



אלקטרה נדל"ן

מצגת לשוק ההון Q2

2025



אוגוסט 2025

אלקטרה נדל"ן

אנו מחזקים את חיילות וחיילי צבא ההגנה לישראל וכוחות הביטחון, המחרפים את נפשם למען ביטחון ועתיד המדינה. כולנו מצפים להשבתם המהירה של החטופות והחטופים, ומקווים לימים טובים ושקטים יותר.



הבהרה משפטית ומידע צופה פני עתיד

יצוין כי מצגת זו כוללת מידע המהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע כאמור כולל בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים, לרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, סקירות וכל מידע אחר המובא בכל דרך, המתייחס לאירועים ו/או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. אין וודאות לכך כי הערכות החברה כאמור לא ישתנו, אף באופן מהותי.

מידע צופה פני עתיד, כאמור, מסתמך, בין היתר, על הערכותיה הסובייקטיביות של החברה ותוכניותיה נכון למועד המצגת, התקשרויותיה הקיימות, התוצאות הכספיות של החברה כיום, ועל ניתוח מידע כללי שהיה בפניה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות באשר לנכונות או שלמותו של המידע הכלול בהם ונכונותו לא נבחנה על-ידי החברה באופן עצמאי. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות והינו כאמור בלתי וודאי. התממשותו של המידע הצופה פני עתיד עשויה להיות מושפעת מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה (המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024) וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ומגורמים חיצוניים לרבות רגולציה העשויים להשפיע על פעילותה.

לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש ואף יכול להיות שונה, באופן מהותי, מהאמור לעיל. למען הסר ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הנכלל במצגת, על מנת שישקף אירועים ו/או נסיבות שיתרחשו לאחר מועד הכנת המצגת.

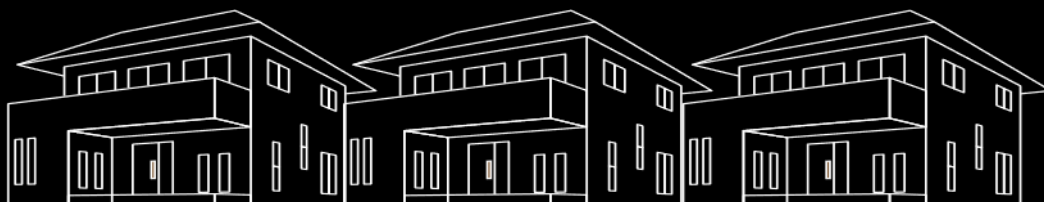
מצגת זו אינה הצעת ניירות ערך של אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה") לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. מצגת זו מיועדת למסירת מידע בלבד ומהווה הצגה עקרונית ושיווקית של החברה.

המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת ("המידע") אינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה ואינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס וכן לא תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. המידע הכלול במצגת הינו מידע תמציתי בלבד וכולל נתונים ומידע המוצגים באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונה מהנתונים הנכללים בדיווחים שפרסמה החברה לציבור אך הוא ניתן לחישוב מתוך הנתונים שנכללו בדיווחים האמורים. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור. השקעה בניירות ערך בכלל ובניירות הערך של החברה, בפרט, נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד.

רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק במידע המפורסם בדיווחי החברה, וכן ביצוע ניתוח ההיבטים המשפטיים, החשבונאיים, הכלכליים והיבטי המס.

המצגת עשויה לכלול נתונים נוספים שלא הוצגו בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ו/או מידע המוצג באופן שונה מהאופן בו הוצג בדיווחים שפרסמה החברה לציבור.

לשם קבלת מידע מקיף ומלא על מצבה של החברה, עסקיה ותוצאותיה הכספיות ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בדיווחים ובדוחות התקופתיים שפורסמו על ידי החברה.



HOUSE OF FUNDS



ELECTRA
MULTIFAMILY



ELECTRA
DEBT



ELECTRA
SINGLE FAMILY



ELECTRA
HOSPITALITY



ELECTRA
UK

GP סחיר - 4 מקורות הכנסה עיקריים

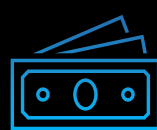
רווחי
שערוך

LP-כ



רווחים
שוטפים

LP-כ



דמי
הצלחה

GP-כ



דמי
ניהול

GP-כ



אלקטרה נדל"ן במספרים¹

55%

חוב נטו ל-CAP נטו (מאוחד)²

(\$13M)

הפסד ברבעון השני
לשנת 2025, מתוכו כ-
\$11M נבעו מהפרשי שער³

\$298M

סך הון עצמי²

₪3.2B

שווי שוק

16

15 מדינות פעילות בארה"ב,
ובריטניה

36,597

יחידות דיור בניהול החברה⁵

\$4.9B

הון משקיעים מנוהל⁶

\$9.4B

שווי נכסי נדל"ן מנוהלים (100%)^{4,2}מידרוג (A3.il) - אופק יציב
מעלות S&P (iLA-) - אופק יציב

דירוג החברה ואגרות החוב שלה

ELCO

מקבוצת אלקו בע"מ (51.1%)

ת"א 90
ת"א נדל"ן
ת"א מניב חו"ל

נסחרת במדדים מובילים

(1) למועד פרסום המצגת.

(2) ליום 30.06.2025.

(3) ההשפעה של התיסוף בשער החליפין של השקל מול הדולר על הרווח לפני מס ברבעון השני לשנת 2025, הסתכמה בהפסד חשבונאי בסך של כ-11 מיליון דולר.

(4) לא כולל את קרנות החוב.

(5) בנכסי מקבצי הדיור והבתים הפרטיים להשכרה.

(6) הנתונים כוללים כ-4 מיליון דולר, אשר אושרו בוועדת השקעה של גוף מוסדי הנמצא בתהליך הצטרפות מתקדם לקרבן בתים פרטיים להשכרה.

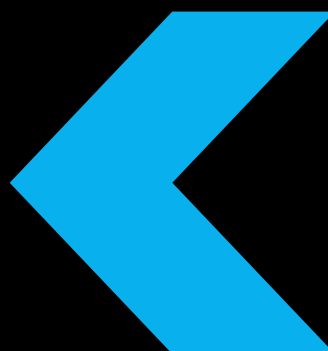
אלקטרה נדל"ן – מודל עסקי יעיל ואיתן

החברה מגייסת הון מ-LP's ומשקיעה אותו בנדל"ן מניבים באמצעות קרנות סגורות, בהן היא משמשת כשותף כללי (GP) המוביל את פעילות ההשקעה, הניהול וההשבחה

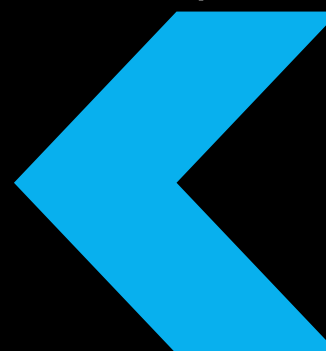
השקעה בנדל"ן מניב באמצעות קרנות גלובליות תחת ניהול החברה

- מקבצי דיור להשכרה – ארה"ב
- חוב למקבצי דיור – ארה"ב
- בתים פרטיים להשכרה – ארה"ב
- מלונות – ארה"ב
- משרדים - בריטניה

השקעה



גיוס הון



ערוצי הגיוס של החברה

- קרנות עושר גלובליות
- משקיעים מוסדיים בינלאומיים
- משקיעים מוסדיים ישראלים
- Family Offices
- משקיעים פרטיים כשירים

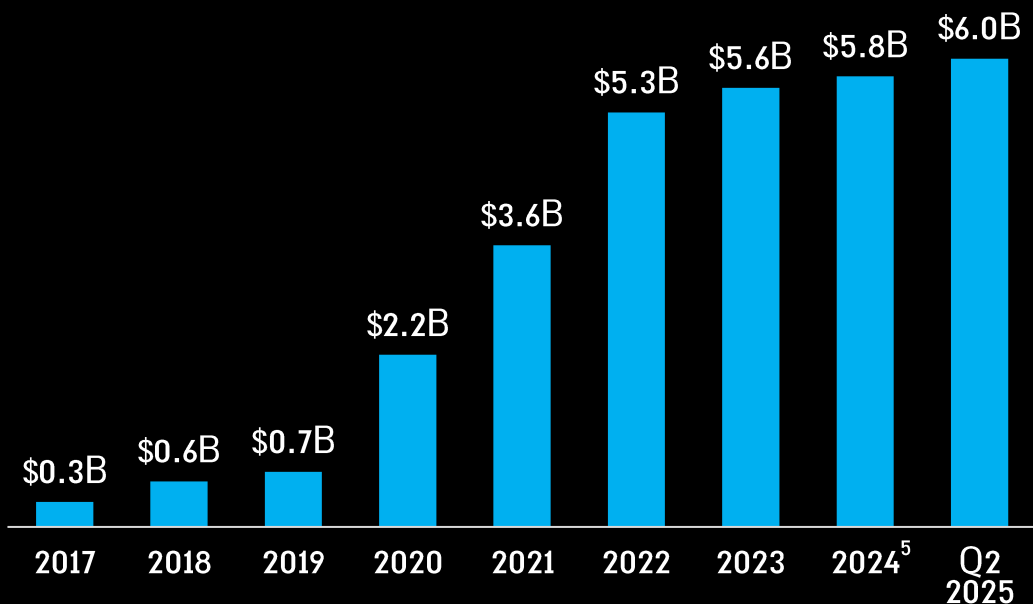
התפתחות גיוסי הכספים בישראל ובחו"ל (במיליוני דולרים)¹

גידול עקבי בהיקף הגיוס המצטבר

פירוט גיוסים בקרנות החברה

היקף גיוס מצרפי לפלטפורמות החברה **\$6.0B**

הון מנוהל נוכחי **\$4.9B²**



תקופת הגיוס	הון שגויס	הון שגויס מ-Co-Investors	שיעור הקריאה
מקבצי דיור			
קרן מקבצי דיור I	אפריל 17 – פברואר 18	\$215M	\$145M
קרן מקבצי דיור II	יוני 18 – יולי 19	\$462M	\$400M
קרן מקבצי דיור III	דצמבר 19 – יולי 21	\$980M	\$41M
מקבצי דיור Core Plus	אוגוסט 21 – ספטמבר 23	-	\$309M
קרן מקבצי דיור IV	מאי 22 – פברואר 24	\$1.04B	\$128M
חוב למקבצי דיור			
קרן חוב I	דצמבר 19 – יוני 21	\$285M	\$18M
קרן חוב II	אפריל 22 – דצמבר 23	\$401M	\$9M
בתים פרטיים להשכרה			
שותפויות בתים פרטיים להשכרה	נובמבר 20 – מרץ 2025	-	\$422M ⁴
קרן בתים פרטיים להשכרה	מרץ 25 (סגירה ראשונה)	\$231M ^{3,6}	-
תחומים הזדמנותיים			
ריט מלונות	מרץ 22 (השקה)	\$745M ³	-
קרן להשקעות בבריטניה	מרץ 24 (סגירה ראשונה)	\$150M	\$14M

(1) למועד פרסום המצגת, הנתונים כוללים את התחייבויות ה-GP ו-Co-Investors.

(2) לאחר מימוש נכסים.

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

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

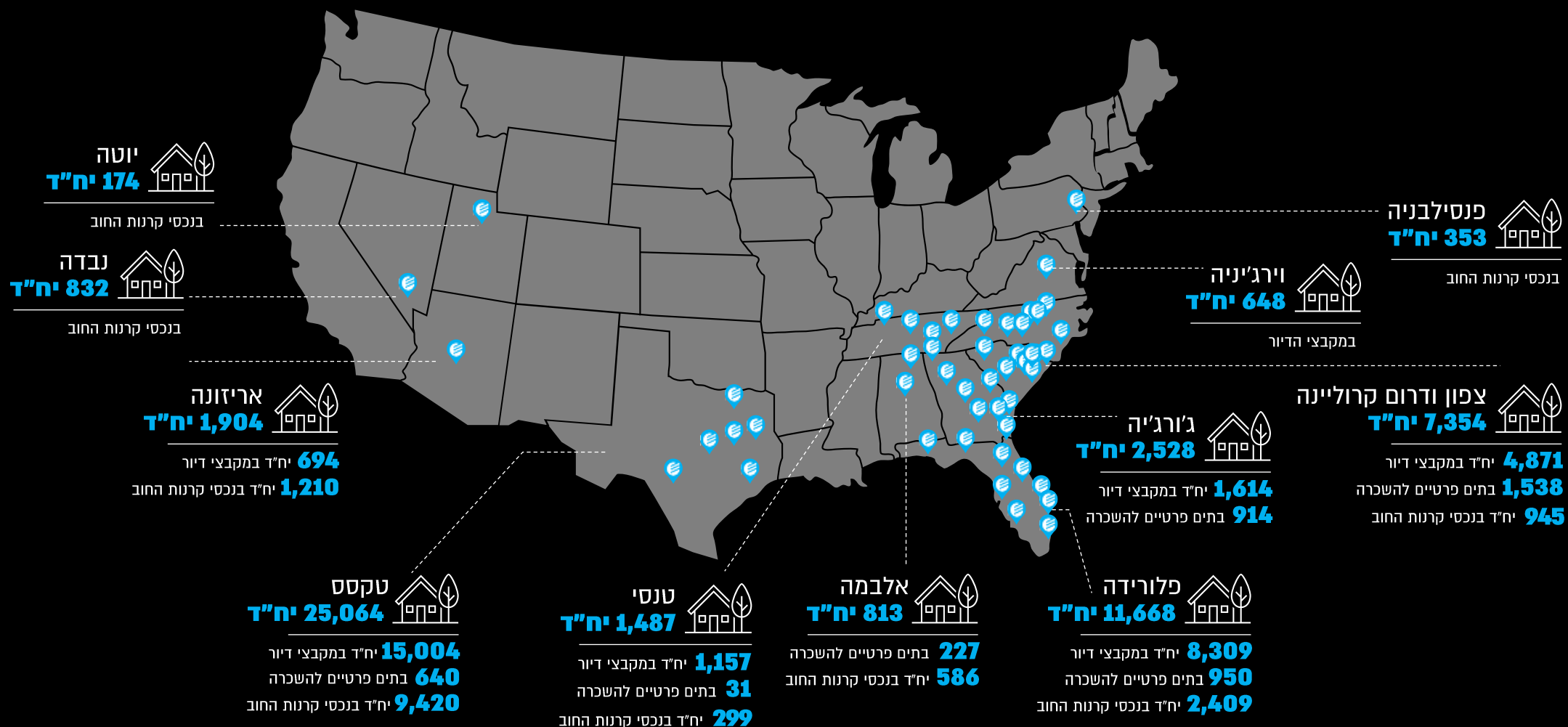
(5) היקף גיוס מצטבר עד ה-31.12.2024.

(6) הנתונים כוללים כ-4 מיליון דולר, אשר אושרו בוועדת השקעה של גוף מוסדי הנמצא בתהליך הצטרפות מתקדם לקרן בתים פרטיים להשכרה.

החברה גייסה הון ממשקיעי עוגן מובילים בישראל ובארה"ב



לחברה נוכחות משמעותית בשוק הדיור להשכרה במדינות חגורת השמש

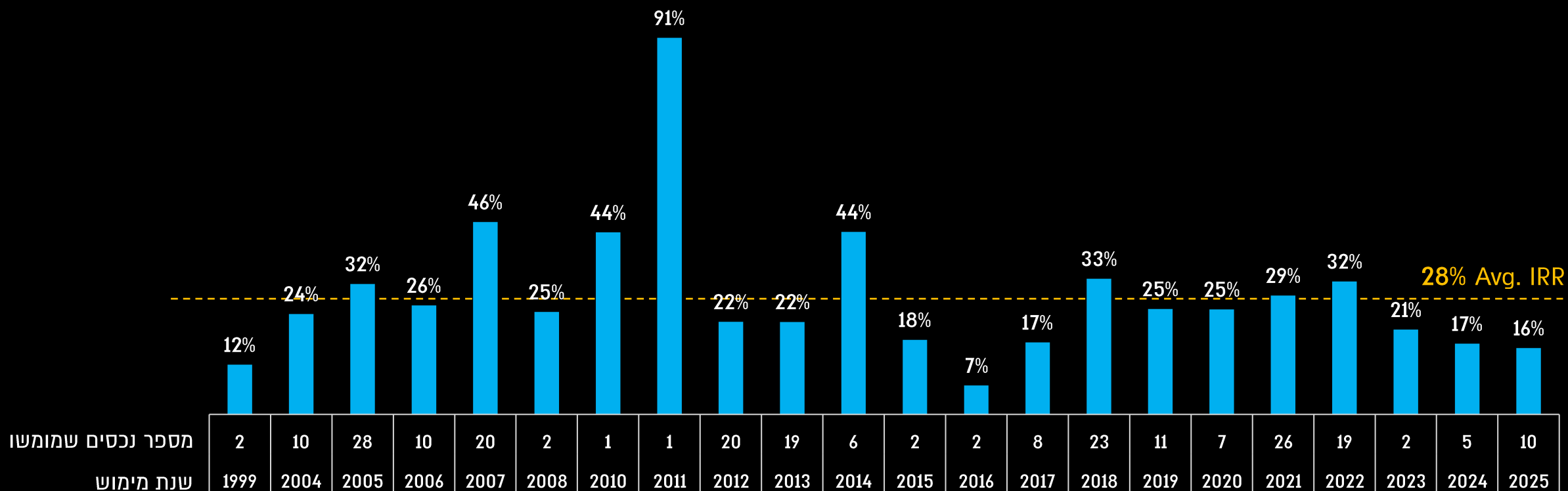


סה"כ 48,525 יחידות דיור^{1,2}, ו-4,300 בתים פרטיים¹

מודל עסקי מבוסס השבחה - ביצועים מוכחים לאורך זמן בכל תנאי שוק

28% תשואה שנתית (IRR) ממוצעת במימוש 234 נכסים במשך כשלושה עשורים

תשואה שנתית ממוצעת במימוש עסקאות מקבצי דיור במהלך 1999-2025^{1,2}



A man in a dark suit and striped tie is adjusting his cufflinks. He is wearing a watch on his left wrist. The background is a blurred modern building with glass and metal structures.

דגשים מרכזיים

דגשים מרכזיים



נקודה מפנה בשוק מקבצי הדיור

מתחילת השנה נמשכה מגמת הירידה בהתחלות הבנייה לצד עלייה בביקוש למגורים בשכירות. אלו הובילו לקיטון בהיקף ההיצע הזמין בשוק, וצפויות להשפיע לחיוב על גידול שכר הדירה בשנים הקרובות.



השפעות מט"ח על תוצאות החברה

התחזקות השקל מול הדולר ברבעון השני של שנת 2025 הובילה להפסד של כ-11 מיליון דולר לפני מס, והייתה גורם מרכזי להפסד החברה ברבעון.



כלכלת ארה"ב וריבית הבנק הפדרלי

האינפלציה בארה"ב נותרה מתונה ברמה של 2.7% - מתחת לצפי, שיעור האבטלה עלה ל-4.2%, לצד נתוני תעסוקה חלשים. יו"ר הבנק הפדרלי - ג'רום פאוול, הדגיש בימים האחרונים כי חולשת שוק העבודה עשויה להצדיק הורדות ריבית כבר בחודשים הקרובים.



חלוקות שוטפות למשקיעי הקרנות

החברה ממשיכה לבצע חלוקות שוטפות למשקיעיה. מתחילת השנה חולקו כ-340 מיליון דולר² למשקיעי הקרנות ושותפויות ההשקעה שבניהול החברה.



America First

מאז כניסתו לתפקיד, נוקט טראמפ במדיניות "America First" שהגבירה אי-ודאות בטווח הקצר, אך תומכת בכלכלה בטווח הארוך. לאחרונה הוטלו מכסים בהיקף נרחב, אך תגובת השווקים נותרה מתונה – אינדיקציה להתכופפות תחושת אי-הוודאות.



עסקאות הזדמנותיות בקרן BTR/SFR

קרן ה-BTR/SFR רכשה שני מתחמי BTR במהלך הרבעון האחרון¹, במחירי רכישה אטרקטיביים המייצגים שיעור היוון של כ-5.9% (המגלם הנחה של כ-10-20% ממחירי השוק).

(1) ועד למועד פרסום המצגת.
(2) כולל חלוקות ל-Co-Investors.

שיפור בתנאי השוק מייצר נקודת רכישה אידיאלית לקרן מקבצי הדיור החמישית

MULTIFAMILY FUND V



**ירידה צפויה של 53%
במסירת יחידות דיור בשנתיים
הקרובות ביחס לשנתיים
האחרונות צפויה להשפיע
על ההיצע**



**ביקוש שיא של כ-800 אלף
יחידות ב-12 החודשים האחרונים,
עליה של 104% ביחס לתקופה
מקבילה אשתקד**



**צפי להתחלת ירידה בשיעור
ההיוון בענף מקבצי הדיור
ברבעונים הקרובים**



**כ-75% ממשקי הבית
בארה"ב אינם יכולים לרכוש
בית לאור הריבית הגבוהה
ועליית מחירי הבתים**

מימושים תוך עמידה בתשואות נאותות גם בעת הנוכחית¹

קרן חוב 2

Cheslyn Place, SC



תשואה שנתית (IRR) בפועל: **14.8%**

Mezza, FL²



מכפיל הון: **2.17X**
תשואה שנתית (IRR): **21.1%**

The Hamilton, TN²



מכפיל הון: **1.89X**
תשואה שנתית (IRR): **14.3%**

23Hundred at Ridgeview, TX



מכפיל הון: **2.47X**
תשואה שנתית (IRR): **14.7%**

Haven at Liberty Hills, TX²



שיעור הגידול ב-NOI מרכישה: **Lease up**
מכפיל הון: **1.6X**
תשואה שנתית (IRR): **14.1%**

Sterling Town Center, NC



מכפיל הון: **2.49X**
תשואה שנתית (IRR): **15.3%**

ניצול תנאי השוק לביצוע עסקאות אטרקטיביות במהלך הרבעון¹

קרן BTR/SFR

📍 Rice Hope, GA



שיעור היוון ברכישה -
חיתום
5.9%

מחיר
רכישה
\$25.4M

📍 The Station at Kentmere, GA



שיעור היוון ברכישה -
חיתום
5.9%

מחיר
רכישה
\$42.8M

קרן חוב 2

📍 Magnolia at Powell, FL



תשואה שנתית
מינימלית חוזית (IRR)
11.5%

מחיר
רכישה
\$5.2M

קרן מקבצי דיור 4

📍 Wynwood Crossing, FL



עלות כוללת
(עסקת ייזום)
\$132.3M

מימוש בתשואה נאותה הודות למודל ה-Value Add אשר מנטרל השפעות שוק

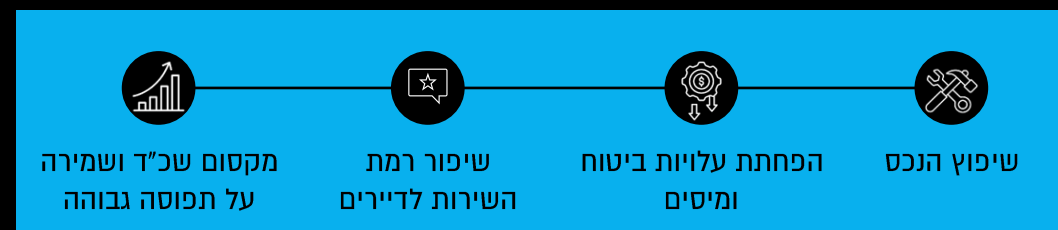
מקרה בוחן - 23Hundred at Ridgeview (קרן 2)

יישום מוצלח של אסטרטגיית ה-Value Add

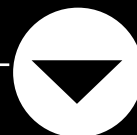
אירועים מרכזיים אשר השפיעו על שוק הנדל"ן למגורים בארה"ב (תקופת החזקה אוקטובר 18 – יוני 25)



גידול בשיעור ההיוון מ-4.2% ברכישה ל-5% במימוש לצד חוסר וודאות בשוק



הגדלת הרווח התפעולי הנקי (NOI) בכ-60% במהלך תקופת ההחזקה



כ-15%

תשואה שנתית (IRR)

כ-2.5X

מכפיל הון

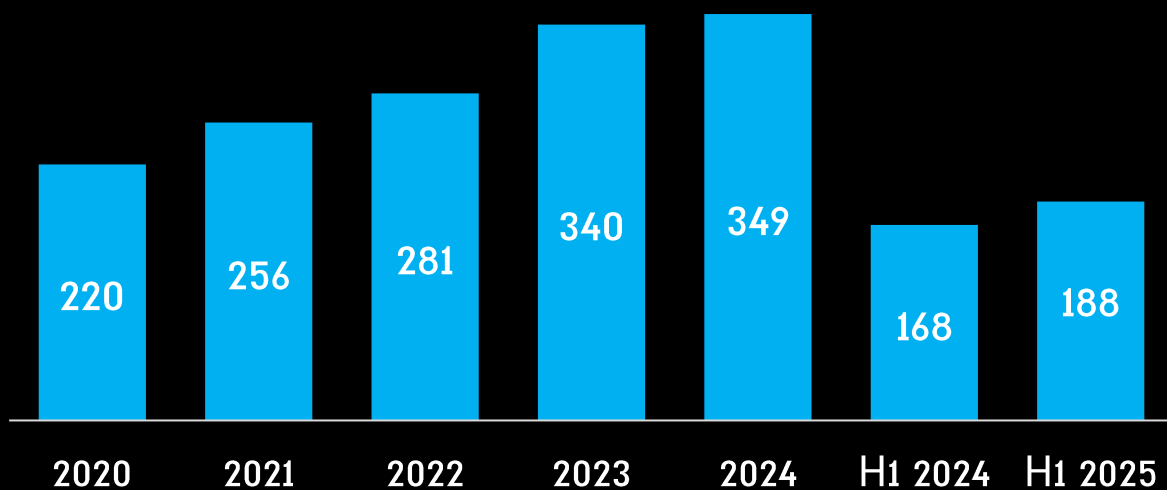
A person in a dark suit is holding a smartphone. A glowing blue line graph with circular nodes is superimposed over the phone's screen. The graph starts high on the left, dips, then rises and fluctuates towards the right. Vertical dashed lines connect the peaks and troughs of the graph to the phone's screen. The background is dark, and the overall lighting is blue and futuristic.

נתונים פיננסיים

התפתחות נכסי נדל"ן מנוהלים¹

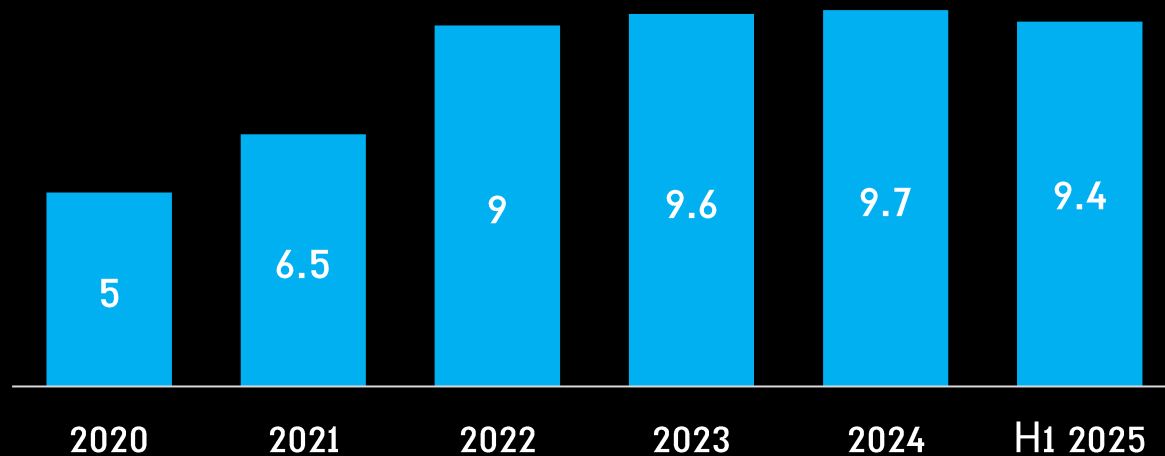
התפתחות NOI נכסים מנוהלים

(100% , מיליוני דולרים)



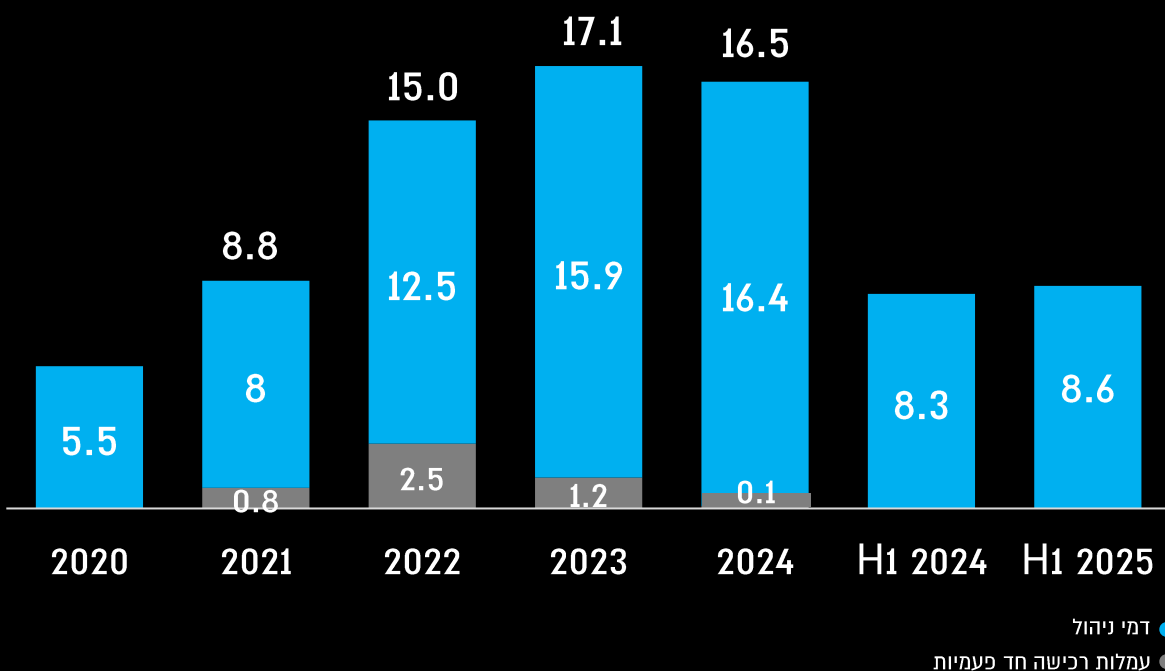
התפתחות שווי נכסי

נדל"ן מנוהלים (100% , מיליארדי דולרים)



הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP (חלק החברה, במיליוני דולרים)¹

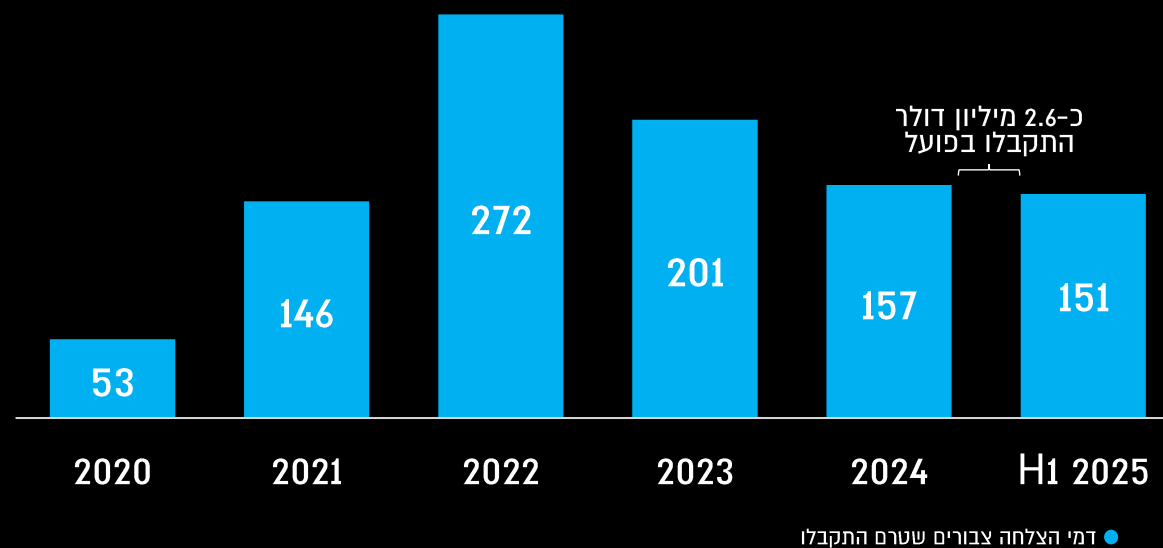
החברה מציגה צמיחה עקבית בדמי הניהול הנגבים כנגזרת של היקף ההון המנוהל במסגרת הקרנות



התפתחות דמי ההצלחה של החברה (חלק החברה, במיליוני דולרים)

דמי ההצלחה משולמים תזרימית בטווחי זמן קצרים יחסית, כנגזרת של המודל העסקי בקרנות אשר בניהול החברה

משנת 2018 ועד למועד הדוחות הכספיים, קיבלה
החברה תזרים מזומנים מדמי הצלחה בסך כולל של
כ-161 מיליון דולר





דיור להשכרה מקבצי דיור

דיור להשכרה – מקבצי דיור (Multifamily)¹

957

עובדים בחברת
הניהול²

32,297

יחידות דיור
בניהול החברה

106

מקבצי דיור
בניהול החברה

2024 **NMHC** 50
TOP OWNER

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

\$7.2B

שווי נדל"ן
משוער²

94%

שיעור תכוסה
ממוצע⁴

PRI Principles for
Responsible
Investment

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

\$3.1B

הון משוער²

(2%)

שינוי NOI מנוהל
^{3,2}Same Property T12 NOI

(1) למועד פרסום המצגת.

(2) ליום 30.06.2025.

(3) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

(4) ללא נכסים בתהליך אכלוס.

סטטוס קרנות מקבצי דיור פעילות¹

קרן	הון שגויים	הון שגויים מ-CO-INVESTORS	היקף רכישות	מקבצי דיור (נרכשו במקור)	יחידות דיור (נרכשו במקור)	חלוקות למשקיעים	החזר על ההון המושקע אשר חולק בפועל למשקיעי הקרן	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן ²	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן ⁵	שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקרן המוחזקים כיום, ממועד הרכישה	שיעור הקריאה לכסף מסך ההתחייבויות
קרן 1 הנזלה מלאה ----- סגירה ראשונה אפריל 2017 ----- סגירה סופית פברואר 2018	\$215M	\$145M	\$1B	(22)	(7,636)	\$561M	261%	27%	2.6X	-	100%
קרן 2 בתקופת מימוש ³ ----- סגירה ראשונה יוני 2018 ----- סגירה סופית יולי 2019	\$462M	\$400M	\$2.3B	17 (42)	6,030 (14,174)	\$640M	139%	17%	2.1X	32%	100%
קרן 3 בתקופת השבחה ⁴ ----- סגירה ראשונה דצמבר 2019 ----- סגירה סופית יולי 2021	\$980M	\$41M	\$2.5B	43 (47)	12,315 (13,369)	\$445M	45%	13%	1.6X	28%	100%
קרן 4 בתקופת השבחה/השקעות ----- סגירה ראשונה מאי 2022 ----- סגירה סופית פברואר 2024	\$1.04B	\$128M	\$2.5B	35	10,720	\$33M	3%	-	-	9%	98.5%

(1) למועד פרסום המצגת.
(2) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) : נכון ליום 30.06.2025, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך. הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
(3) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors למועד פרסום המצגת, לאחר מימוש 25 נכסים הינו כ-226 מיליון דולר וכ-132 מיליון דולר, בהתאמה.
(4) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors למועד פרסום המצגת, לאחר מימוש 4 נכסים הינו כ-872 מיליון דולר וכ-41 מיליון דולר, בהתאמה.
(5) מכפיל תיאורטי (ברוטו) מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד ליום 30.06.2025, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המשוערך לנכסים (חלק הקרן) ביחס להון המקורי שגויס (כל הנתונים חלק הקרן). הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.

היקף העסקאות האחרונות עשוי להצביע על התחלה של שינוי מגמה בשוק מקבצי הדיור

Elme offloads \$1.6 bln in assets to Cortland Partners

August 4, 2025



Equity Residential Continues Atlanta Buying Spree With \$535M Purchase

June 02, 2025 | 1:33 p.m. ET

BISNOW

Morgan Properties pays \$501 million for apartments in year's largest US multifamily deal

April 4, 2025 | 10:54 P.M.



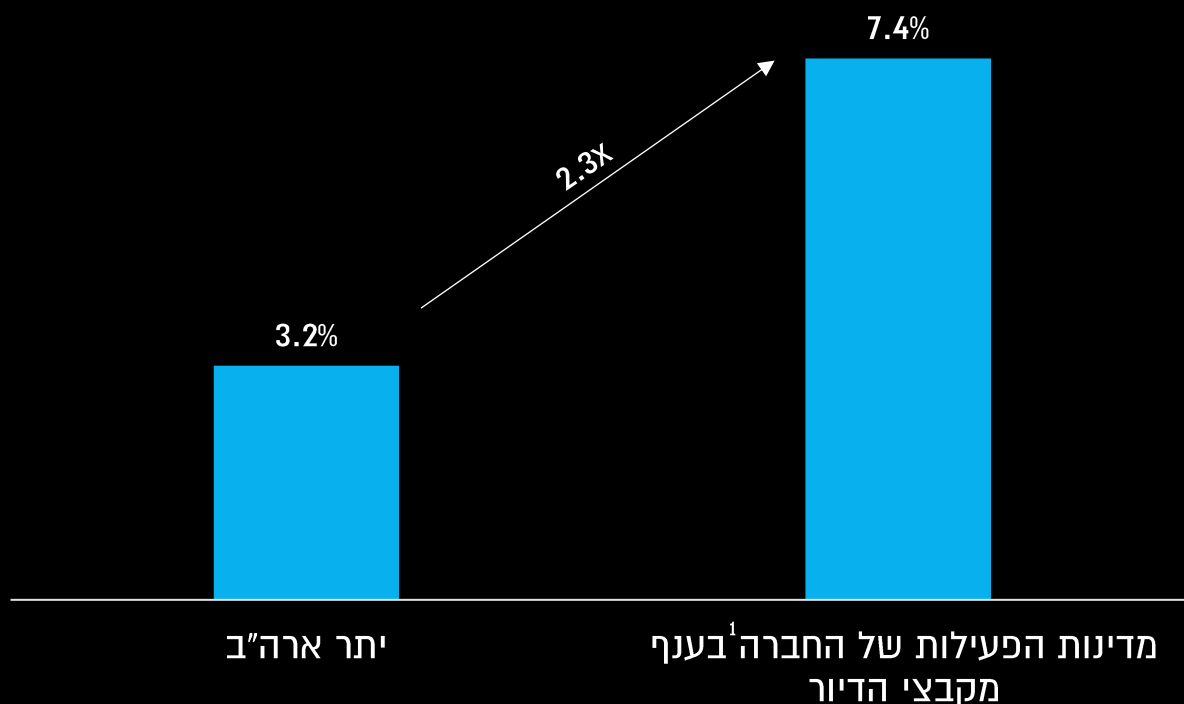
Slate Asset Acquires Sunbelt Multifamily Portfolio for \$227M

July 08, 2025 at 12:59 PM

GlobeSt.

מדינות הפעילות של החברה (Sunbelt States) מהוות חלק משמעותי מהכוח הכלכלי בארה"ב ומובילות בשיעור גידול האוכלוסייה

שיעור הגידול באוכלוסייה (2020-2024)



Source: U.S. Census, May 2025



40%

מהגידול נטו במשרות
בארה"ב בשנה האחרונה
התרחש במדינות
הפעילות של החברה¹



29%

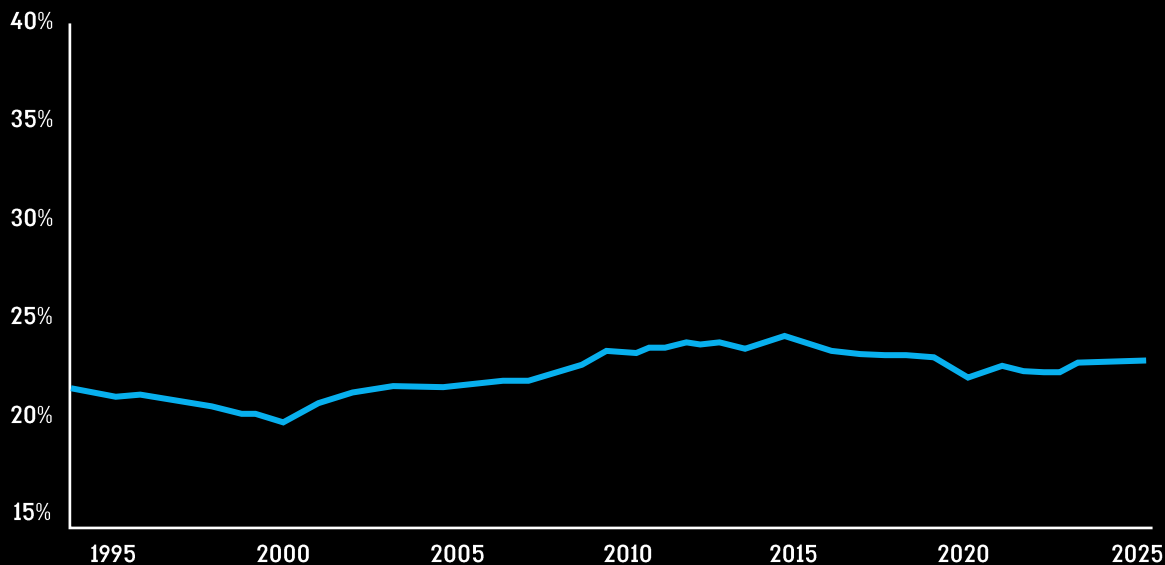
מתוצר הכלכלה
האמריקאית מופק במדינות
הפעילות של החברה¹

Source: U.S. Bureau of Economics, June 2025

פער מהותי בין משכנתא לשכר דירה, לצד יחס שכר דירה להכנסה נאות, תומכים בהמשך גידול בשכר הדירה

יחס שכר דירה להכנסה נותר נאות ותומך בהמשך גידול שכר דירה

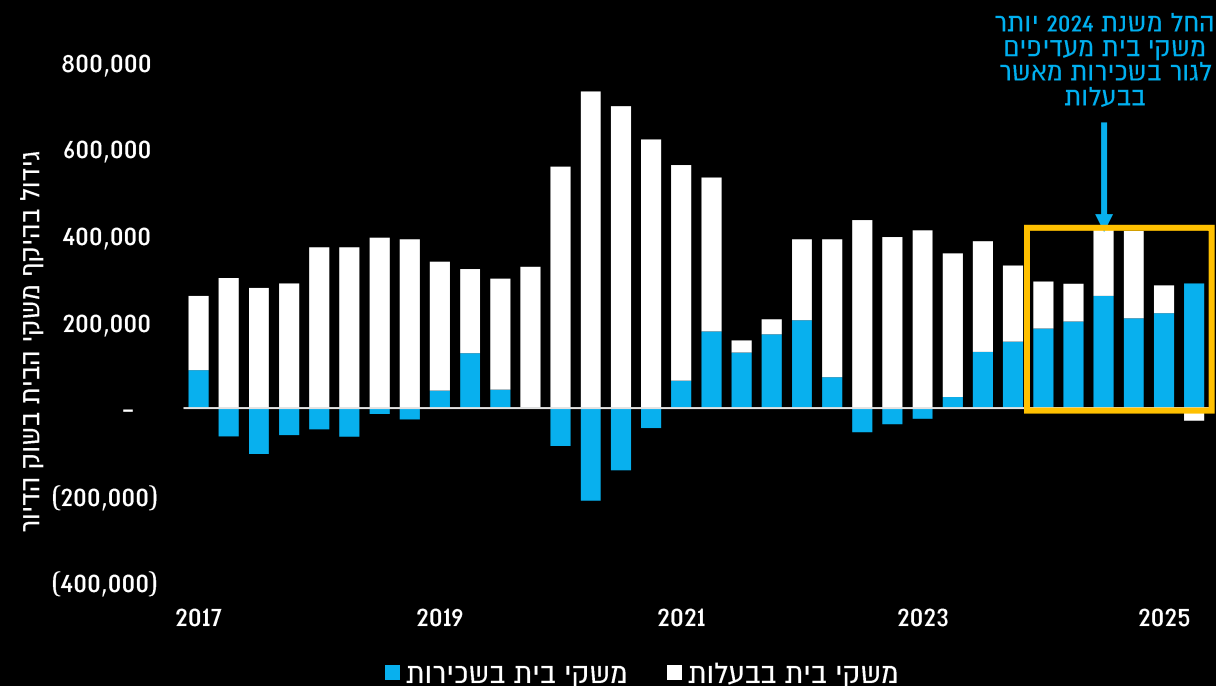
יחס שכר דירה להכנסה



Source: Census, Goldman Sachs, April 2025

תשלום המשכנתא החודשי יקר בכ-1,210 דולר מתשלום שכר דירה ומגדיל את היקף משקי הבית אשר מעדיפים לגור בשכירות

גידול נטו בהיקף משקי הבית בשכירות ובעלות



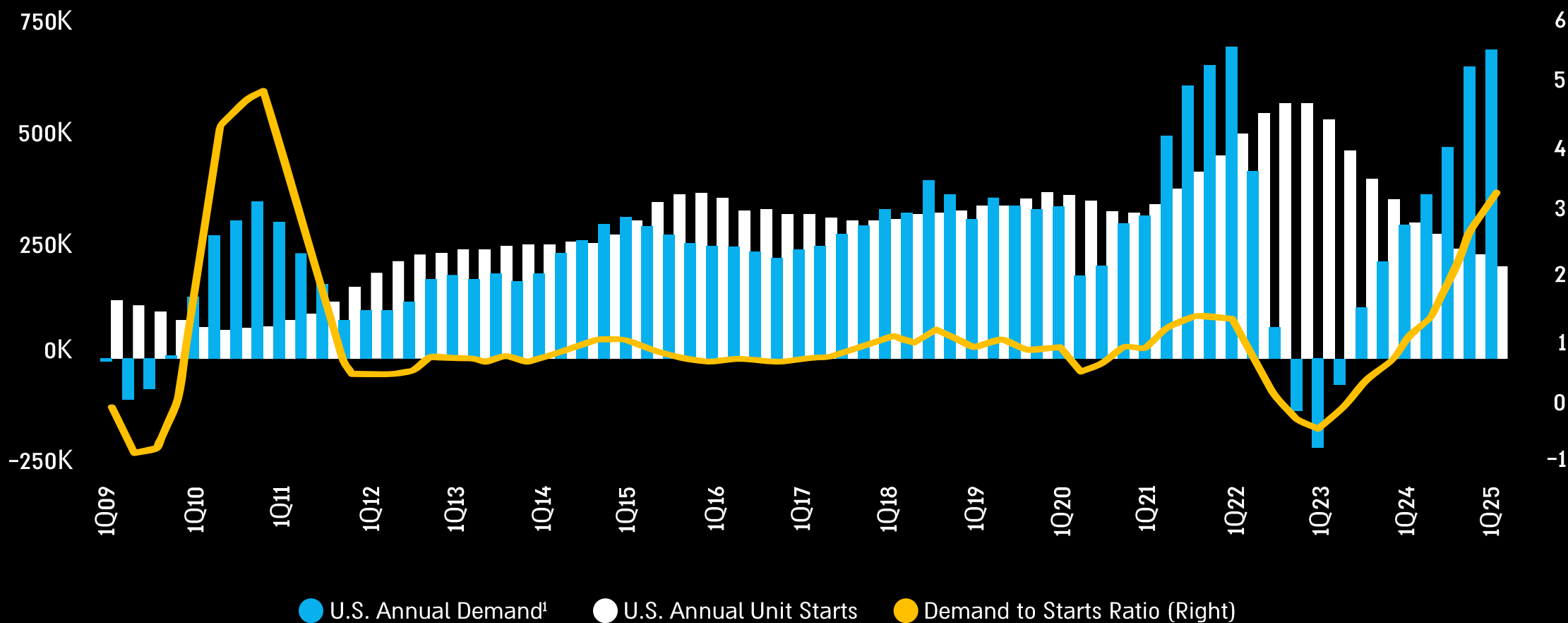
Source: John Burns, August 2025

נקודת מפנה בשוק – ירידה חדה בהתחלות הבנייה לצד גידול בביקוש

שינוי מגמה בביקוש ומעבר מביקוש שלילי להיקפים של כ-700 אלף יחידות בשנה

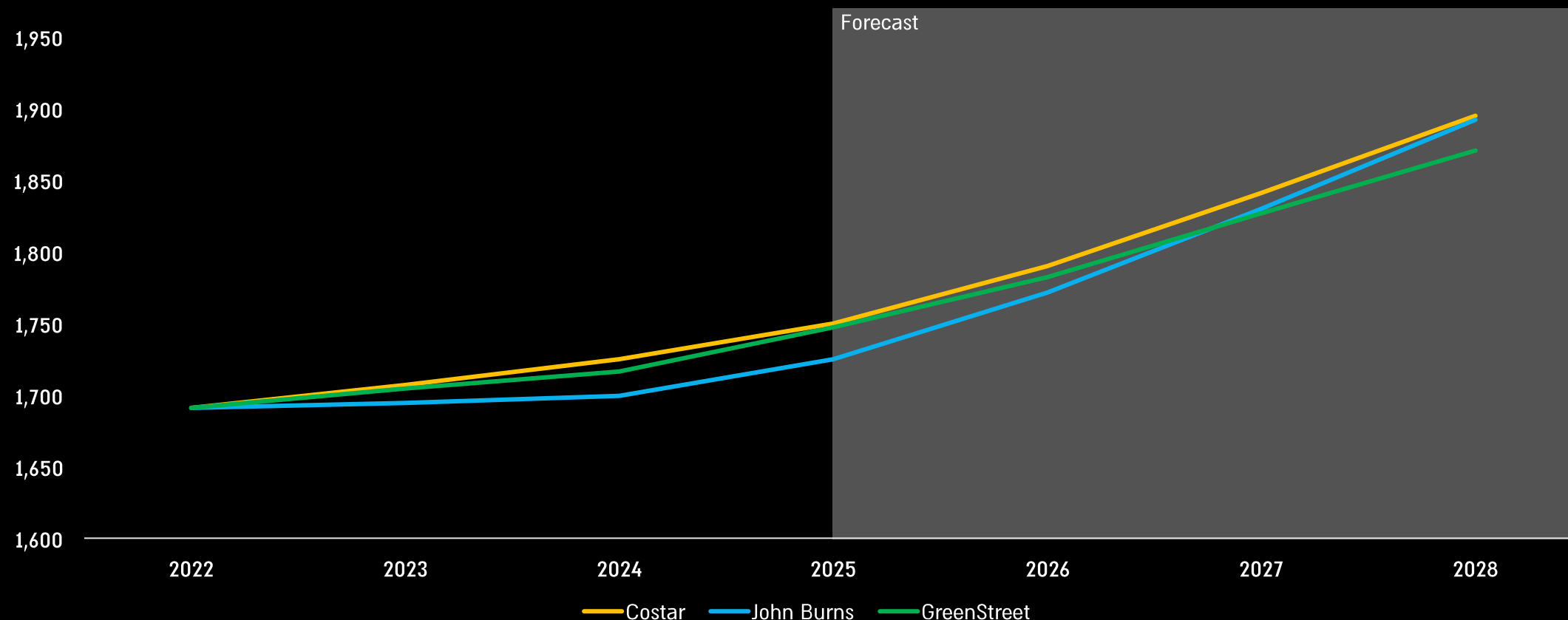
ירידה בהתחלות הבניה של כ-65% מהשיא ב-2022

הביקוש גבוה פי 3 מהתחלות הבנייה – פער של מיליוני יחידות דיור מתרחב



גופי המחקר המובילים צופים גידול שכר דירה במהלך השנים הקרובות

שכ"ד ממוצע למקבצי דיור בארה"ב¹



Source: CoStar, John Burns, Greenstreet, August 2025

ניהול יעיל ומקצועי מוביל למצוינות בפרמטרים התפעוליים



כ-94%

תפוסה נוכחית ממוצעת
בנכסי הפורטפוליו³



כ-98.7%

שיעור גבייה ממוצע
במחצית הראשונה בשנת
2025 בנכסי הפורטפוליו²



כ-2.6%

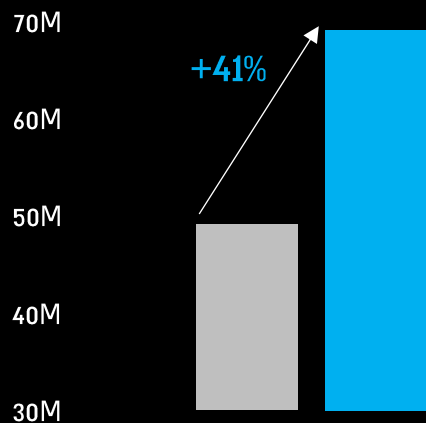
גידול ממוצע בשכר הדירה
בחידוש חוזי שכירות במחצית
הראשונה לשנת 2025¹

יישום מוצלח של המודל העסקי, מאפשר לייצר גידול משמעותי ברווח התפעולי הנקי (NOI)^{2,1}

קרן 1

Vintage: April 2017

הנזלה מלאה

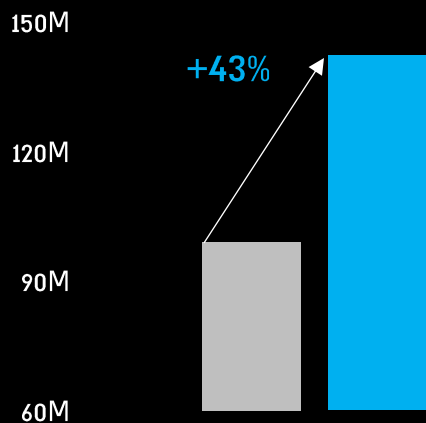


רווח תפעולי נקי (NOI)

קרן 2

Vintage: June 2018

בתקופת מימוש

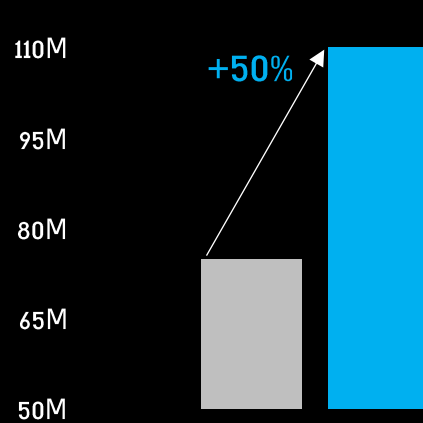


רווח תפעולי נקי (NOI)

קרן 3

Vintage: Dec 2019

בתקופת השבחה

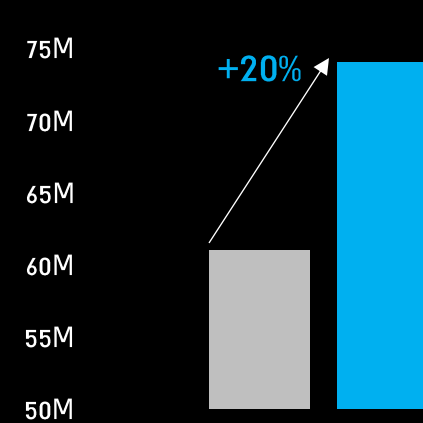


רווח תפעולי נקי (NOI)

קרן 4

Vintage: May 2022

בתקופת השבחה/השקעות



רווח תפעולי נקי (NOI)

■ NOI T12 - ברכישה ■ NOI T12 - יוני 2025

גידול משמעותי ב- NOI, לצד גמישות במועד מימוש הנכסים, מאפשרים השאת תשואה נאותה

(1) הנתונים כוללים נכסים שמומשו במסגרת הקרנות, בכל הקרנות הנתונים אינם כוללים נכסים שנרכשו בתהליך אכלוס ונכסי ייזום.

(2) בנכסי הקרן הראשונה, השנייה והשלישית שמומשו ה- NOI T-12 חושב למועד מימוש הנכסים.

(3) החישוב אינו כולל נכסים אשר בבעלות החברה פחות מ-12 חודשים.



דיור להשכרה קרן החוב

סטטוס קרנות חוב פעילות¹

קרן	הון שגוייס	הון שגוייס מ-CO-INVESTORS	הון מושקע נוכחי	עסקאות פעילות (עסקאות במקור)	יחידות דיור (יח"ד במקור)	חולק למשקיעים	החזר על ההון המושקע אשר חולק בפועל למשקיעי הקרן	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקרן ²	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקרן ³	שיעור תפוסה ממוצע	שיעור הקריאה מתוך סך ההתחייבויות
קרן חוב 1 ----- סגירה ראשונה דצמבר 2019 ----- סגירה סופית יוני 2021	\$285M	\$18M	\$258M ⁴	29 ⁴ (52)	7,743 ⁴ (14,133)	\$123M	43%	1.5%	1.0X	85%	100%
קרן חוב 2⁶ ----- סגירה ראשונה אפריל 2022 ----- סגירה סופית דצמבר 2023	\$401M	\$9M	\$356M ⁵	25 ⁵ (28)	8,485 ⁵ (9,215)	\$43M	12%	-	-	86%	90%

חלק בלתי נפרד מהמודל העסקי של קרנות החוב שבניהול החברה, הינו היכולת להשתלט על הבעלות, הניהול והתפעול של הנכסים להם ניתן המימון, זאת במסגרת זכויות חוזיות קיימות, הן מול הלווים עצמם והן מול המלווים הבכירים (Senior Lenders). מרבית הנכסים עליהם החברה השתלטה, מנוהלים ומתופעלים באמצעות חברת ניהול בבעלות החברה.

לאור השינויים בתנאי השוק, ונכון למועד פרסום המצגת הוחלט להשתלט על הניהול והתפעול של 26 עסקאות, לייצבן ולממשן בתנאי שוק נאותים. כאמור, לאור תנאי השוק, ייתכנו מקרים נוספים בהם קרנות החוב ישתלטו על הניהול ו/או הבעלות בנכסים.

(1) למועד פרסום המצגת.

(2) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) : נכון ליום 30.06.2025, מחושב על פי מועדי וריק הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי וריק החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוער. הנתון אינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.

(3) מכפיל תיאורטי (ברוטו) מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד ליום 30.06.2025, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המשוער לנכסים (חלק הקרן) ביחס להון המקורי שגויס (כל הנתונים חלק הקרן). הנתון אינו 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 פירעון מלא של 20 עסקאות הינו כ-258 מיליון דולר וכ-5 מיליון דולר, בהתאמה.

(5) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors כולל הון נוסף שהוזרם עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ולאחר פירעון מלא של שלוש עסקאות הינו כ-356 מיליון דולר וכ-9 מיליון דולר, בהתאמה.

(6) במהלך חודש אפריל 2025, הארכה תקופת ההשקעות של קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב, בחצי שנה נוספת, כך שתקופת ההשקעות תסתיים עד ליום 28 באוקטובר 2025.

בתים פרטיים להשכרה



בתים פרטים להשכרה¹

שותפויות (JV) בתים פרטיים להשכרה

שווי נדל"ן
משוער⁵

\$1.2B

הון מושקע

\$475M

שיעור תכוסה ממוצע
(בשותפויות שסיימו תהליך אכלוס)

93%

שותפויות
הוקמו

25

ערים בארה"ב

36

מדינות פעילות
בארה"ב

7

שולמו עבור רכישת קרקעות,
פיקדונות ומקדמות לבניית
בתים

\$11.8M

בתים פרטיים
נרכשו

4,263

קרן בתים פרטיים להשכרה

היקף רכישות⁴

\$68M

הון שגויס^{2,6}

\$231M

הון שהושקע בפיקדונות
ומקדמות לרכישת בתים נוספים⁴

\$5.8M

הון מושקע³

\$6.3M

שיעור קריאה מסך ההתחייבויות

6%

מספר עסקאות
שנרכשו

2

בתים הצפויים להתקבל^{3,4}

215

בתים מוחזקים
כיום

37

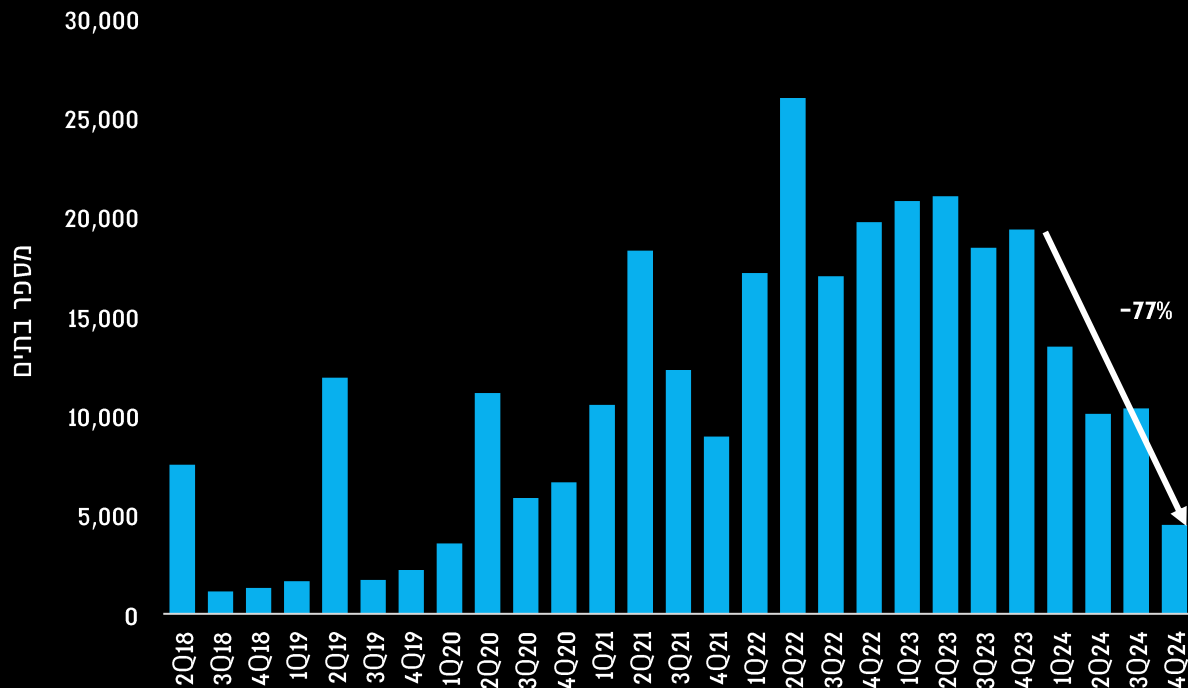
(1) למועד פרסום המצגת.
(2) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בקרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה (BTR/SFR), נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.
(3) העסקאות הינן עסקאות Forward של מתחמי BTR, שבמסגרתן התחייבה הקרן לרכוש את כלל היחידות. העסקאות צפויות לכלול מסירות הדוגתיות של בתים עד להשלמת בניית כלל המתחמים.
(4) המידע האמור בשקף זה אודות הבתים הצפויים להתקבל והיקף הרכישות, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, כמפורט בשקף מס' 3 למצגת זו, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה המתבססות על תחזיות ו/או תוכניות עבודה שלה ביחס למתחמים בהם מצויים הבתים ועל ניסיונה של החברה.
(5) ליום 30.06.2025.

(6) הנתונים כוללים כ-4 מיליון דולר, אשר אושרו בוועדת השקעה של גוף מוסדי הנמצא בתהליך הצטרפות מתקדם לקרן בתים פרטיים להשכרה.

ביקוש גבוה לבתים לפרטיים להשכרה לצד ירידה בהיקף התחלות הבנייה תומכים בהמשך גידול שכר דירה

ירידה בהיקף התחלות הבנייה צפויה להקטין את ההיצע הזמין בשוק ולהשפיע על גידול שכר דירה

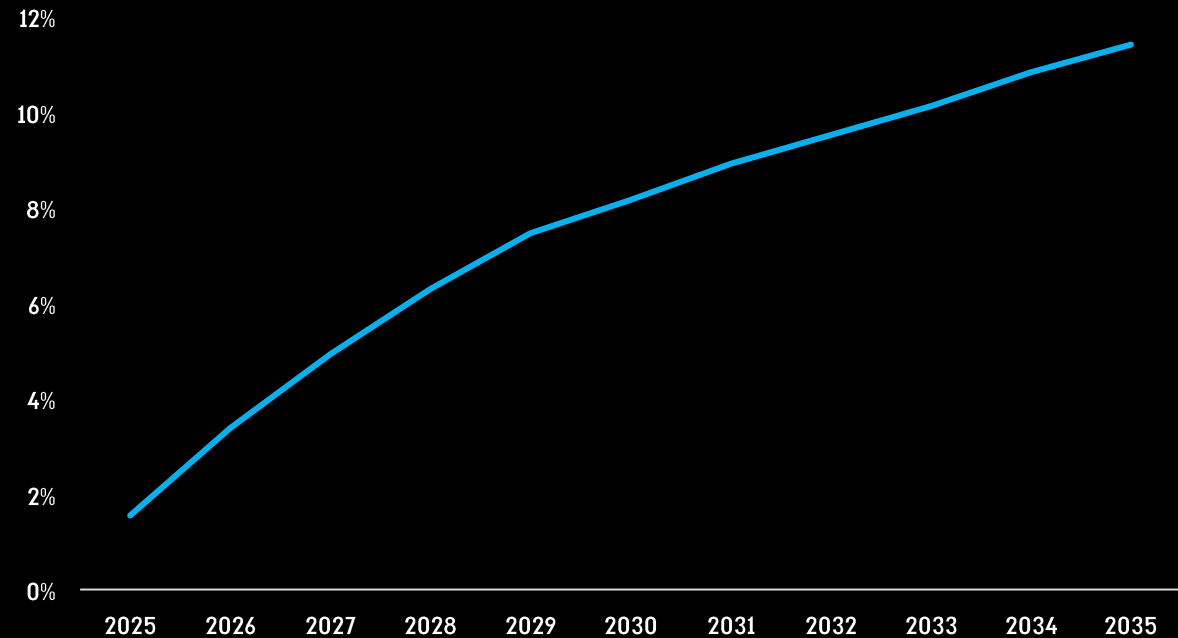
היקף התחלות בנייה BTR



Source: John Burns, June 2025

גידול באוכלוסיית בני 35-49 – קהל היעד המרכזי של שוק הבתים הפרטיים להשכרה, צפוי להוביל לעלייה חדה בביקוש בשנים הקרובות

שיעור גידול מצטבר צפוי של אוכלוסיית בני ה-35-49 בארה"ב

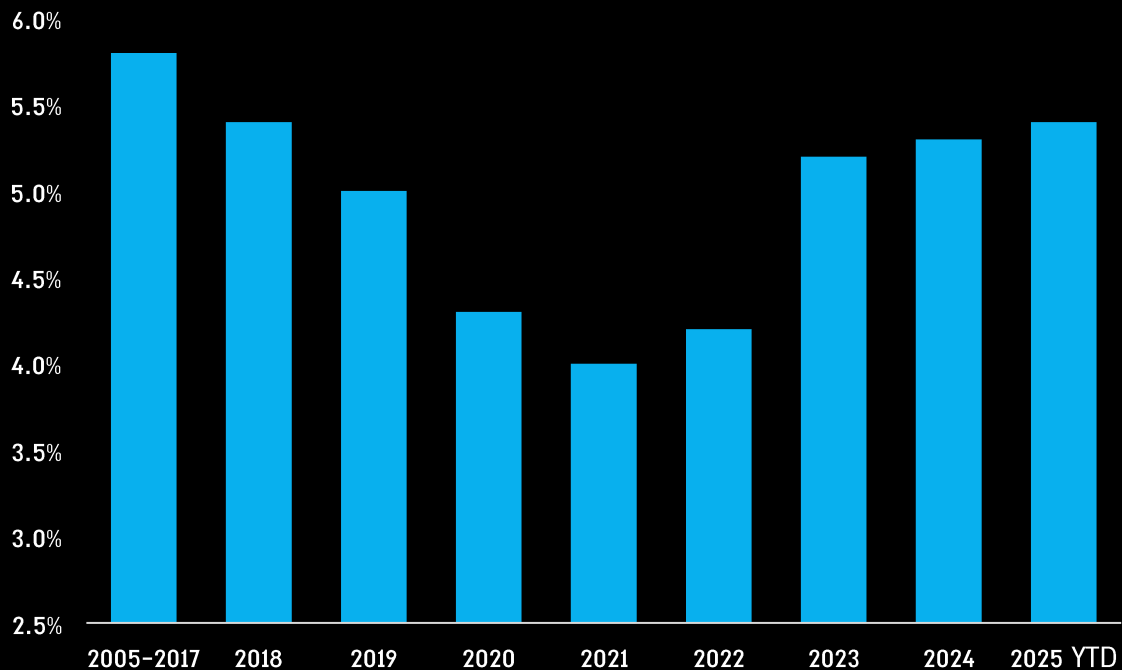


Source: AMH, U.S. Census, May 2025

תנאי השוק הנוכחיים מייצרים הזדמנות רכישה ייחודית אותה מנצלת קרן בתים פרטיים להשכרה

הפחתות המחיר משתקפות בשיעורי היוון עולים וגדלים אשר מייצרים הזדמנות רכישה

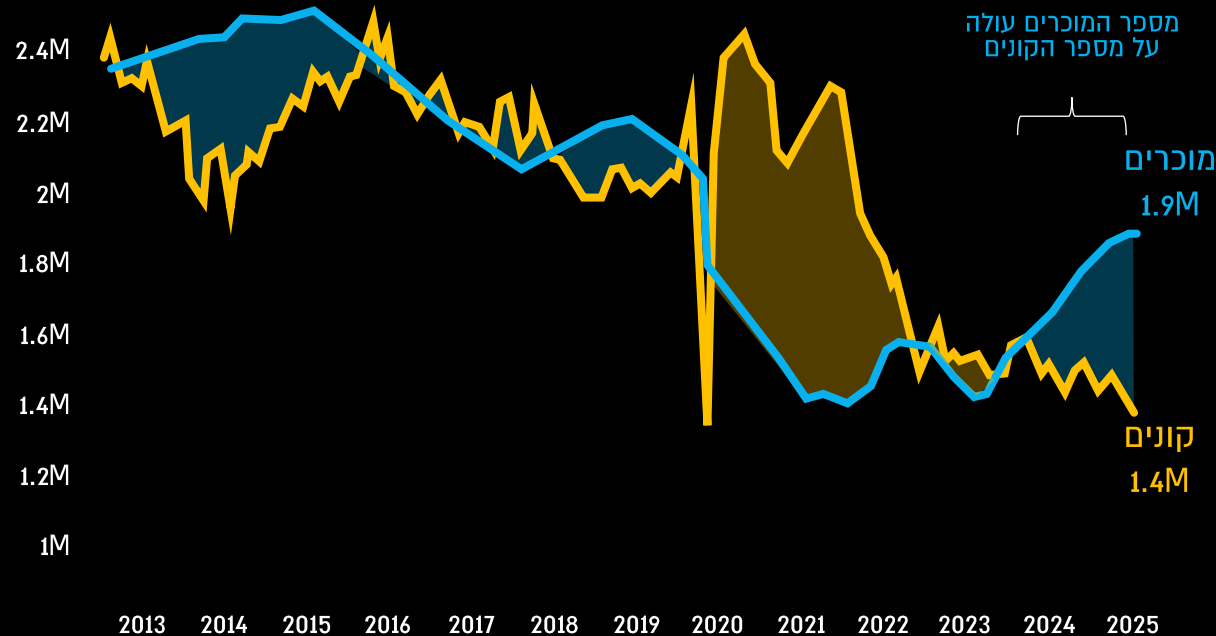
שיעור היוון בענף ה-BTR



Source: John Burns, July 2025

פער משמעותי בין מוכרים וקונים מוביל להאטה ברכישת בתים חדשים מקבלנים ומייצר הנחות משמעותיות במחירי הבתים בשוק ה-BTR/SFR

מספר המוכרים והרוכשים בשוק הבתים הפרטיים להשכרה



Source: Redfin, August 2025

קרן הבתים הפרטיים להשכרה מבצעת רכישות בשיעורי היוון הזדמנותיים¹

The Station at Kentmere, GA

- מיקום: אובורן (מטרופולין אטלנטה), ג'ורג'יה
- מספר יחידות: 149

\$287K
עלות רכישה ליחידה

\$42.8M
מחיר רכישה

5.9%
שיעור היוון ברכישה -
חיתום

\$17.5M
הון עצמי צפוי



Waterside at Rice Hope, GA

- מיקום: פורט ויינטוורת' (מטרופולין סוואנה), ג'ורג'יה
- מספר יחידות: 103

\$247K
עלות רכישה ליחידה

\$25.4M
מחיר רכישה

5.9%
שיעור היוון ברכישה -
חיתום

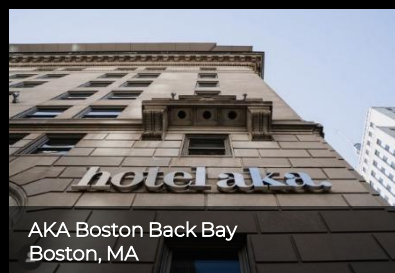
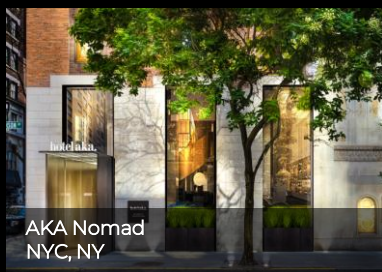
\$11.3M
הון עצמי צפוי



REIT מלונות

AKA Brickell, FL

כלל המלונות פועלים במתכונת מלאה לאחר שיפוץ, וממוקמים באזורים עם ביקוש גבוה



LAUNCH – MAR 22

\$745M גוייסו עד כה¹ 

\$785M שווי נדל"ן² 

\$542M הון מושקע³ 

07 מלונות נרכשו עד כה 

1,340 חדרים 

הריט קראה ל-83%
מהתחייבויות המשקיעים 

(1) 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.

(2) משקף עלות כוללת של העסקה בתוספת שיפורים במושבר למועד פרסום הדוחות הכספיים.

(3) כולל פירעון הלוואות בנקאיות שניתנו למלונות אשר נפרעו ומומנו לתקופה קצובה באמצעות קו האשראי של הקרן.

קרן להשקעות בבריטניה



קרן להשקעות בבריטניה¹

3 נכסים 

£72M היקף רכישות² 

45% קריאה לכסף 

£130M היקף גיוס נוכחי³ 

£49M הון מושקע^{5,4} 

47% שיעור גידול בדמי השכירות
בנכס ששיפוצו הסתיים 



מיקום: לונדון

סטטוס: בשיפוץ, מאוכלס חלקית



מיקום: ברמינגהם

סטטוס: בשיפוץ



מיקום: לונדון

סטטוס: שיפוץ הסתיים. מאוכלס במלואו

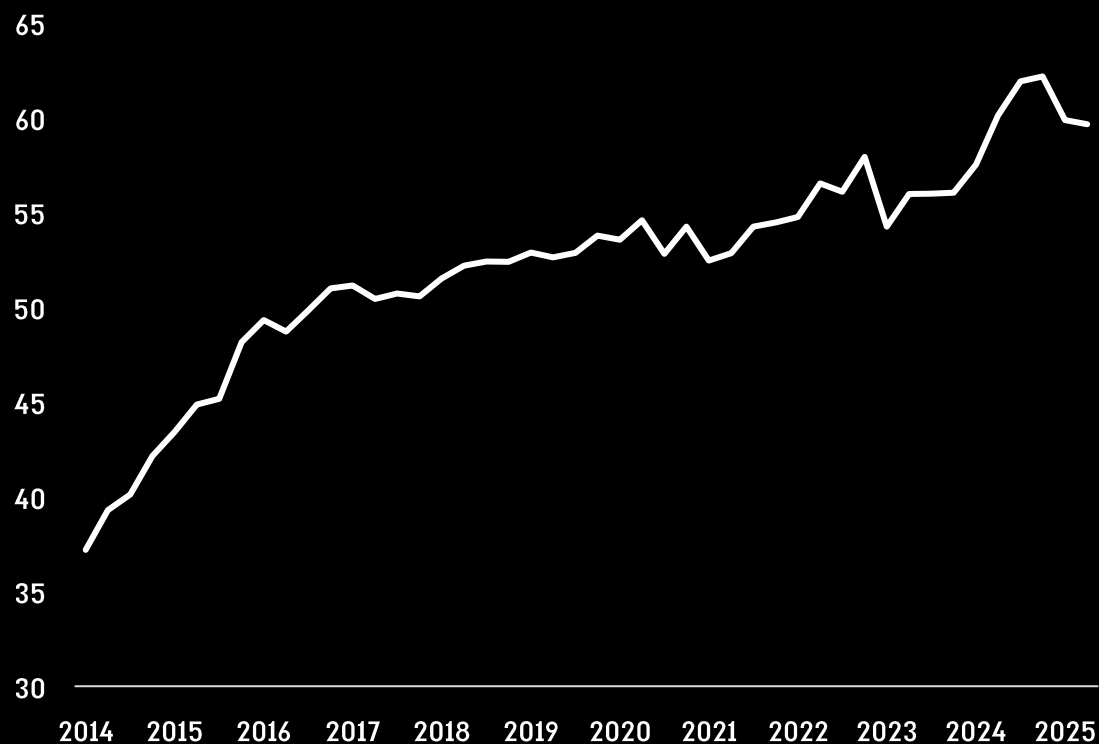
הקרן פועלת לביצוע עסקאות במחירים הזדמנותיים
לאור המצב בשוק המקומי

(1) למועד פרסום המצגת.
(2) עלות רכישה מקורית (100%) של שלושת בנייני המשקעים בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הבסיסיים.
(3) היקף הגיוס כולל התחייבויות Co-Investors של כ-11 מיליון ליש"ט.
(4) חלק הקרן.
(5) משקף הון מושקע בעסקה בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום המצגת.

שיעור ההיוון הגבוה מייצר הזדמנויות רכישה בלונדון לצד גידול עקבי בדמי השכירות

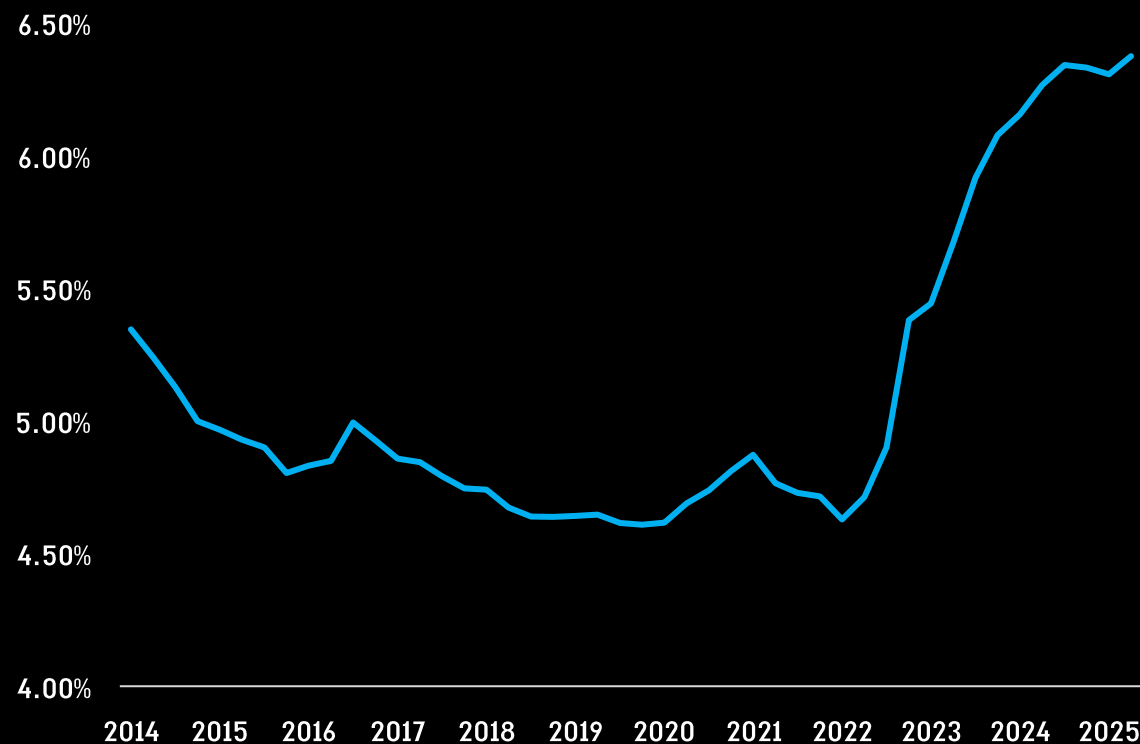
במקביל, דמי השכירות במרכז לונדון נמצאים במגמת עלייה

דמי שכירות ממוצעים למשרדים במרכז לונדון (ליש"ט לרגל)



שיעור ההיוון בלונדון הגיע לרמות הגבוהות ביותר מזה עשור ומייצר הזדמנויות רכישה

שיעור היוון ממוצע למשרדים במרכז לונדון



A person wearing a wide-brimmed hat is seen from the side, holding a large, glowing, translucent sphere. The background is dark and filled with numerous out-of-focus, warm-toned lights, creating a bokeh effect. The overall mood is magical and ethereal.

תודה רבה