

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	<u>דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים</u>
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.ג.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' 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 הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' 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, תש"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 9ג' 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 החלטות 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 ניהולי 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 שווא בדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהולי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה 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 האחד 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 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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
			<u>נכסים שוטפים</u>
38,172	73,643	2	מזומנים ושווי מזומנים
-	-		פקדונות לזמן קצר
139	2,922		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-		לקוחות
36,227	46,302		חייבים ויתרות חובה
-	-		השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות
74,538	122,867		למכירה ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
			סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
287,401	300,172		השקעות בחברות מוחזקות
20,326	21,626		הלוואות לחברות מוחזקות
179	138		רכוש קבוע
308,888	304,066		הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
739	355		נכסים בגין זכות שימוש
-	8,344		נגזר פיננסי
617,533	634,701		סה"כ נכסים לא שוטפים
692,071	757,568		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		
			התחייבויות והון
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
38,462	113,081		אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
-	-		התחייבויות בגין מסים שוטפים
221	79		ספקים ונותני שירותים
4,241	6,325		זכאים ויתרות זכות
407	279		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
<u>43,331</u>	<u>119,764</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
197,597	188,013		אגרות חוב
228	15		התחייבויות בגין חכירה
-	-		נגזר פיננסי
21,009	16,766	4	מסים נדחים
<u>218,834</u>	<u>204,794</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הלוואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים והשקעות בחברות מוחזקות באירופה בצפון אמריקה בישראל בבריטניה
169,675	169,531		<u>הלוואות לזמן ארוך מבנקים</u>
<u>169,675</u>	<u>169,531</u>		
			<u>הון</u>
58	58		הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע.ג.
217,974	273,357		פרמיה על מניות
(113,461)	(117,457)		קרנות הון
155,660	107,521		עודפים
<u>260,231</u>	<u>263,479</u>		סך הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>692,071</u>	<u>757,568</u>		סה"כ התחייבויות והון

22 במרץ, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

ג.רושינק
יו"ר הדירקטוריון

א.איניב
מנכ"ל

א.אוסלי
סמנכ"ל כספים

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהוים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר		
9,075	8,650	6,573		הכנסות
9,075	8,650	6,573		הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ואחרות
112	177	-		עלויות והוצאות
72,188	85,386	24,361	7	עלות ההכנסות
5,259	7,645	6,849		חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
77,559	93,208	31,210		הוצאות הנהלה וכלליות
(68,484)	(84,558)	(24,637)		רווח (הפסד) תפעולי
(22,538)	(26,781)	(49,573)		הוצאות מימון
14,365	12,911	22,352		הכנסות מימון
(8,173)	(13,870)	(27,222)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(76,657)	(98,428)	(51,859)		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
12,968	7,167	3,720	4	מסים על הכנסה
(63,689)	(91,261)	(48,139)		רווח נקי (הפסד) לשנה

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)	רווח נקי (הפסד) לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה
-	1,004	-	סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:
-	-	-	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש השקעה בעסקה משותפת
388	372	(431)	העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ
660	887	(5,170)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
1,048	2,262	(5,601)	רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
			רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
<u>(62,641)</u>	<u>(88,999)</u>	<u>(53,740)</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהוים 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	
			תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:
(63,689)	(91,261)	(48,139)	רווח נקי (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה
25,846	85,211	41,843	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(37,843)	(6,050)	(6,296)	מזומנים נטו - פעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:
-	477	2,765	ניירות ערך סחירים, נטו
-	-	-	שינוי בפקדונות לזמן קצר
(28,279)	(23,110)	(35,608)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
12,190	(55,313)	(8,520)	שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
(16)	(13)	(28)	תמורה ממימוש (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שימוש, נטו
-	-	-	תמורה ממכירת נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש
(16,105)	(77,959)	(41,391)	מזומנים נטו - פעילות השקעה
			תזרימי מזומנים - פעילות מימון:
89,949	114,028	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	32,258	55,383	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(16,466)	(5,336)	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(1,830)	39,797	8,884	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(27,443)	(30,193)	(30,947)	פרעון אגרות חוב
-	-	-	רכישת מניות החברה
(280)	354	223	התחייבויות בגין חכירה
10,000	(29,155)	49,613	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
53,930	121,753	83,156	מזומנים נטו - פעילות מימון
(18)	37,744	35,469	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
457	433	38,172	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
(6)	(5)	2	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ
433	38,172	73,643	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהוים 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	
			נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
			הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
			פחת והפחתות
437	343	453	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו
72,188	85,386	24,361	שינוי ערך התחייבויות וחיובים לזמן ארוך, נטו
(6,172)	1,249	36,777	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
-	1,004	-	שינוי בערך נכסים פיננסיים
(794)	177	(14,322)	דיבידנדים וריבית שהתקבלו מחברות מוחזקות
522	2,141	417	זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה
1,085	1,612	1,604	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
-	-	-	שינוי במלאי מקרקעין למכירה ומקדמות, נטו
(13,346)	(7,714)	(4,246)	שינוי במסים נדחים, נטו
999	-	-	שינוי בלקוחות
(22,927)	(1,527)	(5,143)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
18	147	(142)	שינוי בספקים ונותני שירותים
(6,164)	2,393	2,084	שינוי בזכאים ויתרות זכות
<u>25,846</u>	<u>85,211</u>	<u>41,843</u>	
			נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
18,592	20,678	21,161	ריבית ששולמה לתאגידים בנקאיים ואחרים
-	46	972	מסים ששולמו
12,786	6,111	22,182	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 ומידיים) 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 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. בתחזיתו מאותה 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 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 שאלהן יועד הגידור. לפרטים נוספים ראה ביאור 2(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 - נכסים והתחייבויות פיננסיות

(1) מאזן הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ מאזן אלפי דולר	פריטים לא פיננסיים אלפי דולר	לא צמוד אלפי דולר	צמוד מדד אלפי דולר	סה"כ צמוד מט"ח אלפי דולר	
73,643	-	247	-	73,396	מזומנים ושוי מזומנים
2,922	-	-	-	2,922	נכסים 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	-	נכסים בגין זכות שימוש
8,344	-	8,344	-	-	נגזר פיננסי
<u>757,568</u>	<u>301,625</u>	<u>307</u>	<u>7,637</u>	<u>439,655</u>	סה"כ נכסים
113,081	-	103,081	-	10,000	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
79	-	79	-	-	ספקים ומתני שרותים
6,325	-	6,325	-	-	זכאים ויתרות זכות
279	-	-	279	-	חלויות שוטפות 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
<u>494,089</u>	<u>16,766</u>	<u>300,288</u>	<u>294</u>	<u>176,741</u>	סה"כ התחייבויות
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
<u>37,313</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,343</u>	<u>21,626</u>	יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

דולר אלפי דולר	ליש"ט אלפי דולר	סה"כ אלפי דולר	
439,651	4	439,655	נכסים
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>	סה"כ נכסים
38,462	-	28,462	-	10,000	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
221	-	221	-	-	ספקים ונותני שרותים
4,241	-	4,241	-	-	זכאים ויתרות זכות
407	-	-	407	-	חלויות שוטפות 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>	סה"כ התחייבויות
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
<u>20,326</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,326</u>	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 פיננסיים.

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 שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	סה"כ אלפי ש"ח
						אלפי דולר
66,138						66,138
10,000						10,000
12,639	164,315	-	-	-	176,955	
789	10,862	-	-	-	11,650	
207	2,928	-	-	-	3,135	
27,686	26,982	7,441	25,575	26,278	113,962	
22,912	21,960	16,845	17,638	18,432	156,678	
140,371	227,047	24,286	43,213	44,710	538,517	

ליום 31 בדצמבר, 2025

התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)

הלוואות לזמן קצר:
 בש"ח ללא הצמדה בדולר
 הלוואות לזמן ארוך - כולל ריבית לשלם וחלויות שוטפות:
 בדולר
 בליש"ט
 שקלית לא צמודה
 אג"ח - לא צמוד ו
 אג"ח - לא צמוד ז

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	סה"כ אלפי ש"ח
						אלפי דולר
10,000						10,000
16,003	162,193	-	-	10,608	188,804	
485	5,188	-	-	-	5,673	
169	2,232	-	-	-	2,401	
24,832	24,217	22,370	22,985	23,601	122,431	
13,804	20,041	15,428	16,122	19,208	150,752	
65,293	213,871	37,798	39,108	53,417	480,061	

ליום 31 בדצמבר, 2024

התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)

הלוואות לזמן קצר:
 בדולר
 הלוואות לזמן ארוך - כולל ריבית לשלם וחלויות שוטפות:
 בדולר
 בליש"ט
 שקלית לא צמודה
 אג"ח - לא צמוד ו
 אג"ח - לא צמוד ז

(*) 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 טעיפים מאזניים		
סה"כ	חייבים ויתרות חובה (*)	
אלפי דולר	אלפי דולר	
42,069	42,069	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(13,017)	(13,017)	שינויים במשך השנה:
(329)	(329)	זקיפה לדוח רווח והפסד
		הפרשי תרגום
28,723	28,723	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(7,167)	(7,167)	שינויים במשך השנה:
(547)	(547)	זקיפה לדוח רווח והפסד
		הפרשי שער
21,009	21,009	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(3,720)	(3,720)	שינויים במשך השנה:
(523)	(523)	זקיפה לדוח רווח והפסד
		הפרשי שער
<u>16,766</u>	<u>16,766</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) 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 בפריקט 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 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.

ב. יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי ענין וצדדים קשורים:

באשר ליתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי ענין וצדדים קשורים ראה באור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ג. הודו

בדבר חתימה על עדכון להסכם המכר למכירת הזכויות בפרייקטים 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%, 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. 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 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.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 ביזמת 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 12ג 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. 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 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)

י.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 והשכחה 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 מלוונת פרטית, תוך התמקדות ברכישות הזדמנותיות, במטרה לממש את נכסיה לאחר רכישת מסה קריטית של מלוונת 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 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.

י.ד. לעניין רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 18(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

טו. לעניין חידוש התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו בע"מ ראה באור 18(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

טז. 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 ההצלחה 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 ההצלחה האמורים; ו- (i) 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 תבשלנה 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 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.

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 תבשלנה 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 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.

יז. לעניין העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה, ראה באור 18ה(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

יח. לעניין העמדת הלוואה לשני נושאי משרה ולשלושה מנהלים נוספים בחברה, ראה באור 18ה(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

יט. 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 הדיור בהם השקיעה באופן ישיר ובגין מקבצי הדיור שבבעלות הקרנות להשקעות במקבצי דיור שהחברה מנהלת (באמצעות חברה בת בבעלותה). עקב ירידת ערך בשווי נכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה בדיור להשכרה, רשמה החברה בשנת 2025 הפחתה של ההכנסות לקבל מדמי הצלחה בסך של כ- 4.5 מיליון דולר.