

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2025**

# אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2025

## תוכן העניינים

### עמוד

2 דוח רואי החשבון המבקרים – רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

3 דוח רואי החשבון המבקרים – דוחות כספיים שנתיים

### הדוחות הכספיים

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



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

**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. הדירקטוריון 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 חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה 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 ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 והכנסותיהן הכוללות 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 המוצגים 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, לדיקטוריון 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 לגביהם 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:

### **Hypothetical Liquidation at שיטת השווי המאזני ויישום שיטת** **(HLBV) Book Value**

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 קסירר  
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 2 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 הצלחה (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 הפנקסי ובהתחשב בהתייבויות אחרות ובהשקעות שבוצעו, נטו. החברה זכאית לדמי הצלחה 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 שביצעו 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 הצלחה (Promote) בנכסי הנדל"ן השונים על בסיס מדגמי; (6) בדיקת החישוב האריתמטי והרכיבים השונים הכלולים בחישוב דמי הצלחה (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 לביקורת 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

הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא 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 שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה 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 האחיד 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 וההנהלה, 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 איומים מזוהים על אי תלותנו. מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, 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

ביקרנו 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		באור	
2024	2025		
אלפי דולר	אלפי דולר		
			<b>נכסים</b>
			<b><u>נכסים שוטפים</u></b>
51,966	78,474	4	מזומנים שווי מזומנים
139	2,922		נכסים פיננסיים שווי הגן דרך רוח והפסד
36,706	71,484	5	הלוואות, ח"בים ויתרות חובה
88,811	152,880		סה"כ נכסים שוטפים
			<b><u>נכסים לא שוטפים</u></b>
619,570	589,687	ב8,7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאוזן בדיוור להשכרה ואחרים
85,432	100,532	6	הלוואות, ח"בים ויתרות חובה לזמן ארוך
179	138		רכש קבוע
739	365		נכסים בגין זכות שימוש
-	8,344		נגזר פיננסי
705,920	699,056		סה"כ נכסים לא שוטפים
			<b>סה"כ נכסים</b>
794,731	851,936		

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי דולר	אלפי חזר		
<b>התחייבויות והון</b>			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
38,462	113,081	10	אשראי לזמן קצר (כולל חליוות שוטפות של הלוואות מבקם ואגרות חוב)
731	-	21	התחייבויות בגין מסים שוטפים
221	79		ספקים ונותני שירותים
11,749	12,469	11	זכאים ויתרות זכות
407	279		חליוות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
51,570	125,908		סה"כ התחייבויות שוטפות
<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 מבקם
36,052	30,054	ה21	מסים נדחים
476,573	456,231		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<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 המיחס לבעלי המניות
6,357	6,318		זכויות שאנן מקנות שליטה
266,588	269,797		סה"כ הון
794,731	851,936		סה"כ התחייבויות והון

22 במרץ, 2026

ג.רושינק יו"ר הדירקטוריון	א.איניב מנכ"ל	א.אוסלי 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 שרסת יימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	באור
			<b>תוצאות הפעילות</b>
			25 חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מלולות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
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 המאחזי
31,194	(39,743)	(2,809)	התאמות שווי הגן בהתאם לשיטת השווי המאחזי ואחרים
			<b>מנסי אסטרטגיות הנימוש</b>
700	86	-	הכנסות מדמי שכירות ואחרים
428	2,019	-	28 תוצאות נכסי אסטרטגיות הנימוש בהתאם לשיטת השווי המאחזי
(41,192)	(83,992)	(7,343)	
			25 <b>עלויות והוצאות</b>
112	177	-	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיות הנימוש
1,860	3,926	5,008	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
5,541	7,822	7,633	19 הוצאות הנהלה ואלויות
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	שימי בהתחייבות בין אופציות המכר למיעוט (Put)
6,212	3,368	3,487	הכנסות מימון
(29,387)	(21,801)	(34,549)	20 הוצאות מימון נטו
(78,091)	(117,718)	(54,533)	25 הפסד לפני מסים על הכנסה
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>
			מיזחס ל
(63,689)	(91,261)	(48,139)	בעלי המניות
708	(298)	(183)	זכויות שאינן מקורות שליטה
<b>(62,981)</b>	<b>(91,559)</b>	<b>(48,322)</b>	<b>הפסד לשנה</b>
			הפסד למניה המיוחס לבעלי המניות:
(1.13)	(1.52)	(0.75)	22 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 הסתיימה 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 לחוץ או הפסד:

העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סה"כ הפסד סלל לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחד 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

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עדפים	מניות			קרן הון בגין עסקאות גיזור	קרן מכשירי הון דרך חוץ סלל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
				החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוססות מניות					
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
266,588	6,357	260,231	155,660	(9,479)	(49,707)	2,725	760	(57,759)	217,974	58	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(48,322)	(183)	(48,139)	(48,139)								הפסד לשנה
(431)	-	(431)					(431)				רווח (הפסד) בגין עסקאות גיזור תרומי מזומנים
(5,170)	-	(5,170)			(5,170)						הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
(53,923)	(183)	(53,740)	(48,139)	-	(5,170)	-	(431)	-	-	-	סה"כ הפסד סלל לשנה
1,604	-	1,604				1,604					תשלום מבוסס מניות חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעולות קרנות ושותפויות ההשקעה
388	388	-									מימוש כתבי אופציות
-	-	-						(*)	-	-	הנפקת מניות של החברה (בכיוו הצאות הנפקה)
55,383		55,383							55,383 (*)	-	דיבידנד ששלם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה
(244)	(244)	-									סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2025
269,797	6,318	263,479	107,521	(9,479)	(54,877)	4,329	329	(57,759)	273,367	58	

(\*) 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

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה			קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
				המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות גידור				
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
326,824	6,032	320,792	252,354	(9,479)	(51,598)	1,194	388	(57,759)	185,635	58	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024</b>
(91,559)	(298)	(91,261)	(91,261)								הפסד לשנה
1,004		1,004			1,004						מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
372	-	372					372				רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
887	-	887			887						הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
(89,297)	(298)	(88,999)	(91,261)	-	1,891	-	372	-	-	-	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה</b>
1,612	-	1,612				1,612					תשלום מבוסס מניות
807	807	-									חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות ושותפויות השקעה
-	-	-				(81)			81 (*)	-	מימוש כתבי אופציות
32,258		32,258							32,258 (*)	-	הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)
(184)	(184)	-									דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה
(5,433)	-	(5,433)	(5,433)								דיבידנד לבעלי מניות החברה
266,588	6,357	260,231	155,660	(9,479)	(49,707)	2,725	760	(57,759)	217,974	58	<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 המוחזקות על ידי 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
				החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	החברה					
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

ושותפויות ההשקעה

מימוש כתבי אופציות

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם 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 חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(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 הדרשות 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 טיט השווי המאוני ואחרים  
 שניזים בהשקעות, הלוואות לקרנות שתפיות התשקעה, הלוואות לחברות מוחזקות  
 גשופים, נטו  
 מס ששולם של מימוש נכסים ואחרים, נטו  
 תמורה ממימוש (תשקעה) ברכש קבוע נכסים בגין זכות שימוש, נטו  
**מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון:**

הנפקת אגרות חוב (ביכוי הוצאות הנפקה)  
 הנפקת מניות (ביכוי הוצאות הנפקה)  
 דיבדנד ששולם לבעלי מניות החברה  
 חלק הזכויות שאנן מקות שליטה בהון חברה בת לידור להשטרה בארה"ב  
 תשלום דיבדנד בחברה מאחדת לבעלי זסיות שאנן מקות 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**

**גיחל (קיסון) במזומנים ושוי מזומנים**

יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת השנה

הפתשי 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**

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

חלק החברה בתוצאות חברות כלולות נטו			
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ			
דמי הצלחה (Promote)			
דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המסופלות לפי שיטת השווי המאזני			
אחרים			
פחת והפחתות			
שנוי בערך נכסים פננסיים			
זקפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה			
שנוי במסים נדחים, נטו			

**שינויים בסעיפי רכש והתחייבויות:**

שנוי בחייבים ויתרות חובה			
שנוי בספקים ונותי שירותים			
שנוי בחכמים ויתרות זכות			
שיעור התחייבויות וחיבים לזמן ארוך, נטו			

**נספח ב' - נתונים נוספים**

**מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:**

21,467	29,866	23,120	ריבית
2,974	546	1,052	מסע ששולמו על ההכנסה

**מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:**

12,786	6,111	38	ריבית
-	180	-	מסע 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, בכוונת 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 התנדודות 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.

**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 חזי 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 רווח 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 מבוטל.

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 ההטבות 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 הצלחה (Promote)") מחושב בהנחה שהחברה המוחזקת תממש מיידית את נכסיה על פי ערכם בספרים לאותו מועד, המבוסס על שווים הוגן (Fair Market Value) ובהתחשב בהתחייבויות אחרות ובהשקעות שבוצעו, נטו. החברה זכאית לקבלת דמי הצלחה (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 לפריטים 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 לצרכי 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) ההטבות 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 ולא אותה 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 חוזיים 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 החוזיים - לאורך יתרת תקופת חי 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 בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.  
רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית 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 מיידית 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 I 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 ההוגן 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 ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן 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)**

### **יג. 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.

### **יד. 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 התוספו 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 בראיה 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 יישום (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-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש יישם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. 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 ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריכי 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 ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומה לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי 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 ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן 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 ומודדת את שווי 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 ממקורות 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 ושווי מזומנים**

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
13,998	43,347
37,968	35,127
51,966	78,474

מזומנים  
פקדונות לזמן קצר

**באור 5 - חייבים, הלוואות ויתרות חובה**

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
159	1,308
83	62
27,135	57,653
8,957	12,307
372	153
36,706	71,484

מוסדות ממשלתיים  
הוצאות מראש  
יתרות חוב של צדדים קשורים (1)  
הכנסות לקבל (2)  
חייבים אחרים

- (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, סוגו 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
21,365	24,258
1,893	2,151
57,308	71,780
2,784	-
85,432	100,532

חייבים בגין הלוואות מוכר שניתנה בגין מכירת נכס מניב בגרמניה (1)  
יתרות חוב של צדדים קשורים (2)  
הלוואות לבעלי מניות בחברות מוחזקות ונושאי משרה:  
בדולר (3)  
בדולר (4)(5)  
אחרים

- (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(א).

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 7 - 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 בדיוור 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 22((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>תזרים 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	ב7(1)א	השקעות המוחזקות על ידי אלקטרה אמריקה
115,264	64,261	ב7(1)ב	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן השניה
144,011	145,105	ב7(1)ד	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן השלישית
56,732	64,158	ב7(1)ו	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן הרביעית
-	-	ב7(1)ח	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן החמישית
13,324	11,505	ב7(1)ט	השקעות המוחזקות באמצעות קרן החוב הראשונה
8,950	10,188	ב7(1)יא	השקעות המוחזקות באמצעות קרן החוב השניה
124,163	137,101	ב7(1)יד	השקעות בבתים צמודי קרקע
-	537	ב7(1)טו	השקעות בבתים צמודי קרקע באמצעות הקרן להשקעות
29,836	30,001	ב7(1)ז	השקעות המוחזקות באמצעות ריט המלונות
625,325	593,709		
3,202	8,285	ב8	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן להשקעות בבריטניה
628,527	601,994		
(8,957)	(12,307)		בניכוי הכנסות לקבל מהשקעות מוחזקות למכירה (ראה באור 7א(1))
619,570	589,687		סך השקעות בקרנות ושותפויות השקעה

**1. הרכב השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה:**

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	מקבצי דיור בארה"ב	
אלפי דולר	אלפי דולר		
2,115	-	200East (ראה באור 7ב(1)א(2))	
933	-	The Hamilton (ראה באור 7ב(1)א(1))	
736	-	Parc at Wesley Chapel (ראה באור 7ב(1)ד(1))	
1,260	-	Argyle Lake at Oakleaf Town Center (ראה באור 7ב(1)ה(2))	
1,516	-	Reunion at 400 (ראה באור 7ב(1)ה(3))	
2,397	-	Midtown 24 (ראה באור 7ב(1)ה(4))	
-	5,252	דמי הצלחה לקבל (Promote) (1)	
-	2,400	Elite99 West (ראה באור 7ב(1)ג(10))	
-	1,096	Presley Oaks (ראה באור 7ב(1)ג(9))	
-	971	Bryant at Summerville (ראה באור 7ב(1)ה(5))	
-	2,588	Elevate at Nexton Park (ראה באור 7ב(1)ה(6))	
8,957	12,307		

(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:

(1) **דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.)**

א. להלן פירוט ההשקעה במקבצי דיור ויזום הקמת פרויקטי מגורים להשכרה בארה"ב המוחזקים ישירות על ידי אלקטרה אמריקה:

היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה	שיעור החזקת החברה בזכויות בהון (*)	לימים 31 בדצמבר	
			2024	2025
באלפי דולר	באלפי דולר	%	מיקום המקבץ	
7,240	7,664	10.00	טנסי	Parc at Murfreesboro
2,522	2,555	10.00	צפון קרוליינה	Cadence at Cates Creek
3,456	3,978	10.00	צפון קרוליינה	Conrad at Concord Mills
3,300	3,261	10.00	טנסי	The Edge
2,798	8,938	9.92	פלורידה	The Adley Luxe
5,036	5,083	20.00	טקסס	Cavalli at Iron Horse
14,837	14,749	75.00	פלורידה	Sears (ראה באור 7ד)
89,702	87,614	75.00	פלורידה	Southland Mall (ראה באור 7ד)
1,946	2,365	10.00	וירג'יניה	Boulders Lakeside
3,750	6,217	15.00	פלורידה	Tapestry Westland Village
5,135	6,224	18.7	פלורידה	Vivere
3,438	3,855	15	פלורידה	The Elliott
7,211	625			פקדונות על חשבון רכישת נכסים ואחרים
(17,327)	(22,276)	50		American Landmark Management
<b>133,045</b>	<b>130,853</b>			<b>סה"כ</b>

(\*) מתייחס לשיעור החזקות החברה בזכויות בהון משפטי משוקלל בשרשור החברות. ליום 31 בדצמבר 2024 – שיעורי החזקה זהים.

**השקעה במקבצי דיור בארה"ב המוחזקים ישירות על ידי אלקטרה אמריקה בתקופת הדוח ולאחריו:**  
 מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה אלקטרה אמריקה מקבץ דיור (Core+) כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%) במיליוני דולר	הון עצמי מושקע (חלק החברה) במיליוני דולר	שיעור החזקה של החברה בזכויות בנכס
Boulders Lakeview	צפון צ'סטרפילד, וירג'יניה	ינואר, 2026	212	51.5	2.16	10%
<b>סה"כ</b>			<b>212</b>	<b>51.5</b>	<b>2.16</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)**

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
היקף ההשקעה בחברה כלולה			
ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
באלפי דולר	באלפי דולר		
2,115	-	צפון קרוליינה	East 200 (ראה באור 7ב(1)(ג)(2))
5,517	8,379	טקסס	Evolv
11,653	-	צפון קרוליינה	Sterling Town Center (ראה באור 7ב(1)(ג)(4))
2,501	-	יוסטון, טקסס	Haven at Liberty Hills (ראה באור 7ב(1)(ג)(5))
2,432	-	טקסס	Hilltops (ראה באור 7ב(1)(ג)(8))
11,403	-	טקסס	23Hundred at Ridgeview Ranch (ראה באור 7ב(1)(ג)(3))
6,786	-	צפון קרוליינה	The Oaks (ראה באור 7ב(1)(ג)(9))
6,399	9,918	טקסס	Emery Bay at Lakepointe
10,668	-	פלורידה	Luxe at 1820 (ראה באור 7ב(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 7ב(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 7ב(1)(ג)(1))
8,305	10,881	טקסס	Elite 99 West (ראה באור 7ב(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 7ג(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 הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים החופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שבוע מימוש הנכסים (*)
					במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר
1	The Hamilton	אנדרסונוויל, טנסי	3.18%	ספטמבר, 2025	41.25	0.8	-
2	200 East	דורהאם, צפון קרוליינה	1.62%	ינואר, 2025	61.6	2.1	(0.4)
3	23 Hundred at Ridgeview Ranch	פלאמו, טקסס	4.53%	יוני, 2025	114.0	3.5	(0.3)
4	Sterling Town Center	ריילי, צפון קרוליינה	2.66%	אוגוסט, 2025	73.1	7.1	(1.7)
5	Haven at Liberty Hills	יוסטון, טקסס	6.50%	ספטמבר, 2025	34.4	0.3	(1.1)
6	Mezza	לקסונוויל, פלורידה	2.68%	דצמבר, 2025	78.0	3.2	(1.8)
7	Luxe at 1820	טמפה, פלורידה	5.19%	דצמבר, 2025	78.0	2.3	(2.5)
8	Hilltops	קונרו, טקסס	6.50%	דצמבר, 2025	32.5	0.4	(0.5)
9	The Oaks	שארלוט, צפון קרוליינה	4.67%	דצמבר, 2025	65.2	1.7	(1.5)
10	Elite99 West	קייטי, טקסס	5.37%	פברואר, 2026	74.5	2.3	(0.9)
	סה"כ				<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**

**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)**

ד. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור 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	ג'ורג'יה	Elevate at Nexton Park (ראה באור 7(1)(ה)6))
2,978	3,609	ג'ורג'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 7(1)(ה)4))
4,308	4,801	צפון קרוליינה	Canopy on Central
2,107	-	דרום קרוליינה	Bryant at Summerville (ראה באור 7(1)(ה)5))
2,598	2,797	פלורידה	The Elysian
3,894	4,463	טקסס	Opal at Barker Cypress
3,044	3,258	ג'ורג'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 7(1)(ה)1))
3,727	3,669	פלורידה	Eddison at Deerwood Park
3,855	3,243	ג'ורג'יה	The Everett at East Cobb
4,397	3,754	ג'ורג'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 7(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 7(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	ג'ורג'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>

(\*): לפרטים נוספים ביחס לקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7(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 הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שבע ממימוש הנכסים (*)
1	טמפה, פלורידה	נובמבר, 2020	6.57%	אפריל, 2025	65	0.7	(0.2)
2	Argyle Lake at Oakleaf Town Center	מאי, 2021	6.57%	אפריל, 2025	65	1.4	(2.0)
3	Reunion at 400	יוני, 2021	6.57%	אפריל, 2025	77	1.6	(1.2)
4	Midtown 24	דצמבר, 2019	6.57%	אפריל, 2025	93	2.3	(0.2)
5	Bryant at Summerville	פברואר, 2020	3.88%	דצמבר, 2025	51.5	1.6	(0.04)
6	Elevate at Nexton Park	אוקטובר, 2019	4.99%	ינואר, 2026	89.75	2.5	(0.8)
	סה"כ				<b>441.25</b>	<b>10.0</b>	<b>(4.5)</b>

(\* 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 בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) **דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**  
 ו. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן הרביעית (\*):  
**American Landmark Electra Multifamily Investment Fund IV A L.P.**

היקף ההשקעה		היקף ההשקעה		מיקום המקבץ
בחברה כלולה		בחברה כלולה		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	באלפי דולר	באלפי דולר	
1,000	1,192	טקסס	טקסס	Neo at Ten
676	683	טקסס	טקסס	Ember @ Alamo Ranch
685	693	טקסס	טקסס	Westwood Terrace
942	1,174	טקסס	טקסס	Kenzie Park
441	481	טקסס	טקסס	Allure at Shavano
709	811	טקסס	טקסס	Clear Springs
1,513	1,550	טקסס	טקסס	The Legend
1,646	2,122	טקסס	טקסס	The Lynx
1,761	2,007	טקסס	טקסס	Scout Landing
255	295	טקסס	טקסס	Broadway Chapter
3,847	4,697	פלורידה	פלורידה	Mosaic at Miramar
1,306	1,329	ג'ורג'יה	ג'ורג'יה	2050 Morningside
2,750	2,990	אריזונה	אריזונה	The Access
3,397	3,576	וירג'יניה	וירג'יניה	Element at Stonebridge
2,796	3,113	פלורידה	פלורידה	The Asher
1,825	1,589	אריזונה	אריזונה	The Lotus
1,145	1,544	צפון קרוליינה	צפון קרוליינה	Landings at Greenbrooke
916	866	צפון קרוליינה	צפון קרוליינה	Residences at Braemar
1,162	1,316	צפון קרוליינה	צפון קרוליינה	Flagstone at Indian Trail
564	616	טקסס	טקסס	The Retreat at Eldridge
1,083	1,073	טקסס	טקסס	Park at Northgate
1,377	1,588	טקסס	טקסס	Emerson Park
1,458	1,592	דרום קרוליינה	דרום קרוליינה	The Harrison at Windsor Hills
1,814	2,370	פלורידה	פלורידה	Enso
991	1,089	פלורידה	פלורידה	Deseo Grande Phase II
1,492	1,154	פלורידה	פלורידה	The Noa
2,090	2,602	פלורידה	פלורידה	The Drake
2,801	3,637	פלורידה	פלורידה	Pointe on Westshore
1,181	1,293	טקסס	טקסס	Prose Eastgate
1,653	1,923	דרום קרוליינה	דרום קרוליינה	Ingleside
1,810	2,079	טקסס	טקסס	Alta Blue Goose
1,753	2,223	פלורידה	פלורידה	Courtney Trace and Addison
3,552	4,898	פלורידה	פלורידה	The Cottages at Brandon
478	695			Wynwood Crossing (ראה באור 7(1)(ז)(1))
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 דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7(ג)(3).

**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)

ז. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיוור 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 דיוור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 9.3 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיוור	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן) במיליוני דולר	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס
Wynwood Crossing	מיאמי, 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 דיוור, בהיקף של 10,720 יחידות דיוור 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 בדיוור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) **דיוור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**

ח. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיוור 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 דיוור בארה"ב, ראה להלן באור ג7(4).

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן החמישית עסקה אחת לרכישת מקבץ דיוור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 17.35 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיוור	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן)	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס
				במיליוני דולר	במיליוני דולר	
Rosemont St. Johns	ג'קסונוויל, 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 7(1)(י)(2))
207	-	טקסס	Banyan Palms
179	-	טקסס	Aspenwoods Apartments (ראה באור 7(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 7(1)(י)(3))
123	132	אריזונה	City15
418	185	טקסס	The Pearl
217	233	דרום קרוליינה	Willow Ridge (ראה באור 7(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>

(\*) הפרטים נוספים ביחס לקרן החוב הראשונה למתן הלוואות לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(5).

**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)**

**י. מימוש עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב בקרן החוב הראשונה בתקופת הדוח ולאחריו:**

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הושלם פרעון מלא של ארבע עסקאות חוב למימון מקבצי דיור. התזרים החופשי מכלל מימושים אלו מסתכם לסך של כ- 1.34 מיליון דולר כדלקמן:

תשואה במימוש	תשואה חזית מינימלית	חלק החברה בתזרים החופשי מהמכירה	תמורת המכירה (חלק הקרן)	גובה ההשקעה המקורי (חלק הקרן)	מועד השלמת העסקה	מועד ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג עסקה	נכס	
		במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר						
16.12%	12%	0.15	3.075	3.075	ינואר, 2025	מאי, 2021	יוסטון, טקסס	Mezzanine	Aspenwoods Apartments	1
11.87%	12.0%	0.75	15.1	14.00	דצמבר, 2025	ינואר, 2021	גלקסוויל, פלורידה	Preferred Equity	St Johns Plantation	2
16.35%	11.0%	0.25	5.1	4.90	פברואר, 2026	ספטמבר, 2021	אורלנדו, פלורידה	Mezzanine	Loft at Eden	3
16.50%	11.5%	0.19	3.8	3.75	פברואר, 2026	נובמבר, 2021	צ'רלסטון, דרום קרוליינה	Mezzanine	Willow Ridge	4
		<b>1.34</b>	<b>27.1</b>	<b>25.726</b>					<b>סה"כ</b>	

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)**

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	
בחברה כלולה		בחברה כלולה	
ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
באלפי דולר	באלפי דולר	מיקום המקבץ	
430	429	טקסס	Bayou Park
353	38	טקסס	Bachman Portfolio
-	-	אריזונה	Sanctuary on Broadway
330	354	נבאדה	Laurel Park Apartments
197	59	טקסס	Ashland Greene Portfolio
367	406	פנסילבניה	The Baldwin
297	334	טקסס	Park at Spring Creek
529	445	נבאדה	Roca Whitney Ranch
716	1,450	צפון קרוליינה	Caldwell Station
379	-	טנסי	Brendon Park (ראה באור 7ב(1)(ג))
262	183	טקסס	Esencia Apartments
458	461	אריזונה	Red Sage
400	425	אריזונה	The Perry
371	351	אריזונה	Serena Park
325	265	טקסס	Preserve at Willow Park
145	-	דרום קרוליינה	Cheslyn Townhomes (ראה באור 7ב(1)(ג)(2))
258	-	פנסילבניה	1130N Delaware (ראה באור 7ב(1)(ג)(3))
162	142	אלבמה	Creekside Athens
294	315	פנסילבניה	Streamline Portfolio
563	571	טקסס	La Frontera Portfolio
570	597	אלבמה	One Club
822	1,006	פלורידה	Aspire at Silverleaf
1,022	1,022	פלורידה	Grand Cypress
435	435	פלורידה	Palacio
-	492	טנסי	Haven at the Gulch (ראה באור 7ב(1)(ב)(1))
-	471	דרום קרוליינה	Laurent at Carolina Forest (ראה באור 7ב(1)(ב)(2))
-	198	פלורידה	Magnolia at Powell (ראה באור 7ב(1)(ב)(3))
-	266	פלורידה	Integra Towers at Nona South (ראה באור 7ב(1)(ב)(4))
(735)	(525)		Electra Capital PM Fund II L.P
<b>8,950</b>	<b>10,188</b>		<b>סה"כ</b>

(\*) לפרטים נוספים ביחס לקרן החוב השניה למתן הלוואות לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(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 הנכס	סוג העסקה	שם הנכס
12.5%	12.57	פברואר, 2025	299	נאשוויל, טנסי	Mezzanine Loan	Haven at the Gulch
12.5%	12.00	מרץ, 2025	305	מירטל ביץ', דרום קרוליינה	Preferred Equity	Laurent at Carolina Forest
11.5%	5.2	יולי, 2025	132	אורלנדו, פלורידה	Mezzanine Loan	Magnolia at Powell
11.0%	7.0	נובמבר, 2025	364	אורלנדו, פלורידה	Mezzanine Loan	Integra Towers at Nona South
	<b>36.77</b>		<b>1,100</b>			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 מהמכירה במיליוני דולר	תמורת המכירה (חלק הקרן) במיליוני דולר	גובה ההשקעה המקורי (חלק הקרן) במיליוני דולר	מועד השלמת העסקה	מועד ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג עסקה	נכס
14.78%	14.0%	0.4	10.2	9.0	מרץ, 2025	אוקטובר, 2022	נקסוויל, טנסי	Preferred Equity	Brendon Park
14.80%	14.0%	0.14	4.0	3.5	יוני, 2025	פברואר, 2023	ספרטבורג, דרום קרוליינה	Preferred Equity	Cheslyn Townhomes
16.91%	12.5%	0.29	8.1	7.0	ספטמבר, 2025	פברואר, 2023	פילדלפיה, פנסילבניה	Mezzanine	1130 N Delaware
		<b>0.83</b>	<b>22.3</b>	<b>19.5</b>					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**

**7 באור** - **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, קרקות, פקדונות ואחרים		
<b>124,163</b>	<b>137,101</b>	<b>4,253</b>	<b>סה"כ</b>		

(\*) לעניין השקעת החברה בבתיים פרטיים Single Family Rental (להלן - "SFR") ראה להלן באור ג7(א). מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשו שותפויות ההשקעה 39 בתיים (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
סה"כ	39	9.9	3.14	0.23

מתחילת השנה ועד למועד הדוחות הכספיים, מימשו שותפויות ההשקעה 49 בתיים, כדלקמן:

מיקום הנכסים	שיעור ההחזקה של החברה בנכסים	מספר בתים שנמכרו	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שובע ממימוש הנכסים
			במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר
פלורידה, צפון/דרום קרוליינה, ג'ורג'יה וטנסי	5.13%-73.32%	49	11.6	2	(0.5)
סה"כ		49	11.6	2	(0.5)

**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**

מיקום המקבץ	באלפי דולר	באלפי דולר
Rice Hope פורט ויינטוורת', ג'ורג'יה	486	-
The Station at Kentmere אוברן, ג'ורג'יה	495	-
Parkside Townhomes פלאנט סיטי, פלורידה	598	-
Reserve at Three Ridges נוקסוויל, טנסי	387	-
פקדונות לרכישת בתים ואחרים	991	-
Electra Ark SFR Investment LP	(2,420)	-
<b>סה"כ</b>	<b>537</b>	<b>-</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 הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר בתים (כולל *)	עד למועד פרסום הדוחות הכספיים	מספר בתים שהתקבלו	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי צפוי (חלק הקרן) (*)	הון עצמי שהושקע בפועל (חלק הקרן)	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס
1	Rice Hope	פורט ויינטוורת', ג'ורג'יה	103	87	25.4	11.3	10.0	100%	
2	The Station at Kentmere	אוברן, ג'ורג'יה	149	56	42.8	17.5	7.8	100%	
3	Parkside Townhomes	פלאנט סיטי, פלורידה	73	44	18.5	8.5	6.0	100%	
4	Reserve at Three Ridges	נוקסוויל, טנסי	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 דולר 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 - 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 ג7(7)ב).

**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)**  
טז. להלן פירוט חלק החברה בריט (REIT) הפרטית למלונות בארה"ב (Electra Hospitality) (\*):

היקף ההשקעה		היקף ההשקעה		מספר חדרים	מיקום המלון
בחברה כלולה	בחברה כלולה	בחברה כלולה	בחברה כלולה		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	2024	2025	מספר חדרים	מיקום המלון
באלפי דולר	באלפי דולר	באלפי דולר	באלפי דולר		
1,543	1,177	178			AKA Nomad
8,004	7,561	180			AKA Alex
5,900	5,444	201			AKA Brickell
2,959	2,407	215			AKA West Palm
5,287	4,611	151			AKA Washington Circle
3,369	2,762	225			AKA Boston Back Bay
5,778	5,043	190			AKA Boston Common
(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 / שותפויות להשקעה**

(1) **הקרן השניה 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% מהיקף ההשקעה בקרן.
- 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.

(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% מהיקף 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 שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס 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 שגויסו 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 שגויסו 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 מבין 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 שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס 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 התחייבות 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 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.

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 (Electra Ark SFR Investment LP) BTR –**

**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 ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

**ג. קרנות / שותפויות 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 בשוים 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 ממערך 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 ("ALM") (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 SD Mall JV LLC , Electra America Southland 2 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: מזומנים ושויי מזומנים
381,648	149,679	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלואות 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: מזומנים ושווי מזומנים
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 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	
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 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 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	נכסים שוטפים
222,200	231,100	נכסים לא שוטפים (*)
3,158	3,671	התחייבויות שוטפות
72,269	98,270	התחייבויות לא שוטפות
153,763	136,801	<b>נכסים, נטו</b>
153,763	136,801	הון המיוחס לבעלי המניות
964	803	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
72,269	98,270	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 שנתסיימה ביום 31 דצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
12,521	12,314	12,581	הכנסות
805	(85)	2,317	רווח (הפסד) תפעולי
77,162	(3,200)	8,900	התאמות שווי הוגן
76,038	(7,345)	7,075	רווח (הפסד) לתקופה
1,459	2,647	1,549	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 הלוואות 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 המיוחסות לתשלום באותו שלב, כדלקמן: שנת 2023 – שני תשלומים בסך כולל (100%) של כ- 13 מיליון דולר, מזה חלק החברה כ- 6.2 מיליון דולר. שנת 2024 – תשלום בסך (100%) של כ- 9 מיליון דולר, מזה חלק החברה כ- 4.2 מיליון דולר.

הפרויקטים בצ'נאי יימכרו במצבם כפי שהם (AS IS). החברה הכלולה של החברה תמשיך להחזיק בערבויות שהועמדו לה על-ידי החברות הרוכשות ויחיד החברות הרוכשות במסגרת העסקה וכן בביטחונות נוספים.

למרות האמור, הרוכש לא השלים את העברת התמורות כמפורט לעיל. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברות הכלולות הסכימו, לעת עתה, להמשיך לקבל תשלומים בלוח זמנים שאינו זהה לאבני הדרך.

#### **בפועל התקבלו בגין ההסכם תמורות כדלקמן (חלק החברה 47.5%):**

בשנת 2023, התקבל תשלום ראשון בסך (100%) של כ- 1 מיליון דולר. בשנת 2024, התקבל סך (100%) של כ- 4.2 מיליון דולר. 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 יוותרו בידי החברה נכסים אחרים בהודו.

### **ב. קרום 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 ההזדמנויות רכישה לאור תמחור מחדש של נכסים הנובע מירידת מחירי הנדל"ן בעולם בעקבות הריבית הגבוהה – ניצול שתי ההזדמנויות 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 מישראל 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 שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס 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 שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס 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:**

מיקום	%	שיעור החזקת החברה בזכויות בהון	
		היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה
		ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
		באלפי ליש"ט	באלפי ליש"ט
Kirby	לונדון	3,064	2,377
Newhall	בירמינגהאם	1,005	1,447
Kingsway	לונדון	2,567	2,363
פקדון על חשבון רכישת נכס		-	4
Electra UK Fund 1 L.P		(4,082)	(31)
<b>סה"כ</b>		<b>2,554</b>	<b>6,161</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:**

מטבע	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2025
בסיס הצמדה	אלפי דולר	אלפי דולר
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	10,000	10,000
ניירות ערך מסחריים (1)	-	62,696
חלויות שוטפות של אגרות חוב	28,462	40,385
	<u>38,462</u>	<u>113,081</u>

(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	חברות בקבוצת אלקו
2,666	2,665	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,417	3,240	ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב
4	5	מוסדות
7,320	6,365	הוצאות לשלם
226	49	אחרים
<u>11,749</u>	<u>12,469</u>	

**באור 12 - הלוואות לזמן ארוך**

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
202,691	196,405	צפון אמריקה
2,120	2,790	ישראל
4,865	10,336	בריטניה
<u>209,675</u>	<u>209,531</u>	

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	ממוסדות פיננסים ותאגידים בנקאיים: (1)
			בש"ח
			במטבע חוץ או בהצמדה אליו:
202,691	196,405	7.38-8.35	בדולר ארה"ב
4,865	10,336	7.47-7.81	בלירה שטרלינג
<u>209,675</u>	<u>209,531</u>		

(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 פירעון 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 (הגבוה 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 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 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 16 א.

**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. (כולל).	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 חצי שנתית המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2034. (כולל).	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).
--	---

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 שתהינה, 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 ושויי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיעדים, 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 ושויי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיעדים, 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 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 מידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מידי 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 ושויי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיעדים, 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 ההפרש 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 המידי 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.

- **שיעובדים שוטפים** - החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ליצור שעובדים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל התחייבויות נטו המובטחות בשעובדים שוטפים, כאמור לא יעלה על 280 מיליון דולר ארה"ב (התחייבויות נטו – משמעם התחייבויות בניכוי מזומנים ושויי 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 שתהינה, 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) הלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פירוק החברה; (ב) מועד פירעון הלוואות (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 מיעדים), 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 מיעדים), 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 בחבויבותיה 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 מיעדים, 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%;
  - החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;
  - החברה תכלול בדוח המידי 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 שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל התחייבויות נטו המובטחות בשעבודים השוטפים, 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 תכנית 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 התכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה.

#### ו. דירוג החברה ואגרות החוב:

- 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 A-ii 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.

### באור 14 - 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 ביזמת 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 הדיוור, 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 הדיוור, 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 באור 2ג.

### 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 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.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 17 - הון המניות**

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025	
מונפק (ונפרע *)	ר ש ו ם	מונפק (ונפרע *)	ר ש ו ם
<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 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.

**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

**נכסים:**

42,729	73,367
64,976	82,480

הלוואות לחברות כלולות

חייבים ויתרות חובה

**התחייבויות:**

115	146
-----	-----

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 לדירקטור 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 ממימוש 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.

ו. 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 המונפק 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 ערכן 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 לאחר מועד הקצאת האופציות 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 רושינק 233,236 אופציות כך שנכון 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 שנתית, ימי מחלה ודמי הבראה, כיסוי ביטוחי וכתב שיפוי.

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 פיצוי 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 הנדל"ן של החברה, ראה גם ביאור 18(ה) 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 עדכון 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, תוקצינה למר יניב בעת מימוש האופציות מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. האופציות תבשלנה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנתיים 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 (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 שנכון 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 הצלחה של היישות שתהא זכאית לדמי הצלחה.
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 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 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 הונו של החברה, בעת מימוש האופציות תוקצינה לניצעים מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. במהלך השנים 2023-2025 מימשו הניצעים את כלל מנות האופציות שהבשילו למניות רגילות של החברה, בהתאם למועדי ההבשלה 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 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. 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 תבשלה 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. ההלוואה 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 ההלוואה, 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 שיקש 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 מידי 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)**

### **1. 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 ("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 רושינק, 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 רושינק 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 ענין 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 מלוונות פרטיות, תוך התמקדות ברכישות הזדמנותיות, במטרה לממש את נכסיה לאחר רכישת מסה קריטית של מלוונות 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 ההתייבויות 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.

#### **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 תבוטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות מנכ"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 1(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 חלקה של החברה בהקמת ומימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל, בהתאם לתקנה 1(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 לסיווגן 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)(א) 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 שירותי 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)  
שינוי בערך נכסים פיננסיים  
שינוי בהתחייבות בגין אופציית 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 שבעלותן 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
(15,111)	(26,159)	(6,211)	

**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>
		שינויים במשך השנה:
(16,359)	(16,359)	זקיפה לדוח רווח והפסד
(329)	(329)	הפרשי תרגום
63,099	63,099	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
		שינויים במשך השנה:
(26,159)	(26,159)	זקיפה לדוח רווח והפסד
(888)	(888)	הפרשי תרגום
36,052	36,052	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
		שינויים במשך השנה:
(5,397)	(5,397)	זקיפה לדוח רווח והפסד
(601)	(601)	הפרשי תרגום
30,054	30,054	<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.

**(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 שבגיננו 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

כמות המניות המשוקללת ששימשו לצורך חישוב ההפסד למניה בסיסי - באלפים

כמות 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. מטרות 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 במידה 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	בירו	
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 ההוגן 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. מטרות 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 הנהלה, 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 סיכוני 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 נדילות (המשך)

סה"כ	שיעור ריבית אפקטיבית	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה
		שישית ואילך 2031	חמישית 2030	רביעית 2029	שלישית 2028	שניה 2027	ראשונה 2026
אלפי ש"ח	%	אלפי דולר					

ליום 31 בדצמבר, 2025

**התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)**

הלוואות לזמן קצר:

66,138	5.49						66,138	בש"ח ללא הצמדה
10,000	7.95						10,000	בדולר
<b>הלוואות לזמן ארוך - כולל ריבית לשלם וחלויות שוטפות</b>								
223,635	7.38-8.35		-	-	-	207,655	15,979	הלוואה בדולר
11,650	7.47-7.81		-	-	-	10,862	789	הלוואה בליש"ט
3,135	7.41	-	-	-	-	2,928	207	הלוואה 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 נדילים, 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- 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 נדילות (המשך)

סה"כ	שיעור ריבית אפקטיבית	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה
		שישית ואילך	חמישית	רביעית	שלישית	שניה	ראשונה
אלפי ש"ח	%		2029	2028	2027	2026	2025

ליום 31 בדצמבר, 2024

**התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)**

הלוואות לזמן קצר:

בדולר

הלוואות לזמן ארוך - כולל ריבית לשלם וחלויות שוטפות

הלוואה בדולר

הלוואה בליש"ט

הלוואה שקלית לא צמודה

אג"ח - לא צמוד ו

אג"ח - לא צמוד ז

**סה"כ התחייבויות פיננסיות**

10,000	9.40						10,000
235,884	8.88-9.88	-	-	-	10,608	205,733	19,543
5,673	9.54-9.97	-	-	-	-	5,188	485
2,401	7.96	-	-	-	-	2,232	169
122,431	2.85	4,426	22,370	22,985	23,601	24,217	24,832
150,752	6.30	66,149	15,428	16,122	19,208	20,041	13,804
527,141		70,574	37,798	39,108	53,417	257,411	68,833

(\*) 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, הלוואות לזמן קצר שניתנו לצדדים קשורים אשר נפרעו בחלקן עד למועד פרסום הדוחות, מסתכמים לסך כולל של כ- 52 מיליון דולר.

## ג. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2025	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	הפרשי שער	שינויים אחרים (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	
אלפי דולר					
10,000	49,613	3,083	10,000	72,696	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
209,502	9,189	840	(10,000)	209,531	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
226,059	(30,947)	30,198	3,088	228,398	אגרות חוב
445,561	27,855	34,121	3,088	510,625	

יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	הפרשי שער	שינויים אחרים (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי דולר					
41,900	(28,928)	-	(2,972)	10,000	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
167,679	37,668	(150)	4,305	209,502	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
141,738	83,835	(1,123)	1,609	226,059	אגרות חוב
351,317	92,575	(1,273)	2,942	445,561	

(\*) 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 שווי 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 בשווי 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:

גיזור 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

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

8,957	-	8,957	-
8,957	-	8,957	-

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 כולל:  
גידור תזרים מזומנים

סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:

ב. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

(1) להלן פרטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסוימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		רמת השווי ההוגן
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
111,377	112,273	106,315	106,045	1
116,675	113,786	128,828	122,353	1
228,052	226,059	235,143	228,397	
228,052	226,059	235,143	228,397	

אגרות חוב (כולל 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 2025, 2024 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.

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 ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (SFR).
2. **מגזר קרנות למימון מקבצי דיור** (להלן: "קרנות החוב").
3. **מגזר המלונאות** – פעילות המלונות 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 7 ו-8 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.

באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 25 - מגזרים (המשך)

סך הכל אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	אחרים אלפי דולר	בתי מלון אלפי דולר	דיר להשכרה	
				קבצי דיור ובתים צמודי קרנע אלפי דולר	קרנות החוב 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) מיומן, נטו

רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

ליום 31 בדצמבר 2025

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	צפון אמריקה אלפי דולר	בריטניה אלפי דולר
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).

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	דיוור להשכרה		
				קרנות החוב	מקבצי דיוור ובתים צמודי	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
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 שהסתיימה 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 נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

## 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 2024

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	הודו	צפון אמריקה	בריטניה	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
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 נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

## סך הכנסות

ליום 31 בדצמבר 2024

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

(\*) מגזר אחרים – בעיקר משיעורן חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים) בסך של כ- 10.6 מיליון דולר.

סך הכל אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	אחרים אלפי דולר	בתי מלון אלפי דולר	דיוור להשכרה		
				קרנות החוב אלפי דולר	מקבצי דיוור ובתים צמודי קרקע אלפי דולר	נכסי אסטרטגיית המימוש אלפי דולר
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 שהסתיימה 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 שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (\*)  
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

#### 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 2023

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	הודו	צפון אמריקה	אירופה (**)	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
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 שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים  
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית 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.