

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקרים)

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
	דוחות כספיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-35	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלקטרה נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקטרה נדל"ן בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,

23 בנובמבר 2025

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

51,966	33,515	77,745
139	753	1,760
36,706	53,374	77,587
88,811	87,642	157,092

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 הלוואות, חייבים ויתרות חובה
 סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

619,570	618,576	619,000
85,432	70,331	99,297
179	197	148
739	789	425
-	-	6,511
705,920	689,893	725,381

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיוור להשכרה ואחרים
 הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
 רכוש קבוע
 נכסים בגין זכות שימוש
 נגדר פיננסי
 סה"כ נכסים לא שוטפים

794,731	777,535	882,473
---------	---------	---------

סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי חלל	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

38,462	31,234	109,464	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלואות מבנקים ואגרות חוב)
731	730	-	התחייבויות בגין מסים שוטפים
221	56	132	ספקים ונותני שירותים
11,749	15,383	11,610	זכאים ויתרות זכות
407	386	353	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
51,570	47,789	121,559	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

197,597	172,989	200,329	אגרות חוב
228	291	4	התחייבויות בגין חכירה
33,021	33,372	28,026	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
209,675	206,387	209,821	הלואות לזמן ארוך מבנקים
36,052	38,115	31,282	מסים נדחים
476,573	451,154	469,462	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

58	58	58	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע"נ
217,974	217,941	273,357	פרמיה על מניות
(113,461)	(114,732)	(117,440)	קרנות הון
155,660	168,909	129,177	עודפים
260,231	272,176	285,152	הון המיוחס לבעלי המניות
6,357	6,416	6,300	זכויות שאינן מקנות שליטה
266,588	278,592	291,452	סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

794,731	777,535	882,473
---------	---------	---------

23 בנובמבר 2025

ג.רושינק יו"ר דירקטוריון	א.יניב מנכ"ל	א.וסלי סמנכ"ל כספים	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	-----------------	------------------------	----------------------------

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לתקופה של תשע"ח חודשים		לתקופה של שלושה חודשים		לשנה שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		ביום 31 בדצמבר
2024	2025	2024	2025	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(מלתי מבוקר)	(מבוקר)	(מלתי מבוקר)	(מבוקר)

13,179	12,607	4,582	4,297	16,486
(1,632)	(37,888)	935	(9,705)	(38,348)
(12,806)	(20,058)	(4,445)	(5,465)	(24,491)
(148)	(39,123)	3,039	(10,612)	(39,743)
-	86	-	-	86
-	1,781	-	475	2,019
(1,407)	(82,595)	4,111	(21,009)	(83,992)

-	173	-	9	177
2,827	2,877	1,116	1,450	3,926
4,455	4,600	2,016	1,416	7,822
7,282	7,650	3,132	2,875	11,925
(8,689)	(90,245)	979	(23,884)	(95,917)

(29,170)	(22,257)	(9,986)	(10,247)	(28,246)
4,465	3,084	(110)	384	3,077
2,582	7,307	898	813	3,368
(22,124)	(11,865)	(9,198)	(9,050)	(21,801)
(30,813)	(102,110)	(8,219)	(32,934)	(117,718)
4,195	23,903	1,064	5,742	26,159
(26,618)	(78,207)	(7,155)	(27,192)	(91,559)

(26,483)	(78,011)	(7,104)	(27,182)	(91,261)
(135)	(196)	(51)	(10)	(298)
(26,618)	(78,207)	(7,155)	(27,192)	(91,559)

(0.42)	(1.30)	(0.11)	(0.45)	(1.52)
(0.42)	(1.30)	(0.11)	(0.45)	(1.52)

תוצאות הפעילות

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול עמלות רכישה

דמי הצלחה (Promote)

תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני

התאמות שווי הגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

מונסי אסטרטגית המימוש

הכנסות מדמי שכירות ואחרים

תוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגית המימוש

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות מימון

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציות המכר (Put) בגין נכסי נדל"ן להשקעה

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון וכו'

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

הפסד לתקופה

מימון ל:

בעלי המניות

זכויות שאינן מקנות שליטה

הפסד לתקופה

הפסד למניה המיוחס לבעלי המניות:

הפסד בסיסי - (בדולר)

הפסד מדולל - (בדולר)

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

הפסד לתקופה

(91,559) (27,192) (7,155) (78,207) (26,618)

1,004	-	-	1,004	-
372	(388)	(36)	(302)	(182)
887	(54)	(210)	699	(4,937)
2,262	(442)	(246)	1,401	(5,119)
(89,297)	(27,634)	(7,401)	(76,806)	(31,737)

חוח כולל אחר (לאחר השפעת המס)
סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לחוח או הפסד:
העברה לחוח רוח או הפסד בגין מימש פעילות חוץ
רוח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזמנים
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
חוח (הפסד) סלל אחר לתקופה
סה"כ הפסד סלל לתקופה

(88,999)	(27,624)	(7,350)	(76,610)	(31,602)
(298)	(10)	(51)	(196)	(135)
(89,297)	(27,634)	(7,401)	(76,806)	(31,737)

סה"כ הפסד סלל לתקופה מיוחס ל:
בעל המניות
זמיות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי דולר	פרמיה על מניות אלפי דולר	קרן מכשירי הון דרך חוזה כולל אחר אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות גידור אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי דולר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי דולר	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי דולר	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי דולר	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי דולר	סה"כ אלפי דולר
58	217,974	(57,759)	760	2,725	(49,707)	(9,479)	155,660	6,357	266,588
			(182)				(26,483)	(135)	(26,618)
					(4,937)		(4,937)	-	(182)
			(182)	-	(4,937)	-	(31,602)	(135)	(31,737)
				1,139			1,139	-	1,139
							-	267	267
							-	-	-
							55,383		55,383
							-	(189)	(189)
58	273,357	(57,759)	578	3,864	(54,644)	(9,479)	129,177	6,300	291,452

יתרה ליום 1 בינואר 2025

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

הפסדי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ הפסד כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

זכויות החשקעה

מימוש כתבי אופציות

הנפקת מניות של החברה (בכיוון הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם כדי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2025

(*) קטן מ-1 אלפי דולר.

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי דולר	פרמיה על מניות אלפי דולר	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות גידור אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי דולר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי דולר	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי דולר	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי דולר	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי דולר	סה"כ אלפי דולר
58	185,635	(57,759)	388	1,194	(51,598)	(9,479)	252,354	6,032	326,824
							(78,011)	(196)	(78,207)
					1,004		1,004		1,004
			(302)				(302)	-	(302)
					699		699	-	699
-	-	-	(302)	-	1,703	-	(78,011)	(196)	(76,806)
				1,169			1,169	-	1,169
							-	639	639
-	(*) 48			(48)			-	-	-
-	(*) 32,258						32,258		32,258
							-	(59)	(59)
							(5,433)	-	(5,433)
58	217,941	(57,759)	86	2,315	(49,895)	(9,479)	168,910	6,416	278,592

יתרה ליום 1 בינואר 2024

הפסד לתקופה

מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

ושותפויות ההשקעה

מימוש כתבי אופציות

הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2024

(*) קטן מ-1 אלפי דולר.

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן רווח כולל אחר	קרן מכשירי הון	קרן הון בגין עסקאות	קרן הון בגין עסקאות תשלום	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מניות החברה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
58	273,357	(57,759)	614	3,224	(54,434)	(9,479)	136,282	291,863	6,249	298,112
			(36)			(7,104)	(7,104)	(7,104)	(51)	(7,155)
					(210)			(210)	-	(36)
-	-	-	(36)	-	(210)	-	(7,104)	(7,350)	(51)	(7,401)
				640				640	-	640
									143	143
									(41)	(41)
58	273,357	(57,759)	578	3,864	(54,644)	(9,479)	129,178	285,152	6,300	291,452

יתרה ליום 1 ביולי 2025

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור וחרים מזומנים

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ הפסד כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

ושותפויות ההשקעה

דיבדוד ששולם בדי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2025

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן ממשירי הון	קרן הון בגין עסקאות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות (*)	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מניות החברה על ידי המוחזקות	מניות החברה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
58	217,893	(57,759)	474	1,942	(49,841)	(9,479)	196,092	299,379	5,988	305,367
			(388)				(27,182)	(27,182)	(10)	(27,192)
					(54)			(388)	-	(388)
					(54)			(54)	-	(54)
-	-	-	(388)	-	(54)	-	(27,182)	(27,624)	(10)	(27,634)
				421			421		-	421
									454	454
				(48)					-	-
	48 (*)								(16)	(16)
58	217,941	(57,759)	86	2,315	(49,895)	(9,479)	168,910	272,176	6,416	278,592

יתרה ליום 1 ביולי 2024

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) 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

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2024

(*) קטן מ-1 אלפי דולר.

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הון מניות אלפי דולר	פרמיה על מניות אלפי דולר	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות גידור אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי דולר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי דולר	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי דולר	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי דולר	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי דולר	סה"כ אלפי דולר
58	185,635	(57,759)	388	1,194	(51,598)	(9,479)	252,354	6,032	326,824
							(91,261)	(298)	(91,559)
					1,004		1,004	-	1,004
			372				372	-	372
					887		887	-	887
-	-	-	372	-	1,891	-	(91,261)	(298)	(89,297)
				1,612			1,612	-	1,612
							-	807	807
-	(*) 81			(81)			-	-	-
-	(*) 32,258						32,258		32,258
							-	(184)	(184)
							(5,433)	-	(5,433)
58	217,974	(57,759)	760	2,725	(49,707)	(9,479)	155,660	6,357	266,588

יתרה ליום 1 בינואר 2024

הפסד לשנה

מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

ושותפויות ההשקעה

מימוש כתבי אופציות

הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2024

(*) קטן מ-1 אלפי דולר.

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

(91,559)	(27,192)	(7,155)	(78,207)	(26,618)
92,716	24,291	11,704	79,098	19,923
1,157	(2,901)	4,549	891	(6,695)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:

הפסד לתקופה
התאמות ודרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

477	340	630	340	868
7,702	37	4,043	207	13,827
(78,878)	(33,478)	(36,761)	(57,834)	(85,753)
(1,500)	(500)	-	(1,000)	-
(13)	-	-	(3)	(26)
(72,212)	(33,601)	(32,088)	(58,290)	(71,084)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:

ניירות ערך סחירים, נטו
תמורה מממש חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים
שניים בהשקעות, הלוואות לקניות ושתפויות ההשקעה, הלוואות לחברות מוחזקות
ושתפים, נטו
מס ששלם בשל ממש נכסים ואחרים, נטו
תמורה מממש (השקעה) ברכוש קבוע נכסים בגין זכות שימוש, נטו
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

114,028	33,573	-	74,838	-
32,258	-	-	32,258	55,383
(5,336)	-	-	(5,336)	-
807	454	143	639	267
(184)	(16)	(41)	(59)	(189)
39,793	37,596	6,141	37,596	15,213
(2,125)	(3,300)	(1,220)	(3,300)	(10,765)
354	94	47	286	234
(30,193)	(9,043)	-	(19,628)	(11,196)
27,586	10,000	59,613	27,586	59,613
(56,514)	-	-	(56,514)	(5,000)
120,474	69,358	64,683	88,366	103,560

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

הנפקת אגרות חב (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
דיבידנד ששלם לבעלי מניות החברה
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בתלדור להשכרה בארה"ב
תשלום דיבידנד בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות בגין תכירה
פרעון אגרות חב
קבלת הלוואות לזמן קצר
פרעון הלוואות לזמן קצר
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

49,419	32,856	37,144	30,967	25,781
2,545	656	40,607	2,545	51,966
2	3	(6)	3	(2)
51,966	33,515	77,745	33,515	77,745

גידול (קטיון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נספחים לדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
12,954	57,399	1,406	15,601	62,216
-	1,004	-	-	1,004
1,632	37,888	(935)	9,705	38,348
12,797	5,797	7,371	1,716	14,426
370	264	124	116	343
(9,177)	(300)	(2,227)	(346)	177
1,139	1,169	640	421	1,612
(4,772)	(23,985)	(732)	(5,057)	(25,549)
(14,569)	(3,197)	(846)	(3,934)	(2,794)
(89)	(18)	(22)	5	147
(5,863)	4,846	1,034	1,945	1,537
25,502	(1,769)	5,892	4,119	1,249
19,924	79,098	11,705	24,291	92,716

חלק החברה בתוצאות חברות כלליות, נטו
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
דמי הצלחה (Promote)
דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
אחרים
פחת הפחתות
שינוי בערך נכסים פננסיים
זקפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנשיאי משרה
שינוי במסם נדחים, נטו
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
שינוי בחיבים וזירות חובה
שינוי בספקים ונותני שירותים
שינוי בזכאים וזירות זכות
שערך התחייבויות חייבים למן ארך, נטו

נספח ב' - תזומים נספיים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:				
15,350	15,761	3,102	5,004	29,866
993	546	-	-	546
38	1,090	-	-	6,111
-	180	-	-	180

ריבית
מסם ששולמו על ההכנסה
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
ריבית
מסם על ההכנסה

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים 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 (Limited Partners) כאשר החברה הינה שותף ביישיות המשמשות כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner).

למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת החברה כדלקמן:

- שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), החברה מצויה בתהליכים מתקדמים לסגירה ראשונה של הקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה גם ביאור 5א(6) להלן.
 - 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 הזדמנויות במלונות בארה"ב.
 - קרן להשקעות בבריטניה.
 - קרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (SFR-BTR).
 - שתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) הממוקמות בדרום מיאמי. ייעוד עיקרי - מגורים לשכירות.
- מכלול פעילות 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 בגיוסם עבור קרנות ההשקעה והשותפויות אשר נמצאות בתקופת גיוס.

למידע נוסף בדבר מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה באור 4 להלן.

ב. מלחמת "חרבות ברזל"

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 לא חל שינוי בדבר השפעת המלחמה על פעילות החברה כפי שפורט בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם להפסקת הלחימה בעזה.

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות ביניים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (להלן - **"דוחות כספיים ביניים"**) של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 3 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני 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 תזרימי מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- גילויים - דרישות גילוי חדשות התווספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight").

לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

• 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").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-34 IAS, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

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

באור 4 - מגזרים

מגזרי הפעילות הינם כדלקמן:

1. **מגזר דיור להשכרה בארה"ב** כולל את פעילות מקבצי הדיור באמצעות קרנות להשקעה במקבצי דיור, קרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה (SFR-BTR) ושותפויות 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. **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 ביאור 7 להלן.

לעניין עדכון הדיווח המגזרי, ראה באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

נתונים לפי מגזרי פעילות:

בשל אופייה העסקי של החברה, נתוני המגזרים כוללים בנוסף לנתוני החברות המאחדות את חלק החברה בחברות כלולות 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 בסעיפי ההכנסות וההוצאות בבאור המגזרים. כמו כן, כולל טור ההתאמות הכנסות והוצאות אשר אינן מיוחסות למגזר ספציפי.

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

	מקבצי דיור ובתים צמודי קרקע	קרנות החוב	בתי מלון אלפי דולר	אחרים אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	סך הכל אלפי דולר
--	-----------------------------------	---------------	-----------------------	--------------------	---------------------	---------------------

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הכנסות

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים	381,457	2,078	83,658	12,891	(466,905)	13,179
דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה	-	-	-	-	(1,632)	(1,632)
תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני	(14,365)	(1,563)	-	2,900	222	(12,806)
התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים	63,204	-	-	1,566	(64,918)	(148)
	<u>430,296</u>	<u>515</u>	<u>83,658</u>	<u>17,357</u>	<u>(533,234)</u>	<u>(1,407)</u>

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגית המימוש	193,175	-	80,754	9,129	(280,232)	2,827
הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות	-	-	26,393	-	(21,938)	4,455
	<u>193,175</u>	<u>-</u>	<u>107,147</u>	<u>9,129</u>	<u>(302,170)</u>	<u>7,282</u>
רווח (הפסד) תפעולי	237,121	515	(23,489)	8,228	(231,065)	(8,689)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	138,597	-	31,820	5,694	(153,987)	(22,124)
רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס	98,524	515	(55,309)	2,534	(77,078)	(30,813)

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות	5,976,086	24,462	729,159	338,149	(6,185,384)	882,473
התחייבויות לפי מגזר פעילות	3,345,448	-	435,173	122,018	(3,311,618)	591,020

ברטינה אלפי דולר	צפון אמריקה אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	סך הכל אלפי דולר
---------------------	--------------------------	---------------------	---------------------

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים	3,209	476,875	(466,905)	13,179
דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה	-	(1,632)	-	(1,632)
תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני	2,900	(15,928)	222	(12,806)
התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים	4,975	59,795	(64,918)	(148)
סך הכנסות	11,084	519,110	(531,602)	(1,407)
ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	99,013	6,968,844	(6,185,384)	882,473

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	קרנות החוב	מקבצי דיור	נכסי אסטרטגית
					ובתי צמודי קרקע	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הכנסות

12,693	(434,466)	10,237	57,975	1,669	377,192	86	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
(37,888)	(37,888)	-	-	-	-	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
(20,058)	41,148	(175)	-	(4,634)	(56,396)	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(39,123)	139,986	(10,641)	-	-	(168,468)	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
1,781	-	-	-	-	-	1,781	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
(82,595)	(291,220)	(579)	57,975	(2,965)	152,328	1,867	

עלויות והוצאות

3,050	(270,584)	10,742	68,683	-	194,036	173	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגית המימוש
4,600	(14,714)	-	19,010	-	-	305	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
7,650	(285,299)	10,742	87,693	-	194,036	478	
(90,245)	(5,921)	(11,321)	(29,718)	(2,965)	(41,708)	1,389	רווח (הפסד) תפעולי
(11,865)	(159,338)	4,104	33,656	-	133,443	-	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(102,110)	153,416	(15,425)	(63,375)	(2,965)	(175,151)	1,389	רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

777,535	(6,695,325)	327,300	752,192	24,186	6,369,181	-	ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות
498,942	(3,663,508)	159,763	472,771	-	3,529,916	-	התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	הודו	צפון אמריקה	בריטניה	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

12,693	(434,466)	-	446,112	960	86	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
(37,888)	-	-	(37,888)	-	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
(20,058)	41,148	-	(61,030)	(175)	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(39,123)	139,986	-	(179,109)	-	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
1,781	-	1,781	-	-	-	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
(82,595)	(253,332)	1,781	168,085	785	86	סך הכנסות

ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

777,535	(6,695,325)	-	7,389,973	82,887	-	ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי
---------	-------------	---	-----------	--------	---	--------------------------------------

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	קרנות החוב	מקבצי דיור
					ובתים צמודי קרקע
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הכנסות

4,582	(148,907)	4,192	26,064	1,025	122,207	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
935	935	-	-	-	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
(4,445)	(7,867)	(37)	-	676	2,784	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
3,039	(19,648)	4,755	-	-	17,932	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
4,111	(175,487)	8,910	26,064	1,701	142,922	

עלויות והוצאות

1,116	(90,630)	3,078	26,319	-	62,349	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
2,016	(7,429)	-	9,445	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
3,132	(98,060)	3,078	35,764	-	62,349	

רווח (הפסד) תפעולי

9,198	(48,659)	1,469	10,632	-	45,757	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(8,219)	(28,768)	4,363	(20,332)	1,701	34,816	רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	קרנות החוב	מקבצי דיור	נכסי אסטרטגיית המימוש
					ובתים צמודי קרקע	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הכנסות

4,297	(148,586)	3,301	19,631	570	129,381	-	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
(9,705)	(9,705)	-	-	-	-	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
(5,464)	23,326	(171)	-	289	(28,908)	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(10,612)	8,959	-	-	-	(19,571)	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
475	-	-	-	-	-	475	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
(21,009)	(126,006)	2,955	19,631	859	80,902	475	

עלויות והוצאות

1,460	(91,709)	3,526	23,824	-	65,809	9	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
1,416	(5,293)	-	6,541	-	-	168	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
2,876	(97,002)	3,526	30,365	-	65,809	177	

רווח (הפסד) תפעולי

9,049	(53,657)	1,163	11,702	-	49,841	-	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(32,934)	24,658	(1,734)	(22,437)	859	(34,748)	298	רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

נכסי אסטרטגית							הכנסות
מקבצי דיור ובתים צמודי		קרנות החוב	בתי מלון	אחרים	התאמות	סך הכל	
קרקע	אלפי דולר						
המימוש	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)							
הכנסות							
86	508,389	2,329	86,610	13,948	(594,790)	16,572	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
-	-	-	-	-	(38,348)	(38,348)	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
-	(54,829)	(5,871)	-	(250)	36,459	(24,491)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	(165,531)	-	-	(10,641)	136,428	(39,743)	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (*)
2,019	-	-	-	-	-	2,019	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
2,105	288,029	(3,542)	86,610	3,057	(460,250)	(83,992)	
עלויות והוצאות							
177	262,443	-	94,658	14,275	(367,450)	4,103	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגית המימוש
379	-	-	28,117	-	(20,674)	7,822	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
556	262,443	-	122,775	14,275	(388,124)	11,925	
1,549	25,586	(3,542)	(36,165)	(11,218)	(72,126)	(95,917)	רווח (הפסד) תפעולי
-	186,151	-	46,653	7,131	(218,134)	(21,801)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
1,549	(160,564)	(3,542)	(82,818)	(18,349)	146,007	(117,718)	רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס
ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)							
-	6,309,139	22,274	753,757	309,003	(6,599,441)	794,731	ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות
-	3,526,056	-	455,621	132,645	(3,586,179)	528,143	התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	הודו אלפי דולר	צפון אמריקה אלפי דולר	בריטניה אלפי דולר	ישראל 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 (מבוקר)

86	1,634	609,641	-	(594,790)	16,572	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
-	-	(38,348)	-	-	(38,348)	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
-	(250)	(60,700)	-	36,459	(24,491)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	-	(176,171)	-	136,428	(39,743)	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
-	-	-	-	-	2,019	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
86	1,384	334,422	2,019	(421,903)	(83,992)	סך הכנסות
ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)						
-	79,813	7,314,360	-	(6,599,441)	794,731	ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

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

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. פעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב

1. **חלק החברה בחלוקות שהתקבלו כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) בתקופת הדוח:**
ליום 30 בספטמבר 2025, דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) מפעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה מסתכמים לסך של כ- 146 מיליון דולר. תזרימי מזומנים כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) שהתקבלו בחברה:

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	בשנת 2024	
במיליוני דולר	במיליוני דולר	
13.2	16.5	דמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP
9.0	6.8	דמי הצלחה (Promote) כ-GP
15.9	15	תזרים כ-LP
38.1	38.3	סה"כ

2. **השקעה במקבצי דיור המוחזקים ישירות על ידי אלקטרה אמריקה:**
בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)א) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים לא נרכשו או מומשו מקבצי דיור על ידי אלקטרה אמריקה.

3. **הקן השניה להשקעות במקבצי דיור (Electra Multifamily Investment Fund II L.P):**
בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוחות כספיים מאוחדים אלו, חתמה הקן השניה על הסכמי מכר למכירת שמונה מקבצי דיור. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, הושלם מימושם של 5 נכסים מתוך 8 הסכמי המכר. התזרים החופשי מכלל מימושים אלו מסתכם לסך של כ- 19.6 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 שבע ממימוש הנכסים (*)
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 שבע ממימוש הנכסים (*)
1 The Hamilton	אנדרסונוויל, טנסי	יוני, 2019	3.18%	ספטמבר, 2025	41.25	0.8	-
2 200 East	דוראמ, צפון קרוליינה	יוני, 2018	1.62%	ימאר, 2025	61.6	2.1	(0.4)
3 23 Hundred at Ridgeview Ranch	פלאנט, טקסס	אוקטובר, 2018	4.53%	יוני, 2025	114.0	3.5	(0.3)
4 Sterling Town Center	ריילי, צפון קרוליינה	אוגוסט, 2018	2.66%	אוגוסט, 2025	73.1	7.1	(1.7)
5 Haven at Liberty Hills	יוסטון, טקסס	אוגוסט, 2018	6.50%	ספטמבר, 2025	34.4	0.3	(1.1)
6 Mezza	לקסונוויל, פלורידה	יוני, 2019	2.68%	דצמבר, 2025	78.0	3.1	(1.8)
7 Luxe at 1820	טמפה, פלורידה	ימאר, 2019	5.19%	דצמבר, 2025	78.0	2.3	(2.5)
8 Hilltops	קונור, טקסס	ספטמבר, 2018	6.50%	דצמבר, 2025	32.5	0.5	(0.5)
סה"כ					512.85	19.6	(8.1)

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. כאשר מתוך סכום זה הוכר כבר בשנת 2024 הפסד בסך של כ- 0.4 מיליון דולר, דהיינו בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד בסך של כ- 7.7 מיליון דולר כתוצאה ממימושים אלו.

למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 15 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 5,552 יחידות דיור.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

א. פעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

4. הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור (American Landmark Electra Multifamily Investment Fund III L.P):

בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוחות כספיים מאוחדים אלו, מימשה הקרן השלישית ארבעה מקבצי דיור. התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 6 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 שנבע ממימוש הנכסים (*)
						במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר
1	Parc at Wesley Chapel	טמפה, פלורידה	נובמבר, 2020	6.57%	אפריל, 2025	65	0.7	(0.2)
2	Argyle Lake at Oakleaf Town Center	לקסונוויל, פלורידה	מאי, 2021	6.57%	אפריל, 2025	65	1.4	(2.0)
3	Reunion at 400	קסימי, פלורידה	יוני, 2021	6.57%	אפריל, 2025	77	1.6	(1.2)
4	Midtown 24	פלנטשיון, פלורידה	דצמבר, 2019	6.57%	אפריל, 2025	93	2.3	(0.2)
	סה"כ					300.0	6.0	(3.6)

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת, כאשר מתוך סכום זה הוכר כבר בשנת 2024 הפסד בסך של כ- 3.7 מיליון דולר, דהיינו בתקופת הדוח רשמה החברה רווח של כ- 0.1 מיליון דולר כתוצאה ממימושים אלו.

למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 43 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 12,315 יחידות דיור.

5. הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF IV A L.P):

בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 74.5 מיליון דולר.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן הרביעית עסקה אחת לרכישת מקבץ דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 9.3 מיליון דולר, כדלקמן:

	שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן)	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס
					במיליוני דולר	במיליוני דולר	
1	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 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- 992 מיליון דולר.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

א. פעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

6. **הקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF V L.P.):**
 בחודש פברואר 2025, הודיעה החברה כי החברה הבת (100%) Electra America Inc. (להלן: "אלקטרה אמריקה") מצויה בהליכים להקמת קרן חמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב. מטרתה של הקרן יהיה לבצע השקעות במקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ולמקסם את שווים על ידי ניהול אקטיבי ותוכניות השבחה. למועד זה, פועלת אלקטרה אמריקה לאיתור משקיעים בישראל ובחול להשקעה בקרן ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 1 מיליארד דולר. החברה מצויה בתהליכים מתקדמים לסגירה ראשונה של הקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב. מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן החמישית עסקה אחת לרכישת מקבץ דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת (חלק הקרן) של כ- 17.35 מיליון דולר, כדלקמן:

	שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן)	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס
					במיליוני דולר	במיליוני דולר	
1	Rosemont St. Johns	לקסונוויל, פלורידה	ספטמבר, 2025	420	82.0	17.35	53.6%
	סה"כ			420	82.0	17.35	

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן מקבץ דיור אחד, בהיקף של 420 יחידות דיור במדינת פלורידה, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 17.35 מיליון דולר.

7. **קרן החוב הראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital):**
 בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)(ז) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הושלם פרעון מלא של עסקת חוב למימון מקבצי דיור כדלקמן:

	נכס	סוג עסקה	מיקום הנכס	מועד ביצוע העסקה	מועד השלמת העסקה	גובה ההשקעה המקורי (חלק הקרן)	תמורת המכירה (חלק הקרן)	חלק החברה בתזרים החופשי מהמכירה	תשואה חוזית מינימלית	תשואה במימוש
						במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר		
1	Aspenwoods Apartments	Mezzanine	ויטון, טקסס	מאי, 2021	ינואר, 2025	3.075	3.075	0.15	12%	16.12%
	סה"כ					3.075	3.075	0.15		

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 20 עסקאות חוב ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן לא להחזיק עוד בשלוש פוזיציות חוב, מחזיקה קרן החוב הראשונה ב- 29 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 270 מיליון דולר.

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

א. פעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

8. **קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital II):**
בהמשך לאמור בביאור 7ב(1) (ט) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש אפריל 2025, הוארכה תקופת ההשקעות של קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב, בחצי שנה נוספת, עד ליום 28 באוקטובר 2025.
החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 13.9 מיליון דולר.
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:

שם הנכס	סוג העסקה	מיקום הנכס	מספר יחידות דיור	מועד רכישה	גובה החוב (חלק הקרן) במיליוני דולר	תשואה חוזית מינימלית
Haven at the Gulch	Mezzanine Loan	מאשוויל, טנסי	299	פברואר, 2025	12.57	12.5%
Laurent at Carolina Forest	Preferred Equity	מירטל ביץ', דרום קרוליינה	305	מרץ, 2025	12.00	12.5%
Magnolia at Powell	Mezzanine Loan	אורלנדו, פלורידה	132	יולי, 2025	5.2	11.5%
Integra Towers at Nona South	Mezzanine Loan	אורלנדו, פלורידה	364	נובמבר, 2025	7.0	11.0%
סה"כ			1,100		36.77	

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 כדלקמן:

נכס	סוג עסקה	מיקום הנכס	מועד ביצוע העסקה	מועד השלמת העסקה	גובה ההשקעה המקורי (חלק הקרן) במיליוני דולר	תמורת המכירה (חלק הקרן) במיליוני דולר	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר	תשואה חוזית מינימלית	תשואה במימוש
Brendon Park	Preferred Equity	מוקטוויל, טנסי	אוקטובר, 2022	מרץ, 2025	9.0	10.2	0.4	14.0%	14.78%
Cheslyn Townhomes	Preferred Equity	ספרטנבורג, דרום קרוליינה	פברואר, 2023	יוני, 2025	3.5	4.0	0.14	14.0%	14.80%
1130 N Delaware	Mezzanine	פילדלפיה, פנסילבניה	פברואר, 2023	ספטמבר, 2025	7.0	8.1	0.29	12.5%	16.91%
סה"כ					19.5	22.3	0.83		

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- 363 מיליון דולר.

9. עדכון אודות קרנות החוב:

לאור השינויים בתנאי השוק אשר משפיעים על חלק מהלווים, ישנם מקרים בהם קרנות החוב השתלטו על ניהול, תפעול ובעלות הנכסים להם ניתן המימון, זאת במסגרת זכויות חוזיות קיימות, הן מול הלווים עצמם והן מול המלווים הבכירים (Senior Lenders). לרוב, תהליך ההשתלטות מתבצע בשני שלבים: תחילה, השתלטות ניהולית ותפעולית בהתאם לזכויות החוזיות הקיימות, ולאחר מכן העברת מלוא הבעלות על הנכסים לקרנות החוב. תהליך זה נועד למקסם את יכולת הקרן לשפר את ביצועי הנכסים עליהם הוחלט להשתלט.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, השתלטו קרנות החוב על ניהול עשרים ושש עסקאות, כדלקמן:
קרן חוב 1 – הקרן השתלטה על ניהול שבע עשרה עסקאות. מתוכם, בעשר עסקאות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.
קרן חוב 2 – הקרן השתלטה על ניהול תשע עסקאות. מתוכם, בשמונה עסקאות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

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

פעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך) א.

למועד הפרסום, מרבית הנכסים מתופעלים בצורה ישירה או באמצעות הסכמי משנה, על-ידי American Landmark Value Management (להלן: "ALVM"), גוף ייעודי שהוקם על-ידי American Landmark Management (חברת ניהול הנכסים של החברה), לניהול נכסים בקרנות החוב, באופן שיאפשר ניצול יכולות הניהול והיתרונות לגודל של הפלטפורמה הקיימת. להערכת הנהלת החברה, נוכח תנאי השוק הנוכחיים ובהתאם לאופי הפעילות והמודל העסקי, ייתכנו מקרים נוספים בהם קרנות החוב ישתלטו על הניהול ו/או הבעלות הנכסים. בהתאם לאמור בתקן דיווח כספי בינלאומי 9 – מכשירים פיננסיים (להלן – התקן) ביצעה החברה, נכון למועד הדוח, באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, הערכה ביחס להפסדי אשראי חזויים (ECL) בקשר עם פעילותן של קרנות החוב נכון ליום 30 בספטמבר 2025. ליום 30 בספטמבר 2025 סך ההפרשה להפסדי אשראי בקרנות החוב (100%) הינה בסך של כ-4.8 מיליון דולר (2024 – 3.6 מיליון דולר). חלקה של החברה בקרנות החוב הינו 5.26%-3.74%.

בתים פרטיים - Single Family Rental (להלן - "SFR") 10.

א. שותפויות השקעה:

בהמשך לאמור בביאור 7ג(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, 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-4,255 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-476 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 (מומן באשראי בנקאי).

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשו שותפויות ההשקעה 39 בתים, 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 47 בתים. התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ-0.4 מיליון דולר כדלקמן:

מיקום הנכסים	שיעור ההחזקה של החברה בנכסים	מספר בתים שנמכרו	תמורת המכירה (100%) במיליוני דולר	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר	רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים במיליוני דולר
פלורידה, צפון/דרום קרוליינה, ג'ורג'יה וטנסי	5.13%-73.32%	47	11.0	0.4	(0.4)
סה"כ		47	11.0	0.4	(0.4)

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

א. פעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך) 10. בתים פרטיים - Single Family Rental (להלן - "SFR") (המשך)

ב. קרן להשקעות:

בחודש מרץ 2025 הודיעה החברה על סגירה ראשונה (Initial Closing) של הקרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה BTR-SFR בהיקף התחייבויות של כ- 225 מיליון דולר, סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 232 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).

החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 0.7 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 5.73% מהיקף ההשקעה בקרן.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן שלוש עסקאות לרכישת שלושה מתחמי BTR, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 15.7 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר בתים כולל (*)	שהתקבלו עד למועד הדוחות הכספיים	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי צפוי (חלק הקרן) (*)	הון עצמי שהושקע בפועל (חלק הקרן)	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס
					במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר	
1	Rice Hope פורט וינטור, ג'ורג'יה	יוני, 2025	103	55	25.4	11.3	6.8	100%
2	The Station at Kentmere אנבר, ג'ורג'יה	יולי, 2025	149	20	42.8	17.5	3.9	100%
3	Parkside Townhomes פלאנט סיטי, פלורידה	אוגוסט, 2025	73	16	18.5	8.5	5.0	100%
סה"כ			325	91	86.7	37.4	15.7	

(*) עסקאות Forward שבמסגרתן התחייבה הקרן לרכוש את כלל היחידות. העסקאות צפויות לכלול מסירה הדרגתית של הבתים לאורך כשנה (חלק הקרן בעסקה - 100%).

בנוסף, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, השקיעה הקרן סך של כ-15.4 מיליון דולר, עבור פקדונות ומקדמות לרכישת 743 בתים עתידיים נוספים.

11. ריט (REIT) פרטית למלונות בארה"ב (Electra Hospitality)

בהמשך לאמור בביאור 7ג(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, 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).

ריט המלונות רכשה 7 בתי מלון בעלות כוללת (100%) בתוספת שיפורים במושכר, למועד פרסום הדוחות הכספיים, בסך של כ- 791 מיליון דולר בהיקף השקעה הונית כוללת בסך של כ- 547 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.

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

ב. ייזום הקמת פרויקטי מגורים להשכרה במיאמי:

בהמשך לביאור 7(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, שווי הנכסים (100%) בספרי החברות הכלולות (חלק החברה 75%) בהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה ממעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב ברבעון השני לשנת 2025 הינו בסך של כ- 231 מיליון דולר. בהתאם להערכת השווי, רשמה החברה את חלקה ברווח הכלולה בסך של כ- 1.3 מיליון דולר, נטו ממס. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 7 להלן.

ג. קרן להשקעות בבריטניה

בהמשך לביאור 8(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 119 מיליון ליש"ט וכן כ- 11 מיליון ליש"ט שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 130 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- 12% מהיקף ההשקעה בקרן.

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 מיליון ליש"ט (חלק הקרן).

ד. אגרות חוב ודירוג החברה

1. **אגרות חוב סדרה ו' -** להלן פירוט ההתניות הרלוונטיות ליתרות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 המתייחסות לאגרות חוב אלו (לעניין ההתניות שנכללו בשטר החוב המתייחס לאגרות חוב אלו ראה גם באור 13ג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024):

- **הון עצמי מינימלי -** ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-130 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 בספטמבר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 285 מיליון דולר.
- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד -** יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 36.22%.
- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) -** יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 39.83%.

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

ד. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

2. **אגרות חוב סדרה ז' -** להלן פירוט ההתניות הרלוונטיות ליתרות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 המתייחסות לאגרות חוב אלו (לעניין ההתניות שנכללו בשטר החוב המתייחס לאגרות חוב אלו ראה גם באור 13ד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024):

- **הון עצמי מינימלי -** ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-145 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. "הלוואות בעלים" – 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 30 בספטמבר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 285 מיליון דולר.
- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד -** יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 36.22%.
- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) -** יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 39.83%.

למועד הדוח הכספי עומדת החברה בהתניות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב.

דירוג החברה ואגרות חוב:

1. ביום 3 בפברואר 2025, אישרה מידרוג בע"מ דירוג A3.il באופן יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה.
2. ביום 10 באוגוסט 2025, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA- באופן יציב.

ה. מסגרות אשראי בבנקים:

בהמשך לאמור בביאור 12ג לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב, בחודש אוגוסט 2025, הודיעו שלושת הבנקים בישראל על החלטת ועדות האשראי להאריך את מסגרות האשראי של החברה. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב על סך כולל של 280 מיליון דולר. מועד פרעון של מסגרות האשראי הינו כדלקמן:

שנת 2026 - 70 מיליון דולר.
שנת 2027 - 210 מיליון דולר.

החברה פועלת להארכת מסגרות האשראי בהתאם לצרכיה מפעם לפעם.

למועד הדוח הכספי עומדת החברה באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים המממנים בישראל 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 30 בספטמבר 2025 – 35.96%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 30 בספטמבר 2025 – 39.83%.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ו. 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 נקבעו מנגנון לקיצור תקופת הנע"מ על-ידי הרוכשים ומנגנון לפדיון מוקדם ביוזמת החברה, וכן נקבעו עילות מקובלות לפירעון מיידי (כפי שקיימות בהסכמי המימון בהם מתקשרת החברה מעת לעת).

ז. הנפקת הון פרטית

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).

ח. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 17ו(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 24 באפריל 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו בע"מ וחברות מוחזקות שלה (ובכללן החברה וחברות בת שלה), אשר במסגרתה תבטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, כפי שהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), 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 מבטחים על-פי הפוליסה בתנאים זהים.

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.

להלן נימוקיהם לאישור ההתקשרות:

1. סכום הפרמיה המיוחס לחברה לגבי התקופה המובאת לאישור, נמוך ביחס לסכום הפרמיה אותו היה על החברה לשלם אילו ערכה את הביטוח לבדה, לגבול אחריות נמוך יותר.
2. ניהול פוליסת ביטוח על בסיס קבוצתי הינו מהלך יעיל, הן מהיבט הכלכלי והן מהיבט הכיסוי הביטוחי. באמצעות התקשרות מרוכזת כאמור, משפרות חברות הקבוצה את עמדתן ביחס למבטחים שונים בשוק, מוזילות את עלויות הבטוח ורוכשות כיסוי ביטוח נאה בהתחשב בהיקף פעילותן.
3. הקריטריונים אשר לפיהם מתבצעת חלוקת הפרמיות משקפים אפיון חלוקת עלויות סביר והוגן בין חברות הקבוצה, וחלוקה זו מתבצעת על ידי גורם חיצוני אובייקטיבי בלתי תלוי, מומחה בתחום.

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.

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

ט. תלויות

בהמשך לביאור 15ג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, 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.

י. 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 30 בספטמבר 2025 לא נרכשו במסגרת התכנית לרכישה עצמית של מניות החברה.

יא. 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 30 בספטמבר 2025 לא נרכשו במסגרת התכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה.

יב. ביום 8 במאי 2025, קיבלה החברה את אישור רשות ניירות ערך להארכת תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת עד ליום 16 במאי 2026.

יג. ביום 24 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה, הקצאה כוללת של 371,782 אופציות לרכישת מניות החברה, לשלושה מנהלים בחברה, בניהם 2 נושאי משרה, וזאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה.

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. רמות שווי הוגן

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 30 בספטמבר 2025			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	-	6,511	6,511
1,760	-	-	1,760
1,760	-	6,511	8,271
-	9,560	-	9,560
-	9,560	-	9,560

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

גידור תזרים מזומנים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים שוטפים:

הכנסות לקבל במסגרת סעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 30 בספטמבר 2024			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
753	-	-	753
753	-	-	753
-	12,496	-	12,496
-	12,496	-	12,496

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:

הכנסות לקבל במסגרת סעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

ליום 30 בספטמבר 2024			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	-	1,794	1,794
-	-	1,794	1,794

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:

גידור תזרים מזומנים

סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:

ב. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר
2024	2024	2025	2024	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
111,377	117,859	114,257	112,273	120,409	113,694
116,675	74,777	132,028	113,786	73,813	125,602
228,052	192,636	246,285	226,059	194,222	239,296
228,052	192,636	246,285	226,059	194,222	239,296

אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) (1)

אג"ח סדרה ו'

אג"ח סדרה ז'

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

(1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי.

באור 7 - מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה:

א. 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

ב. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים התמציתיים צורפו לדוחות החברה:

החברה מצרפת את הדוחות הכספיים התמציתיים של:

- הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund II, L.P.).
- הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (American Landmark Electra Multifamily Investments Fund III 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		ליום 30 בספטמבר		
2024	2025	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
85,245	173,443	160,566	173,443	נכסים שוטפים
830,207	505,421	848,309	505,421	נכסים לא שוטפים (*)
26,069	105,211	54,917	105,211	התחייבויות שוטפות
381,648	231,379	382,244	231,379	התחייבויות לא שוטפות
507,735	342,274	571,714	342,274	נכסים, נטו
507,735	342,274	582,417	342,274	הון המיוחס לבעלי המניות
54,381	38,079	18,323	38,079	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
381,648	231,379	382,244	231,379	מזומנים ושווי מזומנים
				התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 422 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		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
73,349	48,350	18,504	14,380	55,226	48,350	הכנסות
32,968	21,745	8,754	6,671	25,331	21,745	רווח תפעולי
(8,547)	(31,028)	(1,806)	(27,329)	(9,919)	(31,028)	התאמות שווי הוגן
(40,212)	(9,793)	(9,130)	5,738	(38,332)	(9,793)	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(35,286)	(32,704)	(6,631)	(22,555)	(36,926)	(32,704)	רווח (הפסד) לתקופה
16,891	11,746	921	4,177	14,259	11,746	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

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

באור 7 - מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיוור להשכרה: (המשך)

להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיוור בארה"ב
 American Landmark Electra Multifamily Investments Fund III L.P. (הנתונים הינם לפי 100%)

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2024	2025	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
367,959	72,690	75,773	72,690	נכסים שוטפים
2,545,212	2,576,210	2,863,636	2,576,210	נכסים לא שוטפים (*)
235,912	37,513	43,525	37,513	התחייבויות שוטפות
209,176	140,559	224,517	140,559	הלוואות בעלים
1,445,656	1,479,300	1,612,744	1,479,300	התחייבויות לא שוטפות
1,022,427	991,527	1,058,623	991,527	נכסים, נטו
1,022,427	991,527	1,078,984	991,527	הון המיוחס לבעלי המניות
16,000	17,553	13,960	17,553	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
1,445,656	1,479,300	1,612,744	1,479,300	מזומנים ושווי מזומנים
				התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 2,519 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		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
253,989	176,724	63,550	55,795	191,302	176,724	הכנסות
128,202	88,247	32,003	27,629	96,776	88,247	רווח תפעולי
(109,527)	23,432	(25,538)	7,426	(86,773)	23,432	התאמות שווי הוגן
6,768	632	4,365	(423)	4,090	632	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(83,278)	39,852	(16,029)	12,413	(62,848)	39,852	רווח (הפסד) לתקופה
73,255	52,803	18,706	17,361	55,886	52,803	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

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

באור 7 - צירוף מידע תמציתי ודוחות כספיים של חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת (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	ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
45,412	95,956	63,945	נכסים שוטפים
2,135,782	2,031,363	2,243,035	נכסים לא שוטפים (*)
24,219	43,670	43,478	התחייבויות שוטפות
294,912	291,226	333,928	הלוואות בעלים
1,259,541	1,239,293	1,273,671	התחייבויות לא שוטפות
602,521	553,130	655,903	נכסים, נטו
602,521	553,130	655,903	הון המיוחס לבעלי המניות
12,087	9,758	11,799	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
1,259,541	1,239,293	1,273,671	מזומנים ושוי מזומנים
			התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 2,203 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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי ש"ח	אלפי דולר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
154,690	39,891	44,793	110,693	134,279	הכנסות
72,900	18,426	21,195	52,611	64,333	רווח תפעולי
(38,882)	12,720	41,300	(63,149)	76,785	התאמות שווי הוגן
2,045	(12)	(12)	2,048	(1,576)	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(62,415)	1,638	32,551	(82,399)	51,992	רווח (הפסד) לתקופה
59,983	16,255	17,240	42,972	51,845	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

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

באור 7 - צירוף מידע תמציתי ודוחות כספיים של חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת (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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר	נכסים שוטפים נכסים לא שוטפים (*) התחייבויות שוטפות התחייבויות לא שוטפות, נטו נכסים, נטו הון המיוחס לבעלי המניות סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים 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.
2024	2025	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	
6,990	8,037	22,213	
222,200	231,100	222,200	
3,158	5,608	6,545	
72,269	91,279	88,595	
153,763	142,250	149,273	
153,763	142,250	149,273	
964	613	245	
72,269	91,279	88,595	

לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים		הכנסות רווח (הפסד) תפעולי התאמות שווי הוגן רווח (הפסד) לתקופה הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2025	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
12,314	3,133	9,276	9,682	
(85)	408	(271)	1,998	
(3,200)	-	(3,200)	8,900	
(7,345)	(648)	(5,546)	7,794	
2,647	397	1,230	1,145	

- ביום 25 בנובמבר 2024, השלימו החברות הכלולות מימון מחדש לחטיבות הקרקע, באמצעות הלואה בכירה אשר החליפה ופרעה את ההלוואות הקיימות. נכון למועד הדוחות הכספיים קיימת כנגד שתי חטיבות הקרקע הלואה בסך של כ- 96.6 מיליון דולר, ההלוואה נושאת ריבית משתנה (SOFR) + 7.75% (החברה הכלולה מגדרת את רכיב הריבית המשתנה (SOFR) לתקרה (Cap של 6%) כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 11.96%. מועד פירעון ההלוואה 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 הלואה זו.