברה. בנוסף, אלקו תעניק לחברה באמצעות מנהליה ועובדיה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי לרבות השתתפות בדיוני האסטרטגיה של החברה, וכן שירותי חשבונאות, מיסים, רכש קבוצתי, כספים, מיון, ביטוח, סייבר וכיו"ב, תמורת 2.239 מיליון ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כד"ן. התשלום משולם על-ידי החברה לאלקו על בסיס חודשי. שירותי ניהול נוספים אלו יוענקו לחברה על-ידי נושאי משרה ו/או עובדים באלקו בהתאם לתחום מומחיותם, ביניהם (אך לא רק), מר אליעזר וסלי המכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה ומר אבי ישראלי (המכהן כמשנה למנכ"ל של אלקו ומעניק לחברה שירותים בתחום הפיתוח העסקי) ובהתאם לצורך גם על-ידי יועצים של אלקו.

(3) בנוסף לתמורה שפורטה לעיל, תשלם החברה לאלקו, מידי שנה, בגין שירותי הניהול המפורטים לעיל, מענק ניהול שנתי הנגזר מהרווח (הפסד) לפני מס בהתאם לדוח השנתי המבוקר של החברה בשנה הרלוונטית, אשר יבוצעו בו התאמות, כמפורט להלן (להלן: "הרווח (ההפסד) המתואם"): (א) נטרול מהרווח (הפסד) התאמות שווי הוגן שנערכו בתקופה השוטפת כתוצאה משערוכים של נכסי הקרנות של החברה (לרבות הכנסות (הוצאות) מדמי הצלחה, Promote, שנובע מהשערוכים) ותוצאות בתקופה השוטפת מהעברה מקרן הפרשי תרגום, כפי שכל אלו מופיעים בדוח רווח והפסד של החברה; (ב) הוספה לרווח (הפסד) רווח (הפסד) לפני מס מפעילות מופסקת כפי שמופיע בדוח רווח והפסד של החברה; (ג) הוספה לרווח (הפסד) של חלק החברה בתזרים המזומנים החופשי שנבע לה כתוצאה ממימוש של נכסי הקרנות של החברה בתקופת הדוח, לרבות רכיב ה-Promote, בתקופה השוטפת, בניכוי חלק החברה בעלות המצטברת שהושקעה בפועל בנכס ובהתחשב בתזרימים שנבעו לחברה במימון מחדש, לאחר מועד הרכישה, כפי שנרשמו בספרי החברה עד למועד המימוש.

המענק ישולם על-ידי החברה לאלקו מדי רבעון בתוספת מע"מ כד"ן, כאשר מדרגות הרווח יחושבו באופן יחסי לתקופה הרלוונטית ולאחר פרסום הדוחות השנתיים תיערך התחשבות בגין אותה שנה. בהתאם להתקשרות, בגין רווח מתואם מתחת לסך של 33.5 מיליון ש"ח, לא תשלם החברה מענק ניהול שנתי ומעל רווח כאמור, ישולם מענק ניהול שנתי בשיעורים משתנים הנעים בין 1%-6.5%. בכל מקרה לא יעלה מענק הניהול השנתי על סכום של 3.75 מיליון ש"ח בשנה בתוספת מע"מ כד"ן, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2017. ככל שיהיה לחברה הפסד מתואם, היא לא תשלם באותה שנה מענק. ההפסד המתואם כאמור, יקוזז מהרווח המתואם בשנה או בשנים שלאחר מכן, החל מהשנה העוקבת למענק האחרון ששולם על-פי ההסכם, עד תום תקופת ההסכם.

סך תשלומי דמי הניהול, לרבות מענק ניהול לחברת האם, אלקו בע"מ, עמד בשנת 2025 על כ-0.7 מיליון דולר.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 18 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

### **1. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)**

1. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ (המשך)

(3) (המשך)

"נכסי הקרנות" משמעם לעניין זה – פעילות מקבצי דיור ופעילות דירות צמודות קרקע להשכרה (SFR). קרנות להשקעה במקבצי דיור ובדירות צמודות קרקע, קרנות להשקעה במלונאות, קרנות להשקעה למשרדים בבריטניה, כל הנכסים האחרים שרכשו במסגרת פעילות הקרנות של החברה או באופן עצמאי, וקרנות להעמדת הלוואות בתחומים האמורים;

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, היה עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים ומנכ"לים משותפים באלקו, בעלת השליטה בחברה. למר גיל רושינקו, יו"ר הדירקטוריון, היה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותו מועסק על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה.

בנוסף, במסגרת אישור האסיפה הכללית מיום 7 באפריל 2024 כאמור, עודכנה מדיניות התגמול של החברה כדי ליצור תאימות בין הסכם הניהול לבין מדיניות התגמול, מבלי לשנות את תוקפה של מדיניות התגמול שהינה עד ליום 22 ביוני 2026.

### 2. הוצאת כתבי שיפוי לבעלי השליטה

ביום 18 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה, מתן התחייבות מתוקנת לשיפוי מראש ("כתב השיפוי"), לדירקטורים ולנושאי משרה בכירה בחברה, לרבות לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (המכהנים כדירקטורים בחברה). סכום השיפוי אשר ישולם על ידי החברה לכל נושאי המשרה במצטבר בקשר עם חבות כספית שתוטל עליהם לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה, האחרונים שפורסמו טרם תשלום השיפוי. בנוסף יצוין כי מר מיכאל זלקינד, זכאי לשיפוי, פטור וביטוח במסגרת תפקידו כנושא משרה בחברות הבנות של ENA II.

ביום 14 בינואר 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 20 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי שהוענקו למר דניאל זלקינד ולמר מיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 17 במאי 2020, לתקופה של שלוש שנים. ביום 11 באוקטובר 2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי שהוענקו למר דניאל זלקינד ומר מיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 17 במאי 2023 לתקופה של שלוש שנים. ביום 29 בפברואר 2024 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה שעל סדר יומה, בין היתר, אישור הארכת תוקפם של כתבי השיפוי והפטור שהוענקו לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 21 במרץ 2024, לתקופה של שלוש שנים.

ביום 7 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון מהימים 28 ו-29 בפברואר 2024, בהתאמה) את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי שהוענקו לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 21 במרץ 2024, לתקופה של שלוש שנים.

לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, המכהנים כדירקטורים, היה עניין אישי בהתקשרות עקב היותם מוטבים על-פי כתבי השיפוי. לאלקו בע"מ היה עניין אישי באישור ההתקשרות עקב היותה נשלטת על ידם. בנוסף, מר גיל רושינקו אשר מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטה לאור היותו קשור עם החברה בהסכם העסקה.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

### 1. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

#### 3. הוצאת כתבי פטור לנושאי משרה ודירקטורים

ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, מתן כתב פטור, לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ולנושאי המשרה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, לרבות למנכ"ל החברה ולרבות לנושאי משרה ודירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם, לרבות לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה). כתב הפטור מעניק, בכפוף להוראות כל דין, פטור, הן מראש והן בדיעבד, לנושא המשרה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה. תוקף כתב הפטור שהוענק לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד הינו לשלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, ונוסחם של כתבי הפטור אשר הוענקו להם הינם זהים לנוסחם של כתבי הפטור אשר הוענקו ליתר נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברה.

ביום 7 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון מהימים 28 ו-29 בפברואר 2024, בהתאמה) את הארכת תוקפם של כתבי הפטור שהוענקו לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 21 במרץ 2024, לתקופה של שלוש שנים.

לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, המכהנים כדירקטורים, היה עניין אישי בהתקשרות עקב היותם מוטבים על-פי כתבי הפטור. לאלקו בע"מ היה עניין אישי באישור ההתקשרות עקב היותה נשלטת על ידם. בנוסף, מר גיל רושינק אשר מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטה לאור היותו קשור עם החברה בהסכם העסקה.

#### 4. תיחום פעילות

ביום 28 במרץ 2023 החברה קיבלה את הודעתה של אלקו לפיה, האורגנים המוסמכים באלקו אישרו בחודש מרץ 2023 עדכון להסדר תיחום הפעילות בקבוצת אלקו. נכון למועד הדוח, החברה פועלת כמנהלת קרנות להשקעה בתחום שוק הדיור להשכרה בארה"ב - רכישה, ניהול והשבחה של מקבצי דיור להשכרה (בעיקר בדרום מזרח ארה"ב), הן באמצעות השקעות הוניות והן באמצעות מתן הלוואות ליזמים (קרנות חוב), ופעילות דיור להשכרה של בתים צמודי קרקע (SFR) (בעיקר בדרום מזרח ארה"ב); בתחום השקעה במשרדים בבריטניה; כמו כן הקימה אלקטרה נדל"ן ריט מלונות פרטיות, תוך התמקדות ברכישות הזדמנותיות, במטרה לממש את נכסיה לאחר רכישת מסה קריטית של מלונות והשלמת השבחתם, כמו כן, פועלת החברה בקרקעות לייזום באיזורי הפעילות שלה. על רקע האמור לעיל, הודיעה אלקו לחברה כי עדכנה את הסדר תיחום הפעילות בקבוצת אלקו, כדלקמן:

1. הצעות עסקיות המתקבלות באלקו בכל אחד מתחומי הפעילות העיקריים של החברה, יוצעו על ידי אלקו לחברה.
2. במידה והחברה, לא תהא מעוניינת בהצעה העסקית, היא תודיע לאלקו, תוך זמן סביר, כי אינה מעוניינת ואלקו תהא רשאית להעביר את ההצעה לכל גורם אחר.
3. החלטות על אי היענות להצעות עסקיות שתועברנה על ידי אלקו, תתקבלנה על-ידי מנכ"ל החברה וועדת הביקורת שלה (או על ידי כל אורגן אחר, בהתאם להחלטת החברה).
4. יובהר כי ההתחייבויות כאמור לעיל לא יחולו על פעילות שאינה מהותית לחברה ולא תחול על פעילות שתופסק על ידי החברה.

בנוסף, בהתאם להודעת בעלי השליטה באלקו ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (המכהנים כמנכ"לים משותפים באלקו וכדירקטורים בחברה), יראו בכל הצעה עסקית בתחומי הפעילות של החברה ואשר מגיעה למי מהם - הצעה שיש להביאה לחברה בהתאם לאמור לעיל.

#### 5. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

ביום 24 באפריל 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו וחברות מוחזקות שלה (ובכללן החברה וחברות בת שלה), אשר במסגרתה תבטוח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות למנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

הפוליסה האמורה נרכשה מצד שלישי, לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2025 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת) ועד ליום 30 באפריל 2026, בעלות כוללת לקבוצה של כ-406.3 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ובמצטבר, של 120 מיליון דולר.

כל נושאי המשרה בחברה מבוטחים על-פי הפוליסה בתנאים זהים.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 18 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

### **1. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)** **(5) (המשך)**

ועדת התגמול קבעה כי ההתקשרות הינה לטובת החברה, וכן כי היא עומדת בתנאי תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות לאור העובדה כי תנאי ההתקשרות נקבעו במסגרת סעיף ז' למדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה בהתאם לסעיף 267א(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ההתקשרות הינה בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו (ביום 24 באפריל 2025) את חלוקת תשלומי הפרמיה בגין הפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה האמורה לעיל, בין החברות בקבוצת אלקו על פי מפתח חלוקה שהוצע על ידי יועץ חיצוני, באופן שבו חלקה של החברה יעמוד על 22.5% (סך של כ-91.4 אלפי דולר לתקופה של 12 חודשים). כן קבע הדירקטוריון כי תנאי ההתקשרות של החברה בחלוקת תשלומי הפרמיה האמורים בין חברות קבוצת אלקו, אינם שונים באופן מהותי מתנאי ההתקשרות של יתר חברות הקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי. בהתאם, עומדת ההתקשרות בתקנה 41(4) לתקנות ההקלות.

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד היה עניין אישי באישור ההתקשרויות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים, מנכ"לים משותפים ובעלי השליטה באלקו, בעלת השליטה בחברה וכן דירקטורים בחברות הבנות הציבוריות האחרות של אלקו, אשר הינן כולן צד להתקשרות הנ"ל.

### **6. קרן למתן מלגות לסטודנטים במוסדות להשכלה גבוהה לזכרו של גרשון זלקינד ז"ל**

ביום 17 בינואר 2019 הדירקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, אישר, לתקופה של שלוש שנים, את חלוקת ההקלות של החברה בהקמת ומימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל, בהתאם לתקנה 41(4) לתקנות ההקלות, על בסיס סכום קבוע וכח האדם המועסק על ידי החברה בהשוואה ליתר חברות הקבוצה. במסגרת ההתקשרות, נוסדה קרן על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, להענקת מלגות על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה, יחד עם החברות הבנות הציבוריות שלה ובהן החברה, במסגרתה יוענקו מלגות בהיקף שנתי כולל של עד כ-3 מיליון ש"ח, למימון שכר לימוד אוניברסיטאי לקידום לימודים לתואר אקדמי (בעיקר לימודי תואר ראשון) במוסדות מוכרים להשכלה גבוהה של מקצועות לימוד ריאליים ולימודי הנדסאות שונים. הקרן מיועדת הן לעובדי חברות הקבוצה ובני משפחותיהם מקרבה ראשונה (למעט בעלי השליטה ובני משפחותיהם), אשר יעמדו בתנאי הסף לקבלת המלגות, והן לציבור הרחב (בעיקר סטודנטים מרקע סוציאקונומי מוחלש). במסגרת הקמת הקרן, התקשרה הקבוצה עם עמותה בעלת מוניטין הפעילה בתחום ("העמותה") לשם התפעול השוטף של הקרן ולשם מתן תרומות מטעם הקרן לאוכלוסייה מרקע סוציאקונומי מוחלש.

ביום 30 בדצמבר 2021 הדירקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, אישר את חידוש ההתקשרות לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2022.

ביום 30 בדצמבר 2024 הדירקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, אישר את חידוש ההתקשרות לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2025. במסגרת זו נקבע, כי במסגרת הקרן יוענקו מלגות בהיקף שנתי כולל של עד כ-3 מיליון ש"ח בגין שנת הלימודים 2024-2025 (תשפ"ה) ובהיקף שנתי כולל של עד כ-2.5 מיליון ש"ח בגין כל אחת משנות הלימודים 2025-2026 (תשפ"ו) ו-2026-2027 (תשפ"ז).

כל אחת מחברות קבוצת אלקו, לרבות החברה, תתרום לתקציב הקרן סכום קבוע וסכום נוסף בהתאם ליחס כח האדם המועסק על-ידי כל חברה כאמור בהשוואה ליתר חברות קבוצת אלקו. להערכת החברה, התרומה השנתית המקסימלית של החברה בגין שנת לימודים מלאה (לרבות הסכום הקבוע) תעמוד על כ-211 אלפי ש"ח בגין שנת הלימודים 2024-2025 (תשפ"ה) ותעמוד על כ-181 אלפי ש"ח בגין כל אחת משנות הלימודים 2025-2026 (תשפ"ו) ו-2026-2027 (תשפ"ז).

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד עניין אישי באישור ההתקשרות, לאור היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים, מנכ"לים משותפים ובעלי שליטה באלקו, בעלת השליטה בחברה, וכן לאור היותם דירקטורים בחברות הבנות הציבוריות האחרות של אלקו, אשר כולן הינן צד להתקשרות הנ"ל.

### **2. עסקאות זניחות בהתאם לתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות דוחות כספיים:**

החברה מתקשרת מעת לעת בעסקאות שהינן זניחות בהיבט הכמותי והאיכותי לחברה והמקיימות את הכללים לסיווג כזניחות כמפורט להלן, עם אלקו ו/או חברות בנות של אלקו – לרבות אלקטרה וחברות בנות שלה ואלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ וחברות בנות שלה. עסקאות כאמור כוללות בין היתר, שירותים פיננסיים, השתתפות בפוליסות ביטוח קבוצתיות רכישת מכשירי חשמל ומזגנים, השתתפות במבצעים לעובדי קבוצת אלקו, פרסום ושיווק של חברות קבוצת אלקו וכיו"ב.

#### כללים לסיווג עסקאות זניחות שאימצה החברה:

בחודש פברואר 2022 אישרה ועדת הביקורת של החברה את חידוש נהל אמות מידה לבחינת ולסיווג עסקאות עם נושאי משרה, בעלי עניין ו/או בעלי שליטה, כעסקאות שאינן חריגות, פעולות שאינן מהותיות ו/או עסקאות זניחות, וכן אמות מידה לקיום הליך תחרותי. בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין שאינה עסקה חריגה, תיחשב כעסקה זניחה לצרכים האמורים לעיל, אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה, הינה בשיעור של פחות מ-1%.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 18 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**ז. עסקאות זניחות בהתאם לתקנה 41(א)(6) לתקנות דוחות כספיים: (המשך)**

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות שנקבעו אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שתוצאת אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ- 1% או נמוכה בהיקפה מ-1 מיליון ש"ח. מובהר כי עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, או שאינה בתנאי שוק, או העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, לא תסווג כעסקה זניחה. עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמה, ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), תיבחנה כעסקה אחת.

**באור 19 - הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
3,411	4,612	4,420
676	671	721
1,454	2,539	2,492
5,541	7,822	7,633

שכר ונלוות  
דמי ניהול, מענק בגין שרותי ניהול ואחרים לחברה האם  
הנהלה וכלליות אחרות

**באור 20 - הוצאות (הכנסות) מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
6,513	10,275	13,953
17,514	17,770	18,453
-	-	20,320
(794)	177	(5,547)
11,539	(3,077)	(4,578)
33	24	14
34,805	25,169	42,614

**הוצאות מימון:**  
אגרות חוב  
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים  
הפרשי שער (1)  
שניו בערך נכסים פיננסיים  
שניו בהתחייבות בגין אופצית המכר למיעוט (Put)  
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

(3,981)	(200)	-
(1,437)	(3,169)	(3,487)
(5,418)	(3,368)	(3,487)

**הכנסות מימון:**  
הפרשי שער (1)  
הכנסות ריבית מצדדים קשורים ואחרים

(1) ראה גם ביאור 12.

**באור 21 - מסים על ההכנסה**

**א. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה :**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
1,248	-	-
(16,359)	(26,159)	(5,397)
-	-	(814)
(15,111)	(26,159)	(6,211)

מסים שוטפים  
מסים נדחים  
מסים בגין שנים קודמות

**ב. חוקי המס החלים על הקבוצה:**

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו-2023 הינו 23%.  
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ב. חוקי המס החלים על הקבוצה: (המשך)**

(5) השליטה והניהול על הישויות הזרות בקבוצה מופעלים מחוץ לישראל, וקיימת מהות כלכלית אמיתית לכל אחת מהישויות הזרות. שיעורי המס החלים על פעילותן של חברות מוחזקות בחו"ל במדינות: ארה"ב, הולנד ואנגליה הינם כדלקמן:

מדינה	שיעור מס חברות	שיעור מס רווח הון במכירת נכס	שיעור מס רווח הון במכירת מניות חברת הנדל"ן במדינות
<b>ארה"ב</b>	שיעור מס החברות בארה"ב עד ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על 35% מס פדראלי ועד כ-12% מס מדינתי (אשר מהווה הוצאה בחישוב המס הפדראלי), בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של הנכס. ביום 22 בדצמבר 2017, ממשל ארה"ב חוקק רפורמת מס מקיפה המכונה "Tax Cuts and Jobs Act". בעקבות רפורמת המס המקיפה שנחקקה בארה"ב, החל מיום 1 בינואר 2018, שיעור מס החברות הפדראלי ירד מ-35% ל-21%. בנוסף חלים מסים מדינתיים ועירוניים.	רווח הון במכירת נכס ממוסה כרווח רגיל לפי שיעור מס החברות.	בהתאם להוראות האמנה למניעת כפל מס בין הולנד וארה"ב, רווח הון במכירת מניות של החברה הרשומה בארה"ב על ידי Electech יהא כפוף למס בהתאם לשיעור מס החברות בארה"ב.
<b>אנגליה</b>	החל מ-1.4.2023 חברות עם רווח שנתי של מעל 250,000 ליש"ט יחויבו במס של 25% (שיעורי מס הנעים בין 19% ל-25% יחולו על חברות עם רווח שנתי נמוך יותר). בכפוף לתנאים מסוימים, חברות הנדל"ן הבריטי יהיו זכאיות להחיל על עצמן את משטר הריט. משטר זה מעניק פטור ממס חברות אנגלי על הכנסות מנדל"ן, וזאת בכפוף לדרישה לחלוקת הרווחים השוטפים כדיבידנד, אשר יחויב במס במקור באנגליה בשיעור של 20% (15% מס אפקטיבי בהתאם לאמנת המס עם ישראל).	רווח הון המחושב לפי דיני המס בבריטניה יהיה חייב במס בשיעורים שצוינו קודם לכן. חברות שהינן חלק מקבוצה שהחילה על עצמה את משטר הריט פטורות ממס אנגלי גם על רווחי הון ממכירת הנדל"ן האנגלי.	ככלל, רווח הון במכירת מניות בחברות שבבעלותן נדל"ן אנגלי אמור להיות כפוף למס בבריטניה, בכפוף לחריגים שעשויים להתקיים בנסיבות מסוימות.
<b>הולנד</b>	שיעור מס החברות הוא 19% עד לתקרה של 200,000 אירו, ו-25.8% על כל סכום שמעבר.	רווח הון במכירת נכס ממוסה כרווח רגיל לפי שיעור מס החברות.	בהתאם לאמנה למניעת כפל מס בין ישראל והולנד, רווח הון במכירת מניות Electech בידי החברה יהא פטור ממס בהולנד. רווח הון כאמור ממכירת מניות Electech על ידי החברה יהא כפוף למס רווח הון בישראל בשיעור של מס החברות ובכפוף לזיכוי בגין מיסי חוץ ששולמו על אותו רווח הון (במידה וישולמו).

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ג. שיעור המס האפקטיבי:**

התאמה בין הוצאות המס המחושבות על הרווח לפני מס לפי שיעורי המס הרגילים (להלן - "המס התיאורטי") לבין סכום המס שנכלל בדוח הרווח וההפסד, מובאת להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(78,091)	(117,718)	(54,533)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור מס סטטוטורי
(17,961)	(27,075)	(12,543)	המס התיאורטי
התאמות:			
3,035	2,306	4,833	חלק החברה בתוצאות חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת, נטו
(512)	(2,047)	(523)	הפרשים משיעורי מס שונים בחו"ל
121	(291)	267	הפרשים זמניים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
-	-	(814)	מסים בגין שנים קודמות
206	948	2,569	אחרים, נטו
<u>(15,111)</u>	<u>(26,159)</u>	<u>(6,211)</u>	

**ד. שומות סופיות:**

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.  
 לחברה מאוחדת בהולנד שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2023, לחברה מאוחדת בארה"ב שומות סופיות עד שנת 2021.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ה. מסים נדחים:**

**(1) הרכב ותנועת המסים הנדחים, כמוצג במאזן המאוחד, הינם כדלקמן:**

בגין סעיפים מאזניים		
סה"כ אלפי דולר	חייבים ויתרות חובה (*) אלפי דולר	
79,787	79,787	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>
(16,359)	(16,359)	שינויים במשך השנה:
(329)	(329)	זקיפה לדוח רווח והפסד
63,099	63,099	הפרשי תרגום
		<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
(26,159)	(26,159)	שינויים במשך השנה:
(888)	(888)	זקיפה לדוח רווח והפסד
36,052	36,052	הפרשי תרגום
		<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
(5,397)	(5,397)	שינויים במשך השנה:
(601)	(601)	זקיפה לדוח רווח והפסד
30,054	30,054	הפרשי תרגום
		<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>

(\*) יתרת התחייבות מסים נדחים נובעת בעיקר מדמי הצלחה (Promote). כמו כן, החברה יצרה כס מסים נדחים בגובה ההתחייבות למסים נדחים באותו מועד בגין הפסדים מועברים בישראל.

**(2) המסים הנדחים מוצגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי כדלקמן:**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
(36,052)	(30,054)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)**

ו. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות:  
 יתרת ההפסד ההוני ליום 31 בדצמבר 2024 שבגינו לא נוצרו נכסי מיסים נדחים בישראל עולה לסך של כ- 33 מיליון דולר.

ז. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
32,865	37,574

הפסדי הון לצרכי מס

**באור 22 - רווח (הפסד) למניה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(63,689)	(91,261)	(48,139)
56,485	59,890	63,889
56,685	60,080	64,172

הפסד ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה לבעלי המניות

מנות המניות המשוקללת ששימשו לצורך חישוב ההפסד למניה בסיסי - באלפים

מנות המניות המשוקללת ששימשו לצורך חישוב ההפסד למניה מדולל - באלפים (\*)

הפסד למניה המיוחס לבעלי המניות:

הפסד למניה בסיסי -

הפסד בסיסי לבעלי המניות - (בדולר)

הפסד למניה מדולל -

הפסד מדולל לבעלי המניות - (בדולר)

(1.13)	(1.52)	(0.75)
(1.13)	(1.52)	(0.75)

(\*) כולל כתבי אופציה שהונפקו במסגרת הסדרי תשלום מבוסס מניות.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 23 - מכשירים פיננסיים**

**א. מטרת ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים:**

**(1) עיקרי המדיניות החשבונאית**

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח הרווח וההפסד מוצגים בבאור 2.

**(2) קבוצות מכשירים פיננסיים**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
51,966	78,474
139	2,922
57,308	71,780
-	8,344
56,276	86,929
165,690	248,449
491,360	552,086

**נכסים פיננסיים:**

מזומנים ושווי מזומנים

מדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעה בנכס פיננסי

הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים

נגזר פיננסי

מדידה בעלות מופחתת דרך רווח והפסד:

לקוחות, חייבים, הלוואות ויתרות חובה

**התחייבויות פיננסיות:**

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

**(3) ניהול סיכונים פיננסיים**

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע ע"י הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי התפתחויות בשווקים הרלוונטיים. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה במדידה וישנן התפתחויות חריגות בשווקי המטבע והריבית, תבחן החברה פעילות בשווקי הנגזרים על מנת להגן על סיכוני ריבית והפרשי שער.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

**(א) ניהול סיכון מטבע חוץ**

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של מטבעות שונים, בעיקר דולר ארה"ב מול השקל והליש"ט. סיכון מטבע נובע מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות של החברה. על פי מדיניות הקבוצה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי מימון רכישת נכסים של פעילויות חוץ על ידי נטילת הלוואות הנקובות במטבע הפעילות.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשינויים של 5% בשערי חליפין של מטבעות חוץ עיקריים אל מול דולר ארה"ב והשפעתם על הרווח וההפסד ועל ההון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024.

5% הוא השיעור המנותח על ידי הנהלת החברה מכיוון שלהערכת הנהלת החברה הוא מייצג את שיעור השינוי הסביר בשערי החליפין.

ניתוח הרגישות להלן מתייחס לתיסוף של 5% על היתרות הנקובות במטבע חוץ, נטו למועד תום תקופת הדיווח. פיחות של 5% על היתרות הנקובות במטבע חוץ, נטו ישפיע בסכום זהה בכיוון הפוך.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)**

**(3) ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

(א) ניהול סיכון מטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2025		תיסוף של 5%
בש"ח	בליש"ט	
אלפי דולר	אלפי דולר	
(13,760)	(69)	השפעה על ההון (נכסים בניכוי התחייבויות)
ליום 31 בדצמבר 2024		תיסוף של 5%
בש"ח	בדולר	
אלפי דולר	אלפי דולר	
(10,305)	(63)	השפעה על ההון (נכסים בניכוי התחייבויות)

בהתאם למדיניותה, נוהגת החברה לגדר את עיקר החשיפות שלה למטבע בין היתר באמצעות שמירה על מתאם גבוה בין המטבע בו נרכשו הנכסים לבין המטבע בו ניטלו ההתחייבויות. לפיכך, קיימת חשיפה על ההון לשינויים במטבע חוץ בגין תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות ויתרות כספיות שמטבע הפעילות שלהן שונה מדולר ארה"ב (מטבע ההצגה של הקבוצה).

(ב) סיכון אשראי -

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהלווה, בעיקר בפעילות קרנות החוב, לא יעמוד בהתחייבויותיו ויגרם לחברה נזק פיננסי.

למעט פעילות קרנות החוב בהם משמשת החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP) אין ריכוז משמעותי אחר של סיכון אשראי.

יצוין, כי בהיבט פעילותן של קרנות החוב ובהתאם לנדרש בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 – מכשירים פיננסיים (להלן – IFRS 9) מבצעות קרנות החוב והחברה בדיקה של הצורך ברישום הפרשה בגין סיכונים אשראי חזויים ובהתאם כוללת בספריה הפרשה להסתברות לכשל אשראי (ECL) בהתאם לחוות דעת מומחה חיצוני בלתי תלוי שקבלה בקשר עם פעילותן של קרנות החוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025. בהתבסס על ניתוח רגישות של סיכון האשראי בקרנות החוב ובהתחשב בבטחונות שנתקבלו לחובות אלו, נקבע שיעור חשיפה של נכסי קרנות החוב בשיעור של 3.7%.

לחברה הלוואות לשותפים ולבעלי מניות בחברות המוחזקות על ידה אשר בהתאם להסכמים עם הלווים נקבע כי ככל והלוואות אלה לא יפרעו במועדן ידולל הלווה. כמו כן, החברה מעמידה מעת לעת הלוואות ביניים לגישור פעילות קרנות ושותפויות ההשקעה, אשר תפרענה בעת גיוס כספים ממשקיעי הקרנות ושותפויות ההשקעה.

(ג) סיכון ריבית-

1. סיכון שווי הוגן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות כהלוואות ואגרות חוב שהנפיקה החברה הנושאות ריבית קבועה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי הוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל, כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק. הקבוצה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה זו.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**א. מטרת ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)**

**(3) ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

(ג) סיכון ריבית (המשך)

2. סיכון בגין שיעור ריבית

(א) ניתוח הרגישות בסעיף ב להלן מתייחס לחשיפת החברה לשינוי בשיעור הריבית המשתנה למועד הדוח על המצב הכספי. החשיפה נבדקה לתוספת או להפחתה של שיעור הריבית בגובה 1% אחוז (דהיינו שיעור הריבית במועד הבדיקה +/- 1%) מאחר ולהערכת הנהלת החברה, שיעור זה מייצג שיעור סביר לשינוי הצפוי בשיעורי הריבית. ניתוח הרגישות הינו ביחס להלוואות החברה הנושאות ריבית משתנה. ההשפעה על ההון מוצגת בניכוי המס. לקיטון/גידול של 1% בשיעור הריבית המשתנה אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

(ב) להערכת ההנהלה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בסמוך ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור הריבית המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות של החברה הנקובות בדולר -7.38% -8.35%, בפאונד 7.81%-7.47% ובשקל 7.41% שיעורים אלו עשויים להשתנות עם השתנות שיעורי הריבית בשווקים הבינלאומיים. מניתוח רגישות שנעשה עולה כי כל תוספת בשיעור של 1% בשיעור ריבית השוק עבור התחייבויות אלו משפיע על שווים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות בכ- 2.3 מיליון דולר, לאחר מס.

**(4) סיכון נזילות**

האחריות הסופית בגין ניהול סיכונים הנזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה לטווח הקצר, הבינוני והארוך לניהול הסיכונים. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על עודפי מזומנים הולמים, ע"י תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים ומההתחייבויות הפיננסיים.

ראה המשך באור זה בדבר ריכוז הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של החברה בהתאם למועדי הפדיון החוזיים שלהם, כולל ריבית לשלם בגינם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(4) סיכון נזילות (המשך)

סה"כ אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה
		ראשונה 2026	שניה 2027	שלישית 2028	רביעית 2029	חמישית 2030	שישית ואילך 2031
	%						אלפי דולר

ליום 31 בדצמבר, 2025

**התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)**

הלואות לזמן קצר:

66,138	5.49						66,138	בש"ח ללא הצמדה
10,000	7.95						10,000	בדולר
								<b>הלואות לזמן ארוך - כולל ריבית לשלם וחלויות שוטפות</b>
223,635	7.38-8.35		-	-	-	207,655	15,979	הלואה בדולר
11,650	7.47-7.81		-	-	-	10,862	789	הלואה בליש"ט
3,135	7.41	-	-	-	-	2,928	207	הלואה שקלית לא צמודה
113,962	2.85	-	7,441	25,575	26,278	26,982	27,686	אג"ח - לא צמוד ו
156,678	6.07	58,891	16,845	17,638	18,432	21,960	22,912	אג"ח - לא צמוד ז
585,197		58,891	24,286	43,213	44,710	270,387	143,711	<b>סה"כ התחייבויות פיננסיות</b>

(\*) יתרות ספקים וזכאים לא הוצגו כיוון שנפרעות במהלך העסקים השוטף של החברה.

(\*\*) למועד הדוחות הכספיים, לחברה נכסים נזילים, לרבות יתרות מזומנים ושווי מזומנים, מסגרות אשראי שאינן מנוצלות, הלואות לזמן קצר שניתנו לצדדים קשורים אשר נפרעו בחלקן עד למועד פרסום הדוחות, מסתכמים לסך כולל של כ- 103 מיליון דולר.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ב. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(4) סיכון נזילות (המשך)

סה"כ אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה
		שישית ואילך	חמישית 2029	רביעית 2028	שלישית 2027	שניה 2026	ראשונה 2025

ליום 31 בדצמבר, 2024

**התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)**

סה"כ	שיעור ריבית אפקטיבית	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)
אלפי ש"ח	%	שישית ואילך	חמישית	רביעית	שלישית	שניה	ראשונה	
10,000	9.40						10,000	הלוואות לזמן קצר: בדולר
235,884	8.88-9.88		-	-	10,608	205,733	19,543	הלוואות לזמן ארוך - כולל ריבית לשלם וחלויות שוטפות הלוואה בדולר
5,673	9.54-9.97		-	-	-	5,188	485	הלוואה בליש"ט
2,401	7.96	-	-	-	-	2,232	169	הלוואה שקלית לא צמודה
122,431	2.85	4,426	22,370	22,985	23,601	24,217	24,832	אג"ח - לא צמוד ו
150,752	6.30	66,149	15,428	16,122	19,208	20,041	13,804	אג"ח - לא צמוד ז
527,141		70,574	37,798	39,108	53,417	257,411	68,833	<b>סה"כ התחייבויות פיננסיות</b>

(\*) יתרות ספקים וזכאים לא הוצגו כיוון שנפרעות במהלך העסקים השוטף של החברה.

(\*\*) למועד הדוחות הכספיים, לחברה נכסים מזילים, לרבות יתרות מזומנים ושווי מזומנים, מסגרות אשראי שאינן מנוצלות, הלוואות לזמן קצר שניתנו לצדדים קשורים אשר נפרעו בחלקן עד למועד פרסום הדוחות, מסתכמים לסך כולל של כ- 52 מיליון דולר.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**באורים לדוחות כספיים מאוחדים**

**באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ג. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	שינויים אחרים (*) (*)	הפרשי שער	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
אלפי דולר					
72,696	10,000	3,083	49,613	10,000	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
209,531	(10,000)	840	9,189	209,502	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
228,398	3,088	30,198	(30,947)	226,059	אגרות חוב
510,625	3,088	34,121	27,855	445,561	

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	שינויים אחרים (*) (*)	הפרשי שער	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2024	
אלפי דולר					
10,000	(2,972)	-	(28,928)	41,900	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
209,502	4,305	(150)	37,668	167,679	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
226,059	1,609	(1,123)	83,835	141,738	אגרות חוב
445,561	2,942	(1,273)	92,575	351,317	

(\*) כולל הפחתת פרמיה וניכיון אגרות חוב וסיווג של הלוואות לא שוטפות לסעיף ההתחייבויות השוטפות.

**באור 24 - שווי הוגן**

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:  
לצורך מדידת שוויים הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
- רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1 הניתנים לצפייה, עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.  
להלן פירוט נכסי הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 בשוויים הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

**נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן:**

ליום 31 בדצמבר 2025			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	-	8,344	8,344
2,922	-	-	2,922
2,922	-	8,344	11,266
-	12,307	-	12,307
-	12,307	-	12,307

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

גידור תזרים מזומנים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים שוטפים:

הכנסות לקבל במסגרת סעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**באורים לדוחות כספיים מאוחדים**

**באור 24 - שווי הוגן (המשך)**

**א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)**

ליום 31 בדצמבר 2024			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
139	-	-	139
139	-	-	139
8,957	-	8,957	-
8,957	-	8,957	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים שוטפים:

הכנסות לקבל במסגרת סעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה  
סה"כ נכסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר 2024			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	-	226	226
-	-	226	226

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח סלול:  
גידור תזרים מזומנים

סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח סלול:

**ב. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:**

**(1) להלן פריטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסוימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.**

רמת השווי ההוגן	ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 בדצמבר 2024	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
1	106,045	106,315	112,273	111,377
1	122,353	128,828	113,786	116,675
	228,397	235,143	226,059	228,052
	228,397	235,143	226,059	228,052

אגרות חוב (סלול חלויות שוטפות)

אג"ח סדרה ו'

אג"ח סדרה ז'

- (1) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים. ללא הוצאות נדחות בגין גיוס הלוואה.
- (2) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי.

**(2) השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות**

(א) התחייבויות פיננסיות הכלולות במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות – לגבי אשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים ויתרות זכות, היתרה בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2024, 2025 מהווה קירוב לשווי ההוגן.

(ב) התחייבויות פיננסיות הכלולות במסגרת התחייבויות לזמן ארוך וחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב- השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2024, 2025 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר אגרות חוב באותו מועד.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**באורים לדוחות כספיים מאוחדים**

**באור 25 - מגזרים**

מגזרי הפעילות הינם כדלקמן:

1. **מגזר דיור להשכרה בארה"ב** כולל את פעילות מקבצי הדיור באמצעות קרנות להשקעה במקבצי דיור, קרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה (SFR-BTR) ושותפויות יעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (SFR).
2. **מגזר קרנות למימון מקבצי דיור** (להלן: "קרנות החוב").
3. **מגזר המלוונות –** פעילות המלוונות במסגרת שותפות ריט פרטית אמריקאית.
4. **מגזר הכולל את פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש, כדלקמן:**  
**הודו –** תוצאות הפעילות כוללת את חלק החברה בהכנסה ממכירת פרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי, ראה גם ביאור 8א להלן.
5. **אחרים -** כולל בעיקר את ההחזקה בחטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים) לטובת ייזום ופיתוח שלהם כנדל"ן להשקעה וכן את פעילות הקרן להשקעות בבריטניה. לגבי הנתונים הכספיים של חטיבות הקרקע במיאמי המוחזקות על ידי חברות כלולות ראה גם ביאורים 7ד ו-8ב להלן.

**נתונים לפי מגזרי פעילות:**

בשל אופייה העסקי של החברה, נתוני המגזרים כוללים בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה בחברות כלולות וישויות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. כמו כן, תוצאות המגזר לא כוללות את הוצאות המימון או הכנסות המימון מהלוואות בין חברות הקבוצה.

במסגרת טור ההתאמות נכללות התאמות על מנת להציג את חלק החברה בהכנסות ובהוצאות של חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת בסעיפי הכנסות והוצאות בבאור המגזרים. כמו כן, כולל טור ההתאמות הכנסות והוצאות אשר אינן מיוחסות למגזר ספציפי.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**באורים לדוחות כספיים מאוחדים**

**באור 25 - מגזרים (המשך)**

סך הכל אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	אחרים אלפי דולר	בתי מלון אלפי דולר	דיר להשכרה	
				קרבנות החוב אלפי דולר	מקבצי דיר ובתיים צמודי קרקע אלפי דולר
17,604	(622,355)	16,886	116,028	2,829	504,216
(4,924)	(4,924)	-	-	-	-
(17,213)	3,922	2,777	-	(3,535)	(20,376)
(2,809)	(110,142)	1,510	-	-	105,823
(7,343)	(733,499)	21,173	116,028	(706)	589,663
5,008	(372,310)	12,244	109,672	-	255,402
7,633	(27,542)	-	35,175	-	-
12,641	(399,852)	12,244	144,848	-	255,402
(19,984)	(333,648)	8,928	(28,820)	(706)	334,261
(34,549)	(204,706)	7,229	41,344	-	190,682
(54,533)	(128,942)	1,700	(70,164)	(706)	143,579
851,936	(6,201,250)	338,524	731,890	23,704	5,959,068
582,139	(3,356,371)	130,060	452,829	-	3,355,621

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**

**הכנסות**

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (\*)

**עלויות והוצאות**

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש  
 הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות

**רווח (הפסד) תפעולי**

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

**ליום 31 בדצמבר 2025**

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל אלפי חלר	התאמות אלפי חלר	צפון אמריקה אלפי חלר	בריטניה אלפי חלר
17,604	(622,355)	635,654	4,305
(4,924)	-	(4,924)	-
(17,213)	3,922	(23,912)	2,777
(2,809)	(110,142)	102,413	4,919
(7,343)	(728,575)	709,231	12,001
851,936	(6,201,250)	6,953,403	99,783

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

**סך הכנסות**

**ליום 31 בדצמבר 2025**

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

(\*) מגזר אחרים – שיערוך חיובי של נכסי הקרן להשקעות בבריטניה בסך של כ-5 מיליון דולר בקיזוז שיערוך חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים).

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**באורים לדוחות כספיים מאוחדים**

**באור 25 - מגזרים (המשך)**

דיר להשכרה						
ק"ר הכל	התאמות	אחרים	בת מלון	מקבץ דיר		נכס אסטרטגיית המימוש
				קמת החב	ובת צמוד	
א"פ חזר	א"פ חזר	א"פ חזר	א"פ חזר	א"פ חזר	א"פ חזר	א"פ חזר
16,572	(594,790)	13,948	86,610	2,329	508,389	86
(38,348)	(38,348)	-	-	-	-	-
(24,491)	36,459	(250)	-	(5,871)	(54,829)	-
(39,743)	136,428	(10,641)	-	-	(165,531)	-
2,019	-	-	-	-	-	2,019
(83,992)	(460,250)	3,057	86,610	(3,542)	288,029	2,105
4,103	(367,450)	14,275	94,658	-	262,443	177
7,822	(20,674)	-	28,117	-	-	379
11,925	(388,124)	14,275	122,775	-	262,443	556
(95,917)	(72,126)	(11,218)	(36,165)	(3,542)	25,586	1,549
(21,801)	(218,134)	7,131	46,653	-	186,151	-
(117,718)	146,008	(18,349)	(82,818)	(3,542)	(160,564)	1,549
794,731	(6,599,441)	309,003	753,757	22,274	6,309,139	-
528,143	(3,586,179)	132,645	455,621	-	3,526,056	-

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

**הכנסות**

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (\*)  
חלק החברה בתוצאות נכס אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

**עלויות והוצאות**

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש  
הוצאות הנהלה וכלליות אחרות

**רווח (הפסד) תפעולי**

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

**רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס**

ליום 31 בדצמבר 2024

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

ק"ר הכל	התאמות	ח ח	צפון אמריקה	ביטינה	ישראל
א"פ חזר	א"פ חזר	א"פ חזר	א"פ חזר	א"פ חזר	א"פ חזר
16,572	(594,790)	-	609,641	1,634	86
(38,348)	-	-	(38,348)	-	-
(24,491)	36,459	-	(60,700)	(250)	-
(39,743)	136,428	-	(176,171)	-	-
2,019	-	2,019	-	-	-
(83,992)	(421,903)	2,019	334,422	1,384	86
794,731	(6,599,441)	-	7,314,360	79,813	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים  
חלק החברה בתוצאות נכס אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

**סך הכנסות**

ליום 31 בדצמבר 2024

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

(\*) מגזר אחרים – בעיקר משיערוך חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים) בסך של כ- 10.6 מיליון דולר.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**באורים לדוחות כספיים מאוחדים**

**באור 25 - מגזרים (המשך)**

דיר להשכרה						
ק"ר הכל	התאמות	אחרים	בת מלון	ק"ר חב	דיר להשכרה	
					מקבץ דיר	ובת מצמד
אל"פ חלר	אל"פ חלר	אל"פ חלר	אל"פ חלר	אל"פ חלר	אל"פ חלר	אל"פ חלר
17,756	(544,994)	13,451	69,978	2,191	476,431	700
(67,898)	(67,898)	-	-	-	-	-
(22,671)	14,699	230	-	367	(37,967)	-
31,194	288,830	34,013	-	-	(291,649)	-
428	-	-	-	-	-	428
(41,192)	(309,364)	47,694	69,978	2,558	146,815	1,127
1,971	(344,450)	12,024	84,609	-	249,676	112
5,541	(14,098)	-	19,220	-	-	419
7,512	(358,547)	12,024	103,829	-	249,676	531
(48,704)	49,183	35,670	(33,851)	2,558	(102,861)	597
29,387	(192,574)	4,574	55,158	-	162,229	-
(78,091)	241,758	31,096	(89,010)	2,558	(265,090)	597
786,395	(6,349,624)	282,545	739,965	23,321	6,090,189	-
459,571	(3,330,536)	107,684	441,279	-	3,241,144	-

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

**הכנסות**

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
התאמות שוי הוג בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (\*)  
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

**עלויות והוצאות**

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגית המימוש  
הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות

**רווח (הפסד) תפעולי**

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

ליום 31 בדצמבר 2023

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

ק"ר הכל	התאמות	הח	צפן אמריקה	אחרים (**)	ישראל
אל"פ חלר	אל"פ חלר	אל"פ חלר	אל"פ חלר	אל"פ חלר	אל"פ חלר
17,756	(544,994)	-	561,120	930	700
(67,898)	-	-	(67,898)	-	-
(22,671)	14,699	-	(37,600)	230	-
31,194	288,830	-	(257,636)	-	-
428	-	428	-	-	-
(41,192)	(241,466)	428	197,987	1,160	700
786,395	(6,349,624)	-	7,100,960	35,059	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
התאמות שוי הוג בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים  
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

**סך הכנסות**

ליום 31 בדצמבר 2023

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

(\*) מגזר אחרים – בעיקר משיערוך חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים) בסך של כ-34 מיליון דולר.

(\*\*) בעיקר מפעילות קרן המשרדים בבריטניה.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

מידע כספי נפרד

**לשנת 2025**

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 ג'  
**לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970**

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2025

### תוכן העניינים

#### עמוד

2

דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים

3-4

נתונים על המצב הכספי

5

נתונים על הרווח והפסד

6

נתונים על הרווח הכולל

7-8

נתונים על תזרימי המזומנים

9-19

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

## לכבוד בעלי המניות של אלקטרה נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד  
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

### חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד"). לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מאוחדות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 2,296 אלפי דולר ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר הרווח חברות מאוחדות אלה הסתכם לסך של כ- 391 אלפי דולר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אלה שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, המידע הכספי הנפרד הוקן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

### חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

### חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית

מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד. בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהול ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שישומה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב  
22 במרץ, 2026

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר

באור

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

38,172	73,643	2
139	2,922	
36,227	46,302	
<u>74,538</u>	<u>122,867</u>	

מזומנים ושויי מזומנים  
 נכסים פיננסיים בשויי הוגן דרך רווח והפסד  
 חייבים ויתרות חובה  
**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

287,401	300,172
20,326	21,626
179	138
308,888	304,066
739	355
-	8,344
<u>617,533</u>	<u>634,701</u>
<u>692,071</u>	<u>757,568</u>

השקעות בחברות מוחזקות  
 הלוואות לחברות מוחזקות  
 רכוש קבוע  
 הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך  
 נכסים בגין זכות שימוש  
 נגזר פיננסי  
**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
38,462	113,081
221	79
4,241	6,325
407	279
<u>43,331</u>	<u>119,764</u>
197,597	188,013
228	15
21,009	16,766
<u>218,834</u>	<u>204,794</u>
169,675	169,531
58	58
217,974	273,357
(113,461)	(117,457)
155,660	107,521
<u>260,231</u>	<u>263,479</u>
<u>692,071</u>	<u>757,568</u>

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לא שוטפות**

אגרות חוב  
 התחייבויות בגין חכירה  
 מסים נדחים  
**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

4

**הלוואות לזמן ארוך מבנקים**

**הון**

הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע.נ.  
 פרמיה על מניות  
 קרנות הון  
 עודפים  
**סך הון המיוחס לבעלים של החברה**

**סה"כ התחייבויות והון**

22 במרץ, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

גרושינק  
 יו"ר הדירקטוריון

א.יניב  
 מנכ"ל

א.וסלי  
 סמנכ"ל כספים

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים על הרווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	באור	
9,075	8,650	6,573		<b>הכנסות</b>
9,075	8,650	6,573		הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ואחרות
112	177	-		<b>עלויות והוצאות</b>
72,188	85,386	24,361	7	עלות ההכנסות
5,259	7,645	6,849		חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
77,559	93,208	31,210		הוצאות הנהלה וכלליות
(68,484)	(84,558)	(24,637)		<b>הפסד תפעולי</b>
(22,538)	(26,781)	(49,573)		הוצאות מימון
14,365	12,911	22,352		הכנסות מימון
(8,173)	(13,870)	(27,222)		<b>הוצאות מימון, נטו</b>
(76,657)	(98,428)	(51,859)		<b>הפסד לפני מסים על הכנסה</b>
12,968	7,167	3,720	4	מסים על הכנסה
(63,689)	(91,261)	(48,139)		<b>הפסד לשנה</b>

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים על הרווח הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(63,689)	(91,261)	(48,139)
-	1,004	-
388	372	(431)
660	887	(5,170)
<u>1,048</u>	<u>2,262</u>	<u>(5,601)</u>
<u>(62,641)</u>	<u>(88,999)</u>	<u>(53,740)</u>

הפסד לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש השקעה בעסקה משותפת

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סה"כ הפסד כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(63,689)	(91,261)	(48,139)
25,846	85,211	41,843
(37,843)	(6,050)	(6,296)
-	477	2,765
(28,279)	(23,110)	(35,608)
12,190	(55,313)	(8,520)
(16)	(13)	(28)
(16,105)	(77,959)	(41,391)
89,949	114,028	-
-	32,258	55,383
(16,466)	(5,336)	-
(1,830)	39,797	8,884
(27,443)	(30,193)	(30,947)
(280)	354	223
10,000	(29,155)	49,613
53,930	121,753	83,156
(18)	37,744	35,469
457	433	38,172
(6)	(5)	2
433	38,172	73,643

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:**

הפסד לשנה המיוחס לבעלים של החברה  
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')  
**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:**

ניירות ערך סחירים, נטו  
 השקעה בחברות מוחזקות, נטו  
 שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו  
 תמורה מממוש (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שימוש, נטו

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון:**

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)  
 הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)  
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
 אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
 פרעון אגרות חוב  
 התחייבויות בגין חכירה  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
437	343	453
72,188	85,386	24,361
(6,172)	1,249	36,777
-	1,004	-
(794)	177	(14,322)
522	2,141	417
1,085	1,612	1,604
(13,346)	(7,714)	(4,246)
999	-	-
(22,927)	(1,527)	(5,143)
18	147	(142)
(6,164)	2,393	2,084
<u>25,846</u>	<u>85,211</u>	<u>41,843</u>

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

פחת והפחתות  
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו  
שינוי ערך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו  
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ  
שינוי בערך נכסים פיננסיים  
דיבידנדים וריבית שהתקבלו מחברות מוחזקות  
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

שינוי במסים נדחים, נטו  
שינוי בלקוחות  
שינוי בחייבים ויתרות חובה  
שינוי בספקים ונותני שירותים  
שינוי בזכאים ויתרות זכות

**נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים**

<u>18,592</u>	<u>20,678</u>	<u>21,161</u>
<u>-</u>	<u>46</u>	<u>972</u>
<u>12,786</u>	<u>6,111</u>	<u>22,182</u>

ריבית ששולמה לתאגידים בנקאיים ואחרים

מסים ששולמו

ריבית שהתקבלה מתאגידים בנקאיים ואחרים

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

**באור 1 - כללי**

**א.** המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

**ב.** השפעת נתוני האינפלציה, השינויים בשערי החליפין ובשיעורי הריבית

**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 לשתי הפחתות נוספות במהלך השנה הקרובה. ככל שמגמה זו של הקלה מונטארית בארה"ב עשויה להמשיך, 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 בגין 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.

**ג. הגדרות:**

"**החברה**" - אלקטרה נדל"ן בע"מ.

"**חברה מוחזקת**" - כהגדרתה בבאור 1ג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

**ד. מדיניות חשבונאית:**

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

- א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
- ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
- ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
- ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

**באור 1 - כללי (המשך)**

ה. **חשבונאות גידור- מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)**  
הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.  
רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידי לרווח או הפסד. עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור.  
הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. לפרטים נוספים ראה ביאור ט2(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**באור 2 - מזומנים ושוי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
315	248
37,851	73,392
1	-
4	3
38,172	73,643

בש"ח  
בדולר ארה"ב  
בפרנק שוויצרי  
בליש"ט

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

**באור 3 - כנסים והתחייבויות פיננסיות**

**(1) מאזן הצמדה**

**ליום 31 בדצמבר 2025**

סה"כ מאזן	פריטים לא פיננסיים	לא צמוד	צמוד מדד	סה"כ צמוד מט"ח	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
73,643	-	247	-	73,396	מזומנים ושוי מזומנים
2,922	-	-	-	2,922	כנסים פיננסיים בשוי הוגן דרך רווח והפסד
46,302	1,315	60	7,282	37,645	חייבים ויתרות חובה
300,172	300,172	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
21,626	-	-	-	21,626	הלוואות לחברות מוחזקות
138	138	-	-	-	רכוש קבוע
304,066	-	-	-	304,066	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
355	-	-	355	-	כנסים בגין זכות שימוש
8,344	-	8,344	-	-	נגזר פיננסי
<b>757,568</b>	<b>301,625</b>	<b>307</b>	<b>7,637</b>	<b>439,655</b>	<b>סה"כ כנסים</b>
113,081	-	103,081	-	10,000	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שטפות של הלוואות ואגרות חוב)
79	-	79	-	-	ספקים ונותני שרותים
6,325	-	6,325	-	-	זכאים ויתרות זכות
279	-	-	279	-	חלויות שטפות של התחייבות בגין חכירה
169,531	-	2,790	-	166,741	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
188,013	-	188,013	-	-	אגרות חוב
15	-	-	15	-	התחייבויות בגין חכירה
16,766	16,766	-	-	-	מסים נדחים
<b>494,089</b>	<b>16,766</b>	<b>300,288</b>	<b>294</b>	<b>176,741</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
263,479	284,859	(299,981)	7,343	262,914	יתרה מאזנית נטו
(226,166)	(284,859)	299,981	-	(241,288)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
<b>37,313</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,343</b>	<b>21,626</b>	יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

דולר	ליש"ט	סה"כ	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
439,651	4	439,655	כנסים
166,405	10,336	176,741	התחייבויות
273,246	(10,332)	262,914	יתרה מאזנית
(251,620)	10,332	(241,288)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
21,626	-	21,626	יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

**באור 3 - נכסים והתחייבויות פיננסיות (המשך)**

**(1) מאזן הצמדה (המשך)**

**ליום 31 בדצמבר 2024**

סה"כ מאזן	פריטים לא פיננסיים	לא צמוד	צמוד מדד	סה"כ צמוד מט"ח	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
38,172	-	315	-	37,857	מזומנים ושוי מזומנים
139	-	-	-	139	נכסים פיננסיים בשוי הוגן דרך רווח והפסד
36,227	182	83	5,000	30,962	חייבים ויתרות חובה
287,401	287,401	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
20,326	-	-	-	20,326	הלוואות לחברות מוחזקות
179	179	-	-	-	רכוש קבוע
308,888	-	-	-	308,888	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
739	-	-	739	-	נכסים בגין זכות שימוש
<u>692,071</u>	<u>287,762</u>	<u>398</u>	<u>5,739</u>	<u>398,172</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
38,462	-	28,462	-	10,000	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שטפות של הלוואות ואגרות חוב)
221	-	221	-	-	ספקים ונותני שרותים
4,241	-	4,241	-	-	זכאים ויתרות זכות
407	-	-	407	-	חלויות שטפות של התחייבות בגין חכירה
169,675	-	2,120	-	167,555	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
197,597	-	197,597	-	-	אגרות חוב
228	-	-	228	-	התחייבויות בגין חכירה
21,009	21,009	-	-	-	מסים נדחים
<u>431,840</u>	<u>21,009</u>	<u>232,641</u>	<u>635</u>	<u>177,555</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
260,231	266,753	(232,243)	5,104	220,617	יתרה מאזנית נטו
(234,801)	(266,753)	232,243	-	(200,291)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
<u>25,430</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,104</u>	<u>20,326</u>	יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

דולר	ליש"ט	אחר	סה"כ	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
398,165	6	1	398,172	נכסים
172,691	4,865	-	177,555	התחייבויות
225,475	(4,859)	1	220,617	יתרה מאזנית
(205,149)	4,859	(1)	(200,291)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
20,326	-	-	20,326	יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

**באור 3 - נכסים והתחייבויות פיננסיות (המשך)**

**(2) ניהול סיכון נזילות**

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני פדיון של נכסים והתחייבויות פיננסים.

**טבלאות סיכון ריבית ונזילות:**

להלן ריכוז הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של החברה בהתאם למועדי הפדיון הצפויים שלהם:

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

**באור 3 - נכסים והתחייבויות פיננסיות (המשך)**

**(2) ניהול סיכון נזילות (המשך)**

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלשית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה ששית ואילך	סה"כ אלפיש"ח
אלפידולר						
66,138						66,138
10,000						10,000
12,639	164,315	-	-	-	176,955	176,955
789	10,862	-	-	-	11,650	11,650
207	2,928	-	-	-	3,135	3,135
27,686	26,982	26,278	25,575	7,441	-	113,962
22,912	21,960	18,432	17,638	16,845	58,891	156,678
140,371	227,047	44,710	43,213	24,286	58,891	538,517

ליום 31 בדצמבר, 2025

**התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)**

הלוואות לזמן קצר:

בש"ח ללא הצמדה

בחזר

הלוואות לזמן ארוך - כולל ריבית

לשלם וחלויות שוטפות:

בחזר

בלש"ט

שקלית לא צמדה

אג"ח - לא צמדו

אג"ח - לא צמדז

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלשית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה ששית ואילך	סה"כ אלפי ש"ח
אלפי דולר						
10,000						10,000
16,003	162,193	10,608	-	-	188,804	188,804
485	5,188	-	-	-	5,673	5,673
169	2,232	-	-	-	2,401	2,401
24,832	24,217	23,601	22,985	22,370	4,426	122,431
13,804	20,041	19,208	16,122	15,428	66,149	150,752
65,293	213,871	53,417	39,108	37,798	70,574	480,061

ליום 31 בדצמבר, 2024

**התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)**

הלוואות לזמן קצר:

בחזר

הלוואות לזמן ארוך - כולל ריבית

לשלם וחלויות שוטפות:

בחזר

בלש"ט

שקלית לא צמדה

אג"ח - לא צמדו

אג"ח - לא צמדז

(\*) יתרות ספקים וזכאים לא הוצגו כיוון שנפרעות במהלך העסקים השוטף של החברה.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

**באור 4 - מסים על הכנסה**

**א. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
47	-	-	מסים שוטפים
(13,015)	(7,167)	(3,720)	מסים נדחים
<u>(12,968)</u>	<u>(7,167)</u>	<u>(3,720)</u>	

**ב. מסים נדחים:**

**(1) הרכב ותנועת המסים הנדחים הינם כדלקמן:**

בגין סעיפים מאזניים		
סה"כ	חייבים ויתרות חובה (*)	
אלפי דולר	אלפי דולר	
42,069	42,069	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>
(13,017)	(13,017)	שינויים במשך השנה:
(329)	(329)	זקיפה לדוח רווח והפסד
		הפרשי תרגום
28,723	28,723	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
(7,167)	(7,167)	שינויים במשך השנה:
(547)	(547)	זקיפה לדוח רווח והפסד
		הפרשי שער
21,009	21,009	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
(3,720)	(3,720)	שינויים במשך השנה:
(523)	(523)	זקיפה לדוח רווח והפסד
		הפרשי שער
<u>16,766</u>	<u>16,766</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>

(\*) יתרת התחייבות מסים נדחים נובעת בעיקר מדמי הצלחה (Promote). כמו כן, החברה יצרה נכס מסים נדחים בגובה ההתחייבות למסים נדחים באותו מועד בגין הפסדים מועברים בישראל.

**ג. שומות סופיות ומידע נוסף:**

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.  
למידע נוסף ראה באור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**ד. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
32,865	37,574	הפסדי הון לצרכי מס

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

**באור 5 - ערבויות לחברות מוחזקות**

1. בדבר ערבות חוק מכר שניתנה לרוכש דירה בפרויקט אורנים ראה באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח**

**א. דירוג החברה:**

1. ביום 3 בפברואר 2025, אישרה מידרוג בע"מ דירוג A3.il באופן יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה.
2. ביום 10 באוגוסט 2025, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA באופן יציב.
3. לאחר תאריך המאזן, ביום 2 בפברואר 2026, אישרה מידרוג בע"מ דירוג A3.il באופן יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה.

**ב. יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

באשר ליתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה באור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**ג. הודו**

בדבר חתימה על עדכון להסכם המכר למכירת הזכויות בפרוייקטים בעיר צ'נאי, הודו וקבלת תמורות ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**ד. אגרות חוב:**

1. 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. לפרטים נוספים ראה גם באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
2. 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, כדלקמן: 5 תשלומים בשיעור של 6% כל אחד ביום 30 בנובמבר 2025 ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של השנים 2026 ו-2027, ו-14 תשלומים בשיעור של 5% כל אחד בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2034 (כולל). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית שקלית לא צמודה של 6.07%, שתשלום 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 בדרך של הרחבה פרטית. בחודש דצמבר 2024, השלימה החברה הנפקת 140.69 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה על-פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 28 בנובמבר 2024. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם. לפרטים נוספים ראה גם באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
3. **תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה**  
ביום 24 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות החוב של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, אשר תחול על כל סדרות אגרות החוב של החברה, בתוקף החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 1 במרץ 2028.  
עד ליום 31 בדצמבר 2025 לא נרכשו במסגרת התוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

**באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (המשך)**

**ה. הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (לא סחיר)**

ביום 16 ביולי 2025, התקשרה החברה עם גופים מוסדיים המנויים בסעיף 15 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.נ. יעוד תמורת ההנפקה הינו לפירעון אשראים קיימים של החברה.

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

**ו. מסגרות אשראי בבנקים בישראל:**

בדבר הסכמי מסגרות האשראי של החברה ואמות מידה פיננסיות מול הבנקים המממנים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**ז. דיבידנדים בתקופת הדוח**

- ביום 14 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 11.2 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.7097 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 29 במרץ 2023.
- ביום 31 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 5.3 מיליון דולר (20 מיליון ש"ח, כ- 0.3548 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 20 בספטמבר 2023.
- ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 5.5 מיליון דולר (20 מיליון ש"ח, כ- 0.3328 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 8 באפריל 2024.

ח. ביום 8 במאי 2025, קיבלה החברה את אישור רשות ניירות ערך להארכת תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת עד ליום 16 במאי 2026.

**ט. הנפקת הון פרטית**

1. ביום 24 בינואר 2024, ביצעה החברה הנפקה פרטית של 3,310,345 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ של החברה לגופים מקבוצת הפניקס אחזקות בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בתמורה לסך כולל של כ- 120 מיליון ש"ח (ברוטו) וכ- 119 מיליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה).
2. 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).

**י. תליות**

ביום 6 בינואר 2025, הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בקשה כנגד החברה, אלקו בע"מ (בעלת השליטה בחברה), וחברות נוספות בשליטת אלקו בע"מ, לפי סעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") לגילוי ועיון במסמכים, לשם בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת. עניינה של הבקשה הוא בקשר עם מתן תרומות על-ידי המשיבות לקרן להענקת מלגות על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, אשר לטענת המבקש, בוצע ללא קבלת האישורים הנדרשים בחוק החברות. במסגרת דיון מוקדם שהתקיים ביום 23 באוקטובר 2025 הורה בית המשפט על מחיקת הבקשה.

**יא. קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב:**

לעניין פעילות החברה בארה"ב, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**יב. קרן להשקעות בבריטניה**

לעניין פעילות החברה בבריטניה, ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

**באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (המשך)**

**ג. תיחום פעילות**

ביום 28 במרץ 2023 החברה קיבלה את הודעתה של אלקו לפיה, האורגנים המוסמכים באלקו אישרו בחודש מרץ 2023 עדכון להסדר תיחום הפעילות בקבוצת אלקו.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת כמנהלת קרנות להשקעה בתחום שוק הדיור להשכרה בארה"ב - רכישה, ניהול והשבחה של מקבצי דיור להשכרה (בעיקר בדרום מזרח ארה"ב), הן באמצעות השקעות הוניות והן באמצעות מתן הלוואות ליזמים (קרנות חוב), ופעילות דיור להשכרה של בתים צמודי קרקע (SFR) (בעיקר בדרום מזרח ארה"ב); החלטות על אי הענות להצעות עסקיות שתועברנה על ידי אלקו, תתקבלנה על-ידי מנכ"ל החברה וועדת הביקורת בתחום השקעה במשרדים בבריטניה; כמו כן הקימה אלקטרה נדל"ן ריט מלונות פרטיות, תוך התמקדות ברכישות הזדמנותיות, במטרה לממש את נכסיה לאחר רכישת מסה קריטית של מלונות והשלמת השבחתם, כמו כן, פועלת החברה בקרקעות לייזום באיזורי הפעילות שלה.

על רקע האמור לעיל, הודיעה אלקו לחברה כי עדכנה את הסדר תיחום הפעילות בקבוצת אלקו, כדלקמן:

1. הצעות עסקיות המתקבלות באלקו בכל אחד מתחומי הפעילות העיקריים של החברה, יוצעו על ידי אלקו לחברה.
2. במידה והחברה, לא תהא מעוניינת בהצעה העסקית, היא תודיע לאלקו, תוך זמן סביר, כי אינה מעוניינת ואלקו תהא רשאית להעביר את ההצעה לכל גורם אחר.
3. החלטות על אי הענות להצעות עסקיות שתועברנה על ידי אלקו, תתקבלנה על-ידי מנכ"ל החברה וועדת הביקורת שלה (או על ידי כל אורגן אחר, בהתאם להחלטת החברה).
4. יובהר כי ההתחייבויות כאמור לעיל לא יחולו על פעילות שאינה מהותית לחברה ולא תחול על פעילות שתופסק על ידי החברה.

בנוסף, בהתאם להודעת בעלי השליטה באלקו ה"ה דניאל ומיכאל זלקינד (המכונים כמנכ"לים משותפים באלקו וכדירקטורים בחברה), יראו בכל הצעה עסקית בתחומי הפעילות של החברה ואשר מגיעה למי מהם - הצעה שיש להביאה לחברה בהתאם לאמור לעיל.

**ד.** לענין רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 18(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**טו.** לענין חידוש התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו בע"מ ראה באור 18(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**ז. תגמול עובדים**

1. בתוקף החל מיום 1 באפריל 2023, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 7 במאי 2023 ו- 15 ביוני 2023, בהתאמה, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 22 ביוני 2023 עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן עדכונים לתנאי כהונתם והעסקתם של מר גיל רושינק, יו"ר דירקטוריון החברה, ושל מר אמיר יניב, מנכ"ל החברה, ובכלל זאת: (א) עדכון שכרם של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה כך שיעמוד על סכום חודשי ברוטו של 110,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע שפורסם בגין חודש אפריל 2023; (ב) עדכון הנוסחה במדיניות התגמול לחישוב המענק השנתי ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה, וכן עדכון תקרות המענק השנתי ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל החברה ולמנכ"לים. המענק ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה יהא מבוסס על פרמטרים אשר המשקל שלהם יקבע אחת לשנה (9 משכורות ו-13 משכורות, בהתאמה), והמענק השנתי לנושאי המשרה הכפופים למנכ"ל החברה, יהא מבוסס על עמידה ביעדים אישיים שיקבעו אחת לשנה; (ג) החברה תקצה לכל אחד מיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה 583,090 אופציות הניתנות למימוש ל-583,090 מניות רגילות של החברה אשר תהווה, לאחר הקצאתן ולרבות בדילול מלא, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה (כפי שהוא כיום), כ-1% מהון החברה; (ד) החברה תקצה ליו"ר הדירקטוריון מניות בחברה בת של החברה הזכאית לדמי הצלחה (בהתאם להסכמי כל קרן, קיימת או אשר תוקם בעתיד, שתפעל בתחום המשרדים בבריטניה), אשר תקנינה לו זכות לקבלת חלוקות רווחים אשר אפקטיבית עתידות לשקף 5% מדמי הצלחה האמורים; (ה) החברה תקצה למנכ"ל החברה מניות בחברה בת של החברה הזכאית לדמי הצלחה (בהתאם להסכמי קרן שתוקם, ככל שתוקם, ושעתידה לפעול בתחום ה-SFR) אשר תקנינה לו זכות לקבלת חלוקות רווחים אשר אפקטיבית עתידות לשקף 5% מדמי הצלחה האמורים; ו-(ו) עדכון תקופת ההודעה המוקדמת למנכ"ל החברה, וקביעת תקופת הסתגלות למנכ"ל החברה במקרה של סיום העסקתו של המנכ"ל ביוזמת החברה. ביום 22 ביוני 2023 האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה אישרה את הנושאים האמורים לעיל.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

**באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (המשך)**

**טז. תגמול עובדים (המשך)**

2. ביום 24 באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה, הקצאה כוללת של 371,782 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות החברה, לשלושה מנהלים בחברה, ביניהם שני נושאי משרה (סמנכ"ל חשבונאות ובקרה וסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. האופציות תבשלה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת ההבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום חמש שנים ו-30 ימים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (46.52 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות המבשילה בתום השנה הראשונה לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 47.69 ש"ח, של מנת האופציות המבשילה בתום השנה השנייה הינו 48.85 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 50.01 ש"ח. בהתאם לתכנית תגמול הונו של החברה, בעת מימוש האופציות תוקצינה לניצעים מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערך הנקוב.

3. ביום 23 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה כוללת של 182,375 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות החברה, לשני מנהלים בחברה שאינם נושאי משרה בה, וזאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. האופציות תבשלה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת ההבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום חמש שנים ו-30 ימים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (49.31 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות המבשילה בתום השנה הראשונה לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 50.55 ש"ח, של מנת האופציות המבשילה בתום השנה השנייה הינו 51.78 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 53.01 ש"ח. בהתאם לתכנית תגמול הונו של החברה, בעת מימוש האופציות תוקצינה לניצעים מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערך הנקוב.

ז. לעניין העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה, ראה באור 18ה(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ח. לעניין העמדת הלוואה לשני נושאי משרה ולשלושה מנהלים נוספים בחברה, ראה באור 18ה(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ט. לעניין הוצאת כתבי שיפוי לבעלי השליטה ראה באור 18ו(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**כ. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה**

ביום 24 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח, בתוקף החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 1 במרץ 2028.

עד ליום 31 בדצמבר 2025 לא נרכשו במסגרת התכנית לרכישה עצמית של מניות החברה.

**באור 7 - חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו**

בהתאם להסכם בין החברה וחברת הבת, אלקטרה אמריקה, זכאית החברה לקבל דמי ניהול בגין חלקה בעמלות הצלחה (Promote) בגין השירותים שאלקטרה אמריקה מעניקה למקבצי הדיוור בהם השקיעה באופן ישיר ובגין מקבצי הדיוור שבבעלות הקרנות להשקעות במקבצי דיוור שהחברה מנהלת (באמצעות חברה בת בבעלותה). עקב ירידת ערך בשווי נכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה בדיוור להשכרה, רשמה החברה בשנת 2025 הפחתה של ההכנסות לקבל מדמי הצלחה בסך של כ- 4.5 מיליון דולר.



# פרק ד'

פרטים נוספים  
על התאגיד

ההפניה לתקנות בפרק זה הינה לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אלקטרה נדל"ן בע"מ	<b>שם החברה:</b>
51-060732-8	<b>מס' חברה ברשם החברות:</b>
יגאל אלון 98, תל-אביב (קומה 50), 6789141	<b>מען רשום:</b> (תקנה 25א)
03-7101700	<b>טלפון:</b> (תקנה 25א)
03-7101720	<b>פקסימיליה:</b> (תקנה 25א)
corpsecretary@ere.co.il	<b>כתובת דוא"ל:</b> (תקנה 25א)
31 בדצמבר 2025	<b>תאריך הדוח על המצב הכספי:</b> (תקנה 9)
22 במרץ 2026	<b>תאריך הדוח:</b> (תקנות 1 ו-7)

### תקנה 9 – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

### תקנה 10א – תמצית דוחות רווח כולל רבעוניים

להלן תמצית דוחות רווח כולל רבעוניים של החברה (באלפי דולר) לשנת 2025:

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ	
(6,291)	(13,172)	(7,155)	(21,704)	(48,322)	רווח (הפסד) לתקופה
					רווח כולל אחר
(215)	(4,512)	(210)	(233)	(5,170)	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
(377)	231	(36)	(249)	(431)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזמנים
(592)	(4,281)	(246)	(482)	(5,601)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
					סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
(6,872)	(17,380)	(7,350)	(22,138)	(53,740)	בעלים של החברה האם
(11)	(73)	(51)	(48)	(183)	זכויות שאינן מקנות שליטה

## תקנה 10ג – שימוש בתמורת ניירות הערך שהונפקו

בתקופת הדוח לא הונפקו ניירות ערך של החברה על-פי תשקיף.

## תקנה 11(1) ו-11(2) – רשימת השקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג נייר ערך	כמות נייר ערך	סה"כ ערך נקוב	ערך בדוח הכספי הנפרד לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי דולר)	שיעור ההחזקה (באחוזים)			מסוג זה המונפקים ניירות הערך
					בהון המנופק	בכוח הצבעה	מסוג זה המונפקים ניירות הערך	
Electra Multifamily Investment Fund II L.P	זכויות בשותפות	-	-	64,261	-	-	6.5	
American Landmark Electra Multifamily Investment Fund III L.P	זכויות בשותפות	-	-	145,105	-	-	6.57	
American Landmark Electra Multifamily Investment Fund IV L.P	זכויות בשותפות	-	-	64,158	-	-	7.23	
Electra America SD Mall JV LLC, Electra America Southland 2 JV LLC	זכויות בשותפות	-	-	102,364	-	75	75	
Electra America Inc.	רגילה	1,250	1 דולר ארה"ב	262,192	-	100	100	
	בכורה	1,424	0.1424 דולר ארה"ב	-	-	100	100	

\* יצוין, כי מר ג'ו לובאק, השותף המנהל בשותף הכללי בקרן, מחזיק נכון למועד הדוח ב-65.1% מהזכויות היורידיות של השותף הכללי של הקרן.

## תקנה 11(3) – פירוט יתרות אגרות החוב וההלוואות בדוח על המצב הכספי

שם החברה מקבלת ההלוואה	יתרת הלוואה ליום הדוח על המצב הכספי (באלפי דולר)	שנות פדיון	תנאי הצמדה (קרן/ריבית) (באחוזים)	בסיס הצמדה
Electech Real Estate B.V.	24,908	שטרי הון ל-5 שנים, טרם נקבע מועד פירעון	-	אירו
Electech Real Estate B.V.	8,036	טרם נקבע	2.53%	אירו
Electra America Inc.	262,668	2026-2029	10%-5%	דולר

לפרטים אודות יתרת אגרות החוב בדוח על המצב הכספי ראה נספח א' לפרק ב' לדוח התקופתי של החברה וביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

## תקנה 12 – שינויים בשנת הדיווח בהשקעות בחברות בנות וחברות כלולות בתקופת הדוח

להשקעות בחברות הבת ובחברות כלולות ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים.

## תקנה 13 – הכנסות בשנת הדיווח של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן (באלפי דולר)

להלן נתוני הרווח הכולל של חברות הבת ושל החברות הכלולות המהותיות של החברה לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, וכן נתונים בדבר דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה ו/או זכאית לקבל מכל חברה כאמור להלן עבור שנת 2025:

שם החברה	רווח/הפסד (באלפי דולר)	רווח כולל אחר	שנתקבלו עד לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי – עבור שנת 2025 או עברו תקופה של אחר מכן (באלפי דולר)	שנתקבלו עד לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שזכאית החברה לקבלם - בגין שנת 2025 או עברו תקופה של אחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) (באלפי דולר)	שנתקבלו עד לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי - בגין שנת 2025 או עברו תקופה של אחר מכן (באלפי דולר)	שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שזכאית החברה לקבלם - בגין שנת 2025 או עברו תקופה של אחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) (באלפי דולר)	עבור שנת 2025 (באלפי דולר)	עבור התקופה של אחר מכן (באלפי דולר)
Electra America Inc.	12,504	-	-	25,784	-	16,058	4,136	
Electra Multifamily Investment Fund II L.P	(16,730)	-	-	1,639	-	-	-	
American Landmark Electra Multifamily Investment Fund III L.P	12,687	-	-	5,040	-	-	-	
American Landmark Electra Multifamily Investment Fund IV L.P	5,280	-	-	5,273	-	-	-	
Electra America SD Mall JV LLC, Electra America Southland 2 JV LLC	(5,178)	-	-	-	-	-	-	

\* התקבול צפוי להתקבל לאחר מימוש הנכסים שנרכשו על-ידי Electra America Inc.

## תקנה 20 – מסחר בבורסה

- 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.
- לפרטים אודות שינוי ההון המונפק של החברה עקב מימושי אופציות לא רשומות, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 ביולי 2025, מיום 3 ביולי 2025 ומיום 12 באוקטובר 2025 (אסמכתאות מספר: 2025-01-048072, 2025-01-048370 ו-2025-01-074926 בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

## תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)

להלן פרטים בדבר התגמולים שניתנו, בשנת 2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, וכן התגמולים לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה. לפירוט בדבר תנאי ההתקשרות עם מקבלי התגמולים - ראה להלן.

סה"כ	תגמולים אחרים					תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים			
	אחר <sup>1</sup>	דמי שכירות	ריבית	אחר (גמול דירקטורים)	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר (כולל זכויות סוציאליות)	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	
<b>חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה</b>														
5,125	338	-	-	-	-	-	1,801	849	2,137	0.05% (בדילול מלא)	0.58%	100%	יו"ר דירקטוריון החברה	גיל רושינק (1)
5,233	116	-	-	-	-	-	1,801	1,305	2,011	0% (בדילול מלא)	0.53%	100%	מנכ"ל החברה	אמיר יניב (2)
2,598	25	-	-	-	-	-	271	913	1,389	0% (בדילול מלא)	0.21%	100%	סמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה	אוהד לוי (3)
2,310	25	-	-	-	-	-	266	913	1,106	0% (בדילול מלא)	0.21%	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה	רועי מאור (4)
833	-	-	-	-	-	833	-	-	-	51.08% (50.11% בדילול מלא)	35%		גמול בגין שירותי סמנכ"ל כספיים	אלקו בע"מ (5)
<b>בעלי עניין בחברה</b>														
1,655	-	-	-	248	-	-	1,407	-	-	51.08% (50.11% בדילול מלא)	-	-	שירותי ניהול נוספים	אלקו בע"מ (5)
478	-	-	-	478	-	-	-	-	-	-	-	גמול דירקטורים	דירקטורים (6)	

1 ביחס לה"ה גיל רושינק ואמיר יניב - הנתון מתייחס להלוואה להשקעה בקרנות החברה וכן למתן זכויות בחברות בת של החברה. שווי ההטבה להלוואה שניתנה למר רושינק ולמר יניב בגינה ושווי ההטבה בגין זכויות בחברה, אינו מהותי.  
 2 ביחס לה"ה אוהד לוי ורועי מאור - הנתון מתייחס להלוואה להשקעה בקרנות החברה. יצוין, כי שווי ההטבה להלוואה שניתנה למר לוי ולמר מאור בגינה אינו מהותי.  
 3 יצוין, כי בהתאם לתנאי הסכם הניהול של החברה עם אלקו בע"מ, כפי שהיו במהלך שנת 2025, המענק מתייחס לשירותים שוטפים בתחום הפיתוח העסקי, שירותי מחלקת כספים ושירותי ביקורת פנים.

- (1) מר רושינק מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה במשרה מלאה, החל מיום 1 בינואר 2022.
- בתוקף החל מיום 1 באפריל 2023, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 7 במאי 2023 ו-15 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 22 ביוני 2023, עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן עדכונים לתנאי כהונתו והעסקתו של מר רושינק. לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר רושינק, ראו ביאור 18(ה)(1) לדוחות הכספיים.
- (2) מר אמיר יניב מכהן כמנכ"ל החברה במשרה מלאה, חלף כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, החל מיום 1 בינואר 2022.
- בתוקף החל מיום 1 באפריל 2023, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 7 במאי 2023 ו-15 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן עדכונים לתנאי כהונתו והעסקתו של מר יניב. לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר יניב, ראה ביאור 18(ה)(2) לדוחות הכספיים.
- (3) על פי תנאי העסקתו, זכאי מר לוי, לשכר חודשי, צמוד למדד המחירים לצרכן וכן, למענק שנתי (מענק מדיד ומענק בשיקול דעת) בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה בנוגע למענקים לנושאי משרה.
- לפרטים בדבר תגמול הוני שהוענק למר לוי ראה ביאור 18(ה)(5) לדוחות הכספיים. ביום 18 בנובמבר 2025 אישרה ועדת התגמול וביום 23 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, הענקת הלוואה למר לוי, בסך של 750,000 דולר ארה"ב, כהלוואות מסוג Non-Recourse הנושאות ריבית בשיעור הקבוע לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, לשם השקעה בקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב של החברה. לפרטים ראה ביאור 18(ה)(7) לדוחות הכספיים.
- ניתן להפסיק את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים.
- (4) על פי תנאי העסקתו, זכאי מר מאור, לשכר חודשי, צמוד למדד המחירים לצרכן וכן, למענק שנתי (מענק מדיד ומענק בשיקול דעת) בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה בנוגע למענקים לנושאי משרה.
- לפרטים בדבר תגמול הוני שהוענק למר מאור ראה ביאור 18(ה)(5) לדוחות הכספיים. ביום 18 בנובמבר 2025 אישרה ועדת התגמול וביום 23 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, הענקת הלוואה למר מאור, בסך של 750,000 דולר ארה"ב, כהלוואות מסוג Non-Recourse הנושאות ריבית בשיעור הקבוע לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, לשם השקעה בקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב של החברה. לפרטים ראה ביאור 18(ה)(7) לדוחות הכספיים.
- ניתן להפסיק את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים.
- הערה: כל נושאי המשרה המפורטים לעיל, זכאים להטבות נלוות ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה, לרבות, משכורת יג', רכב (מגולם), טלפון נייד והוצאות אחזקתו, ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, ימי מחלה ודמי הבראה, כיסוי ביטוחי וכתב פטור ושיפוי.
- (5) החברה משלמת לאלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("אלקו"), תגמול בהתאם להסכם ניהול בין הצדדים. ביום 11 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את חידוש התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו, בתוקף מיום 21 במרץ 2021, לתקופה של שלוש שנים. ביום 9 בפברואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את עדכון הוראות הסכם הניהול. ביום 7 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את חידוש הסכם ניהול בין החברה לבין אלקו, בתוקף מיום 21 במרץ 2024 לתקופה של שלוש שנים. חידוש ההסכם נעשה באותם תנאים, למעט עדכונים שנבעו בעיקר מהצמדה למדד המחירים לצרכן וחלוקת עלויות בפועל בין חברות הקבוצה. לפרטים נוספים ראה ביאור 18(1) לדוחות הכספיים ודוח מיידי מיום 27 במרץ 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-027643), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
- בטבלה דלעיל הופרד הגמול עבור סמנכ"ל הכספים, מיתר התשלומים לאלקו. לעיקרי הסכם הניהול הקיים בין החברה לבין אלקו – ראה ביאור 18(1) לדוחות הכספיים.

(6) הגמול המשולם לדירקטורים החיצוניים והדירקטורים הבלתי תלויים בחברה (וגם לאלקו עבור חברות של דירקטורים מטעמה בדירקטוריון החברה – שני דירקטורים החל משנת 2022 ואילך), הינו גמול השתתפות וגמול שנתי בהתאם לסכומים המרביים המופיעים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטורים חיצוניים) התש"ס-2000, כפי שיהיו מעת לעת, על-פי דרגת החברה.

#### **תקנה 21א – השליטה בחברה**

נכון למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה אלקו, המחזיקה בכ-51.08% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה. בעלי השליטה באלקו הינם האחים ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד המחזיקים במשותף בכ-63.5% מהון המניות ומזכויות ההצבעה באלקו. בין ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד קיים הסכם הצבעה לפיו יתאמו ביניהם את הצבעותיהם באסיפות הכלליות של אלקו.

#### **תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי**

לפרטים אודות עסקאות כאמור, ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים.

#### **תקנה 24 – החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

ראה דוח מיידי של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 8 בינואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-003831), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

בנוסף, ה"ה מיכאל זלקינד (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כדירקטור), גיל רושינק (יו"ר הדירקטוריון), אמיר יניב (מנכ"ל החברה) ואליעזר וסלי (סמנכ"ל הכספים), רכשו יחידות השתתפות של קרנות ההשקעה של החברה.

#### **תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים.

ראה דוח מיידי בעניין מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה מיום 17 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-015619), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

#### **תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות**

ראה דוח מיידי בעניין מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה מיום 17 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-015619), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 26 – הדיקטורים של התאגיד

מספר זיהוי	דניאל (חיים) זלקינד	מיכאל (יוסף) זלקינד	גיל רושינק	גיא בר דעה	לילך שפיר פרידלנד	נעמה זלדסי
057277360	022972020	031507304	051921195	017396995	057783771	
24.7.1961	18.4.1967	31.7.1978	04.05.1953	15.1.1977	16.04.1963	
הגדרות 24, סביון	הגדרות 53, סביון	יגאל אלון 98, תל אביב	שני 10, בית יהושע	משה דיין 4, יהוד	מבוא דליה 7, יהוד	
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	
דירקטור	דירקטור	יו"ר דירקטוריון	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית	דירקטורית בלתי תלויה	
לא	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול, ועדת סייבר, ועדת בטיחות	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	
כן, עובד של אלקו בע"מ	כן, עובד של אלקו בע"מ	כן, יו"ר דירקטוריון החברה ומנהל ודירקטור בחברות פרטיות של החברה	לא	לא	לא	
27.7.2004	27.7.2004	41.1.2022	08.08.2023	10.10.2021	06.11.2023	
בוגר בכלכלה, אוניברסיטת חיפה; מוסמך במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת נורת'וסטרן בשיתוף אוניברסיטת תל-אביב	בוגר במנהל עסקים, אוניברסיטת בוסטון, ארצות הברית; מוסמך במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת קולומביה, ארצות הברית	בוגר במדעי הרוח, אוניברסיטת תל אביב; בוגר תוכנית מנהלים (AMP) - Advanced Management Program - בית הספר למנהל עסקים - אוניברסיטת הרווארד; בעל מומחיות בתחום הסייבר	בוגר בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; בוגר בכלכלה, אוניברסיטת העברית בירושלים; מוסמכת במנהל עסקים עם התמחות במימון, אוניברסיטת העברית בירושלים.	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במימון ומערכות מידע, המכללה למנהל; תואר שני במנהל עסקים עם התמחות במימון וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; בעלת רישיון לניהול תיקים, הרשות לניירות ערך	בוגרת בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; בוגרת בכלכלה, אוניברסיטת העברית בירושלים; מוסמכת במנהל עסקים עם התמחות במימון, אוניברסיטת העברית בירושלים.	
יו"ר דירקטוריון באלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, יו"ר דירקטוריון בסופרגז פאוור (2019) בע"מ, דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ, דירקטור בג. זלקינד בע"מ, דירקטור הבת של דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ, דירקטור בחברות הבת של אלקו בע"מ	יו"ר דירקטוריון באלקטרה בע"מ, יו"ר דירקטוריון בחברת גבי-ים לקרקעות בע"מ. דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ, דירקטור בג. זלקינד בע"מ, דירקטור בחברות הבת של אלקו בע"מ, דירקטור בחברות הבת של אלקו בע"מ. בין החודשים יוני 2021 עד מאי 2024 - דירקטור בסלקום ישראל בע"מ; בין החודשים יוני 2021 - אפריל 2022 דירקטור באלרון ונצ'רס בע"מ; בין החודשים יוני 2021 - נובמבר	מנהל ודירקטור בחברות פרטיות של החברה. עד לחודש ינואר 2022 כיהן כמנכ"ל החברה.	2018 - 2023 נשיא ומנכ"ל בשטראוס גרופ בע"מ; החל משנת 2023 ועד היום יו"ר דירקטוריון רב בריח (08) תעשיות בע"מ; יועץ לחברות	יו"ר דירקטוריון בארזים השקעות בע"מ; חברת הוועדה המייעצת בפריזמה ר.מ.א.נ. השקעות נדל"ן בע"מ; יו"ר ועדת השקעות בהכשרה חברה לביטוח בע"מ; חברת סגל אקדמי במכללה למנהל; בעלת רשת מרכזי למידה להוראת מתמטיקה	החל משנת 2018 ועד היום דירקטורית בלתי תלויה באורביט טכנולוג'יס בע"מ; החל מ-2020 דירקטורית ויו"ר ועדת ביקורת בדרדור בע"מ; החל מ-2022 ועד היום דירקטורית חיצונית ויו"ר ועדת ביקורת באקווריוס מנועים (א.מ.) בע"מ; החל משנת 2024 דירקטורית חיצונית ויו"ר ועדת ביקורת וועדת מאזן בסקודיקס בע"מ; 2020 - 2023 מנכ"לית באקווריוס	

מכהן כנושא משרה בחברה החל מיום 22.5.2013. מונה כיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 1.1.2022.

<p>ספקטרום בע"מ; דירקטורית בלתי תלויה בזוז פאואר בע"מ (בין השנים 2024 - 2025)</p>				<p>2021 דירקטור במהדרין בע"מ, בין החודשים יולי 2021 - דצמבר 2022 דירקטור בחברה לנכסים ולבנין בע"מ</p>		
<p>דירקטורית חיצונית באקווריוס מנועים (א.מ.) בע"מ; דירקטורית בלתי תלויה ברדור בע"מ; באורביט טכנולוג'יס בע"מ; דירקטורית חיצונית בסקודיקס בע"מ</p>	<p>יו"ר דירקטוריון בארזים השקעות בע"מ</p>	<p>החל מ2023 ועד היום יו"ר דירקטוריון רב בריח (08) תעשיות בע"מ.</p>	<p>דירקטור בחברות פרטיות של החברה</p>	<p>אלקו בע"מ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה בע"מ, חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, מיכאל ומרסי זלקינד החזקות (1997) בע"מ, אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו), אלקו אלפא בע"מ, תיאטרון החלומות בע"מ, סופרגז פאוור (2019) בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו), ג. זלקינד בע"מ, אלקו אירוח בע"מ, אלקו אלפא בע"מ</p>	<p>אלקו בע"מ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה בע"מ, אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו), תיאטרון החלומות בע"מ, סופרגז פאוור (2019) בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו), ג. זלקינד בע"מ, אלקו אירוח בע"מ, אלקו אלפא בע"מ</p>	<p>תאגידיים נוספים בהם מכהן כדירקטור</p>
<p>לא</p>	<p>לא</p>	<p>לא</p>	<p>לא</p>	<p>אח של מר דניאל זלקינד, דירקטור בחברה. ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד הינם בעלי השליטה באלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה</p>	<p>אח של מר מיכאל זלקינד, דירקטור בחברה. ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד הינם בעלי השליטה באלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה</p>	<p>בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה</p>
<p>ן</p>	<p>ן</p>	<p>ן</p>	<p>ן</p>	<p>ן</p>	<p>ן</p>	<p>דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א) (12) לחוק החברות</p>

## תקנה 26א – נושאי משרה בכירה

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת של החברה, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה	האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
אמיר יניב	039856547	24.5.1983	1.1.2022 <sup>(1)</sup>	מנכ"ל החברה, ודירקטור בחברות פרטיות בנות של החברה	כן (מכח תפקידו כמנכ"ל)	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת בר אילן	מנכ"ל החברה ודירקטור בחברות פרטיות של החברה; בין השנים 2016-2021 סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה
אליעזר וסלי	52871837	9.12.1954	1.4.2013	סמנכ"ל כספים בחברה ובאלקו בע"מ, אחראי ניהול סיכוני שוק בחברה ודירקטור בחברות בנות בבעלות מלאה של אלקו בע"מ	לא	תואר ראשון בכלכלה, תלמוד וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; רו"ח מוסמך	סמנכ"ל כספים באלקו בע"מ; סמנכ"ל כספים בחברה
אוהד לוי	040690778	9.11.1980	26.3.2015	סמנכ"ל חשבונאות ובקרה בחברה	לא	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות, המכללה למנהל; רו"ח מוסמך	סמנכ"ל חשבונאות ובקרה בחברה
רועי מאור	066474776	24.7.1984	1.4.2022	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	לא	בוגר במשפטים ומנהל עסקים, אוניברסיטת רייכמן; רישיון עו"ד מלשכת עוה"ד בישראל; תואר שני LL.M. במשפטים, אוניברסיטת רייכמן.	מנהל נכסים; מנהל קשרי משקיעים ותפעול קרנות בחברה.
עמנואל עווד פירנטינו	037777356	12.8.1983	1.4.2022	חשב החברה	לא	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות במכללת רופין; רו"ח מוסמך	בין השנים 2017-2021 עוזר חשב בחברה; ביום 1.4.2022 מונה לחשב החברה
לינר דלומי	025395765	5.10.1973	1.2.2023	מבקרת פנים באלקו בע"מ, בחברה ובחברות בת נוספות בקבוצת אלקו	לא	תואר ראשון במנהל עסקים והתמחות בחשבונאות מהמכללה למנהל; תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן	שותפה בדלויט, לשעבר ראש חטיבת ניהול סיכונים וייעוץ כלכלי בדלוייט החל משנת 2024 Chief transformation officer & enterprise solutions leader.

(1) מכהן כנושא משרה בחברה החל מיום 28.3.2016. מונה כמנכ"ל החברה מיום 1.1.2022.

## תקנה 26 – מורשי חתימה עצמאיים של החברה

בחברה אין מורשה חתימה עצמאי.

## תקנה 27 – רואה החשבון של החברה

קוסט פורר גבאי את קסירר, דרך מנחם בגין 144, בניין A, תל-אביב.

## תקנה 28 – שינויים בתקנון ההתאגדות של החברה

לא חל כל שינוי בתקנון החברה בשנת הדיווח.

## תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטורים

[א] תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה: לפרטים אודות חלוקת דיבידנד שביצעה החברה במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח ראה סעיף 4.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

[ב] שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה: לפרטים אודות שינוי ההון המונפק של החברה עקב מימושי אופציות לא רשומות, ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 2 ביולי 2025, מיום 3 ביולי 2025 ומיום 12 באוקטובר 2025 (אסמכתאות מספר: 2025-01-048072, 2025-01-048370 ו-2025-01-074926 בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה;

לפרטים אודות שינוי ההון המונפק של החברה עקב הנפקה פרטית של מניות למשקיעים מסווגים, ראה דיווח מיידים של החברה מיום 12 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-010306), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

[ג] שינוי תזכיר או תקנון של החברה:

אין.

[ד] פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות:

אין.

[ה] פדיון מוקדם של אגרות חוב:

אין.

[ו] עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין החברה לבעל עניין בה, למעט עסקה של החברה עם חברה בת שלה:

למען הזהירות, מפנה החברה לעסקאות החברה עם בעלי השליטה בה, כמפורט בתקנה 22 לעיל.

[ז] החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בסעיפים [א] עד [ו] לעיל:

אין.

[ח] החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

אין.

## תקנה 29א – החלטות החברה

[א] אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות:

אין.

[ב] פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו:

אין.

[ג] עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות:

למען הזהירות, מפנה החברה לעסקאות החברה עם בעלי השליטה בה, כמפורט בתקנה 22 לעיל.

[ד] פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה, שבתוקף לתאריך הדוח:

למידע אודות כתבי שיפוי, פטור וביטוח שבתוקף בתאריך הדוח, ראה להלן:<sup>5</sup>

[1] כתבי שיפוי

ביום 7 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי והפטור שהוענקו למר דניאל זלקינד ולמר מיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 21 במרס 2024, לתקופה של שלוש שנים. לפרטים נוספים לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 27 במרץ 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-027643), המובא בדוח זה בדרך של הפניה, וכן ביאור 18(2) לדוחות הכספיים.

[2] פטור

ביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות הענקת כתב פטור לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ונושאי משרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, וכן הענקת כתב פטור למנכ"ל החברה וכן לדירקטורים ונושאי משרה שהינם מבעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות ובכלל זה, לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד. לפרטים נוספים ראה דוחות מידיים של החברה מהימים 4 באפריל 2022 ו-12 במאי 2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-035385 ו-2022-01-046941, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

ראה האמור בס"ק [1] לעיל ביחס להארכת כתבי הפטור שהוענקו לבעלי השליטה בחברה.

[3] פוליסת ביטוח

ביום 24 באפריל 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו בע"מ וחברות מוחזקות שלה (ובכללן החברה וחברות בת שלה), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת. הפוליסה שנרכשה נכנסה לתוקף ביום 1 במאי 2025 לתקופה של 12 חודשים. לפרטים נוספים ראה

<sup>5</sup> נושאי המשרה בחברה המכהנים גם כנושאי משרה בחברות נוספות בקבוצת אלקו עשויים להיות זכאים בגין כהונתם כאמור לכתב פטור, שיפוי וביטוח, והכל כפי שמקובל בחברות אלה.

דיווח מיידי של החברה מיום 24 באפריל 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-029268), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים בדבר התקשרות החברה לרכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות דירקטורים שהינם קרובים של בעל השליטה בחברה, כחלק מפוליסת ביטוח אחריות הנרכשת על-ידי אלקו בעבור עצמה ועבור חברות מוחזקות שלה, וכן בדבר חלוקת התשלומים בין חברות קבוצת אלקו, ראה ביאור 18(5) לדוחות הכספיים.

22 במרץ 2026

אלקטרה נדל"ן בע"מ

תאריך

**שמות החותמים ותפקידם:**

- (1) מר גיל רושינק - יו"ר דירקטוריון
- (2) מר אמיר יניב - מנכ"ל



**פרק ה'**  
**שאלון ממשל**  
**תאגידי**

## שאלון ממשל תאגידי<sup>1</sup> - אלקטרה נדל"ן בע"מ

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	✓	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 3א.363(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': 0.</p> <p>דירקטור ב': 0.</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>
_____	_____	<p>2. שיעור<sup>2</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>3</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <u>3 מתוך 6</u>.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>4</sup> התאגיד<sup>5</sup>: _____.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>
	✓	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>

<sup>1</sup> פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

<sup>2</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>3</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>4</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>5</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

	✓	<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים<sup>6</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>		4.
	✓	<p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>		5.

<sup>6</sup> לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

✓		<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: אברהם ישראלי.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): <b>ראה הערה בשולי שאלון.</b></p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): <u>משנה למנכ"ל באלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה.</u></p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input checked="" type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחותו<sup>7</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <u>0%</u>, נוכחות אחרת: <u>62.5%</u><sup>8</sup>.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	
---	--	---	--

כשירות וכישורי הדירקטורים			
לא נכון	נכון		
	✓	<p>7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)<sup>9</sup>.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –</p>	

<sup>7</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה לקרובו ו/או מי מטעמו.  
<sup>8</sup> לא הציג נושא מסוים בישיבות בהן השתתף.

<sup>9</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.	א.		
		הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	ב.		
		מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	ג.		
		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.	ד.		
	✓	<p>התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תוכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקידי שהדירקטור ממלא בתאגיד.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>			8.
	✓	<p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: <u>1</u>.</p>	א.		9.
		<p>מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח –</p> <p>בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>10</sup>: <u>6</u>.</p> <p>בעלי כשירות מקצועית<sup>11</sup>: <u>0</u>.</p> <p>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.</p>	ב.		
	✓	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: <u>0 ימים</u>.</p>	א.		10.

<sup>10</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

<sup>11</sup> ר"ה"ש 10.

		מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : גברים : 4, נשים : 2.		ב.			
<b>ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)</b>							
<b>לא נכון</b>	<b>נכון</b>						
		מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח : רבעון ראשון (שנת 2025) : 3. רבעון שני : 2. רבעון שלישי : 2. רבעון רביעי : 1.		א. 11.			
		לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור <sup>12</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו) : (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).				ב.	
		<b>שם הדירקטור</b>	<b>שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון</b>	<b>שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים<sup>14</sup></b>	<b>שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול<sup>15</sup></b>	<b>שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)</b>	
		דניאל זלקינד	100%	-	-	-	

<sup>12</sup> ר"י הי"ש 2.  
<sup>13</sup> לגבי דירקטור החבר בועדה זו.  
<sup>14</sup> לגבי דירקטור החבר בועדה זו.  
<sup>15</sup> לגבי דירקטור החבר בועדה זו.

		-	-	-	-	87.5%	מיכאל זלקינד				
		-	-	-	-	100%	גיל רושינק				
		ועדת סייבר (100%) ועדת בטיחות (100%)	100%	100%	75%	100%	גיורא בר-דעה				
		-	100%	100%	100%	100%	נעמה זלדיס				
		-	100%	100%	100%	100%	לילך שפיר פרידלנד				
	✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.								12.	
<b>הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון</b>											
	לא נכון	נכון									
		✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.2) לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: <u>0 ימים</u> .								13.
		✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: <u>0 ימים</u> .								14.

		15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>16</sup> . <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
	✓	16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		
_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>17</sup> : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>		
	✓	17. בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון			
_____	_____	18. בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -		
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		

<sup>16</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.  
<sup>17</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	19.	
	✓	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	20.	
	✓	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	21.	
	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	22.	
	✓	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	23.	
	✓	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	24.	

תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון			
_____	_____	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : <u>שני (2) ימי עסקים</u> .	א.	25.
_____	_____	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2025) : <u>4 ימי עסקים</u> . דוח רבעון שני : <u>6 ימי עסקים</u> . דוח רבעון שלישי : <u>5 ימי עסקים</u> . דוח שנתי : <u>5 ימי עסקים</u> .	ב.	

		<p>מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2025): <u>7 ימי עסקים</u>.</p> <p>דוח רבעון שני: <u>10 ימי עסקים</u>.</p> <p>דוח רבעון שלישי: <u>7 ימי עסקים</u>.</p> <p>דוח שנתי: <u>5 ימי עסקים</u>.</p>	ג.	
	✓	<p>רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____</p>	26.	
	_____	<p>בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:</p>	27.	
	✓	<p>מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>	א.	
	✓	<p>התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).</p>	ב.	
	✓	<p>יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.</p>	ג.	
	✓	<p>כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.</p>	ד.	
	✓	<p>לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p>	ה.	
	✓	<p>חברי הועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.</p>	ו.	
	✓	<p>המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.</p>	ז.	
	_____	<p>אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.</p>		

ועדת תגמול

לא נכון	נכון			
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
_____	_____	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		31.
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)3 ו-272(ג)1(1) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין - סוג העסקה שאושרה כאמור: _____		32.

		מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	
מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	✓	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	.33
	✓	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח 2025: הביקורת עסקה בנושאים כגון: <b>עדכונים בנושא סייבר, תיקון ליקויים מדוחות ביקורת קודמים, מעקב אחר יישום המלצות, תהליך בחינה ואישור השקעה, ביקורת בנושא פעילות חברת ניהול נכסים.</b>  <b>ראה הערה בשולי השאלון</b>	.34
	—	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>18</sup> ): <u>מוערך ב-1,000 שעות.</u>	.35
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	✓	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידיים בשליטתם.	.36
עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
✓		בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): <u>0</u> . - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדיון:	.37

<sup>18</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידיים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

		<input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____	
		<b>ראה הערה בשולי השאלון</b> למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו :	38.
✓		<input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	

#### הערות

#### הערה לעניין תשובה לשאלה 6 :

נוכחותו של מר אברהם ישראלי הינה במסגרת הסכם שירותי הניהול בין החברה לבין אלקו בע"מ, בעלת השליטה בה, לפיו הוא מספק שירותים מקצועיים בתחום הפיתוח העסקי. ראה תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

#### הערה לעניין תשובה לשאלה 34 :

תכנית העבודה של הביקורת הפנימית הינה שנתית (הנגזרת מתכנית העבודה הארבע שנתית).

#### הערה לעניין תשובה לשאלה 37 :

על פי הסכם ניהול בין החברה לבין אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה, מעמידה אלקו לחברה שירותי ניהול, באמצעות בעלי השליטה באלקו וכן באמצעות נושאי משרה ועובדים אחרים של אלקו. לפרטים ראה תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

יו"ר הדירקטוריון: גיל רושניק

יו"ר ועדת הביקורת: גיא בר-דעה

יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: לילך שפיר פרידלנד



## פרק ו'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח הכספי ועל  
הגילוי

**דוח שנתי לשנת 2025 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אמיר יניב, מנכ"ל;
2. אלי וסלי, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

מודל הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתת על ארבעת הרכיבים להלן:

1. בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls).
2. תהליך עריכה וסגירת דוחות.
3. בקרות כלליות על מערכות מידע (ITGC).
4. תהליכים אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים עסקיים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.

התהליכים העסקיים המהותיים מאוד של החברה הם:

1. דמי ניהול ודמי הצלחה (Promote) מנדל"ן להשקעה – תהליך זה הינו מהותי מאוד לחברה בהיותו המרכיב העיקרי בהכנסותיה.

2. תהליך ניהול האשראי של החברה למימון נדל"ן להשקעה, לרבות ניהול אשראי ברמת קרנות ההשקעה של החברה – תהליך זה הינו מהותי מאוד לקבוצה בהתחשב בתדירות ובהיקף האשראי שמתקבל על ידי הקבוצה, על סוגיו השונים.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה בחינת תכנון הבקורות הקיימות על הדיווח הכספי והגילוי וביצוע התאמות, ככל שידרשו.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 הינה אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

### הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, אמיר יניב, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 במרץ, 2026

אמיר יניב, מנכ"ל

**(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9(ד)2:**

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים**

אני, **אלי וסלי**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי: א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן – ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד: א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן – ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים; ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 במרץ, 2026

אלי וסלי, סמנכ"ל כספיים