

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 30 ביוני 2025

(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 2025

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

9-12

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 2025 ולתקופות של שישה 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- 1,531 אלפי דולר ליום 30 ביוני, 2025 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של (268) ו- (182) אלפי דולר לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו 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 ניהול 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
24 באוגוסט, 2025

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			נכסים
			נכסים שוטפים
38,172	208	28,261	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	פקדונות לזמן קצר
139	747	1,357	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	-	לקוחות
36,227	70,695	44,811	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות
-	-	-	למכירה ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
74,538	71,650	74,429	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
287,401	287,829	292,636	השקעות בחברות מוחזקות
20,326	19,670	20,971	הלוואות לחברות מוחזקות
179	217	164	רכוש קבוע
308,888	242,460	328,327	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
739	886	533	נכסים בגין זכות שימוש
-	-	5,352	נגזר פיננסי
617,533	551,062	647,983	סה"כ נכסים לא שוטפים
692,071	622,712	722,412	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		
2024	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
38,462	158,482	48,205	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
-	-	-	התחייבויות בגין מסים שוטפים
221	51	154	ספקים ונותני שירותים
4,241	3,598	2,979	זכאים ויתרות זכות
407	384	411	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
43,331	162,515	51,749	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
197,597	136,876	195,833	אגרות חוב
228	380	49	התחייבויות בגין חכירה
-	-	-	נגזר פיננסי
21,009	23,562	17,918	מסים נדחים
218,834	160,818	213,800	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הלוואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים והשקעות בחברות מוחזקות באירופה בצפון אמריקה בישראל בבריטניה
169,675	-	165,000	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
			הון
58	58	58	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע.ג.
217,974	217,893	273,357	פרמיה על מניות
(113,461)	(114,663)	(117,834)	קרנות הון
155,660	196,091	136,282	עודפים
260,231	299,379	291,863	סך הון המיוחס לבעלים של החברה
692,071	622,712	722,412	סה"כ התחייבויות והון

24 באוגוסט, 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

ג.רושינק
יו"ר הדירקטוריון

א.יניב
מנכ"ל

א.אסולי
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	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
8,650	2,525	1,798	5,101	3,153
8,650	2,525	1,798	5,101	3,153
177	162	-	164	-
85,386	31,482	4,467	56,299	11,096
7,645	1,271	1,337	3,044	2,269
93,208	32,915	5,804	59,507	13,365
(84,558)	(30,390)	(4,006)	(54,406)	(10,212)
(26,781)	(5,507)	(13,932)	(11,981)	(20,463)
12,911	5,320	1,979	11,352	9,040
(13,870)	(187)	(11,953)	(629)	(11,423)
(98,428)	(30,577)	(15,959)	(55,035)	(21,635)
7,167	2,676	2,860	4,206	2,257
(91,261)	(27,901)	(13,099)	(50,829)	(19,378)

הכנסות

הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ואחרות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות

חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי (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	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

(91,261) (27,901) (13,099) (50,829) (19,378)

רווח נקי (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה

סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש השקעה בעסקה משותפת

העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

1,004 - - 1,004 -

- - - - -

372 19 231 86 (146)

887 467 (4,512) 753 (4,727)

2,262 486 (4,281) 1,843 (4,873)

(88,999) (27,415) (17,380) (48,986) (24,251)

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:					
	(91,261)	(27,901)	(13,099)	(50,829)	(19,378)
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	85,211	25,142	4,494	48,235	8,170
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(6,050)	(2,759)	(8,605)	(2,594)	(11,208)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת					
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:					
	477	-	489	-	238
ניירות ערך סחירים, נטו	-	-	-	-	-
שינוי בפקדונות לזמן קצר	(23,110)	(2,962)	(8,651)	3,407	(17,926)
השקעה בחברות מוחזקות, נטו	(55,313)	(2,176)	(355)	(19,676)	(19,893)
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו	(13)	(3)	(26)	(3)	(26)
תמורה מממוש (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שימוש, נטו	-	-	-	-	-
תמורה ממכירת נכסים מניבים מנכסי אסטרטגית המימוש					
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(77,959)	(5,141)	(8,543)	(16,272)	(37,607)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון:					
	114,028	-	-	41,265	-
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	32,258	-	-	32,258	55,383
הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)	(5,336)	(5,336)	-	(5,336)	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	39,797	-	(651)	-	(473)
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	(30,193)	(10,585)	(11,196)	(10,585)	(11,196)
פרעון אגרות חוב	-	-	-	-	-
רכישת מניות החברה	354	94	93	192	187
התחייבויות בגין חכירה	(29,155)	12,360	-	(39,155)	(5,000)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו					
מזומנים נטו - פעילות מימון	121,753	(3,467)	(11,754)	18,639	38,901
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	37,744	(11,367)	(28,902)	(227)	(9,914)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	433	11,572	57,160	433	38,172
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ	(5)	3	3	2	3
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	38,172	208	28,261	208	28,261

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	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
343	122	127	148	246
85,386	31,482	4,466	56,299	11,096
1,249	(3,364)	23,595	(5,888)	19,610
1,004	-	-	1,004	-
177	519	(9,316)	46	(6,953)
2,141	665	-	1,344	17
1,612	363	305	748	499
-	-	-	-	-
(7,714)	(3,228)	(3,175)	(5,162)	(3,092)
-	-	-	-	-
(1,527)	(887)	(9,731)	(1,744)	(11,924)
147	(43)	46	(23)	(67)
2,393	(487)	(1,823)	1,463	(1,262)
85,211	25,142	4,494	48,235	8,170

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו
שינוי ערך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
שינוי בערך נכסים פיננסיים
דיבידנדים וריבית שהתקבלו מחברות מוחזקות
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי במלאי מקרקעין למכירה ומקדמות, נטו
שינוי במסים נדחים, נטו
שינוי בלקוחות
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בספקים ונותני שירותים
שינוי בזכאים ויתרות זכות

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

20,678	5,236	7,931	8,718	11,036
46	-	-	46	972
6,111	-	7,038	1,090	8,538

ריבית ששולמה לתאגידים בנקאיים ואחרים

מסים ששולמו

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 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.
- (ב) **הגדרות:**
"החברה" - אלקטרה נדל"ן בע"מ.
"חברה מוחזקת" - כהגדרתה בביאור 1ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
- (ג) **מדיניות חשבונאית:**
המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 1ה' לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

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 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 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-IAS 34, 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.

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

באור 4 - 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. לאחר תאריך המאזן, ביום 10 באוגוסט 2025, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA באופק יציב.
3. בדבר עמידת החברה באמות המידה החלות על אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז'), ראה באור 5' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2025.

ב. מסגרות אשראי בבנקים:

בדבר הסכמי מסגרות האשראי של החברה ואמות מידה פיננסיות מול הבנקים המממנים ראה ביאור 5' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2025.

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

לאחר תאריך המאזן, ביום 16 ביולי 2025, התקשרה החברה עם גופים מוסדיים המנויים בסעיף 15א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("הרוכשים") בהסכם מסגרת להנפקת סדרות ניירות ערך מסחריים של החברה, על-פיו הנפיקה החברה נע"מ (סדרה 1) בהיקף של 200 מיליון ש"ח ע.נ. יעוד תמורת ההנפקה הינו לפירעון אשראים קיימים של החברה.

קרן הנע"מ תפרע בתשלום אחד, בסוף תקופת הנע"מ, ומתחדשת לתקופות של שנה כל אחת ועד לחמש שנים (בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם). הנע"מ נושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.49%. בהסכם המסגרת נקבעו מנגנון לקיצור תקופת הנע"מ על-ידי הרוכשים ומנגנון לפדיון מוקדם ביוזמת החברה, וכן נקבעו עילות מקובלות לפירעון מיידי (כפי שקיימות בהסכמי המימון בהם מתקשרת החברה מעת לעת).

ד. 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).

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

ו. 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.

בהתאם להחלטת המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו מיום 15 ביולי 2025, המועד להגשת תגובה לבקשה לגילוי ועיון במסמכים כאמור נקבע ליום 7 בספטמבר 2025.

החברה ויועציה המשפטיים לומדים את הבקשה ואולם מעיון ראשוני נראה כי הבקשה קנטרנית וכוללת טענות לא מבוססות אשר דינה להדחות על הסף.

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

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (המשך)

ז. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 17(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 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.

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 מההיבט הכלכלי והן מהיבט הכיסוי הביטוחי. באמצעות התקשרות מרוכזת כאמור, משפרות חברות הקבוצה את עמדתן ביחס למבטחים שונים בשוק, מזילות את עלויות הביטוח 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.

ח. 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 שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס 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-12.2% 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 הוני כוללת של כ-49 מיליון ליש"ט (חלק הקרן).

ט. 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 2025 לא נרכשו במסגרת התוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה.

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

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (המשך)

י. 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 ביוני 2025 לא נרכשו במסגרת התכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה.