

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

עמוד

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
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-33	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 31 במרץ, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 ומיידיים), 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 31 במרץ, 2026 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 שניודע 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 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,

27 במאי 2026

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

78,474	74,385	57,687
2,922	-	1,932
71,484	46,856	84,806
152,880	121,241	144,425

תזמנים ושוי תזמנים
 נכסים פיננסיים בשוי הוגן דרך רוח והפסד
 הלוואות, חייבים ויתרות חובה
 סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

589,687	622,375	615,130
100,532	92,327	75,623
138	159	144
355	640	246
8,344	-	8,831
699,056	715,501	699,974

השקעות המטופלות לפי שטת השוי המצוי בדיוור להשכרה ואחרים
 הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
 רכוש קבוע
 נכסים בגין סת שמוש
 נגד פיננסי
 סה"כ נכסים לא שוטפים

851,936	836,742	844,399
---------	---------	---------

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 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

113,081	37,919	113,895
-	756	-
79	107	52
12,469	11,857	14,635
-	2,349	-
279	388	169
<u>125,908</u>	<u>53,376</u>	<u>128,751</u>

א שאאי לז מן קצר (כולל חלויות שטפות של הלוואות מבקרים ואגרות חוב)
 התחייבויות בגין מסים שטפים
 ספקים ונתני שחתיים
 ז סאים ויתחתזכות
 התחייבויות פי ננסיות בשוי הוג דרך רווח והפסד
 חלויות שטפות של התחייבויות בגין חכירה
 סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

188,013	194,384	190,049
15	130	12
28,618	33,078	28,346
209,531	204,835	204,510
30,054	35,606	29,102
<u>456,231</u>	<u>468,033</u>	<u>452,019</u>

אגרות חוב
 התחייבויות בגין חכירה
 התחייבויות אחרות לז מן ארוך
 הלוואות לז מן ארוך מבקרים
 מסים נדחים
 סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

58	58	58
273,357	273,357	273,357
(117,457)	(113,858)	(116,969)
107,521	149,380	100,841
263,479	308,937	257,287
6,318	6,396	6,342
<u>269,797</u>	<u>315,333</u>	<u>263,629</u>
<u>851,936</u>	<u>836,742</u>	<u>844,399</u>

הון ממות רגילות 0.0001 ש"ח ע"נ
 פרמה על מנות
 קרסת הון
 עודפים
 הון המיוחס לבעלי המניות
 ז סיות שיוק מקסת שליטה
 סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

27 במאי 2026

גרושינק יו"ר דירקטוריון	א.איניב מנכ"ל	א.אסולי 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

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

17,604	4,424	4,235
(4,924)	(303)	2,474
(17,213)	(3,573)	(6,192)
(2,809)	(2,436)	2,773
-	-	1,425
(7,343)	(1,888)	4,715

5,008	796	1,617
7,633	1,004	2,277
12,641	1,800	3,894
(19,984)	(3,688)	821

(42,614)	(7,663)	(9,222)
4,578	(157)	32
3,487	5,336	628
(34,549)	(2,483)	(8,561)

(54,533)	(6,171)	(7,740)
6,211	(120)	1,054
(48,322)	(6,291)	(6,686)

(48,139)	(6,280)	(6,680)
(183)	(11)	(6)
(48,322)	(6,291)	(6,686)

(0.75)	(0.10)	(0.10)
(0.75)	(0.10)	(0.10)

תוצאות הפעילות

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
דמי הצלחה (Promote)
תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
התאמות שווי חק בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
מנכסי אסטרטגיית המימוש
תוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
הוצאות רהלה וכלליות

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות מימון
שינוי בהתחייבות בגין אופציות המכר למיעוט (Put)
הכנסות מימון
הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

הפסד לתקופה

מיוחס 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 הסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים ש הסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(48,322)	(6,291)	(6,686)
(431)	(377)	119
(5,170)	(215)	(2)
(5,601)	(592)	117
(53,923)	(6,883)	(6,569)
(53,740)	(6,872)	(6,563)
(183)	(11)	(6)
(53,923)	(6,883)	(6,569)

הפסד לתקופה

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)
 סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:
 רווח (הפסד) בגן עסקאות גידור תרומי מומנים

התאמות הנבעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
 רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ הפסד כולל לתקופה

סה"כ הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי המניות
 זכויות שאינן מקומות שליטה

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 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי דולר	פרמיה על מניות אלפי דולר	קרן מנשירי 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	עודפים אלפי דולר	סך הכל מייחס למעלי מניות החברה האם אלפי דולר	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי דולר	סה"כ אלפי דולר	
58	273,357	(57,759)	329	4,329	(54,877)	(9,479)	107,521	263,479	6,318	269,797	יתרה ליום 1 בינואר 2026
							(6,680)	(6,680)	(6)	(6,686)	הפסד לתקופה
			119					119	-	119	רווח בגין עסקאות גידור תרמי וסומים
					(2)			(2)	-	(2)	הפרש שער בגין תרגום פעילויות חוץ
			119	-	(2)	-	(6,680)	(6,563)	(6)	(6,569)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
				371				371	-	371	תשלום מבוסס מניות
									106	106	חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות
									(76)	(76)	ושתפוזת ההשקעה
58	273,357	(57,759)	448	4,700	(54,879)	(9,479)	100,841	257,287	6,342	263,629	דיבידנד ששלם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה
											סה"כ הון ליום 31 במרץ 2026

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 31 במרץ 2025 (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		
										עודפים אלפי דולר	
58	217,974	(57,759)	760	2,725	(49,707)	(9,479)	155,660	260,231	6,357	266,588	יתרה ליום 1 בינואר 2025
							(6,280)	(6,280)	(11)	(6,291)	הפסד לתקופה
			(377)					(377)	-	(377)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
					(215)			(215)	-	(215)	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
			(377)	-	(215)	-	(6,280)	(6,872)	(11)	(6,883)	סה"כ הפסד כולל לתקופה
				194			194	194	-	194	תשלום מבוסס מניות
									91	91	חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות ושותפויות ההשקעה
									-	-	מימוש כתבי אופציות
											הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)
									(41)	(41)	דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה
58	273,357	(57,759)	383	2,919	(49,922)	(9,479)	149,380	308,937	6,396	315,333	סה"כ הון ליום 31 במרץ 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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (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	217,974	(57,759)	760	2,725	(49,707)	(9,479)	260,231	6,357	266,588
			(431)			(48,139)	(48,139)	(183)	(48,322)
				(5,170)			(5,170)	-	(5,170)
-	-	-	(431)	-	(5,170)	-	(53,740)	(183)	(53,923)
				1,604			1,604	-	1,604
							-	388	388
							-	-	-
		(*)					55,383		55,383
							-	(244)	(244)
58	273,357	(57,759)	329	4,329	(54,877)	(9,479)	263,479	6,318	269,797

יתרה ליום 1 בינואר 2025

הפסד לשנה

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ 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

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2025

(*) 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 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפידולר (מבוקר)	אלפידולר (בלתי מבוקר)	אלפידולר

(48,322)	(6,291)	(6,686)
51,632	1,697	8,959
3,310	(4,594)	2,273

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:
הפסד לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

2,765	(251)	643
23,701	2,347	6,399
(86,537)	(25,786)	(25,167)
(28)	-	(17)
(60,099)	(23,690)	(18,142)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:
ניירות ערך סחירים, נטו
תמורה מממש תכרות המטופלות לפי שטת השווי המאזני ואחרים
שנ"ם בהשקעות, הלוואות לקרנות ושותפויות ההשקעה, הלוואות לתכרות מוחזקות
ושותפים, נטו
תמורה מממש (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגן זכות שימוש, נטו
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

55,383	55,383	-
388	91	106
(244)	(41)	(76)
25,179	2,538	3,683
(16,296)	(2,360)	(3,627)
223	94	(4)
(30,947)	-	-
59,613	-	-
(10,000)	(5,000)	(5,000)
83,299	50,705	(4,918)

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:
הנפקת מניות (בכיוו הוצאות הנפקה)
חלק חסינות שאינן מקנות שליטה בהון תכרה בת לדיור להשכרה בארה"ב
תשלום דיבידנד בתכרה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרשן הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות בגן חכירה
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן קצר
פרשן הלוואות לזמן קצר
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

26,510	22,421	(20,787)
51,966	51,966	78,474
(2)	(2)	-
78,474	74,385	57,687

גדול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
הפרשי תרגום בגין יתרות 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 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפידולר (מבוקר)	אלפידולר (בלתי מבוקר)	אלפידולר (בלתי מבוקר)

נספח א' - התאמות הרשות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
20,022	6,009	1,994
4,924	303	(2,474)
29,719	2,990	8,209
453	119	119
(14,315)	2,364	(19)
1,604	194	371
(6,002)	(447)	(953)
(16,993)	(5,926)	(2,819)
(142)	(113)	(27)
(4,415)	189	1,894
36,777	(3,985)	2,664
51,632	1,697	8,959

חלק החברה בתשואות חברות כלולות, נטו
 דמי הצלחה (Promote)
 דיבידנדים, דמי הצלחה ורביית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווה המאזני ואחרים
 פחת והפחתות
 שמי בערך נכסים פיננסיים
 זקיפת הוצאות בגן אופציות שהועמקו למשאי משרה
 שמי במסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
 שמי בחיבים ויתרות חובה
 שמי בספקים ומתני שירותים
 שמי בזכאים ויתרות זכות
 שיערך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו

נספח ב' - נתונים נוספים

23,120	3,769	2,741
1,052	972	164
38	1,500	-
-	-	64

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
 רביית
 מסים ששולמו על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
 רביית
 מסים 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 ביישויות המשמשות כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner).

למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת החברה כדלקמן:

- ארבע קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily).
- שתי קרנות חוב למימון מקבצי דיור בארה"ב.
- 25 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכוללות בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) - בתים צמודי קרקע להשכרה Single Family Rental ביחד עם פעילות ה-BTR - להלן "SFR".
- שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב.
- קרן להשקעות בבריטניה בתחום המשרדים.
- קרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (BTR).
- שתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) הממוקמות בדרום מיאמי. ייעוד עיקרי – מגורים לשכירות.

פעילויות החברה בתחום מקבצי הדיור וה-SFR יוגדרו להלן: "**דיור להשכרה בארה"ב**". בהתאם לתוכנית העבודה, בכוננת החברה להמשיך וליישם את המודל העסקי של הקרנות והשותפויות הפעילות וכן להמשיך בגיוסים עבור קרנות ההשקעה והשותפויות אשר נמצאות בתקופת גיוס.

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות ביניים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ג. השפעת נתוני האינפלציה, השינויים בשערי החליפין ובשיעורי הריבית

בארה"ב – לאחר שה'פד' הפחית את הריבית בשלוש פעימות במהלך שנת 2025, לשיעור של 3.5% ולמרות צפי לשתי הפחתות נוספות במהלך שנת 2026, הוא הותיר אותה ללא שינוי מתחילת השנה. לאחרונה, עם המלחמה באיראן והעליה במחירי הנפט לסביבה של \$100 לחבית ואף יותר, נרשמה עלייה באינפלציה הכללית בארה"ב, הן במדד הכללי והן במדד מחירי הליבה. הדבר הביא לשינוי בציפיות השוק לגבי מדיניות הריבית כך שהפחתת הריבית תתעכב ככל שמחירי חבית הנפט הגולמית יישארו גבוהים. בתוך כך ראוי להוסיף כי במהלך חודש מאי 2026 התחלף יו"ר הבנק הפדראלי (ה'פד') בארה"ב והשוק מעריך כי יביא עימו גישה שונה מזו של היו"ר היוצא וכי הוא ינהיג מדיניות פחות מרסנת.

בארץ – בסוף שנת 2025, בנק ישראל החל בהפחתת הריבית עקב חששותיו מפני המשך תיסוף השקל ביחס למט"ח, התמתנות האינפלציה בכלל והחולשה בשוק הדיור בפרט, אך השהה אותה לאחר שהביע דאגה מהתקציב שעבר ומחוסר היציבות הגיאופוליטית. אולם, במהלך החודשים האחרונים השקל התחזק מול הדולר ומטבעות נוספים במהלך עצמתי ומהיר, דבר שהוביל לקריאות על נזקים שהדבר עשוי להסב למשק הישראלי והדבר הביא לחידוש הפחתות הריבית על ידי בנק ישראל וזאת על אף חוסר הוודאות הקיים במישור הביטחוני. לאור זאת, יש המצפים לכך שהנגיד אף יאיץ את הפחתת הריבית במהלך השנה, ככל שהתמונה תתבהר וייראה סיום של המלחמה באופן חיובי עבור ישראל.

התחזקות זו של השקל מול הדולר ברבעון הראשון של שנת 2026 גרמה להוצאות, נטו בעיקר בגין הגידול בחלק אגרות החוב השקליות שלא נעשה בגין גידור בסך כולל של כ- 2.5 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים 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 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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 התוספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

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

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

• תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

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

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

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

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

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 (BTR) ושותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (SFR).
 2. **מגזר קרנות למימון מקבצי דיור** (להלן: "קרנות החוב").
 3. **מגזר המלונאות** – פעילות המלונות במסגרת שותפות ריט פרטית אמריקאית.
 4. **מגזר הכולל את פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש**, כדלקמן:
הודו – תוצאות הפעילות כוללת את חלק החברה בהכנסה ממכירת פרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי, ראה גם ביאור 5 להלן.
 5. **אחרים** - כולל בעיקר את ההחזקה בחטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים) לטובת ייזום ופיתוח שלהם כנדל"ן להשקעה וכן את פעילות הקרן להשקעות בבריטניה. לגבי הנתונים הכספיים של חטיבות הקרקע במיאמי המוחזקות על ידי חברות כלולות ראה ביאור 7 להלן.
- לעניין עדכון הדיווח המגזרי, ראה באור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

נתונים לפי מגזרי פעילות:

בשל אופייה העסקי של החברה, נתוני המגזרים כוללים בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה בחברות כלולות וישויות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. כמו כן, תוצאות המגזר לא כוללות את הוצאות המימון או הכנסות המימון מהלוואות בין חברות הקבוצה.

במסגרת טור ההתאמות נכללות התאמות על מנת להציג את חלק החברה בהכנסות ובהוצאות של חברות כלולות בסעיפי הכנסות והוצאות 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)

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	דיו להשכרה		נכסי אסטרטגית המימוש
				קרנות החוב	מקבצי דיור ובתים צמודי קרקע	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
4,235	(149,857)	4,424	30,372	728	118,569	-
2,474	2,474	-	-	-	-	-
(6,192)	(3,340)	(92)	-	(1,253)	(1,507)	-
2,773	3,637	-	-	-	(864)	-
1,425	-	-	-	-	-	1,425
4,715	(147,087)	4,332	30,372	(526)	116,198	1,425
1,617	(102,683)	2,638	40,169	-	61,492	-
2,277	2,134	-	-	-	-	143
3,894	(100,549)	2,638	40,169	-	61,492	143
821	(46,537)	1,694	(9,797)	(526)	54,706	1,282
(8,561)	(51,804)	1,685	9,887	-	48,793	-
(7,740)	5,267	9	(19,684)	(526)	5,913	1,282
844,399	(6,217,753)	343,880	713,505	23,412	5,981,355	-
580,770	(3,396,408)	139,147	453,948	-	3,384,084	-

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

הכנסות

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
 חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגית המימוש
 הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

4,235	(122,123)	-	125,058	1,300
2,474	-	-	2,474	-
(6,192)	(3,340)	-	(2,760)	(92)
2,773	7,046	-	(4,273)	-
1,425	-	1,425	-	-
4,715	(118,417)	1,425	120,499	1,208
844,399	(6,217,753)	-	6,955,932	106,221

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
 חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

סך הכנסות

ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

דיר להשכרה					
מקבצי דיר ובתי צמודי					
סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	קרנות החוב	קרקע
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
4,424	(157,761)	4,502	24,994	648	132,041
(303)	(303)	-	-	-	-
(3,573)	7,249	81	-	(1,315)	(9,588)
(2,436)	231	-	-	-	(2,667)
(1,888)	(150,584)	4,584	24,994	(667)	119,785
796	(94,725)	3,323	26,412	-	65,786
1,004	(7,419)	-	8,423	-	-
1,800	(102,144)	3,323	34,835	-	65,786
(3,688)	(48,440)	1,260	(9,841)	(667)	53,999
(2,483)	(57,297)	2,165	10,192	-	47,423
(6,171)	8,856	(905)	(20,032)	(667)	6,576
836,742	(6,508,590)	313,411	744,974	23,244	6,263,702
521,410	(3,598,912)	142,141	467,181	-	3,511,000

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

הכנסות

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגית המימוש
 הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	צפון אמריקה	בריטניה
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
4,424	(157,761)	161,181	1,004
(303)	-	(303)	-
(3,573)	7,249	(10,903)	81
(2,436)	231	(2,667)	-
(1,888)	(150,281)	147,308	1,085
836,742	(6,508,590)	7,261,984	83,348

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

סך הכנסות

ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	אחרים אלפי דולר	בתי מלון אלפי דולר	דיור להשכרה	
				קבצי דיור ובתים צמודי קרקע אלפי דולר	קרנות החוב אלפי דולר
17,604	(622,355)	16,886	116,028	2,829	504,216
(4,924)	(4,924)	-	-	-	-
(17,213)	3,922	2,777	-	(3,535)	(20,376)
(2,809)	(110,142)	1,510	-	-	105,823
(7,343)	(733,499)	21,173	116,028	(706)	589,663
5,008	(372,310)	12,244	109,672	-	255,402
7,633	(27,542)	-	35,175	-	-
12,641	(399,852)	12,244	144,848	-	255,402
(19,984)	(333,648)	8,928	(28,820)	(706)	334,261
(34,549)	(204,706)	7,229	41,344	-	190,682
(54,533)	(128,942)	1,700	(70,164)	(706)	143,579
851,936	(6,201,250)	338,524	731,890	23,704	5,959,068
582,139	(3,356,371)	130,060	452,829	-	3,355,621

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

הכנסות

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (*)

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
 הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	צפון אמריקה אלפי דולר	בריטניה אלפי דולר
17,604	(622,355)	635,654	4,305
(4,924)	-	(4,924)	-
(17,213)	3,922	(23,912)	2,777
(2,809)	(110,142)	102,413	4,919
(7,343)	(728,575)	709,231	12,001
851,936	(6,201,250)	6,953,403	99,783

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

סך הכנסות

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

(*) מגזר אחרים – שיערוך חיובי של נכסי הקרן להשקעות בבריטניה בסך של כ- 5 מיליון דולר בקיזוז שיערוך חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים).

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

- באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחרי

א. פעילות קרנות ושותפויות השקעה

1. חלק החברה בחלוקות שהתקבלו כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) בתקופת הדוח:

ליום 31 במרץ 2026, השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים כוללות דמי הצלחה עבורים לקבל (Promote) בסך של כ- 122 מיליון דולר (מזה סך של כ- 43 מיליון דולר וסך של כ- 74 מיליון דולר בגין הקרנות השניה והשלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, בהתאמה. תזרימי מזומנים כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) שהתקבלו בחברה:

בשנת 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026	
במיליוני דולר	במיליוני דולר	
17.6	4.2	דמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP
25.3	6.4	דמי הצלחה (Promote) כ-GP
26	7.8	תזרים כ-LP (*)
68.9	18.5	סה"כ

(*) כולל סך של כ- 1.4 מיליון דולר שהתקבל ממכירת הזכויות בפרוייקטים בעיר צ'נאי, הודו, ראה גם ביאור 5ג להלן.

2. השקעה במקבצי דיור המוחזקים ישירות על ידי אלקטרה אמריקה:

בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)א) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה אלקטרה אמריקה מקבץ דיור (Core+) כדלקמן:

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

3. הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור (Electra Multifamily Investment Fund II L.P):

בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוחות כספיים מאוחדים אלו, השלימה הקרן השניה מימוש של מקבץ דיור אחד. התזרים החופשי ממימוש זה הסתכם לסך של כ- 2.3 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 (*)
					במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר
1	Elite99 West	קייטי, טקסס	5.37%	פברואר, 2026	74.5	2.3	(0.9)
							(0.9)
							סה"כ

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. סכום זה הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2025 כך שבתקופת הדוח לא נכללו תוצאות מימוש זה בדוח הרווח והפסד של החברה.

למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 10 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 3,926 יחידות דיור.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים 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 2025, מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוחות כספיים מאוחדים אלו, השלימה הקרן השלישית מימוש של מקבץ דיור אחד. התזרים החופשי ממימוש זה הסתכם לסך של כ- 2.5 מיליון דולר כדלקמן:

שם הנגס	מיקום הנגס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנגס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שבע מימוש הנגסים (*)
					במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר
1	Elevate at Nexton Park סאמרוויל, דרום קרוליינה	אוקטובר, 2019	4.99%	ינואר, 2026	89.75	2.5	(0.8)
	סה"כ				89.75	2.5	(0.8)

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. סכום זה הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2025 כך שבתקופת הדוח לא נכללו תוצאות מימוש זה בדוח הרווח והפסד של החברה.

למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 41 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 11,754 יחידות דיור.

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 2025, החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 75.5 מיליון דולר.

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- 1.01 מיליארד דולר.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

6. הקרן החמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF V L.P.):

בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)(ח) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ביום 7 בינואר 2026 הודיעה החברה על סגירה ראשונה של הקרן החמישית האמורה, סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 495 מיליון דולר, כולל התחייבויות בסך 25 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investor Partner (סך ההתחייבויות כוללות התחייבויות בסך של 45 מיליון דולר ו- 10 מיליון דולר, אשר אושרו בועדת השקעה של גוף מוסדי הנמצא בתהליך הצטרפות מתקדם לקרן וכן התחייבויות מ-Co-Investors אשר אושרו בועדת השקעה של גוף מוסדי אך טרם נחתם, בהתאמה).

למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 1 מיליארד דולר. היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו הנמוך מבין 75 מיליון דולר ו-5% מסך ההתחייבות לקרן החמישית (למעט התחייבויות השותף הכללי וגופים קשורים).

החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 1.3 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 4.96% מהיקף ההשקעה בקרן.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן החמישית שלוש עסקאות לרכישת שלושה מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת (חלק הקרן) של כ- 82.7 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	Courtney Meadows	לאקסונוול, פלורידה	276	52.3	22.6	100.0%
2	Tramore Village	אטלנטה, ג'ורג'יה	324	63.2	25.0	100.0%
3	Preserve at Mill Creek	אטלנטה, ג'ורג'יה	400	83.2	35.1	100.0%
	סה"כ		1,000	198.7	82.7	

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן ארבעה מקבצי דיור, בהיקף של 1,420 יחידות דיור במדינות פלורידה וג'ורג'יה בהיקף השקעה הונית כוללת (חלק הקרן) של כ- 100 מיליון דולר.

7. קרן החוב הראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital):

בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)(ט) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הושלם פרעון מלא של שתי עסקאות 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 במכירה	תשואה חזית מינימלית	תשואה במימוש
					במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר		
1	Loft at Eden	Mezzanine	אורלנדו, פלורידה	ספטמבר, 2021	4.90	5.1	0.25	11.0%	16.35%
2	Willow Ridge	Mezzanine	צ'רלסטון, דרום קרוליינה	נובמבר, 2021	3.75	3.8	0.19	11.5%	16.50%
	סה"כ				8.65	8.9	0.44		

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 23 עסקאות חוב ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן לא להחזיק עוד בארבע פוזיציות חוב, מחזיקה קרן החוב הראשונה ב- 25 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 245 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)

8. **קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital II):**
בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)(יא) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-14.6 מיליון דולר.
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-381 מיליון דולר.

9. **עדכון אודות קרנות החוב:**
לאור השינויים בתנאי השוק אשר משפיעים על חלק מהלווים, קיימים מקרים בהם קרנות החוב השתלטו על ניהולן, תפעולן ובעלות על מספר שותפויות נכסים להם ניתן המימון, זאת במסגרת זכויות חוזיות קיימות, הן מול הלווים עצמם והן מול המלווים הבכירים (Senior Lenders). לרוב, תהליך ההשתלטות על שותפויות הנכסים מתבצע בשני שלבים: תחילה, השתלטות ניהולית ותפעולית בהתאם לזכויות החוזיות הקיימות, ולאחר מכן העברת מלוא הבעלות על הנכסים לקרנות החוב. תהליך זה נועד למקסם את יכולת הקרן לשפר את ביצועי שותפויות הנכסים עליהן הוחלט להשתלט. למועד פרסום הדוחות הכספיים, השתלטו קרנות החוב על ניהולן של עשרים וארבע שותפויות נכסים, כדלקמן:

קרן חוב 1 – הקרן השתלטה על ניהולן של חמישה עשר שותפויות נכסים. מתוכם, ביחס לעשר שותפויות, הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

קרן חוב 2 – הקרן השתלטה על ניהולן של תשע שותפויות נכסים. מתוכם, ביחס לשמונה שותפויות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

להערכת הנהלת החברה, נוכח תנאי השוק הנוכחיים ובהתאם לאופי הפעילות והמודל העסקי, ייתכנו מקרים נוספים בהם קרנות החוב ישתלטו על ניהולן של שותפויות נכסים.

יצוין, כי בהיבט פעילותן של קרנות החוב ובהתאם לנדרש בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 – מכשירים פיננסיים (להלן – IFRS 9) מבצעות קרנות החוב והחברה בדיקה של הצורך ברישום הפרשה בגין סיכונים אשראי חזויים ובהתאם כוללת בספריה הפרשה להסתברות לכשל אשראי (ECL) בהתאם לחוות דעת מומחה חיצוני בלתי תלוי שקבלה בקשר עם פעילותן של קרנות החוב נכון ליום 31 במרץ 2026.

ליום 31 במרץ 2026 סך ההפרשה להפסדי אשראי בקרנות החוב (100%) הינה בסך של כ-8.5 מיליון דולר (2025 – 8.3 מיליון דולר). חלקה של החברה בקרנות החוב הינו 5.26%-3.74%.

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)

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

א. שותפויות השקעה:

בהמשך לאמור בביאור 7ג(7)א) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, 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- 4,252 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- 474 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- 8.7 מיליון דולר, עבור רכישת קרקעות, פיקדונות ומקדמות לבניית ורכישת בתים עתידיים נוספים.

בחודש פברואר 2026, חתמה החברה על הסכם מעודכן עם השותף בפעילות הבתים הפרטיים צמודי הקרקע "SFR". ההסכם כולל רכישת 35% נוספים בשותפות הניהול לנכסי ה-SFR מהשותף המקומי ורכישת חלקו של השותף המקומי (22%) ביחס ל-7 שותפויות מתוך 25 שותפויות בהן החזיקה החברה יחד עם השותף המקומי. עם השלמת העסקה תחזיק החברה 85% משותפות הניהול לנכסי ה-SFR, וכן 100% מההחזקות ביחס ל-6 שותפויות ובכ-56% ביחס לשותפות נוספת המוחזקת גם על ידי משקיעים נוספים. השקעת החברה בשותפויות אלו עומדת על כ- 86 מיליון דולר לאחר העסקה.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשו שותפויות ההשקעה 9 בתים (BTR), בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 1 מיליון דולר, כדלקמן:

מדינה	מספר בתים	עלות רכישה (100%)	השקעה (100%)	השקעה (חלק החברה)
		במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר
ג'ורג'יה	9	3.1	0.98	0.07
סה"כ	9	3.1	0.98	0.07

מתחילת השנה ועד למועד הדוחות הכספיים, מימשו שותפויות ההשקעה 10 בתים כדלקמן:

מיקום הנכסים	שיעור ההחזקה של החברה בנכסים	מספר בתים שנמכרו	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שבע מממוש הנכסים
			במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר
ג'ורג'יה	9.40%	10	1.9	-	-
סה"כ		10	1.9	-	-

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)

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

ב. הקרן להשקעות בבתי פרטיים להשכרה בארה"ב (BTR (Electra Ark SFR Investment LP) – בתקופת גיוס והשקעות:

בהמשך לאמור בביאור 7ג(7)(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 235 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- 3.5 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 5.58% מהיקף ההשקעה בקרן.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה הקרן להשקעות בבתי פרטיים להשכרה BTR, ארבעה מתחמים אשר צפויים לכלול 451 בתים, מתוכם מתחם אחד בו כלל הבתים התקבלו במלואם (103 בתים), ועוד שלושה מתחמים נוספים אשר צפויים לכלול 348 בתים שטרם התקבלו במלואם (נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים התקבלו 193 בתים). ההון שהושקע עבור סך הבתים שהתקבלו עומד על סך של כ- 37.3 מיליון דולר (חלק הקרן).

בנוסף, השקיעה הקרן סך של כ- 21.7 מיליון דולר עבור פקדונות ומקדמות לרכישת 538 בתים עתידיים נוספים (מתוך כך, פיקדונות על סך 4.2 מיליון דולר הינם עבור רכישת יתרת 155 הבתים בשלוש עסקאות הרכישה שבוצעו ו- 17.5 מיליון דולר עבור שתי עסקאות הכוללות 383 בתים) כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר בתים כולל (*)	עד למועד פרסום הדוחות הכספיים	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי צפוי (חלק הקרן) (*)	הון עצמי שהושקע בפועל (חלק הקרן)	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס
1	פארט וינטורל, גורג'יה	יוני, 2025	103	103	25.4	11.6	11.6	100%
2	The Station at Kentmere	אוברן, גורג'יה	149	79	42.8	17.5	10.3	100%
3	Parkside Townhomes	פלאנט סיטי, פלורידה	73	55	18.5	8.5	6.8	100%
4	Reserve at Three Ridges	מקסויל, טנסי	126	59	33.4	15.7	8.5	100%
			451	296	120.1	53.3	37.3	

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

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, 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).

למועד פרסום הדוחות הכספיים, רכשה ריט המלונות 7 בתי מלון בעלות כוללת (100%) בתוספת שיפורים במושכר בסך של כ- 792 מיליון דולר ובהיקף השקעה הונית כוללת בסך של כ- 524 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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ב. קרן להשקעות בבריטניה

בהמשך לביאור 8(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 169 מיליון ליש"ט וכן כ- 22 מיליון ליש"ט שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 191 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- 12.19% 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.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן עסקה אחת לרכישת בניין משרדים בלונדון, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 24 מיליון ליש"ט, כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	שטח כולל (מ"ר)	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן)
				במיליוני ליש"ט	במיליוני ליש"ט
Wilson St.	לונדון, בריטניה	אפריל, 2026	6,920	64.7	24.0
סה"כ			6,920	64.7	24.0

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן להשקעות בבריטניה בארבעה בנייני משרדים בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 74.9 מיליון ליש"ט (חלק הקרן). בנוסף, השקיעה הקרן סך של כ- 350 אלף ליש"ט בפיקדון ומקדמה לרכישת נכס נוסף.

ג. הודו

בהמשך לביאור 8(א) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר חתימה של חברה כלולה של החברה בהודו על הסכם למכירת מלוא הזכויות בחברה המחזיקה בפרוייקטים/קרקעות בעיר צ'נאי לשותף המקומי, בחודש ינואר 2026, קיבלה החברה הכלולה סך כולל (100%) של כ- 3 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%). לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2026, קיבלה החברה הכלולה סך כולל (100%) של כ- 0.75 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).

התשלומים המתקבלים נזקפים, בהתאם לתיקון לתקן חשבונאות IAS28, כהכנסה בדוח רווח והפסד.

עם השלמת העסקאות כמתואר לעיל, לא יוותרו בידי החברה נכסים אחרים בהודו.

ד. אגרות חוב ודירוג החברה

1. **אגרות חוב סדרה ו'** - להלן פירוט ההתניות הרלוונטיות ליתרות בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 המתייחסות לאגרות חוב אלו (לעניין ההתניות שנכללו בשטר החוב המתייחס לאגרות חוב אלו ראה גם באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025):

- **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 31 במרץ 2026, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 257 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 31 במרץ 2026 הינו 33.51%.
- **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,

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

לא יפחת מ-33%. ליום 31 במרץ 2026 הינו 36.96%.

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ד. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

2. **אגרות חוב סדרה ז'** - להלן פירוט ההתניות הרלוונטיות ליתרות בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 המתייחסות לאגרות חוב אלו (לעניין ההתניות שנכללו בשטר החוב המתייחס לאגרות חוב אלו ראה גם באור 13 תד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025):

- **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 31 במרץ 2026, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 257 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 31 במרץ 2026 הינו 33.51%.
- **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 31 במרץ 2026 הינו 36.96%.

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 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.

ה. מסגרות אשראי בנקים:

בהמשך לאמור בביאור 12 ג לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, נכון ליום 31 במרץ 2026 עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב על סך כולל של 275 מיליון דולר. מועד פרעון של מסגרות האשראי הינו כדלקמן:

שנת 2026 - 65 מיליון דולר.
שנת 2027 - 170 מיליון דולר.
שנת 2028 - 40 מיליון דולר.

לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2026, אישרו שני בנקים בישראל הגדלה של מסגרות האשראי של החברה, לתקופה של שנה, בסך של 60 מיליון דולר, כך שסך מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב עומדות על סך כולל של 335 מיליון דולר.

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 31 במרץ 2026 – 33.42%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 31 במרץ 2026 – 36.96%.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ו. 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, רכושה 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, רכושה 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, מזיילות 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 בתחום.

ה"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.

ז. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה

ביום 24 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח, בתוקף החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 1 במרץ 2028.

עד ליום 31 במרץ 2026 לא נרכשו במסגרת התכנית לרכישה עצמית של מניות החברה.

ח. תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה

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

עד ליום 31 במרץ 2026 לא נרכשו במסגרת התכנית 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.

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

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 31 במרץ 2026 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 במרץ 2026			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
8,831	8,831	-	-
1,932	-	-	1,932
10,763	8,831	-	1,932
14,920	-	14,920	-
14,920	-	14,920	-

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 31 במרץ 2025 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 במרץ 2025			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
6,908	-	6,908	-
6,908	-	6,908	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים שוטפים:

הכנסות לקבל במסגרת סעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

ליום 31 במרץ 2025			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
1,665	1,665	-	-
2,349	-	-	2,349
4,014	1,665	-	2,349

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:

גידור תזרים מזומנים

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

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 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר
2025	2025	2026	2025	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
106,315	109,588	107,491	106,045	110,666	107,407
128,828	115,244	129,722	122,353	111,636	123,346
235,143	224,832	237,213	228,397	222,302	230,753
235,143	224,832	237,213	228,397	222,302	230,753

אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) (1)

אג"ח סדרה ו'

אג"ח סדרה ז'

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

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

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
- חברת הניהול של פעילות הבתים הפרטיים להשכרה בארה"ב - Transcendent Electra Management LLC (ARK)
- חברת הניהול של פעילות מקבצי הדיור בארה"ב - AMERICAN LANDMARK MANAGEMENT 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.)

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 31 במרץ		
	2025	2026	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
148,143	37,651	83,871	נכסים שוטפים
348,482	831,100	336,301	נכסים לא שוטפים (*)
87,332	27,895	73,302	התחייבויות שוטפות
149,679	380,800	148,913	התחייבויות לא שוטפות
<u>259,614</u>	<u>460,056</u>	<u>197,957</u>	נכסים, נטו
259,614	460,056	197,957	הון המיוחס לבעלי המניות
57,819	26,427	74,468	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושוי מזומנים
<u>149,679</u>	<u>380,800</u>	<u>148,913</u>	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 262 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 31 למרץ		
	2025	2026	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
60,866	16,999	8,100	הכנסות
26,675	7,894	2,945	רווח תפעולי
(37,556)	104	(4,567)	התאמות שווי הוגן
(10,975)	(4,817)	(3,516)	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(41,103)	(1,097)	(10,003)	רווח (הפסד) לתקופה
15,414	3,639	2,464	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 בדירור להשכרה: (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2025	2025	2025	2026	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
82,857	357,299	48,502		נכסים שוטפים
2,575,204	2,547,339	2,571,721		נכסים לא שוטפים (*)
36,554	224,022	22,861		התחייבויות שוטפות
131,921	210,658	103,612		הלוואות בעלים
1,482,308	1,446,268	1,483,579		התחייבויות לא שוטפות
1,007,277	1,023,690	1,010,171		נכסים, נטו
1,007,277	1,023,690	1,010,171		הון המיוחס לבעלי המניות
23,145	17,553	13,256		סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושוי מזומנים
1,482,308	1,446,268	1,483,579		התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 2,548 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		לתקופה של שלושה חודשים		
ביום 31 בדצמבר		ביום 31 למרץ		
2025	2025	2025	2026	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
231,732	62,828	55,479		הכנסות
115,361	32,014	27,253		רווח תפעולי
44,145	(118)	2,689		התאמות שווי הוגן
(428)	618	(739)		תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
59,255	5,480	6,783		רווח (הפסד) לתקופה
70,488	18,418	16,799		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 31 במרץ		
2025	2025	2025	2026	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
55,730	51,606	49,407		נכסים שוטפים
2,284,236	2,142,929	2,362,427		נכסים לא שוטפים (*)
28,483	29,440	38,046		התחייבויות שוטפות
348,980	310,198	361,028		הלוואות בעלים
1,288,052	1,251,717	1,316,886		התחייבויות לא שוטפות
<u>674,452</u>	<u>603,180</u>	<u>695,873</u>		נכסים, נטו
674,452	603,180	695,873		הון המיוחס לבעלי המניות
5,822	12,141	7,815		סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזמנים ושוי מזמנים
<u>1,288,052</u>	<u>1,251,717</u>	<u>1,316,886</u>		התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 2,316 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		לתקופה של שלושה חודשים		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 למרץ	2025	2026	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	
178,524	44,579	44,945		הכנסות
86,806	21,527	21,344		רווח תפעולי
104,984	(1,344)	2,161		התאמות שווי הוגן
(2,771)	(1,017)	4,157		תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
69,440	(9,529)	(5,621)		רווח (הפסד) לתקופה
<u>67,451</u>	<u>17,431</u>	<u>16,976</u>		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 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
7,642	7,863	6,559
231,100	222,200	231,100
3,671	3,600	105,110
98,270	79,257	-
136,801	147,206	132,549
136,801	147,206	132,549
803	1,396	577
98,270	79,257	101,129

נכסים שוטפים
 נכסים לא שוטפים (*)
 התחייבויות שוטפות
 התחייבויות לא שוטפות
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.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
12,581	3,498	3,124
2,317	773	925
8,900	-	-
7,075	(240)	(142)
1,549	386	408

הכנסות
 רווח (הפסד) תפעולי
 התאמות שווי הוגן
 רווח (הפסד) לתקופה
 הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

- 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- 105.1 מיליון דולר, ההלוואה נושאת ריבית משתנה (SOFR) + 7.75% (החברה הכלולה מגדרת את רכיב הריבית המשתנה (SOFR) לתקרה (Rate Cap) של 6%) כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 11.5%. 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.

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

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

להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של חברת הניהול של פעילות הבתים הפרטיים להשכרה בארה"ב - Transcendent Electra Management LLC (ARK): (הנתונים הינם לפי 100%)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
3,309	4,042	4,253
1,316	1,753	1,505
3,765	3,014	2,349
783	888	747
78	1,894	2,662
78	1,894	2,662
863	1,341	1,318

נכסים שוטפים
 נכסים לא שוטפים
 התחייבויות שוטפות
 התחייבויות לא שוטפות
נכסים, נטו

הון המיוחס לבעלי המניות

סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
 מזומנים ושווי מזומנים

לשנה שהסתיימה	לתקופה של שלושה חודשים	
ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 למרץ	
2025	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
9,195	2,242	2,425
(16,319)	(3,720)	(4,557)
(16,319)	(3,720)	(4,557)

הכנסות

רווח (הפסד) תפעולי

רווח (הפסד) לתקופה

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

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

להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של חברת הניהול של פעילות מקבצי הדיור בארה"ב
American Landmark Management LLC: (הנתונים הינם לפי 100%)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
18,057	19,067	20,295
(269)	(180)	(299)
63,434	56,681	67,341
-	-	-
<u>(45,646)</u>	<u>(37,793)</u>	<u>(47,345)</u>
<u>(45,646)</u>	<u>(37,793)</u>	<u>(47,345)</u>
<u>7,491</u>	<u>8,080</u>	<u>10,515</u>

נכסים שוטפים
 נכסים לא שוטפים
 התחייבויות שוטפות
 התחייבויות לא שוטפות
נכסים, נטו

הון המיוחס לבעלי המניות

סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
 מזומנים ושוי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 למרץ	
	2025	2026
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
25,400	7,461	5,622
(13,969)	(2,034)	(2,610)
(55)	(14)	(14)
<u>(14,024)</u>	<u>(2,048)</u>	<u>(2,624)</u>

הכנסות

רווח (הפסד) תפעולי

תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

רווח (הפסד) לתקופה