

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 ד'

לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)

3-4

נתונים על המצב הכספי

5

נתונים על הרווח והפסד

6

נתונים על הרווח הכולל

7-8

נתונים על תזרימי המזומנים

9-11

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

**לכבוד
בעלי המניות של
אלקטרה נדל"ן בע"מ**

**דרך יגאל אלון 98
תל - אביב**

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 2,380 אלפי דולר ליום 30 ביוני, 2026 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 202 ו- 95 אלפי דולר לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים, בהתאמה שהסתיימו באותה תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון 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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, 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 מחויבים 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
19 באוגוסט, 2026

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

73,643	28,261	58,533
2,922	1,357	8,117
46,302	44,811	63,915
122,867	74,429	130,565

תומכים ושאי תומכים
נכסים פיננסיים בשאי הוגן דרך רווח והפסד
חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

300,172	292,636	289,298
21,626	20,971	22,271
138	164	132
304,066	328,327	333,430
355	533	139
8,344	5,352	12,600
634,701	647,983	657,870
757,568	722,412	788,435

השקעות בחברות מוחקות
הלוואות לחברות מוחקות
רכוש קבוע
הלוואות חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
נכסים בגין זכות שמוש
נגר פיננס
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

113,081	48,205	120,419	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
79	154	138	ספקים ונותני שירותים
6,325	2,979	6,639	זכאים ויתרות זכות
279	411	70	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
119,764	51,749	127,266	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

188,013	195,833	180,924	אגרות חוב
15	49	9	התחייבויות בגין חכירה
16,766	17,918	14,615	מסים נדחים
204,794	213,800	195,548	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לצמן ארוך מبنקים

169,531	165,000	224,156
---------	---------	---------

הון

58	58	58	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע.נ
273,357	273,357	273,357	פרמיה על מניות
(117,457)	(117,834)	(116,336)	קרנות הון
107,521	136,282	84,386	עודפים
263,479	291,863	241,465	סך הון המיוחס לבעלים של החברה
757,568	722,412	788,435	סה"כ התחייבויות והון

19 באוגוסט, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

ג.רושינק	א.יניב	א.אוסלי
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
6,573	1,798	1,860	3,153	4,785
6,573	1,798	1,860	3,153	4,785
24,361	4,467	6,186	11,096	8,371
6,849	1,337	1,853	2,269	3,992
31,210	5,804	8,039	13,365	12,363
(24,637)	(4,006)	(6,179)	(10,212)	(7,578)
(49,573)	(13,932)	(8,697)	(20,463)	(15,892)
22,352	1,979	(2,251)	9,040	(132)
(27,222)	(11,953)	(10,948)	(11,423)	(16,024)
(51,859)	(15,959)	(17,127)	(21,635)	(23,603)
3,720	2,860	672	2,257	468
(48,139)	(13,099)	(16,455)	(19,378)	(23,135)

הכנסות

הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ואחרות

עלויות והוצאות

חלק החברה (ברוח"י) בהפסדי חברות מוחקות, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות

הפסד תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

הפסד לתקופה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפידולר	אלפידולר	אלפידולר	אלפידולר	אלפידולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

הפסד לתקופה

(48,139) (13,099) (16,455) (19,378) (23,135)

רווח (הפסד) כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תרי"מ מזומנים

רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחקות

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

(431)	231	177	(146)	296
(5,170)	(4,512)	41	(4,727)	39
(5,601)	(4,281)	218	(4,873)	335

סה"כ הפסד כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

(53,740) (17,380) (16,237) (24,251) (22,800)

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבקר)	(בלתי מבקר)		(בלתי מבקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:

(48,139)	(13,099)	(16,455)	(19,378)	(23,135)	הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
41,843	4,494	4,612	8,170	12,935	התאמות הדוחות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(6,296)	(8,605)	(11,843)	(11,208)	(10,200)	מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:

2,765	489	3,530	238	4,173	ניירות ערך סחירים נטו
(35,608)	(8,651)	(7,605)	(17,926)	(13,605)	השקעה בחברות מוחקות נטו
(8,520)	(355)	(17,583)	(19,893)	(27,083)	שני בולטאות לחברות מוחקות ואחרים נטו
(28)	(26)	-	(26)	(17)	תמורה מממש (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שמוש נטו
(41,391)	(8,543)	(21,658)	(37,607)	(36,532)	מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

55,383	-	-	55,383	-	הנפקת מניות (בכ"ח) והצאות הנפקה
8,884	(651)	59,252	(473)	59,308	אשראי לזמן ארוך מתגידים במקומיים ואחרים, נטו
(30,947)	(11,196)	(22,681)	(11,196)	(22,681)	פרעון אגרות חוב
223	93	(3)	187	(7)	התחייבויות בגין חכירה
49,613	-	-	(5,000)	(5,000)	אשראי לזמן קצר מתגידים במקומיים ואחרים, נטו
83,156	(11,754)	36,568	38,901	31,620	מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

35,469	(28,902)	3,067	(9,914)	(15,112)
38,172	57,160	55,467	38,172	73,643
2	3	(1)	3	2
73,643	28,261	58,533	28,261	58,533

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

453	127	118	246	237
24,361	4,466	6,185	11,096	8,371
36,777	23,595	20,375	19,610	23,039
(14,322)	(9,316)	(13,307)	(6,953)	(13,328)
417	-	356	17	1,781
1,604	305	415	499	786
(4,246)	(3,175)	(2,386)	(3,092)	(2,151)
(5,143)	(9,731)	(5,163)	(11,924)	(6,174)
(142)	46	86	(67)	59
2,084	(1,823)	(2,067)	(1,262)	315
41,843	4,494	4,612	8,170	12,935

פחת והפחתות
חלק החברה בהפסדי (רווח) חברות מוחקות, נטו
שנוי ערך התחייבויות וחייבים למן אחר, נטו
שנוי בערך נכסים פיננסיים
דיבידנדים וריבית שהתקבלו מחברות מוחקות
זקופת האאות בגין אופציות שהענקו למשי משרה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שנוי במסים נדחים, נטו
שנוי בחייבים ויתרות חובה
שנוי בספקים ונתני שירותים
שנוי מכאים ויתרות זכות

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

21,161	7,931	8,832	11,036	11,055
972	-	378	972	542
22,182	7,038	-	8,538	4,500

ריבית ששלמה לתאגידים בנקאיים ואחרים

מסים ששלמו

ריבית שהתקבלה מתאגידים בנקאיים ואחרים

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

באור 1 - כללי

- (א) **כללי:**
המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.
יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.
- (ב) **הגדרות:**
"החברה" - אלקטרה נדל"ן בע"מ.
"חברה מוחזקת" - כהגדרתה בביאור ג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- (ג) **מדיניות חשבונאית:**
המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 1ד' לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

באור 2 - 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 תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
 - גילויים - דרישות גילוי חדשות התווספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).
- התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיים 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").
- 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 שנתיים 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.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

א. דירוג החברה ואגרות חוב:

1. ביום 3 בפברואר 2025, אישרה מידרוג בע"מ דירוג A3.il באופק יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה.
2. ביום 10 באוגוסט 2025, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA באופק יציב.
3. ביום 2 בפברואר 2026, אישרה מידרוג בע"מ דירוג A3.il באופק יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה.
4. לאחר תאריך המאזן, ביום 4 באוגוסט 2026, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA באופק יציב.
5. בדבר עמידת החברה באמות המידה החלות על אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז'), ראה באור 5'ה' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

ב. מסגרות אשראי בבנקים:

בדבר הסכמי מסגרות האשראי של החברה ואמות מידה פיננסיות מול הבנקים המממנים ראה ביאור 15'ו' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

ג. הנפקת הון פרטית

לאחר תאריך המאזן, ביום 29 ביולי 2026, השלימה החברה הקצאה פרטית של 4,285,740 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. של החברה וכן 2,142,870 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, לגופים מקבוצת מנורה מבטחים החזקות בע"מ וכן למשקיעים נוספים, כולם משקיעים מסווגים, בתמורה מיידית כוללת של כ-150 מיליון ש"ח. ככל שמלוא כתבי האופציה ימומשו, תקבל החברה תמורה נוספת של כ-80 מיליון ש"ח. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בכל יום מסחר החל ממועד הקצאתן ועד ליום 26 ביולי 2027 כולל.

ד. הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (לא סחיר)

בהמשך לביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר הנפקת סדרות ניירות ערך מסחריים של החברה (סדרה 1) בהיקף של 200 מיליון ש"ח ע.ג. לאחר תאריך המאזן, בחודש יולי 2026, הוראה תקופת הנע"מ (סדרה 1) בשנה נוספת, בהתאם לתנאי הסכם המסגרת.

ה. קרן להשקעות בבריטניה:

לעניין פעילות החברה בבריטניה, ראה ביאור 5'ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

ו. הודו

בדבר קבלת תמורות ממכירת הזכויות בפרוייקטים בעיר צ'נאי, הודו ראה באור 5'ד' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

ז. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה

ביום 24 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח, בתוקף החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 1 במרץ 2028. עד ליום 30 ביוני 2026 לא נרכשו במסגרת התוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה.

ח. תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה

ביום 24 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, אשר תחול על כל סדרות אגרות חוב של החברה, בתוקף החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 1 במרץ 2028.

עד ליום 30 ביוני 2026 לא נרכשו במסגרת התוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה.

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

ביום 6 במאי 2026, פרסמה החברה תשקיף מדף בהתאם להיתר רשות ניירות ערך שהתקבל באותו מועד.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

י. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 18(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ביום 3 במאי 2026 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 שיהיו מעת לעת, בהתאם לתקנה 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 2026, עם תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת, ועד ליום 30 באפריל 2027, בעלות כוללת לקבוצה של כ-365.7 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ובמצטבר, של 120 מיליון דולר. כל נושאי המשרה בחברה מבטחים לפי הפוליסה בתנאים זהים.

ועדת התגמול קבעה כי ההתקשרות היא לטובת החברה וכי היא עומדת בתנאי תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות, שכן תנאיה נקבעו בסעיף ז' למדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה בהתאם לסעיף 267א(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ההתקשרות היא בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו בימים 3 ו-4 במאי 2026, בהתאמה את חלוקת תשלומי הפרמיה בגין הפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כאמור בין החברות בקבוצת אלקו, לפי מפתח חלוקה שהציע יועץ חיצוני, כך שחלקה של החברה יעמוד על 22.4% - סך של כ-82 אלפי דולר לתקופה של 12 חודשים. כן קבע הדירקטוריון כי תנאי ההתקשרות של החברה בחלוקת תשלומי הפרמיה האמורים, אינם שונים באופן מהותי מתנאי ההתקשרות של יתר חברות הקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי, ולכן ההתקשרות עומדת בתקנה 1(4) לתקנות ההקלות. בנוסף למען הסדר הטוב, אושר כי תנאי הפוליסה יחולו גם על דירקטורים שהם בעלי השליטה בחברה ועל מנכ"ל החברה, בהתאם לתקנות 1ב(א) ו-1א1 לתקנות ההקלות, בהתאמה, לאור העובדה שתנאי הפוליסה שלהם זהים לאלה של יתר הדירקטורים ונושאי המשרה, הם בתנאי שוק ואינם יכולים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

להלן נימוקיהם לאישור ההתקשרות:

א. 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.

ב. ניהול פוליסת ביטוח על בסיס קבוצתי הינו מהלך יעיל, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט הכיסוי הביטוחי. באמצעות התקשרות מרוכזת כאמור, משפרות חברות הקבוצה את עמדתן ביחס למבטחים שונים בשוק, מוזילות את עלויות הביטוח ורוכשות כיסוי ביטוח נאה בהתחשב בהיקף פעילותן.

ג. 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 בתחומו.

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.