

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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

9-11

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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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- 2,311 אלפי דולר ליום 30 בספטמבר, 2025 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 459 ו- 728 אלפי דולר לתקופות של תשעה ושלושה חודשים 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 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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
23 בנובמבר, 2025

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(מבקר)	(בלתי מבקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

38,172	17,856	72,066
139	753	1,760
36,227	74,467	43,366
74,538	93,076	117,192

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים בשווי הגן דרך רווח הפסד
חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

287,401	282,754	311,398
20,326	19,998	21,298
179	197	148
308,888	275,848	330,992
739	789	425
-	-	6,511
617,533	579,586	670,772
692,071	672,662	787,964

השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
רכוש קבוע
הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
נכסים בגין זכות שימוש
נגזר פיננסי
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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

38,462	31,234	109,464	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
221	56	132	ספקים ונותני שירותים
4,241	5,736	6,013	זכאים ויתרות זכות
407	386	353	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
43,331	37,412	115,962	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

197,597	172,989	200,329	אגרות חוב
228	291	4	התחייבויות בגין חכירה
21,009	22,232	16,696	מסים נדחים
218,834	195,512	217,029	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מבנקים

169,675	167,562	169,821
---------	---------	---------

הון

58	58	58	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע.נ.
217,974	217,941	273,357	פרמיה על מניות
(113,461)	(114,732)	(117,440)	קרנות הון
155,660	168,909	129,177	עודפים
260,231	272,176	285,152	סך הון המיוחס לבעלים של החברה
692,071	672,662	787,964	סה"כ התחייבויות והון

23 בנובמבר, 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

ג.רושינק	א.יניב	א.אסולי
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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
8,650	1,777	2,950	6,878	6,103
8,650	1,777	2,950	6,878	6,103
177	9	-	173	-
85,386	23,026	2,776	79,325	13,873
7,645	1,353	1,474	4,397	3,743
93,208	24,388	4,250	83,895	17,616
(84,558)	(22,612)	(1,300)	(77,017)	(11,513)
(26,781)	(7,249)	(11,844)	(19,231)	(32,308)
12,911	1,155	5,353	12,506	14,393
(13,870)	(6,094)	(6,491)	(6,724)	(17,914)
(98,428)	(28,706)	(7,791)	(83,741)	(29,427)
7,167	1,524	687	5,730	2,944
(91,261)	(27,182)	(7,104)	(78,011)	(26,483)

הכנסות
הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ואחרות

עלויות והוצאות
עלות ההכנסות
חלק החברה (ברוחי) בהפסדי חברות מוחזקות, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

(91,261) (27,182) (7,104) (78,011) (26,483)

הפסד לתקופה

חוח (הפסד) סלל אחר

סכמים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

1,004	-	-	1,004	-
372	(388)	(36)	(302)	(182)
887	(54)	(210)	699	(4,937)
2,262	(442)	(246)	1,401	(5,119)

מימוש קרן הפרשי תדגום בגין מימוש השקעה בעסקה משותפת

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרמי מזמנים

רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות

חוח (הפסד) סלל אחר לתקופה

(88,999) (27,624) (7,350) (76,610) (31,602)

סה"כ 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מסקר)	(בלתי מסקר)		(בלתי מסקר)	

(91,261)	(27,182)	(7,104)	(78,011)	(26,483)
85,211	29,165	9,402	77,400	17,572
(6,050)	1,983	2,298	(611)	(8,911)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:

הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו - פעילות שוטפת

477	340	630	340	868
(23,110)	(18,057)	(16,182)	(14,650)	(34,108)
(55,313)	(38,837)	(7,515)	(58,513)	(27,408)
(13)	-	-	(3)	(26)
(77,959)	(56,554)	(23,067)	(72,826)	(60,674)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:

ניירות ערך סחירים, נטו
השקעה בחברות מוחזקות, נטו
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
תמורה ממימוש (השקעה) ברכש קבוע ונכסים בגין זכות שמ, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

114,028	33,573	-	74,838	-
32,258	-	-	32,258	55,383
(5,336)	-	-	(5,336)	-
39,797	37,599	4,922	37,599	4,449
(30,193)	(9,043)	-	(19,628)	(11,196)
364	94	47	286	234
(29,155)	10,000	59,613	(29,155)	54,613
121,753	72,223	64,582	90,862	103,483

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
אשראי למיין ארוך מתגדלים בבקאיים ואחרים, נטו
פרעון אגרות חוב
התחייבויות בגין חכירה
אשראי למיין קצר מתגדלים בבקאיים ואחרים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

37,744	17,652	43,813	17,425	33,898
433	208	28,261	433	38,172
(5)	(4)	(8)	(2)	(3)
38,172	17,856	72,066	17,856	72,067

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

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

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

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות	370	264	124	116	343
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו	13,873	79,325	2,777	23,026	85,386
שנזן ערך התחייבויות חייבים לזמן ארוך, נטו	25,502	(1,769)	5,892	4,119	1,249
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין ממשל פעילות חוץ	-	1,004	-	-	1,004
שנזן בערך נכסים פנסיים	(9,182)	(300)	(2,229)	(346)	177
דבידנדס וריבית שהתקבל מחברות מוחזקות	17	1,870	-	526	2,141
זקופת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לגנאי משרה	1,139	1,169	640	421	1,612
שייכים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
שנזן במסים נדחים, נטו	(4,308)	(6,490)	(1,216)	(1,328)	(7,714)
שנזן בחייבים ודירות חובה	(11,523)	(870)	401	874	(1,527)
שנזן בספקים נותני שירותים	(89)	(18)	(22)	5	147
שנזן בזכאים ודירות זכות	1,773	3,215	3,035	1,752	2,393
	17,572	77,400	9,402	29,165	85,211

שייכים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שנזן במסים נדחים, נטו

שנזן בחייבים ודירות חובה

שנזן בספקים נותני שירותים

שנזן בזכאים ודירות זכות

נספח ב' - מידע מספיק על תזרימי המזומנים

רביית ששולמה לטאגדסם בקאיים ואחרים

14,316	12,483	3,280	3,765	20,678
972	46	-	-	46

מסים ששולמו

20,173	1,090	11,635	-	6,111
--------	-------	--------	---	-------

רביית שהתקבלה מתאגדסם בקאיים 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 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. בדבר עמידת החברה באמות המידה החלות על אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז'), ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025.

ב. מסגרות אשראי בבנקים:

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

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

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

במסגרת דיון מוקדם שהתקיים ביום 23 באוקטובר 2025 הורה בית המשפט על מחיקת הבקשה.

ז. קרן להשקעות בבריטניה:

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

החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-6.75 מיליון ליש"ט. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ-12% מהיקף ההשקעה בקרן.

למועד פרסום הדוחות הכספיים ממשיכה החברה לפעול לגיוס משקיעים לקרן עד לסכום כולל של כ-200 מיליון ליש"ט וזאת עד לסגירה הסופית של הקרן.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן להשקעות בבריטניה בשלושה בנייני משרדים בהיקף השקעה הונית כוללת של כ-50 מיליון ליש"ט (חלק הקרן).

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (המשך)

ח. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 17ו(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 24 באפריל 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו בע"מ וחברות מוחזקות שלה (ובכללן החברה וחברות בת שלה), אשר במסגרתה תבטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, כפי 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, מוזילות 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.

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

י. 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 בספטמבר 2025 לא נרכשו במסגרת התוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה.

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