

אלקטרה נדל"ן

דוח רבעוני – יוני 2025



ראשי פרקים

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב'

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים

פרק ג'

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

פרק ד'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי





פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על
מצב ענייני התאגיד

אלקטרה נדל"ן



אנו מחזקים את חיילות וחיילי צבא ההגנה
לישראל וכוחות הביטחון, המחרפים את
נפשם למען ביטחון ועתיד המדינה. כולנו
מצפים להשבתם המהירה של החטופות
והחטופים, ומקווים לימים טובים יותר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחדיו: "החברה") לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025.

יש לקרוא דוח זה בהקשר לדוחות התקופתיים השנתיים של החברה (לרבות דוח הדירקטוריון שלה) ליום 31 בדצמבר 2024.

תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. החברה מתמקדת בניהול קרנות ושותפויות להשקעה עבור משקיעים מוגבלים (Limited Partners) כאשר החברה הינה שותף ביישומים המשמשים כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים, מנהלת החברה כדלקמן:

- שלוש 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 הזדמנויות במלונות בארה"ב.
- קרן להשקעות בבריטניה.
- קרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (SFR-BTR).
- שתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) הממוקמות בדרום מיאמי. ייעוד עיקרי - מגורים לשכירות.

מכלול פעילות החברה בתחום מקבצי הדיור, קרנות החוב וה-SFR יוגדרו להלן: "דיור להשכרה בארה"ב".

בהתאם לתוכנית העבודה, בכוונת החברה להמשיך וליישם את המודל העסקי של הקרנות והשותפויות הפעילות וכן להמשיך בגיוסים עבור קרנות ההשקעה והשותפויות אשר נמצאות בתקופת גיוס (*).

בחודש פברואר 2025, הודיעה החברה על תהליכים ראשוניים להקמת קרן חמישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, בהיקף של כ- 1 מיליארד דולר.

(*) כוונות חברה בהתאם לתוכנית עבודתה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות כאמור, וזאת כתוצאה מגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים והתפתחויות בשווקים בהם פועלת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה, כפי שפורטו בסעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

אלקטרה נדל"ן במספרים (ליום 30.6.2025)

שווי שוק (1)

3.2B ₪



מדינות פעילות בארה"ב

15

(54 ערים)



שיעור מינוף אפקטיבי של הנדל"ן המנוהל (4)

56%



קרנות פריזט אקוויטי (1)

7



הכנסות (100%) בתקופת הדוח מנדל"ן מנוהל (4)

\$428M



שותפויות SFR (1)

25



NOI (100%) בתקופת הדוח מנדל"ן מנוהל (4)

\$188M



ריט מלונות (1)

1



הפסד למחצית הראשונה לשנת 2025

(\$20M)



שווי נדל"ן מנוהל (4)

\$9.4B



הון עצמי (3)

\$298M



הון משקיעים
מנוהל (1) (2) (5)

\$4.9B



(1) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(2) עד כה גייסה החברה סך של כ- 6 מיליארד דולר ומנהלת נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים כ-4.9 מיליארד דולר (לאחר מימוש נכסים בקרנות) כולל הון משקיעים מנוהל שאינו במסגרת הקרנות, וכולל התחייבויות חתומות לקרן הבתים הפרטיים להשכרה SFR/BTR (לרבות סך של כ-4 מיליון דולר, אשר אושרו בועדת השקעה של גוף מוסדי הנמצא בתהליך הצטרפות מתקדם לקרן בתים פרטיים להשכרה).
(3) לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה.
(4) אינו כולל את קרנות החוב.
(5) לאור מנבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות ובקרן להשקעות בבתיים פרטיים להשכרה SFR/BTR, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מנבלות אלו.

התפתחות גיוסי הכספים בישראל ובחו"ל לטובת פעילות ה- Private Equity של החברה (1)

\$4.5B

גיוסו לטובת פעילות הקרנות (החברה זכאית לדמי ניהול + דמי הצלחה)

+

\$1.5B

גיוסו מ-Co-Investors (החברה זכאית לעמלת רכישה חד פעמית + דמי הצלחה)

=

\$6B

הון שגויס עד כה על ידי החברה

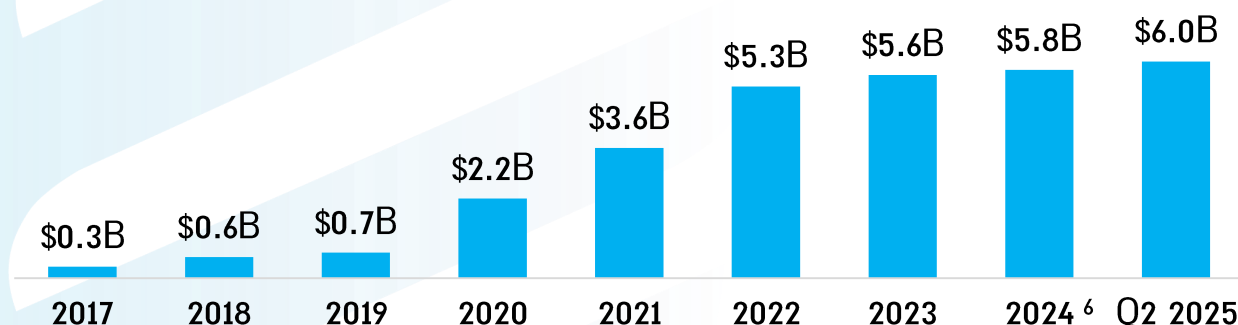
\$4.9B

הון מנוהל נוכחי (2)

שיעור הקריאה	הון שגויס מ-Co-Investors	הון שגויס	תקופת הגיוס	מקבצי דיור
הנזלה מלאה	\$145M	\$215M	אפריל 17 – פברואר 18	קרן מקבצי דיור I
100%	\$400M	\$462M	יוני 18 – יולי 19	קרן מקבצי דיור II
100%	\$41M	\$980M	דצמבר 19 – יולי 21	קרן מקבצי דיור III
100%	\$309M	-	אוגוסט 21 – ספטמבר 23	מקבצי דיור Core Plus
98.5%	\$128M	\$1.04B	מאי 22 – פברואר 24	קרן מקבצי דיור IV
חוב למקבצי דיור				
100%	\$18M	\$285M	דצמבר 19 – יוני 21	קרן חוב I
90%	\$9M	\$401M	אפריל 22 – דצמבר 23	קרן חוב II
בתים פרטיים להשכרה				
100%	\$422M ⁵	-	נובמבר 20 – מרץ 2025	שותפויות בתים פרטיים להשכרה
6%	-	\$231M ^{3,4}	מרץ 25 (סגירה ראשונה)	קרן בתים פרטיים להשכרה
תחומים הזדמנותיים				
83%	-	\$745M ⁴	מרץ 22 (השקה)	ריט מלונות
45%	\$14M	\$150M	מרץ 24 (סגירה ראשונה)	קרן להשקעות בבריטניה

גידול עקבי בהיקף הגיוסים המצטבר

היקף גיוס מצרפי לפלטפורמות החברה \$6B^(1,3) הון מנוהל נוכחי \$4.9B^(1,2,3)



(1) הנתונים למועד פרסום הדוחות הכספיים וכוללים את התחייבות ה-GP ומשקיעים לצד הקרנות (Co-Invest).

(2) לאחר מימוש נכסים.

(3) הנתונים כוללים כ-4 מיליון דולר, אשר אושרו בועדת השקעה של גוף מוסדי הנמצא בתהליך הצטרפות מתקדם לקרן בתים פרטיים להשכרה.

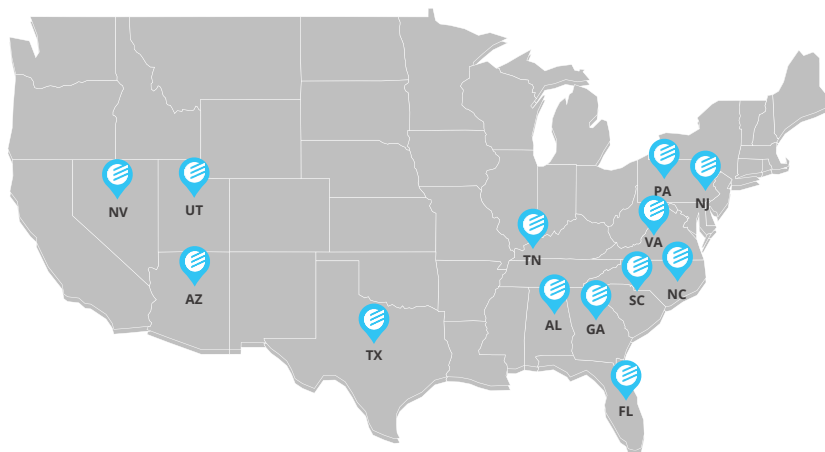
(4) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות ובקרן להשקעות בבתי פרטיים להשכרה SFR/BTR, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.

(5) הון שגויס ללא שותפויות בהן החברה מחזיקה בבעלות מלאה.

(6) היקף גיוס מצטבר עד ה-31.12.2024.

תחום הדיור להשכרה בארה"ב (למועד פרסום הדוח)

סה"כ 48,525 יחידות דיור ב-160 נכסים/עסקאות למימון מקבצי דיור ו-4,300 בתים צמודי קרקע במדינות טקסס, פלורידה, צפון ודרום קרוליינה, ג'ורג'יה, טנסי, אריזונה, אלבמה, וירג'יניה, ניו ג'רזי, נאבדה, פנסילבניה ויוטה



נכסי מקבצי דיור (Multi Family) - בניהול החברה

פלורידה	ג'ורג'יה	צפון קרוליינה	דרום קרוליינה
נכסים 27	נכסים 6	נכסים 12	נכסים 6
8,309 יחידות דיור	1,614 יחידות דיור	3,166 יחידות דיור	1,705 יחידות דיור
טנסי	טקסס	וירג'יניה	אריזונה
נכסים 4	נכסים 47	נכסים 2	נכסים 2
1,157 יחידות דיור	15,004 יחידות דיור	648 יחידות דיור	694 יחידות דיור

סך הכל נכסים: 106

סך הכל יחידות דיור: 32,297

עסקאות מימון מקבצי דיור - קרנות החוב

פלורידה	יוטה	דרום קרוליינה	צפון קרוליינה	אריזונה	אלבמה
עסקאות 8	עסקאות 1	עסקאות 2	עסקאות 2	עסקאות 8	עסקאות 2
2,409 יחידות דיור	174 יחידות דיור	450 יחידות דיור	495 יחידות דיור	1,210 יחידות דיור	586 יחידות דיור
טנסי	טקסס	נבאדה	פנסילבניה	נאבדה	פנסילבניה
עסקאות 1	עסקאות 23	עסקאות 4	עסקאות 3	עסקאות 4	עסקאות 3
299 יחידות דיור	9,420 יחידות דיור	832 יחידות דיור	353 יחידות דיור	832 יחידות דיור	353 יחידות דיור

סך הכל עסקאות: 54

סך הכל יחידות דיור: 16,228

בתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (SFR/BTR) - בניהול החברה

פלורידה	ג'ורג'יה	דרום קרוליינה	צפון קרוליינה
בתים 950	בתים 914	בתים 876	בתים 662
אלבמה	טקסס	טנסי	אלבמה
בתים 227	בתים 640	בתים 31	בתים 227

סך הכל יחידות דיור: 4,300

דיר להשכרה - מקבצי דיר (ליום 30.06.2025)

957
עובדים
בחברת הניהול



32,326
יחידות דיר בניהול
החברה



106
מקבצי דיר בניהול
החברה



מקום 34 בדירוג 50
החברות הגדולות בתחום
מקבצי הדיר בארה"ב
לשנת 2025



\$7.2B
שווי נדל"ן משוער



94%
שיעור תפוסה ממוצע (2)



\$3.1B
הון משוער



(2%)
שינוי NOI מנוהל
Same Property T12
(1)



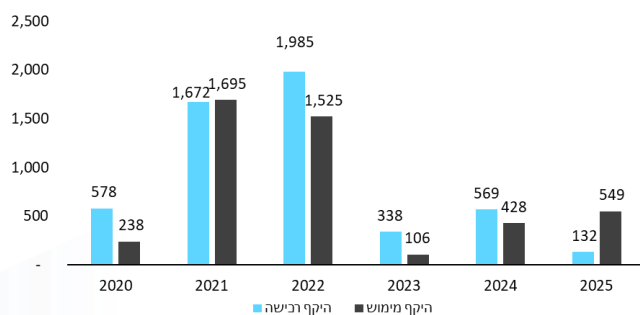
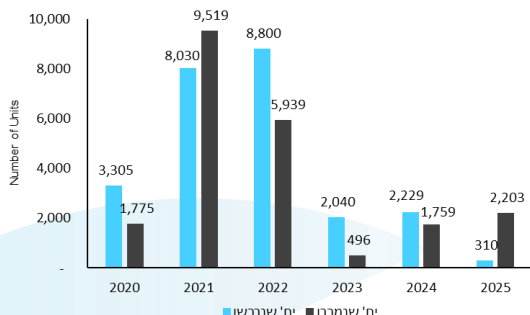
ESG - חברת
(ALM) הניהול
חברה בארגון
של האו"ם



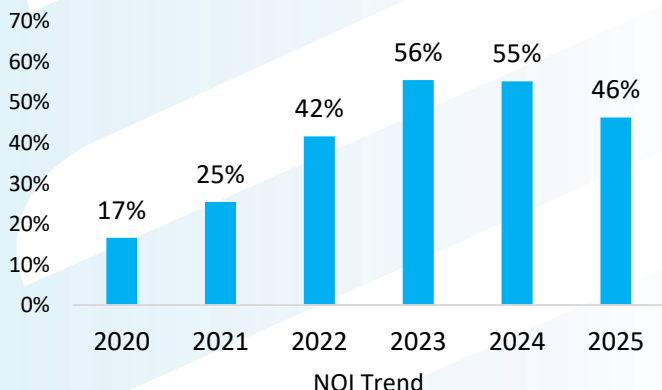
להלן נתונים אודות היקפי הרכישות והמימושים (100%) בשנים 2020 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים

מספר יחידות דיר שנרכשו לעומת יחידות דיר שנמכרו

היקף רכישות במקבצי דיר לעומת היקף מימושים (במיליוני דולר)



שיעור הגידול הממוצע ב-NOI במהלך תקופת ההחזקה במקבצי דיר שמומשו בשנים 2020 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים



יכולת איתור נכסים איכותיים (בעיקר Off Market) בעלי פוטנציאל השבחה, לצד הגדלת הרווח התפעולי הנקי (NOI) במהלך תקופת ההחזקה, מאפשרים השאת תשואה נאותה בכל מצב שוק.

(1) לעומת תקופה מקבילה אשתקד.
(2) ללא נכסים בתהליך אכלוס, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(3) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיר להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 28-30.

סטטוס קרנות פעילות (למועד פרסום הדוח)

INITIAL CLOSING – JUN18
FINAL CLOSING – JUL19

קרן שניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (II EMIF) – בתקופת מימוש

25	6,030	17	\$2.3B	\$400M	\$462M
נכסים מומשו עד כה	יחידות דיור (14,174 יחידות דיור במקור)	מקבצי דיור (42 נרכשו במקור)	היקף רכישות	גיוס מ-Co-Investor (2 Partners)	גיוס ב-12 חודשים (2)
הקדן קראה ל-100%	32%	2.1X	17%	139%	\$640M
מהתחייבויות המשקיעים	שיעור עליית שכ"ד לנכסים שנותרו בקדן ממועד הרכישה	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקדן (1)	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקדן (4)	החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקדן	בחלוקות רבעוניות למשקיעים

קרן שלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (III EMIF) – בתקופת השבחה

INITIAL CLOSING – DEC 19
FINAL CLOSING – JUL 21

4	12,315	43	\$2.5B	\$41M	\$980M
נכסים מומשו עד כה	יחידות דיור (13,369 יחידות דיור במקור)	מקבצי דיור (47 נרכשו במקור)	היקף רכישות	גיוס מ-Co-Investor (3 Partners)	גיוס ב-18 חודשים (3)
הקדן קראה ל-100%	28%	1.6X	13%	45%	\$445M
מהתחייבויות המשקיעים	שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקדן ממועד הרכישה	מכפיל תיאורטי ברוטו ברמת הקדן (1)	שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR) ברמת הקדן (4)	החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקדן	בחלוקות רבעוניות למשקיעים

קרן רביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (IV ALEMIF) – בתקופת השקעות/השבחה

INITIAL CLOSING – May 22
FINAL CLOSING – Feb 24

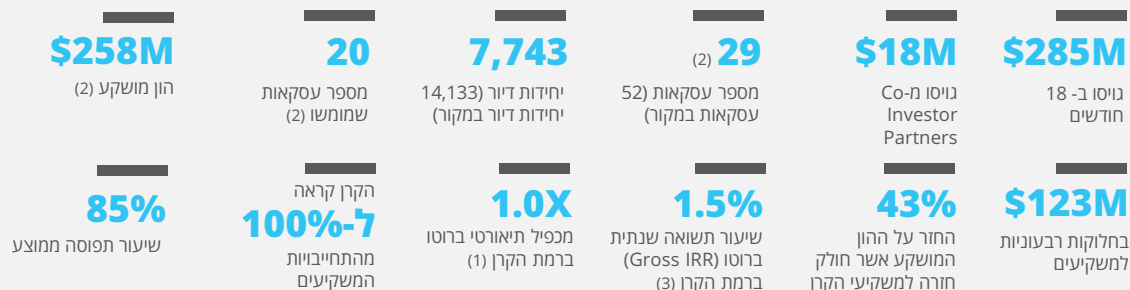
הקדן קראה ל-98.5%	9%	10,720	35	\$2.5B	\$128M	\$1.04B
מהתחייבויות המשקיעים	שיעור עליית שכ"ד בנכסי הקדן ממועד הרכישה	יחידות דיור	מקבצי דיור	היקף רכישות	גיוס מ-Co-Investor (Investor Partners)	גיוס עד כה
					3%	\$33M
					החזר על ההון המושקע אשר חולק חזרה למשקיעי הקדן	בחלוקות רבעוניות למשקיעים

- (1) מכפיל תיאורטי (ברוטו): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושערך לנכסים ביחס להון המקורי שגויס (כל הנכסים חלק הקדן), ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (2) הון מושקע של חברי הקדן ושל Co-Investors לאחר מימוש 25 נכסים הינו כ-226 מיליון דולר וכ-132 מיליון דולר, בהתאמה.
- (3) הון מושקע של חברי הקדן ושל Co-Investors לאחר מימוש 4 נכסים הינו כ-872 מיליון דולר וכ-41 מיליון דולר, בהתאמה.
- (4) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוערך, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 28-30.

סטטוס קרנות/שותפויות פעילות (למועד פרסום הדוח) (המשך)

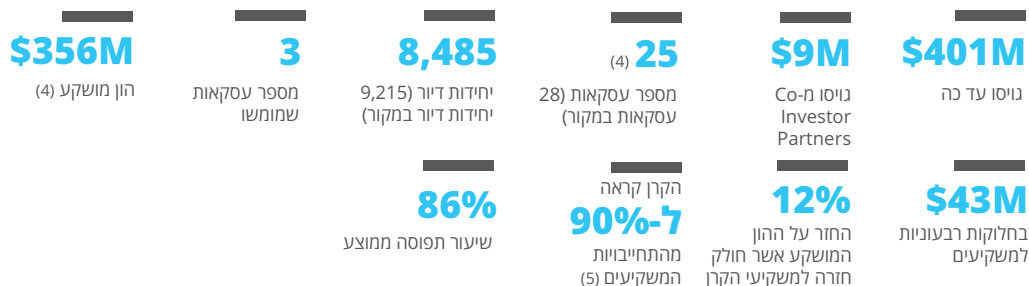
קרן חוב ראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM Fund L.P)

INITIAL CLOSING – DEC 19
FINAL CLOSING – JUN 21



קרן חוב שניה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM II Fund L.P)

INITIAL CLOSING – APR 22
FINAL CLOSING – DEC 23



- (1) מכפיל תיאורטי (ברוטו): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושערך לנכסים ביחס להון המקורי שגויס (כל הנתונים חלקי הקרן), ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (2) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors כולל הון נוסף שהוזרם עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 20 עסקאות ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן שלא להחזיק עוד בשלוש פוזיציות חוב, הינו כ-258 מיליון דולר וכ-5 מיליון דולר, בהתאמה.
- (3) שיעור תשואה שנתית ברוטו (Gross IRR): נכון למועד הדוח, מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי מושערך, ואינו כולל תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי.
- (4) הון מושקע של חברי הקרן ושל Co-Investors כולל הון נוסף שהוזרם עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של שלוש עסקאות הינו כ-356 מיליון דולר וכ-9 מיליון דולר, בהתאמה.
- (5) במהלך חודש אפריל 2025, הוארכה תקופת ההשקעות של קרן החוב השנייה למימון מקבצי דיור בארה"ב, בחצי שנה נוספת, כך שתקופת ההשקעות תסתיים עד ליום 28 באוקטובר 2025.
- (*) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 28-30.

קרנות החוב למימון מקבצי דיור בארה"ב

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

למועד פרסום הדוחות הכספיים, השתלטו קרנות החוב על ניהול נכסים ב- 26 עסקאות, כדלקמן:

קרן חוב 1 – הקרן השתלטה על ניהול 17 עסקאות. מתוכם, ב-10 עסקאות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

קרן חוב 2 – הקרן השתלטה על ניהול 9 עסקאות. מתוכם, ב-8 עסקאות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

למועד הפרסום, מרבית הנכסים מתופעלים בצורה ישירה או באמצעות הסכמי משנה, על-ידי American Landmark Value Management (להלן: "ALVM"), גוף ייעודי שהוקם על-ידי American Landmark Management (חברת ניהול הנכסים של החברה), לניהול נכסים בקרנות החוב, באופן שיאפשר ניצול יכולות הניהול והיתרונות לגודל של הפלטפורמה הקיימת.

להערכת הנהלת החברה, נוכח תנאי השוק הנוכחיים ובהתאם לאופי הפעילות והמודל העסקי, ייתכנו מקרים נוספים בהם קרנות החוב ישתלטו על הניהול ו/או הבעלות הנכסים.

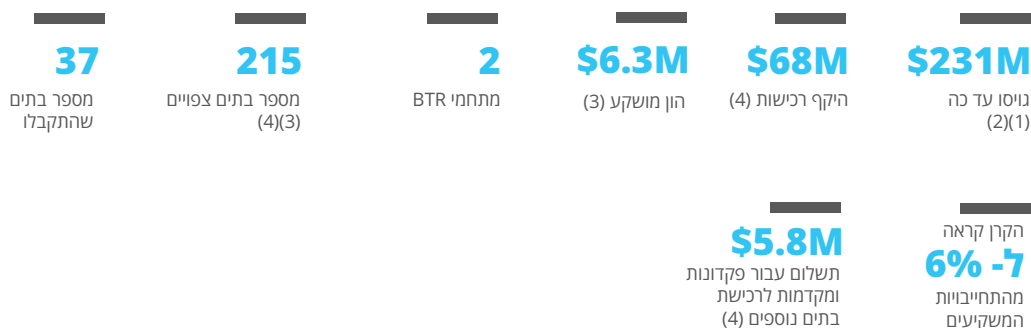
סטטוס קרנות/שותפויות פעילות (למועד פרסום הדוח) (המשך)

שותפויות המחזיקות בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family)



קרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (SFR/BTR) – בתקופת השקעות

INITIAL CLOSING – March 25



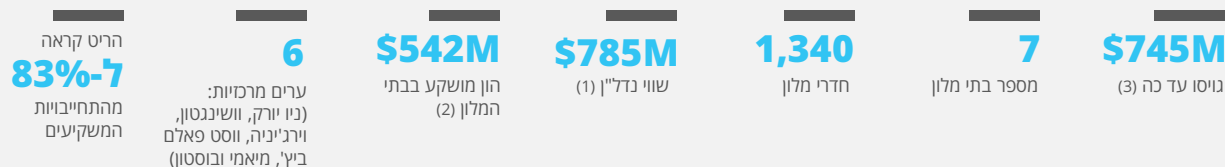
- (1) כולל כ-4 מיליון דולר, אשר אושרו בועדת השקעה של גוף מוסדי הנמצא בתהליך הצטרפות מתקדם לקרן בתים פרטיים להשכרה.
- (2) לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בקרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו.
- (3) עסקאות BTR Forward שבמסגרתן התחייבה הקרן לרכוש את כלל היחידות. העסקאות צפויות לכלול מסירה הדרגתית של בתים עד להשלמת בניית כלל המתחמים.
- (4) יודגש, כי המידע המתואר לעיל בקשר עם היקף הרכישות ומספר הבתים הצפויים, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס בין היתר, על הערכות החברה המתבססות על תחזיות ו/או תוכניות עבודה שלה ביחס למתחמים בהם מצויים הבתים ועל ניסיונה של החברה. תחזיות והערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינוי בתוכניות העבודה של החברה בקשר עם המתחמים, משינויים בביקושים, משינויים בעלויות צפויות של הבניה, משינויים רגולטוריים ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון החלים על החברה.

(*) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 28-30.

סטטוס קרנות/שותפויות פעילות (למועד פרסום הדוח) (המשך)

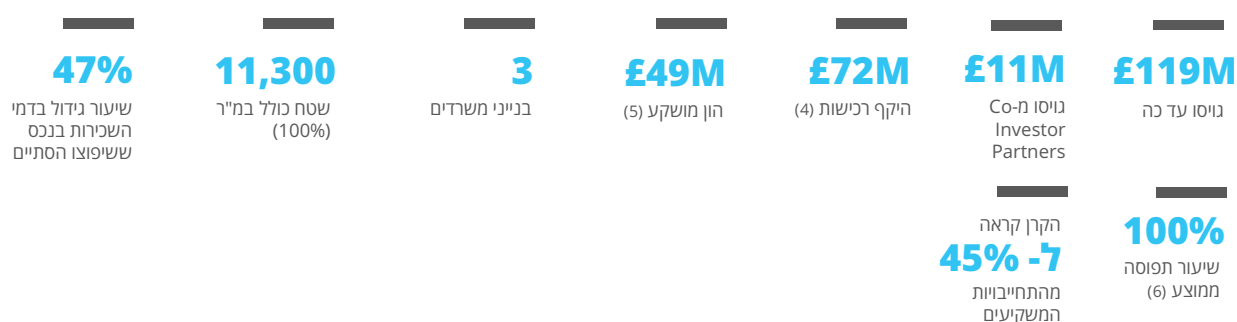
INITIAL CLOSING – MAR 22

ריט (REIT) פרטית למלונות



קרן להשקעות בבריטניה – בתקופת גיוס ורכישות

INITIAL CLOSING – March 24



(1) משקף עלות כוללת של העסקאות בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.

(2) כולל פרעון הלוואות בנקאיות שניתנו למלונות אשר נפרעו ומומנו לתקופה קצובה באמצעות קו האשראי של הריט.

(3) 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.

(4) עלות רכישה מקורית (100%) של שלושת בנייני המשרדים בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.

(5) חלק הקרן.

(6) שיעור תפוסה נוכחי מחושב בגין כלל השטחים הזמינים להשכרה בשלושת נכסי הקרן.

(*) לפירוט אודות רכישות ומימושים מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ראה נספחים בעמודים 28-30.

שתי חטיבות קרקע המיועדות לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי:

בשנת 2022 רכשה החברה ביחד עם שותף מקומי (JV), שתי חטיבות קרקע בדרום מיאמי, בשכונת Cutler Bay שבפלורידה, ארה"ב (להלן: "המתחם") תמורת (100%) כ- **134** מיליון דולר, ההון העצמי (100%) שהושקע בעסק הסתכם לסך של כ- 73.8 מיליון דולר (חלק החברה 75%).

שטח **המתחם** הינו כ-385 דונם, שוכן באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית ובו זכויות לבניית כ- 5,000 יחידות דיור, וכולל כ- 85 אלף מ"ר שטחי מסחר בנויים (קניון ומבני מסחר) וחניונים.

ביום 25 באפריל 2023, אישרה הרשות המקומית את תוכנית המתאר הכללית שהוגשה. אישור כאמור מאפשר לחברה להגיש תוכניות מפורטות להתחלת בניית כל שלבי הפרויקט על פי תוכנית המתאר שהוגשה.

בהתאם לתוכנית הפיתוח והשבחה שאושרה ברשות המקומית, החברה והשותף המקומי מפתחים את הזכויות במתחם, ופועלים לפיתוח פרוייקטי מגורים להשכרה (לרבות מתחמי Multifamily), לצד שטחי מסחר.

שווי המתחם (לרבות שטחי מסחר מניבים) (100%), בהתאם להערכת שווי שנתקבלה ברבעון השני לשנת 2025, מסתכם לסך (100%) של כ- 231 מיליון דולר (ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025).

הערכות החברה בקשר עם תוכניות החברה לגבי המתחם בכללותו, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת כתוצאה מגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה התממשות של איזה מגורמי הסיכון של החברה כפי שפורטו בסעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

שיקולים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי (ESG)

החברה מנהלת את פעילותה ואת פעילות הקרנות תוך מיפוי והטמעת שיקולי ESG (Environmental, Social, Governance)



סביבה

(Environment)

הערכת והפחתת ההשפעות הסביבתיות של הפעילות

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

ייעול אנרגטי (מוצרי חשמל חסכוניים, תאורת לד, וכו') | ניהול צריכת מים | ניהול והפחתת פסולת | הפחתת פליטת פחמן (למשל ע"י לוחות סולאריים) | שיפור איכות האוויר ומערכות האוויר | הערכת חשיפה לאסונות טבע כחלק מתהליך בדיקת הנאותות



חברתיים

(Social)

יצירת אימפקט חברתי מתמשך

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

ניטור ושיפור שביעות רצון השוכרים | מעורבות קהילתית ופעילות פילנתרופית | נגישות ונוחות לדיירים | גיוון, שוויון והכלה, ניידות עובדים | מיקוד בבריאות ורווחת העובדים, השוכרים והקהילות



ממשל תאגידי (Governance)

התאמה בין תהליכי קבלת החלטות בחברה ובקרנות לבין ערכים ויעדים מוגדרים

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

שקיפות | אבטחת מידע | עמידות פעילות החברה והקרנות בעתות משבר | מחויבות לשיקולי ESG הן ברמת הנכסים והן ברמת הארגון | נהלים ותהליכים פנימיים (תהליכי השקעה, דיווח, הערכות שווי, ניהול סיכונים, ציות וכו')

השפעת נתוני האינפלציה, השינויים בשערי החליפין ועליית שיעור הריבית על פעילות החברה

בארץ - ביום 1 בינואר 2024 החליט בנק ישראל על הורדת שיעור הריבית ב-0.25%, לראשונה מאז תחילת מגמת העלאת הריבית וכצעד לייצוב השווקים והפחתת אי-הוודאות על רקע המלחמה בארץ. מאז, הריבית נותרה בשיעור של 4.5% לאור לחצים אינפלציוניים שממשיכים להתקיים במשק. בסוף הרבעון השני של שנת 2025 נרשמה התחזקות משמעותית של השקל מול הדולר, אשר גרמה להוצאות מימון בגין שחיקת חלק מאגרות החוב השקליות שלא נעשה בגיבן גידור, בסך של כ- 11 מיליון דולר. התיסוף בשער בשקל נבע בעקבות הצלחה מרשימה במלחמה מול איראן וציפיות להסדר שלום איזורי. למרות ציפיות להשפעה ממתנת של התיסוף על האינפלציה, הדבר אינו נראה במציאות וזאת מאחר והשפעת שער הדולר על האינפלציה נאמדת במודל המאקרו כלכלי (ע"י בנק ישראל) בכ- 20% בלבד, כך שלמרות תיסוף השקל, לא נרשמת האטה באינפלציה בחדשים האחרונים.

בארה"ב - ריבית הבנק הפדרלי עומדת על 4.5%, זאת לאחר שלוש הפחתות ריבית שבוצעו במהלך שנת 2024. לפי תחזית ה-FOMC, חברי הנהלת הבנק הפדרלי מספקים אינדיקציה לשתי הפחתות ריבית נוספות של כרבע אחוז כל אחת עד סוף 2025. ביולי 2025, האינפלציה השנתית עמדה על 2.7% - מתחת לצפי, שיעור האבטלה עלה ל-4.2% ונוספו לשוק 73 אלף משרות בלבד עם תיקונים חדים מטה לנתוני חודשים קודמים - כל אלו מחזקים את ההסתברות להקלה מוניטרית והפחתת ריבית. הורדת שיעור הריבית עשויה להוביל לירידת שיעור ההיוון של הנכסים והפחתת עלויות המימון.

ביום 20 בינואר 2025 הושבע דונלד טראמפ לנשיא ה-47 של ארצות הברית. מאז מוביל מדיניות מכסים אגרסיבית, הכוללת מכס כללי על מרבית היבוא לארה"ב והטלת מכסים ייעודיים על מדינות מסוימות - מהלך שהגביר את אי הוודאות בשווקים בטווח זמן הקצר אך צפוי לתמוך בצמיחת הכלכלה האמריקאית בטווח הבינוני-ארוך. לאחר ניהול משא ומתן עם מדינות רבות, הוטלו מכסים בהיקף נרחב ותגובת השווקים לכך הייתה מתונה - עדות לכך שתחושת אי הוודאות התפוגגה בשלב זה.

מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמה בחזית הדרומית של מדינת ישראל, שבמהרה הפכה למערכה רב-זריתת שעיקרה בדרום הארץ. פעילויות החברה ונכסיה ממוקמים בחו"ל (בעיקר בארה"ב). הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את השלכות המלחמה על פעילותה, ולהערכתה, בשלב זה, אין במצב כדי להשפיע לרעה באופן מהותי על פעילותה של החברה ותוצאותיה. יצוין כי אירועים ביטחוניים מהותיים עשויים להשפיע על קצב גיוס הכספים ממשקיעים ישראלים.

הערכות החברה בקשר עם מגמות השינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מדיניות המכסים בארה"ב והשפעת גורמים אלה על עסקי החברה, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות כאמור, וזאת כתוצאה מגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים והתפתחויות בשווקים בהם פועלת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה, כפי שפורטו בסעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

המצב הכספי

להלן תמצית המאזנים המאוחדים:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	
אלפי דולר		
88,811	112,400	נכסים שוטפים
705,920	705,983	נכסים בלתי שוטפים
794,731	818,383	סה"כ נכסים
51,570	59,546	התחייבויות שוטפות
476,573	460,725	התחייבויות בלתי שוטפות
266,588	298,112	סה"כ הון עצמי
794,731	818,383	סה"כ התחייבויות והון

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 30 ביוני 2025 לבין היתרות ליום 31 בדצמבר 2024. יצוין כי לשינויים בשערי החליפין של המטבעות הזרים לעומת הדולר יש השפעה לשינויים בסעיפים אלו (לפרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לדולר, ראה טבלה בעמוד 22 להלן).

נכסים שוטפים

הרכוש השוטף ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לכ-112 מיליון דולר לעומת סך של כ-89 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר השינוי נובע מגידול, נטו בסך של כ-25 מיליון דולר בסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה, כתוצאה מהלוואות גישור שניתנו למימון הפעילות בארה"ב.

נכסים בלתי שוטפים

הרכוש הבלתי שוטף ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לכ-706 מיליון דולר לעומת סכום זהה ליום 31 בדצמבר 2024. השינויים בסעיפי הנכסים הבלתי שוטפים כוללים, בין היתר, גידול בסעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ-11 מיליון דולר בעיקר עקב הלוואה שניתנה לשותף בארה"ב. ומירידה בסך של כ-16 מיליון דולר בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים בעיקר עקב סיווג לנכסים שוטפים סך של כ-14 מיליון דולר בשל חתימה על הסכמי מכר מחייבים בקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.

התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2025 הסתכמו לכ-59 מיליון דולר לעומת סך של כ-51 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול נובע בעיקר מסיווג של חלויות שוטפות של אגרות חוב סדרה ז'.

התחייבויות בלתי שוטפות

ההתחייבויות הבלתי שוטפות ליום 30 ביוני 2025 הסתכמו לכ-461 מיליון דולר לעומת סך של כ-477 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון, נטו נבע בעיקר מפרעון הלוואות מבנקים בסך של כ-5 מיליון דולר ומקיטון בסעיף מסים נדחים בסך של כ-4 מיליון דולר.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של כ-298 מיליון דולר לעומת כ-267 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול בהון העצמי, נטו נובע בעיקר מתמורת הנפקת מניות פרטית, נטו שבוצעה בחודש פברואר 2025 בסך כולל של כ-55 מיליון דולר, בניכוי ההפסד לתקופה בסך של כ-20 מיליון דולר.

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות לפי רבעונים (באלפי דולר):

שנת 2024			שנת 2025		
רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	
					תוצאות הפעילות:
					מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
4,052	4,297	3,879	4,424	4,173	הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
(7,526)	(5,464)	(4,433)	(3,573)	(4,789)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(20,291)	(10,612)	(620)	(2,436)	(751)	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
(15,037)	(9,705)	(460)	(303)	(2,264)	דמי הצלחה (Promote)
665	475	237	-	-	מנכסי אסטרטגיית המימוש
(38,137)	(21,009)	(1,397)	(1,888)	(3,631)	סה"כ
					עלויות והוצאות
162	9	4	-	-	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
683	1,451	1,049	796	915	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
1,350	1,416	3,222	1,004	1,435	הוצאות הנהלה וכלליות
2,195	2,876	4,275	1,800	2,350	סה"כ
(40,332)	(23,885)	(5,672)	(3,688)	(5,981)	רווח (הפסד) תפעולי
228	(9,049)	(9,936)	(2,483)	(10,443)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(40,104)	(32,934)	(15,608)	(6,171)	(16,424)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
12,032	5,742	2,256	(120)	3,252	מסים על ההכנסה
(28,072)	(27,192)	(13,352)	(6,291)	(13,172)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					מיוחס ל:
(27,901)	(27,182)	(13,250)	(6,280)	(13,099)	בעלי מניות של החברה האם
(171)	(10)	(102)	(11)	(73)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(28,072)	(27,192)	(13,352)	(6,291)	(13,172)	רווח נקי (הפסד) לתקופה

הכנסות ורווחים מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

סך הכנסות החברה מדמי ניהול בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו בכ-8.6 מיליון דולר לעומת כ-8.3 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. למרות מימוש נכסים בקרנות השניה והשלישית להשקעות במקבצי דיור ובקרנות החוב למימון מקבצי דיור, נבע גידול בהכנסות מדמי ניהול כתוצאה מכך שחל גידול בהיקף ההון המנוהל של קרנות ההשקעה ממנו נגזרים דמי הניהול.

תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני

תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו בהפסד בסך של כ-8.4 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-14.6 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד בתקופת הדוח נובע בעיקר מתוצאות שותפויות ה-SFR וריט המלוונות אשר טרם השלימו את הליך הייצוב וההשבחה של הנכסים אותם רכשו, וכן מפעילות החברה בפרוייקטי המגורים להשכרה במיאמי שנמצאים בהליך פיתוח.

התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו בהפסד של כ-3.1 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-28.5 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

חלק החברה בהתאמות שווי הוגן מבטא את השינוי בשווי של נכסי פעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה ששווערכו ו/או מומשו במהלך התקופה. בהתאם למדיניות החברה משוערך כל נכס לפחות פעם בשנה וכפועל יוצא, מספר הנכסים המשוערכים בכל רבעון נקבע בהתאם לפרק הזמן שחלף מהערכת השווי הקודמת שבוצעה לאותו נכס. לגבי נכסים שטרם חלפה שנה ממועד השערוך הקודם בוחנת הנהלת החברה פרמטרים תפעוליים ואחרים וככל שחל שינוי מהותי בפרמטרים שנבחנו, מוזמנת שמאות גם לנכסים אלו. כתוצאה מהליך זה, חלק החברה בהתאמות השווי ההוגן אינו זהה בכל רבעון במהלך השנה ויתכנו פערים הנובעים בין היתר מכמות הנכסים המשוערכים.

ההפסד האמור ברבעון השני לשנת 2025 נבע בעיקר משערוך חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים) בסך של כ-3.4 מיליון דולר. יצוין כי בהתחשב בהכנסות המימון בסך של כ-4.5 מיליון דולר (כתוצאה מהפחתת חלק המיעוט באופציית המכר (Put)) שנכללו מהחזקת חטיבות קרקע אלו, רשמה החברה ברבעון השני לשנת 2025 רווח נטו לאחר מס בסך של כ-1.3 מיליון דולר.

דמי הצלחה (Promote)

דמי הצלחה (Promote) מבטאים את חלקה של החברה כשותף מנהל (General Partner) בשינוי בשווי הנכסים ששווערכו ו/או מומשו במהלך התקופה לאחר החזר תשואה מינימלית מוסכמת לשותפים המוגבלים עבור השקעתם בנכס ששווערך. ככל שההשקעה הינה באמצעות קרן להשקעה, התשואה המינימלית מחושבת כתשואת הקרן מכלל נכסיה.

בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 רשמה החברה קיטון, נטו בהכנסות לקבל מדמי ההצלחה (Promote) שנכללו בתקופות קודמות בסך של כ-2.6 מיליון דולר לעומת קיטון, נטו בהכנסות בסך של כ-28.2 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברישום דמי ההצלחה בתקופת הדוח נובע מהקיטון בהכנסות לקבל מדמי הצלחה כתוצאה מירידת ערך בשווי נכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה בדיור להשכרה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו בכ-2.4 מיליון דולר לעומת סך של כ-3.1 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות/הכנסות מימון, נטו

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (אלפי דולר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (אלפי דולר)	
5,516	17,501	הוצאות (הכנסות) מימון שוטפות, נטו
(2,700)	(4,575)	חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין נכסי נדל"ן להשקעה
2,816	12,926	סה"כ הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו בכ-13 מיליון דולר לעומת הוצאות, נטו בסך של כ-2.8 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון כוללים הפרשי שער בסך של כ-11 מיליון דולר שנבעו מהתיסוף החד של השקל מול הדולר בעיקר לקראת סוף הרבעון השני לשנת 2025 בעקבות מבצע "עם כלביא" ונובעים בעיקר משחיקת חלק מאגרות חוב השיקליות שלא נעשה בגין גידור.

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח כוללות הכנסה מרישום הפחתת חלק המיעוט באופציית המכר (Put) בגין שיערוך חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) במיאמי בסך של כ-4.5 מיליון דולר.

מסים על הכנסה

הכנסות מסים על הכנסה, נטו בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו בהכנסה של כ-3.1 מיליון דולר לעומת הכנסה בסך של כ-18.1 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

הפסד לתקופה

ההפסד בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכם לסך של כ-20 מיליון דולר לעומת הפסד בסך של כ-51 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

במחצית הראשונה של שנת 2025 שימשו מזומנים לפעילות שוטפת בסך של כ- 11.2 מיליון דולר לעומת מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 3.8 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח כוללים, בין היתר, קבלת דמי ניהול בסך של כ- 8.6 מיליון דולר לעומת סך של כ- 8.3 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. וכן דיבידנד, דמי הצלחה (Promote) וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 5.4 מיליון דולר לעומת סך של כ- 4.1 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 39 מיליון דולר לעומת סך של כ- 24.7 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח כוללים בעיקר את השקעות החברה כמשקיע מוגבל (LP) בקרנות ושותפויות ההשקעה, והלוואות גישור שניתנו למימון פעילות הקרנות בסך כולל של כ- 49 מיליון דולר, בניכוי תמורות ממימוש נכסים כשותף מוגבל בסך של כ- 9.8 מיליון דולר.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

המזומנים שנבעו מפעילות מימון במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 38.9 מיליון דולר לעומת סך של כ- 19 מיליון דולר בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו בתקופת הדוח כוללים בין היתר תמורה, נטו בסך של כ- 55 מיליון דולר (כ- 200 מיליון ש"ח) מהנפקת מניות, מחודש פברואר 2025, אשר הוצעה למשקיעים מסווגים מכח דוח הנפקה פרטית. בקיזוז מזומנים ששימשו לפרעון, נטו של הלוואות בנקאיות בסך של כ- 5.5 מיליון דולר ומפרעון של אגרות חוב בסך של כ- 11 מיליון דולר.

להלן פרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לדולר בששת החודשים הראשונים של שנת 2025

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
שקל	(8.16)
ליש"ט	(9.32)
אירו	(12.68)

להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 30 ביוני 2025 ועד ליום 20 באוגוסט 2025

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
שקל	0.82
ליש"ט	1.52
אירו	0.65

הואיל ומטבע הפעילות וההצגה של החברה הינו דולר ארה"ב, יכול ולשינויים בשערי המטבעות הזרים (שאינם דולר ארה"ב) כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, יש בהם כדי להשפיע על תוצאות החברה ועל המאזן שלה ובכלל זה גם על ההון העצמי. יחד עם זאת, ההשפעה כאמור על התוצאות העסקיות לרבעון השלישי של שנת 2025 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (30 בספטמבר 2025).

אשראי מהותי בחברה

- ראה פירוט בסעיף 16 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.
- ראה להלן לעניין התניות פיננסיות מבנקים מממנים ואגרות חוב שהנפיקה החברה.

מקורות מימון

פעילות החברה ממומנת מהונה העצמי ומאשראים ממוסדות כספיים.

תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

לאור תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, דן הדירקטוריון בישיבתו מיום 24 באוגוסט 2025 במצב הנזילות וביכולת פירעון ההתחייבויות של החברה, בהתחשב במקורות הצפויים שינבעו בתקופה של 24 חודשים הבאים, בין היתר מניצול מסגרות אשראי לא מנוצלות שנתקבלו מהבנקים, מתמורות הצפויות להתקבל ממימוש נכסים ומקבצי דיור שהנהלת החברה שוקדת על מימושם וכן מקבלת דמי ניהול שוטפים וגביית חובות מחברות מוחזקות ומחייבים אחרים, וקבע כי בידי החברה מקורות מספיקים לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון וכי אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

מסגרות אשראי בבנקים

עמידה באמות מידה פיננסיות

בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב ליום 30 ביוני 2025 על סך כולל של 215 מיליון דולר. (לפרטים נוספים ראה גם ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024).

לאחר תאריך המאזן, בחודש אוגוסט 2025, הודיעו שלושת הבנקים בישראל על החלטת ועדות האשראי להעמיד את מסגרות האשראי על סך של 285 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2025.

למועד הדוח הכספי עומדת החברה באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים המממנים. להלן פירוט ההתניות עליהן התחייבה החברה לבנקים בישראל:

- שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו של החברה לא יפחת משיעור של 27.5%. ליום 30 ביוני 2025 - 37.73%.
- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33%. ליום 30 ביוני 2025 - 42.05%.

אגרות חוב

אגרות חוב (סדרה ו')

בחודש מרץ 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ו') בסך כולל של 100 מיליון ש"ח ערך נקוב. בחודש ספטמבר 2022, הנפיקה החברה 162 מיליון ש"ח ערך נקוב באמצעות הרחבת סדרה ו' וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 151.308 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2023, הנפיקה החברה 190 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הרחבה פרטית, וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 173.7 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2023 הנפיקה החברה 150 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') לציבור, בדרך של הרחבת סדרה וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-137.1 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב (סדרה ו') שהוקצו בדרך של הרחבות סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם והן כפופות לתנאים העיקריים הבאים:

- היקף מינימלי של הון עצמי – ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, כהגדרתה להלן, לא יפחת מ-130 מיליון דולר ארה"ב נומינלי. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 ביוני 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 292 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 (כהגדרתה לעיל), לא יפחת מ-27%. ליום 30 ביוני 2025 הינו 38.33%.

- 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, כהגדרתה לעיל, לא יפחת מ-33%. ליום 30 ביוני 2025 הינו 42.05%.

- חלוקה – ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 160 מיליון דולר ארה"ב. בנוסף, 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 שעל בסיסת תתקבל החלטת הדירקטוריון בדבר החלוקה, לא יפחת מ-27%. למעט שינויים אלו, לא חלו שינויים אחרים בהתניות החלוקה. לפרטים נוספים ראה גם באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

- התאמה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי – לעניין עלייה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי (כהגדרתו בשטר הנאמנות), ראה באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

- שיעבודים שוטפים – החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ליצור שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו⁽¹⁾ המובטחות בשעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 280 מיליון דולר ארה"ב.

(1) ההתחייבויות נטו – ההתחייבויות בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור.

אגרות חוב (סדרה ז')

בחודש ינואר 2024 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ז') בסך כולל של 150 מיליון ש"ח ערך נקוב העומדות לפירעון ב-19 תשלומים חצי שנתיים לא שווים ונושאות ריבית שנתית שקלית לא צמודה של 6.07%, שתשולם פעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2034 (כולל). בחודש ספטמבר 2024, הנפיקה החברה 126.4 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבה פרטית, וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-125.4 מיליון ש"ח. בחודש דצמבר 2024, השלימה החברה הנפקת 140.69 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרה על-פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 28 בנובמבר 2024. התמורה ברוטו בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ז') שהוצעו לציבור כאמור הסתכמה לסך של כ-142 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ז') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם והן כפופות לתנאים העיקריים הבאים:

- היקף מינימלי של הון עצמי – 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) ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פירוק החברה; (ב) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ז'). ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 ביוני 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ-292 מיליון דולר.
- יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד – יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 30 ביוני 2025 הינו 38.33%.
- יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) – יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 30 ביוני 2025 הינו 42.05%.
- חלוקה – ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 170 מיליון דולר ארה"ב. בנוסף, 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 שעל בסיסה תתקבל החלטת הדירקטוריון בדבר החלוקה, לא יפחת מ-27%. לפרטים נוספים ראה גם באור 13 ד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

- התאמה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי – במקרה בו ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מסך של 152.5 מיליון דולר ארה"ב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') בשיעור של 0.25% לשנה בלבד מעל שיעור הריבית המקורי וזאת בגין התקופה שתחל ממועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפיהם אינה עומדת בהון המינימלי כאמור. לפרטים ראה גם באור 13ד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

- שיעבודים שוטפים - החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ליצור שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו⁽¹⁾ המובטחות בשיעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 350 מיליון דולר ארה"ב.

למועד הדוח הכספי עומדת החברה בכל ההתניות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב.

דירוג החברה ואגרות חוב

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

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-פי הנפיקה החברה נע"מ (סדרה 1) בהיקף של 200 מיליון ש"ח ע.ב.. 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).

דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם

- האמצעים שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכוני השוק
המימון לרכישת נכסי נדלן מניב נעשה באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה, בדרך זו מצמצמת החברה את חשיפתה לשינויים במטבעות החליפין. הריבית על הלוואות ה-Non-Recourse שנתקבלו מהבנקים המממנים לזמן ארוך היא בדרך כלל ריבית קבועה. הנהלת החברה מדווחת לדירקטוריון מעת לעת על סיכוני השוק וחשיפת החברה אליהם. האמצעים שנקטים להקטנת הסיכונים מובאים לידיעת הדירקטוריון ולאישורו.

- האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק
ניהול סיכוני השוק של החברה מתבצע על-ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. לפרטים אודות גורמי הסיכון להם חשופה החברה ראו סעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

1. 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 מסוגים מכח דוח הנפקה פרטית. התמורה ברוטו בגין ההנפקה כאמור הסתכמה לסך של כ-200 מיליון ש"ח (כ-55 מיליון דולר).
2. ביום 8 במאי 2025, קיבלה החברה את אישור רשות ניירות ערך להארכת תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת עד ליום 16 במאי 2026.
3. לפרטים אודות רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה ראה ביאור ח' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

נספחים לדו"ח דירקטוריון:

1. נספחים אודות רכישות ומימושים של פעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה.
2. פרטים אודות תעודות התחייבות של החברה – ראה נספח א'.
3. בסיסי הצמדה – ראה נספח ב'.
4. נספח הערכת שווי מהותית מאוד – ראה נספח ג'.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם.

גיל רושינק – יו"ר הדירקטוריון

אמיר יניב – מנכ"ל

24 באוגוסט, 2025

נספח 1 - רכישות של מקבצי דיור על ידי הקרן הרביעית במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	בעלות	מיקום הנכס	מספר יחידות דיור	תאריך רכישה	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן)
1	Wynwood Crossing	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	מיאמי, פלורידה	310	אוגוסט-25	132.3\$	34.5\$
סה"כ							9.3\$

נספח 2 - עסקאות מימון שבוצעו בקרן החוב השניה במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	סוג העסקה	מיקום הנכס	תאריך ביצוע העסקה	מספר יחידות דיור	גובה המימון (חלק הקרן)	תשואה מינימלית	השתתפות ברווחים מעבר לתשואה המינימלית
1	Haven at the Gulch	Mezzanine Loan	נאשוויל, טנסי	25-פברואר	299	12.57\$	12.5%
2	Laurent at Carolina Forest	Preferred Equity	מירטל ביץ', דרום קרוליינה	מרץ-25	305	12\$	12.5%
3	Magnolia at Powell	Mezzanine Loan	אורלנדו, פלורידה	יולי-25	132	5.2\$	11.5%
סה"כ							29.77\$

נספח 3 - שותפויות השקעה - רכישות של בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family) במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח

מדינה	מספר בתים	עלות רכישה (100%) (במיליוני דולר)	השקעה (100%) (במיליוני דולר)	השקעה (חלק החברה) (במיליוני דולר)
ג'ורג'יה	39	9.9	3.14	0.23

נספח 4 - רכישות של בתים פרטיים להשכרה על ידי קרן ה-SFR-BTR במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח

נכס	מיקום הנכס	מספר יחידות דיור (*)	מספר בתים שהתקבלו עד למועד הדוחות הכספיים	תאריך רכישה	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי צפוי (100%) (במיליוני דולר)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן) (במיליוני דולר)
Rice Hope	ג'ורג'יה	103	23	יוני-25	25.4\$	11.3\$	3.2
Station at Kentmere	ג'ורג'יה	149	14	יולי-25	42.8\$	17.5\$	3.1
סה"כ							6.3

(*) עסקאות BTR Forward שבמסגרתן התחייבה הקרן לרכוש את כלל היחידות. העסקאות צפויות לכלול מסירה הדרגתית של בתים עד להשלמת בניית כלל המתחמים, (חלק הקרן 100%).

נספח 5 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן השניה במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

	נכס	מיקום הנכס	אחוז החזקה של החברה	מספר יחידות דיור	תאריך רכישה	תאריך מימוש	מחיר רכישה (100%)	מחיר מימוש (100%)	הון עצמי מקורי (100%)	הון עצמי (חלק) (החברה)	תזרים מזומנים חופשי (100%) מהמכירה	תזרים מזומנים חופשי (חלק) (החברה)	IRR ברמת הנכס	NOI בתקופת ההחזקה	גידול ב- מכפיל על ההון
1	200 East	דורהאם, צפון קרוליינה	1.62%	330	יוני - 18	ינואר - 25	52.1\$	61.6\$	21.8\$	0.3\$	27.2\$	2.1\$	7.5%	31%	1.54
2	The Hamilton	אנדרסונוויל, טנסי	3.18%	232	יוני - 19	ספטמבר - 25	30\$	41.25\$	14.1\$	0.4\$	12.2\$	0.9\$	14.3%	84%	1.89
3	23 Hundred at Ridgeview Ranch	פלאנו, טקסס	4.53%	480	אוקטובר - 18	יוני - 25	84.5\$	114\$	28.9\$	1.5\$	53.9\$	3.5\$	14.7%	60%	2.47
4	Sterling Town Center	ריילי, צפון קרוליינה	2.66%	339	אוגוסט - 18	אוגוסט - 25	53\$	73.1\$	19\$	1.2\$	40\$	7.1\$	15.3%	40%	2.49
5	Haven at Liberty Hills	יוסטון, טקסס	6.5%	246	אוגוסט - 18	ספטמבר - 25	26.5\$	34.4\$	11.7\$	0.7\$	4.7\$	0.3\$	14.1%	(*)	1.6
6	Mezza	ניקסונוויל, פלורידה	2.68%	440	יוני - 19	נובמבר - 25	\$55	78\$	22.7\$	0.6\$	25.6\$	3.1\$	21.1%	65%	2.17
		סה"כ	2,067				301.1\$	402.35\$	118.2\$	4.7\$	163.6\$	17\$			

(*) נרכש בתקופת אכלוס (Lease Up).

נספח 6 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן השלישית במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

	נכס	מיקום הנכס	אחוז החזקה של החברה	מספר יחידות דיור	תאריך רכישה	תאריך מימוש	מחיר רכישה (100%)	מחיר מימוש (100%)	הון עצמי מקורי (100%)	הון עצמי (חלק) (החברה)	תזרים מזומנים חופשי (100%) מהמכירה	תזרים מזומנים חופשי (חלק) (החברה)	IRR ברמת הנכס	NOI בתקופת ההחזקה	גידול ב- מכפיל על ההון
1	Parc at Wesley Chapel	טמפה, פלורידה	6.57%	248	נובמבר - 20	אפריל - 25	53.6\$	65\$	22.6\$	1.4\$	11.1\$	0.7\$	28.4%	(*)	1.74
2	Argyle Lake at Oakleaf Town Center	ניקסונוויל, פלורידה	6.57%	270	מאי - 21	אפריל - 25	54.4\$	65\$	21.4\$	1.3\$	22.6\$	1.4\$	20.3%	(*)	1.65
3	Reunion at 400	קסימי, פלורידה	6.57%	288	יוני - 21	אפריל - 25	65.7\$	77\$	27.1\$	1.7\$	25.9\$	1.6\$	17.1%	(*)	1.54
4	Midtown 24	פלנטשיון, פלורידה	6.57%	248	דצמבר - 19	אפריל - 25	80.5\$	93\$	32.1\$	2\$	37.4\$	2.3\$	8.9%	50%	1.49
		סה"כ	1,054				254.2\$	300\$	103.2\$	6.4\$	97\$	6\$			

(*) נרכש בתקופת אכלוס (Lease Up).

נספח 7 - מימושים של עסקאות מימון של קרן החוב הראשונה במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	סוג העסקה	מיקום הנכס	תאריך ביצוע העסקה	תאריך מימוש העסקה	מספר יחידות דיור	גובה המימון (חלק הקרן) במיליוני דולר	תשואה מינימלית	תזרים מזומנים חופשי שנבע בעת המימוש (חלק הקרן) במיליוני דולר	שיעור תשואה שנתית (IRR) בפועל	
1	Aspenwoods Apartments	Mezzanine	יוסטון, טקסס	מאי 21	ינואר 25	211	3.075%	12%	3.075%	16.12%
סה"כ					211	3.075%		3.075%		

נספח 8 - מימושים של עסקאות מימון של קרן החוב השניה במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	סוג העסקה	מיקום הנכס	תאריך ביצוע העסקה	תאריך מימוש העסקה	מספר יחידות דיור	גובה המימון (חלק הקרן) במיליוני דולר	תשואה מינימלית	תזרים מזומנים חופשי שנבע בעת המימוש (חלק הקרן) במיליוני דולר	שיעור תשואה שנתית (IRR) בפועל	
1	Brendon Park	Preferred Equity	נוקסוויל, טנסי	אוקטובר-22	מרץ 25	324	14%	9%	10.2%	14.78%
2	Cheslyn Townhomes	Preferred Equity	ספרטנבורג, דרום קרוליינה	פברואר-23	יוני 25	98	14%	3.5%	4%	14.8%
סה"כ					422	\$12.5		14.2%		

נספח 9 - מימושים של בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family) בתקופת הדוח (במיליוני דולר)

מיקום הנכסים	אחוז החזקה של החברה	מספר בתים שנמכרו	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים החופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים
פלורידה, צפון/דרום קרוליינה, ג'ורג'יה וטנסי	73.32%-5.13%	36	8.4	0.4	(0.4)

נספח א' – פרטים אודות כתבי התחייבות של חברה

להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב (אלפי ש"ח)

סדרה	אג"ח ⁽¹⁾	אג"ח ז' ⁽¹⁾
מועד הנפקה	25 במרץ 2021 - הנפקת סדרה 100,000,000 ע.נ.	31 בינואר 2024 – הנפקת סדרה 150,000,000 ע.נ.
	הרחבת סדרה ב- 4 בספטמבר 2022 - 162,000,000 ע.נ.	הרחבת סדרה ב- 19 בספטמבר 2024 – 126,400,000 ע.נ.
	הרחבת סדרה ב- 15 בינואר 2023 - 190,000,000 ע.נ.	הרחבת סדרה ב- 2 בדצמבר 2024 – 140,690,000 ע.נ.
	הרחבת סדרה ב- 11 בספטמבר 2023 - 150,000,000 ע.נ.	
ע.נ בעת ההנפקה ע.נ של הרחבת הסדרה	100,000 502,000	150,000 267,090
ע.נ ליום 30.06.2025	393,883	417,090
בניכוי הוצאות הנפקה, פרמיה (ביכיון), נטו יתרת ע.נ. ליום 30.06.2025	(19,859) 374,024	(1,939) 415,151
סכום ריבית צבורה ליום 30.06.2025 שווי הוגן ליום 30.06.2025	1,972 372,535	2,081 430,228
שווי בורסה ליום 30.06.2025	372,535	430,228
סוג ריבית	קבועה – 2.85%	קבועה – 6.07%
מועדי תשלום קרן	17 תשלומים לא שווים המשולמים פעמיים בשנה ביום 30 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2029 וביום 30 במאי 2030.	19 תשלומים לא שווים המשולמים ביום 30 בנובמבר 2025 ופעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2034 (כולל).
מועדי תשלום ריבית	ריבית חצי שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2029 (כולל) וביום 30 במאי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2030 (כולל).	ריבית חצי שנתית המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2034 (כולל).
תנאי הצמדה לקרן ולריבית	אין	אין
זכות המרה	אין	אין
זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ו') לפדיון מוקדם, והכל בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות.	החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ז') לפדיון מוקדם, והכל בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות.
ערבות לתשלום התחייבות	אין	אין
פרטים על הנאמן שם הנאמן שם האחראי בחב' הנאמנות דרכי התקשרות כתובת	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ מר רמי סבטי טלפון 03-6374352 פקס 03-6374344 דוא"ל: RamiS@mttrust.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ מר רמי סבטי טלפון 03-6374352 פקס 03-6374344 דוא"ל: RamiS@mttrust.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א
שם החברה המדרגת למועד הדוח ⁽²⁾ הדירוג שנקבע במועד ההנפקה הדירוג במועד פרסום הדוח ⁽³⁾ דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד פרסום הדוח	מדרוג בע"מ A3.il באופק יציב (מרץ 2021) A3.il באופק יציב (פברואר 2025) A3.il באופק יציב (פברואר 2022); A3.il באופק יציב (אוגוסט 2022); A3.il באופק יציב (ינואר 2023); A3.il באופק יציב (מרץ 2023); A3.il באופק יציב (ספטמבר 2023); A3.il באופק יציב (ינואר 2024); A3.il באופק יציב (ספטמבר 2024); A3.il באופק יציב (נובמבר 2024).	A3.il באופק יציב (ינואר 2024) A3.il באופק יציב (פברואר 2025) A3.il באופק יציב (ינואר 2024); A3.il באופק יציב (מרץ 2024); A3.il באופק יציב (ספטמבר 2024); A3.il באופק יציב (נובמבר 2024).
עמידה בתנאים ובהתחייבויות החברה על- פי שטר הנאמנות	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא	לא
שינוי בתנאי האג"ח	לא	לא
נכסים משועבדים להבטחת האג"ח	אין	אין

(1) נכון למועד הדוח, בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, החברה רואה באגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') כסדרות מהותיות.

(2) לפרטים אודות דוח דירוג החברה העדכני למועד הדוח (iLa-/Stable) על-ידי Maalot S&P ראה דוח מידי מיום 10 באוגוסט 2025 (אסמכתא מספר: 2025-15-058976); לפרטים אודות דוח דירוג החברה העדכני למועד הדוח (A3.il/Stable) על-ידי מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 3 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-008472). (3) לפרטים אודות דוח דירוג אגרות החוב העדכני למועד הדוח (A3.il/Stable) על-ידי מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 3 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-008472).

בסיסי ההצמדה של המאזן - ליום 30 ביוני 2025
(טבלה 1)

<u>מט"ח</u> <u>אלפי דולר</u>	<u>צמוד מדד</u> <u>אלפי דולר</u>	<u>לא צמוד</u> <u>אלפי דולר</u>	<u>יתרה</u> <u>אלפי דולר</u>	<u>סה"כ מאזן</u> <u>אלפי דולר</u>	
40,234	-	373	-	40,607	מזומנים ושויי מזומנים
1,357	-	-	-	1,357	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
69,278	17	13	1,128	70,436	חייבים, הלוואות ויתרות חובה
-	-	-	603,536	603,536	השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות
-	-	5,352	-	5,352	נגזר פיננסי
96,398	-	-	-	96,398	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	533	-	-	533	נכסים בגין זכות שימוש
-	-	-	164	164	רכוש קבוע
<u>207,267</u>	<u>550</u>	<u>5,737</u>	<u>604,828</u>	<u>818,383</u>	סה"כ נכסים
10,000	-	38,205	-	48,205	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
-	-	154	-	154	ספקים ונותני שירותים
6,975	-	2,979	-	9,954	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	822	822	התחייבויות בגין מסים שוטפים
198,920	-	6,080	-	205,000	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
27,829	-	-	-	27,829	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	-	195,833	-	195,833	אגרות חוב
-	411	-	-	411	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
-	49	-	-	49	התחייבויות בגין חכירה
-	-	-	32,014	32,014	מסים נדחים
-	-	-	6,249	6,249	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>243,724</u>	<u>460</u>	<u>243,250</u>	<u>39,085</u>	<u>526,520</u>	סה"כ התחייבויות
(36,457)	90	(237,513)	565,743	291,863	יתרה מאזנית נטו
36,456	-	237,513	(565,743)	(291,773)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
-	90	-	-	90	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

הרכב המט"ח
(טבלה 2)

<u>דולר ארה"ב</u> <u>אלפי דולר</u>	<u>ליש"ט</u> <u>אלפי דולר</u>	<u>יורו</u> <u>אלפי דולר</u>	<u>סה"כ מט"ח</u> <u>אלפי דולר</u>	
40,093	78	63	40,234	מזומנים ושויי מזומנים
1,357	-	-	1,357	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
69,278	-	-	69,278	חייבים, הלוואות ויתרות חובה
93,451	601	2,346	96,398	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
204,178	679	2,409	207,268	סה"כ נכסים
10,000	-	-	10,000	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
6,954	7	14	6,975	זכאים ויתרות זכות
188,168	10,753	-	198,920	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
27,829	-	-	27,829	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
232,950	10,759	14	243,724	סה"כ התחייבויות
(28,772)	(10,080)	2,395	(36,456)	יתרה מאזנית נטו
28,772	10,080	(2,395)	36,456	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
(0)	-	-	(0)	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

נספח ג' לדוח הדירקטוריון

פרטים בקשר להערכת שווי מהותית מאוד אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים

ליום 30 ביוני 2025 לחברה הערכת שווי מהותית מאוד של נדל"ן להשקעה שבבעלותה בקשר לפרויקט פיתוח חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים).

להלן פרטים לפי תקנה 8ב(ט) ו-49 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ביחס להערכת שווי, אשר שימשה לקביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 :

חברה כלולה בארה"ב, הנתונים הינם לפי 100% - חלק החברה - 75%

1	זיהוי נושא ההערכה	SOUTH PLACE CITY CENTER LAND BLOCKS 20505 S Dixie Highway Cutler Bay, Florida 33189
2	עיתוי ההערכה	30.06.2025
3	שווי נושא ההערכה אלוכללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (אלפי דולר)	184,035
4	שווי שנקבע בהערכה (אלפי דולר)	231,100
5	זיהוי המערך ואפיוניו	COLLIERS INTERNATIONAL VALUATION & ADVISORY SERVICES G.Justin Lovett, Valuation Services Director B.S. Finance & Real Estate, Florida State university M.B.A University of Phoenix בעל ניסיון של למעלה מ-10 שנים בהערכות שווי של נכסי נדל"ן, לרבות לצורכי דיווח כספי של גופים שונים. Jerry P. Gisclair II, MAI, MRICS, Executive Vice President M.A., Real Estate, University of Florida B.A., Economics, University of Florida החברה חתמה על התחייבות לשיפוי של מעריך השווי. לא מתקיימת כל תלות של מעריך השווי בחברה.
6	מודל ההערכה	DCF + שיטת ההשוואה
7	הנחות עקרוניות לפיהן בצעה ההערכה	לנכס המניב: היזון שוטף 8% / היזון בשנה 6: 7.25%. לקרקעות בפיתוח: מחדד ליחידת קרקע - 48-65 אלף דולר. היזון לשווי 13%. לפרטים נוספים ראה הערכת השווי המצורפת לדוח הרבעוני של החברה.



פרק ב'

תמצית דוחות כספיים
מאוחדים ביניים

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

אלקטרה נדל"ן בע"מ

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

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
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-34	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקטרה נדל"ן בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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 לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,

24 באוגוסט 2025

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(ממ"ק)	(בלתי ממ"ק)	

נכסים

נכסים שוטפים

51,966	656	40,607
139	747	1,357
36,706	40,728	70,436
88,811	42,131	112,400

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

נכסים לא שוטפים

619,570	625,942	603,536
85,432	65,312	96,398
179	217	164
739	886	533
-	-	5,352
705,920	692,357	705,983

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

794,731	734,488	818,383
---------	---------	---------

סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(ממ"ד)	(בלתי ממ"ד)	

התחייביות והון

התחייביות שוטפות

38,462	200,607	48,205
731	696	822
221	51	154
11,749	14,005	9,954
407	384	411
51,570	215,743	59,546

אשר לא לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ואגרות חוב)
התחייביות בגין מסים שוטפים
ספקים ופנתי שירותים
זכאות ויתרות זכות
חלויות שוטפות של התחייביות בגין חכירה
סה"כ התחייביות שוטפות

התחייביות לא שוטפות

197,597	136,876	195,833
228	380	49
33,021	32,450	27,829
209,675	-	205,000
36,052	43,672	32,014
476,573	213,378	460,725

אגרות חוב
התחייביות בגין חכירה
התחייביות אחרות לזמן ארוך
הלוואות לזמן ארוך מבנקים
מסם דיירים
סה"כ התחייביות לא שוטפות

הון

58	58	58
217,974	217,893	273,357
(113,461)	(114,663)	(117,834)
155,660	196,091	136,282
260,231	299,379	291,863
6,357	5,988	6,249
266,588	305,367	298,112
794,731	734,488	818,383

הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע"נ
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים
הון המיוחס לבעלי המניות
זכויות שאקן מקמת שליטה
סה"כ הון

סה"כ התחייביות והון

24 באוגוסט 2025

ג.רושניק יו"ר דירקטוריון	א.יניב 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(ממ"ד)	(בלתי ממ"ד)	(בלתי ממ"ד)	(ממ"ד)	(בלתי ממ"ד)

16,486	4,052	4,173	8,310	8,598
(38,348)	(15,037)	(2,264)	(28,183)	(2,567)
(24,491)	(7,526)	(4,789)	(14,593)	(8,361)
(39,743)	(20,291)	(751)	(28,511)	(3,187)

86	-	-	86	-
2,019	665	-	1,306	-
(83,992)	(38,137)	(3,631)	(61,585)	(5,518)

177	162	-	164	-
3,926	683	915	1,427	1,711
7,822	1,350	1,435	3,184	2,439
11,925	2,195	2,350	4,774	4,150
(95,917)	(40,332)	(5,981)	(66,359)	(9,668)

(28,246)	(5,379)	(15,175)	(12,010)	(19,185)
3,077	2,660	4,732	2,700	4,575
3,368	2,948	-	6,494	1,683
(21,801)	228	(10,443)	(2,816)	(12,926)

(117,718)	(40,104)	(16,424)	(69,175)	(22,594)
26,159	12,032	3,252	18,160	3,132
(91,559)	(28,072)	(13,172)	(51,015)	(19,462)

(91,261)	(27,901)	(13,099)	(50,829)	(19,378)
(298)	(171)	(73)	(186)	(84)
(91,559)	(28,072)	(13,172)	(51,015)	(19,462)

(1.52)	(0.46)	(0.21)	(0.85)	(0.31)
(1.52)	(0.46)	(0.21)	(0.85)	(0.31)

תוצאות הפעילות

חלק החברה בדיווח (הפסד) חברות כלולות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

דמי הצלחה (Promote)

תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני

התאמות שווי הגון בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

מכסי אסטרטגית המימוש

הכנסות מדמי שכירות ואחרים

תוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגית המימוש

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הוצאות הנהלה וכלליות

הפסד תפעולי

הוצאות מימון

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

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הפסד לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

הפסד לתקופה

מיוחס ל:

בעלי המניות

זכויות שאינן מקנות שליטה

הפסד לתקופה

הפסד למנה המיוחס לבעלי המניות:

רווח (הפסד) בסיסי - (בדולר)

רווח (הפסד) מדולל - (בדולר)

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(ממך)	(בלתי ממך)		(בלתי ממך)	

הפסד לתקופה

(91,559) (28,072) (13,172) (51,015) (19,462)

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)

סכומים אשר יטווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ הפסד כולל לתקופה

1,004	-	-	1,004	-
372	19	231	86	(146)
887	466	(4,512)	753	(4,727)
2,262	485	(4,281)	1,843	(4,873)
(89,297)	(27,587)	(17,453)	(49,172)	(24,335)

סה"כ הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי המניות

זכויות שאינן מקנות שליטה

(88,999)	(27,416)	(17,380)	(48,986)	(24,251)
(298)	(171)	(73)	(186)	(84)
(89,297)	(27,587)	(17,453)	(49,172)	(24,335)

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מעוקר)

הון מניות אלפי חלר	פרמיה על מניות אלפי חלר	דון מכשירי הון דרך רווח כולל אחר אלפי חלר	עסקאות ג' חר אלפי חלר	קדון הון בין עסקאות תשלום מס 00 מניות אלפי חלר	קדון הון בין הפרשי תרגום של פעילויות חץ אלפי חלר	מניות החברה המחזקות על ידי החברה אלפי חלר	עדפים אלפי חלר	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי חלר	זכויות שאם מקמת שליטה אלפי חלר	סה"כ אלפי חלר
58	217,974	(57,759)	760	2,725	(49,707)	(9,479)	155,660	260,231	6,357	266,588
			(146)				(19,378)	(19,378)	(84)	(19,462)
					(4,727)			(4,727)	-	(146)
-	-	-	(146)	-	(4,727)	-	(19,378)	(24,251)	(84)	(24,335)
				499				499	-	499
								-	124	124
-	(*)			-				-	-	-
-	(*)	55,383						55,383		55,383
								-	(148)	(148)
58	273,357	(57,759)	614	3,224	(54,434)	(9,479)	136,282	291,863	6,249	298,112

יתרה ליום 1 ביוני 2025

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מס 00 מניות

חלק הזכויות שאם מקמת שליטה בהון חברה בת בפעילות קדמת

ושותפויות ההשקעה

מימש כתב אפציות

הנפקת מניות של החברה (בניכוי הצאת הנפקה)

דיבידנד ששולם בדי חברה מאחדת לזכויות שאם מקמת שליטה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2025

(*) קטן מ-1 אלפי דולר.

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 בוני 2024 (בתי ממך)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות	קרן הון בגין עסקאות	קרן הון בגין הפיכת חוב	החברה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאם מקמת שליטה	סה"כ
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
58	185,635	(57,759)	388	1,194	(51,598)	(9,479)	320,792	6,032	326,824
							(50,829)	(186)	(51,015)
				1,004			1,004		1,004
			86				86	-	86
				753			753	-	753
-	-	-	86	-	1,757	-	(48,986)	(186)	(49,172)
				748			748	-	748
							-	185	185
-	32,258 (*)						32,258		32,258
							-	(43)	(43)
							(5,433)	-	(5,433)
58	217,893	(57,759)	474	1,942	(49,841)	(9,479)	299,379	5,988	305,367

(*) קטן מ-1 אלפי דולר.

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי ממוקד)

הון מניות	פרמיה על מניות	דרך רווח כולל אחר	קרן מכשירי הון	קרן הון בין עסקאות גיזר	קרן הון בין עסקאות משלום מס מניות (*)	קרן הון בין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	המוחזקות על ידי החברה	מניות החברה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקומות שליטה	סה"כ
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
58	273,357	(57,759)	383	2,919	(49,922)	(9,479)	149,380	308,937	6,396	315,333	
							(13,099)	(13,099)	(73)	(13,172)	
			231					231	-	231	
					(4,512)			(4,512)	-	(4,512)	
-	-	-	231	-	(4,512)	-	(13,099)	(17,380)	(73)	(17,453)	
				305				305	-	305	
									34	34	
									(107)	(107)	
58	273,357	(57,759)	614	3,224	(54,434)	(9,479)	136,281	291,863	6,249	298,112	

יתרה ליום 1 באפריל 2025

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזמנים

הפדשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מִמֶּסֶס מִנִּית

חלק הזכויות שאין מקמת שליטה בהן חברה בת בפעילות קרית
ושותפיות ההשקעה

די בדר ששולם בידי חברה מאחדת לזכויות שאן מקמת שליטה

סה"כ הון ליום 30 בוני 2025

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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

הון מניות	פרמיית על	קרן מכשירי הון	קרן הון בין	עסקאות	קרן הון בין	מניות	מניות	מניות	קרן הכל מוחסן לבעלי מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
58	217,893	(57,759)	455	1,579	(50,308)	(9,479)	223,992	326,430	6,044	332,474	
							(27,901)	(27,901)	(171)	(28,072)	
			19					19	-	19	
					467			467	-	467	
-	-	-	19	-	467	-	(27,901)	(27,415)	(171)	(27,586)	
				363				363	-	363	
									133	133	
									(17)	(17)	
58	217,893	(57,759)	474	1,942	(49,841)	(9,479)	196,092	299,379	5,988	305,367	

יתרה ליום 1 באפריל 2024

הפסד לתקופה

רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

ושותפויות ההשקעה

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2024

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מ"מ ק"ר)

הון מניות אל"פ חלר	פרמיה על מניות אל"פ חלר	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר אל"פ חלר	קרן הון בין עסקאות ג' חר אל"פ חלר	קרן הון בין עסקאות תשלום מס 00 מניות אל"פ חלר	קרן הון בין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אל"פ חלר	מניות החברה המחזקות על ידי החברה אל"פ חלר	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אל"פ חלר	זכויות שאם מקמת שליטה אל"פ חלר	סה"כ אל"פ חלר
58	185,635	(57,759)	388	1,194	(51,598)	(9,479)	252,354	6,032	326,824
							(91,261)	(298)	(91,559)
					1,004		1,004		1,004
			372				372	-	372
					887		887	-	887
-	-	-	372	-	1,891	-	(91,261)	(298)	(89,297)
				1,612			1,612	-	1,612
							-	807	807
-	(*) 81			(81)			-	-	-
-	(*) 32,258						32,258		32,258
							-	(184)	(184)
							(5,433)	-	(5,433)
58	217,974	(57,759)	760	2,725	(49,707)	(9,479)	155,660	6,357	266,588
							260,231		

יתרה ליום 1 בספטמבר 2024

הפסד לשנה

מימוש קרן הפרשי תרגום בין מימוש פעילות חוץ

רווח (הפסד) בין עסקאות גידור תדרימי מזומנים

הפרשי שער בין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

תשלום מס 00 מניות

חלק הזכויות שאם מקמת שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

ושותפיות ההשקעה

מימוש כתב אפיון

הנפקת מניות של החברה (בכפי הוצאת הנפקה)

דיבדוד ששולם בדי חברה מאחדת לזכויות שאם מקמת שליטה

דיבדוד לפעילי מניות החברה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2024

(*) קטן מ-1 אלפי דולר.

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(ממך)	(ב"ת ממך)	(ב"ת ממך)	(ב"ת ממך)	(ב"ת ממך)

(91,559)	(28,072)	(13,172)	(51,015)	(19,462)
92,716	28,231	6,522	54,807	8,219
1,157	159	(6,650)	3,792	(11,243)

תזרימי מזומנים - פעולות שוטפות:

הפסד לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו מפעולות (לפעולות) שוטפות

תזרימי מזומנים - פעולות השקעה:

ניירות ערך סחירים, נטו
תמורה מממשות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים
שינויים בהשקעות, הלוואות לקרנות ושותפויות ההשקעה, הלוואות לחברות מוחזקות
ושותפים, נטו
מס ששולם בשל מימוש נכסים ואחרים, נטו
תמורה מממשות (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שימוש, נטו
מזומנים נטו מפעולות (לפעולות) השקעה

477	-	489	-	238
7,702	170	7,437	170	9,784
(78,878)	(15,198)	(23,206)	(24,356)	(48,992)
(1,500)	(500)	-	(500)	-
(13)	(3)	(26)	(3)	(26)
(72,212)	(15,531)	(15,306)	(24,689)	(38,996)

תזרימי מזומנים - פעולות מימן:

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת לדיור להשכרה בארה"ב
תשלום דיבידנד בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות בגין חכירה
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן קצר
פרעון הלוואות לזמן קצר
מזומנים נטו מפעולות (לפעולות) מימן

114,028	-	-	41,265	-
32,258	-	-	32,258	55,383
(5,336)	(5,336)	-	(5,336)	-
807	132	33	185	124
(184)	(17)	(107)	(43)	(148)
39,793	-	6,534	-	9,072
(2,125)	-	(7,185)	-	(9,545)
354	94	93	192	187
(30,193)	(10,585)	(11,196)	(10,585)	(11,196)
27,586	17,586	-	17,586	-
(56,514)	-	-	(56,514)	(5,000)
120,474	1,874	(11,828)	19,008	38,877

גיוס (קטן) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בין יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

49,419	(13,498)	(33,784)	(1,889)	(11,362)
2,545	14,154	74,385	2,545	51,966
2	-	6	-	3
51,966	656	40,607	656	40,607

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נספחים לדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה הסתיימה 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 חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(מ"ק)	(ב"ת מ"ק)		(ב"ת מ"ק)	

נספח א' - התאמות הדוחות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו	11,548	41,798	5,539	27,152
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ	-	1,004	-	-
דמי הצלחה (Promote)	2,567	28,183	2,264	15,037
דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	5,426	4,081	2,436	1,948
ואחרים	246	148	127	122
פחת והפחתות	(6,950)	46	(9,314)	519
שינוי בערך נכסים פיננסיים	499	748	305	363
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה	(4,040)	(18,928)	(3,593)	(12,579)
שינוי במסים נדחים, נטו				
שינויים בסעיף רכוש והתחייבויות:				
שינוי בחייבים ויתרות חובה	(13,723)	737	(7,797)	3,045
שינוי בספקים ונותני שירותים	(67)	(23)	46	(43)
שינוי בזכאים ויתרות זכות	(6,897)	2,901	(7,086)	(3,969)
שערור התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו	19,610	(5,888)	23,595	(3,364)
	8,219	54,807	6,522	28,231
	92,716			

נספח ב' - נתונים מספיים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבר:				
ריבית	12,248	10,758	8,479	6,176
מסים ששולמו על ההכנסה	993	546	21	500
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבר:				
ריבית	38	1,090	38	-
מסים על ההכנסה	-	180	-	-

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה מתמקדת בניהול קרנות ושותפויות להשקעה עבור משקיעים מוגבלים (Limited Partners) כאשר החברה הינה שותף ביישיות המשמשות כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner).

למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת החברה כדלקמן:

- שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily).
 - שתי קרנות חוב למימון מקבצי דיור בארה"ב.
 - 25 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכוללות בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) - בתים צמודי קרקע להשכרה Single Family Rental ביחד עם פעילות ה-BTR - להלן "SFR".
 - שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנויות במלונות בארה"ב.
 - קרן להשקעות בבריטניה.
 - קרן להשקעות בבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (SFR-BTR).
 - שתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) הממוקמות בדרום מיאמי. ייעוד עיקרי - מגורים לשכירות.
- מכלול פעילות החברה בתחום מקבצי הדיור, קרנות החוב וה-SFR יוגדרו להלן: "דיור להשכרה בארה"ב". בהתאם לתוכנית העבודה, כוונת 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. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמה בחזית הדרומית של מדינת ישראל, שבמהרה הפכה למערכה רב-זירתית שעיקרה בדרום הארץ. פעילויות החברה ונכסיה ממוקמים בחו"ל (בעיקר בארה"ב). הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את השלכות המלחמה על פעילותה, ולהערכתה, בשלב זה, אין במצב כדי להשפיע לרעה באופן מהותי על פעילותה של החברה ותוצאותיה. יצוין כי אירועים ביטחוניים מהותיים עשויים להשפיע על קצב גיוס הכספים ממשקיעים ישראלים.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 3 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

• **תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים**

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים.

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הערכת מאפייני 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 רוח כולל אחר (FVTOCI).

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

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

• **תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים**

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

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

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

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-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 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, ושותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (SFR).
 2. **מגזר קרנות למימון מקבצי דיור** (להלן: "קרנות החוב").
 3. **מגזר המלונאות** – פעילות המלונות במסגרת שותפות ריט פרטית אמריקאית.
 4. **אחרים** – כולל בעיקר את ההחזקה בחטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים) לטובת ייזום ופיתוח שלהם כנדל"ן להשקעה וכן את פעילות הקרן להשקעות בבריטניה. לגבי הנתונים הכספיים של חטיבות הקרקע במיאמי המוחזקות על ידי חברות כלולות ראה ביאור 7 להלן.
- לעניין עדכון הדיווח המגזרי, ראה באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

נתונים לפי מגזרי פעילות:

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

במסגרת טור ההתאמות נכללות התאמות על מנת להציג את חלק החברה בהכנסות ובהוצאות של חברות כלולות בסעיפי ההכנסות וההוצאות בבאור המגזרים. כמו כן, כולל טור ההתאמות הכנסות והוצאות אשר אינן מיוחסות למגזר ספציפי.

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

מקבצי דיר ובתים צמודי					
קרע אלפידולר	קרנות החוב אלפידולר	בתי מלון אלפידולר	אחרים אלפידולר	התאמות אלפידולר	סך הכל אלפידולר
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי ממך)					
הכנסות					
259,251	1,054	57,594	8,699	(317,999)	8,598
-	-	-	-	(2,567)	(2,567)
(17,149)	(2,239)	-	2,937	8,089	(8,361)
45,272	-	-	(3,189)	(45,270)	(3,187)
287,374	(1,185)	57,594	8,447	(357,748)	(5,518)
עלויות והוצאות					
130,826	-	54,435	6,051	(189,602)	1,711
-	-	16,948	-	(14,508)	2,439
130,826	-	71,383	6,051	(204,110)	4,150
156,548	(1,185)	(13,789)	2,396	(153,639)	(9,668)
92,840	-	21,189	4,225	(105,328)	(12,926)
63,708	(1,185)	(34,978)	(1,829)	(48,311)	(22,594)
רווח (הפסד) תפעולי					
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו					
רווח (הפסד) המגד לפי מס					
ליום 30 ביוני 2025 (בלתי ממך)					
5,973,562	22,910	736,159	335,307	(6,249,555)	818,383
3,308,083	-	454,841	116,375	(3,359,029)	520,271

בריטניה			
צפון אמריקה	התאמות	סך הכל	
אלפידולר	אלפידולר	אלפידולר	אלפידולר
2,149	324,448	(317,999)	8,598
-	(2,567)	-	(2,567)
2,937	(19,388)	8,089	(8,361)
220	42,083	(45,490)	(3,187)
5,306	344,576	(355,401)	(5,518)
95,655	6,972,284	(6,249,555)	818,383

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי ממך)

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 30 ביוני 2025 (בלתי ממך)

ערך הנכסים בספרים לפי מקום גיאוגרפי

(*) מגזר אחרים – בעיקר משיערוך חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים) בסך של כ- 3.4 מיליון דולר.

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

נכסי אסטרטגית	מקבילי יור ובתים צמודי	קרנות החוב	בתי מלון	אחרים	התאמות	סך הכל
המימוש	קרקע	אלפידור	אלפידור	אלפידור	אלפידור	אלפידור
אלפידור	אלפידור	אלפידור	אלפידור	אלפידור	אלפידור	אלפידור
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)						
הכנסות						
86	247,810	1,099	38,344	6,936	(285,880)	8,396
-	-	-	-	-	(28,183)	(28,183)
-	(27,488)	(4,923)	-	(5)	17,822	(14,593)
-	(148,898)	-	-	(10,641)	131,027	(28,511)
1,306	-	-	-	-	-	1,306
1,392	71,425	(3,824)	38,344	(3,709)	(165,214)	(61,585)
עלויות והוצאות						
164	128,227	-	44,859	7,216	(178,875)	1,590
137	-	-	12,469	-	(9,421)	3,184
300	128,227	-	57,328	7,216	(188,296)	4,774
1,092	(56,801)	(3,824)	(18,984)	(10,925)	23,082	(66,359)
-	83,602	-	21,954	2,941	(105,681)	(2,816)
1,092	(140,403)	(3,824)	(40,937)	(13,866)	128,763	(69,175)
רווח (הפסד) תפעילי						
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו						
רווח (הפסד) המגדור לפני מס						
ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)						
-	6,067,565	18,482	752,387	277,761	(6,381,707)	734,488
-	3,368,758	-	450,032	112,029	(3,501,698)	429,120

ישראל	בריטניה	צפון אמריקה	הודו	התאמות	סך הכל
אלפידור	אלפידור	אלפידור	אלפידור	אלפידור	אלפידור
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)					
86	571	293,618	-	(285,880)	8,396
-	-	(28,183)	-	-	(28,183)
-	(5)	(32,410)	-	17,822	(14,593)
-	-	(159,538)	-	131,027	(28,511)
-	-	-	1,306	-	1,306
86	567	73,487	1,306	(137,031)	(61,585)
סך הכנסות					
ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)					
-	33,814	7,082,380	-	(6,381,707)	734,488

ערך הנכסים בספייס לפרויקט גאוגרפי

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

מקביד יור ובתיס צמדי						
קר קק	קרנות החוב	בתי מלון	אחרים	התאמות	סך הכל	
אלפיד לור	אלפיד לור	אלפיד לור	אלפיד לור	אלפיד לור	אלפיד לור	
לתקפה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בוני 2025 (בלי ממ ק)						
הכנסות						
127,210	405	32,600	4,196	(160,238)	4,173	הכנסות מפעילות קנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
-	-	-	-	(2,265)	(2,264)	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קנות ושותפויות השקעה
(7,560)	(924)	-	2,856	840	(4,789)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
47,940	-	-	(3,189)	(45,502)	(751)	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
167,589	(519)	32,600	3,863	(207,165)	(3,631)	
עלויות והוצאות						
65,040	-	28,024	2,727	(94,877)	915	עלות ההכנסות מפעילות קנות ושותפויות השקעה ומכס אסטרטגית המימוש
-	-	8,525	-	(7,089)	1,435	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
65,040	-	36,549	2,727	(101,966)	2,350	
102,549	(519)	(3,949)	1,136	(105,198)	(5,981)	רווח (הפסד) תפעלי
45,383	-	10,997	2,060	(47,997)	10,443	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
57,166	(519)	(14,946)	(924)	(57,201)	(16,424)	רווח (הפסד) המגד לפי מס

מקביד יור ובתיס צמדי							
קר קק	קרנות החוב	בתי מלון	אחרים	התאמות	סך הכל	נכסי אסטרטגית המימוש	
אלפיד לור	אלפיד לור	אלפיד לור	אלפיד לור	אלפיד לור	אלפיד לור	אלפיד לור	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלי מבוקר)							
הכנסות							
-	125,280	552	19,400	3,449	(144,629)	4,052	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
-	-	-	-	-	(15,037)	(15,037)	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
-	(3,734)	(2,205)	-	(297)	(1,291)	(7,526)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	(127,589)	-	-	(10,641)	117,938	(20,291)	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
665	-	-	-	-	-	665	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
665	(6,042)	(1,653)	19,400	(7,493)	(43,019)	(38,137)	
עלויות והוצאות							
162	63,938	-	23,122	3,988	(90,365)	845	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומכס אסטרטגית המימוש
147	-	-	6,382	-	(5,180)	1,350	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
309	63,938	-	29,504	3,988	(95,545)	2,195	
356	(69,980)	(1,653)	(10,104)	(11,481)	52,530	(40,332)	רווח (הפסד) תפעלי
-	44,065	-	10,475	798	(55,566)	(228)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
356	(114,045)	(1,653)	(20,579)	(12,279)	108,096	(40,104)	רווח (הפסד) המגד לפי מס

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל אלפידולר	התאמות אלפידולר	אחרים אלפידולר	בתי מלון אלפידולר	קרנות החוב אלפידולר	מקביל יור ובתים צמודי	
					קרן אלפידולר	נכסי אסטרטגית המימוש אלפידולר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הכנסות

86	508,389	2,329	86,610	13,948	(594,790)	16,572	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
-	-	-	-	-	(38,348)	(38,348)	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
-	(54,829)	(5,871)	-	(250)	36,459	(24,491)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	(165,531)	-	-	(10,641)	136,428	(39,743)	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (*)
2,019	-	-	-	-	-	2,019	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
2,105	288,029	(3,542)	86,610	3,057	(460,250)	(83,992)	

עלויות והוצאות

177	262,443	-	94,658	14,275	(367,450)	4,103	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגית המימוש
379	-	-	28,117	-	(20,674)	7,822	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
556	262,443	-	122,775	14,275	(388,124)	11,925	
1,549	25,586	(3,542)	(36,165)	(11,218)	(72,126)	(95,917)	רווח (הפסד) תפעולי
-	186,151	-	46,653	7,131	(218,134)	(21,801)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
1,549	(160,564)	(3,542)	(82,818)	(18,349)	146,007	(117,718)	רווח (הפסד) המגדור לפני מס

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

-	6,309,139	22,274	753,757	309,003	(6,599,441)	794,731	ערך הנכסים בספרים לפי מגדור פעילות
-	3,526,056	-	455,621	132,645	(3,586,179)	528,143	התחייבויות לפי מגדור פעילות

ישראל אלפידולר	בריטניה אלפידולר	צפון אמריקה אלפידולר	הודו אלפידולר	התאמות אלפידולר	סך הכל אלפידולר
-------------------	---------------------	-------------------------	------------------	--------------------	--------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

86	1,634	609,641	-	(594,790)	16,572	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
-	-	(38,348)	-	-	(38,348)	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
-	(250)	(60,700)	-	36,459	(24,491)	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	-	(176,171)	-	136,428	(39,743)	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
-	-	-	2,019	-	2,019	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
86	1,384	334,422	2,019	(421,903)	(83,992)	סך הכנסות

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

-	79,813	7,314,360	-	(6,599,441)	794,731	ערך הנכסים בספרים לפי מקום גאוגרפי
---	--------	-----------	---	-------------	---------	------------------------------------

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. פעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב

1. **חלק החברה בחלוקות שהתקבלו כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) בתקופת הדוח:**
 ליום 30 ביוני 2025, דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) מפעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה מסתכמים לסך של כ- 151 מיליון דולר. תזרימי מזומנים כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) שהתקבלו בחברה:

מטת 2024	בתקופה של שישה חודשים שסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
במיליון דולר	במיליון דולר	
16.5	8.6	דמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP
6.8	2.6	דמי הצלחה (Promote) כ-GP
15	11.6	תזרימים כ-LP
38.3	22.8	סה"כ

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

3. **הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור (Electra Multifamily Investment Fund II L.P):**
 בהמשך לאמור בביאור 7(ב)(1)(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוחות כספיים מאוחדים אלו, חתמה הקרן השניה על הסכמי מכר למכירת שישה מקבצי דיור. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, הושלם מימושם של שלושה נכסים מתוך ששת הסכמי המכר. התזרימים החופשי ממימושים אלו מסתכמים לסך של כ- 17 מיליון דולר כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הנכללה בנכס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרימים החופשיים מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים (*)
					במיליון דולר	במיליון דולר	במיליון דולר
1 The Hamilton	אנדרסונוויל, טנסי	יוני, 2019	3.18%	ספטמבר, 2025	41.25	0.9	-
2 200 East	דורהאם, צפון קרוליינה	יוני, 2018	1.62%	ינואר, 2025	61.6	2.1	(0.4)
3 23 Hundred at Ridgeview Ranch	פלאנו, טקסס	אוקטובר, 2018	4.53%	יוני, 2025	114.0	3.5	(0.3)
4 Sterling Town Center	ריילי, צפון קרוליינה	אוגוסט, 2018	2.66%	אוגוסט, 2025	73.1	7.1	(1.7)
5 Haven at Liberty Hills	יוסטון, טקסס	אוגוסט, 2018	6.50%	ספטמבר, 2025	34.4	0.3	(1.1)
6 Mezza	גלקסומיל, פלורידה	יוני, 2019	2.68%	נובמבר, 2025	78.0	3.1	(1.8)
סה"כ					402.35	17	(5.2)

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. כאשר מתוך סכום זה הוכר כבר בשנת 2024 הפסד בסך של כ- 0.4 מיליון דולר, דהיינו בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד בסך של כ- 4.8 מיליון דולר כתוצאה ממימושים אלו.

למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 17 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 6,030 יחידות דיור.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

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

בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוחות כספיים מאוחדים אלו, מימשה הקרן השלישית ארבעה מקבצי דיור. התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 6 מיליון דולר כדלקמן:

שם הנכס	מקום הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה האלוה בבנס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתדירים חפשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנבע מממש הבנסים (*)
					במליון חלר	במליון חלר	במליון חלר
Parc at Wesley Chapel	טמפה, פלורידה	נובמבר, 2020	6.57%	אפריל, 2025	65	0.7	(0.2)
Argyle Lake at Oakleaf Town Center	לקסונוויל, פלורידה	מאי, 2021	6.57%	אפריל, 2025	65	1.4	(2.0)
Reunion at 400	קסימי, פלורידה	יוני, 2021	6.57%	אפריל, 2025	77	1.6	(1.2)
Midtown 24	פלנטשיון, פלורידה	דצמבר, 2019	6.57%	אפריל, 2025	93	2.3	(0.2)
סה"כ					300	6.0	(3.6)

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

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

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

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

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

שם הנכס	מיקום הנכס	מעדרכישה	מספר יחידות דור	מחיר רכישה (100%)	חן עצמי משקע (חלק הקרן)	שיעור ההחזקה של הקרן במוניות בנכס
				במיליון חזר	במיליון חזר	
Wynwood Crossing	מאמי, פלורידה	אוגוסט, 2025	310	132.3	9.3	26.8%
סה"כ			310	132.3	9.3	

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן 35 מקבצי דיור, בהיקף של 10,720 יחידות דיור במדינות טקסס, אריזונה, פלורידה, טנסי, וירג'יניה, ג'ורג'יה ודרום וצפון קרוליינה, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 982 מיליון דולר.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

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

בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)(ז) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הושלם פרעון מלא של עסקת חוב למימון מקבצי דיור כדלקמן:

שם	סוג עסקה	מקום הנכס	מועד פיצוע העסקה	מועד השלמת העסקה	גובה ההשקעה המקורי (חלק הקרן)	תמורת המכירה (חלק הקרן)	בתנאים חפשי מהמכירה	חזית תשואה מימית	תשואה בממש
1	Aspenwoods Apartments	Mezzanine	מאי, 2021	ינואר, 2025	3.075	3.075	0.15	12%	16.12%
	סה"כ				3.075	3.075	0.15		

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 20 עסקאות חוב ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן לא להחזיק עוד בשלוש פוזיציות חוב, מחזיקה קרן החוב הראשונה ב- 29 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 258 מיליון דולר.

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

בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)(ט) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש אפריל 2025, הווארכה תקופת ההשקעות של קרן החוב השנייה למימון מקבצי דיור בארה"ב, בחצי שנה נוספת, כך שתקופת ההשקעות תסתיים עד ליום 28 באוקטובר 2025. החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 13.5 מיליון דולר. מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 3 עסקאות למימון מקבצי דיור בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 29.8 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנכס	סוג העסקה	מקום הנכס	מספר יחידות דיור	מועדרכישה	גובה החוב (חלק הקרן) במיליון דולר	תשואה מימית
1	Haven at the Gulch	Mezzanine Loan	נאשוויל, טנסי	299	פברואר, 2025	12.57%
2	Laurent at Carolina Forest	Preferred Equity	מרטל ביץ', דרום קרוליינה	305	מרץ, 2025	12.00%
3	Magnolia at Powell	Mezzanine Loan	ארלסון, פלורידה	132	יולי, 2025	5.2%
	סה"כ			736		29.77%

מימוש עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב בקרן החוב השנייה בתקופת הדוח ולאחריו:

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הושלם פרעון מלא של שתי עסקאות חוב למימון מקבצי דיור כדלקמן:

שם	סוג עסקה	מקום הנכס	מועד פיצוע העסקה	מועד השלמת העסקה	גובה ההשקעה המקורי (חלק הקרן)	תמורת המכירה (חלק הקרן)	בתנאים חפשי מהמכירה	חזית תשואה מימית	תשואה בממש
1	Brendon Park	Preferred Equity	מוקטוויל, טנסי	אוקטובר, 2022	מרץ, 2025	9.0	10.2	0.4	14.0%
2	Cheslyn Townhomes	Preferred Equity	ספרטנבורג, דרום קרוליינה	פברואר, 2023	יוני, 2025	3.5	4.0	0.14	14.8%
	סה"כ					12.5	14.2	0.54	

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של שתי עסקאות חוב, מחזיקה קרן החוב השנייה ב- 25 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 356 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. עדכון אודות קרנות החוב:

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

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

קרן חוב 2 – הקרן השתלטה על ניהול תשע עסקאות. מתוכם, בשמונה עסקאות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

למועד הפרסום, מרבית הנכסים מתופעלים בצורה ישירה או באמצעות הסכמי משנה, על-ידי American Landmark Value Management (להלן: "ALVM"), גוף ייעודי שהוקם על-ידי American Landmark Management (חברת ניהול הנכסים של החברה), לניהול נכסים בקרנות החוב, באופן שיאפשר ניצול יכולות הניהול והיתרונות לגודל של הפלטפורמה הקיימת. להערכת הנהלת החברה, נוכח תנאי השוק הנוכחיים ובהתאם לאופי הפעילות והמודל העסקי, ייתכנו מקרים נוספים בהם קרנות החוב ישתלטו על הניהול ו/או הבעלות הנכסים.

בהתאם לאמור בתקן דיווח כספי בינלאומי 9 – מכשירים פיננסיים (להלן – התקן) ביצעה החברה, נכון למועד הדוח, באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, הערכה ביחס להפסדי אשראי חוזיים (ECL) בקשר עם פעילותן של קרנות החוב נכון ליום 30 ביוני 2025.

ליום 30 ביוני 2025 סך ההפרשה להפסדי אשראי בקרנות החוב (100%) הינה בסך של כ-3.7 מיליון דולר (2024 – 3.6 מיליון דולר). חלקה של החברה בקרנות החוב הינו 5.26%-3.74%.

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

א. שותפויות השקעה:

בהמשך לאמור בביאור 7ג(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה (ביחד עם שותפים מוגבלים), 25 שותפויות, אותן מנהלת החברה, בעקיפין, כשותף מנהל (GP) יחד עם השותף המקומי. השותפויות האמורות לעיל הינן הבעלים של כ-4,263 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-475 מיליון דולר. החברה מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) ב-19 שותפויות בשיעורים של כ-5% - 18% וביתר השותפויות שיעור החזקתה של החברה יחד עם החזקות השותף המקומי בפעילות הינו 100%.

בנוסף השקיע השותף הכללי (GP) סך (100%) של כ-11.8 מיליון דולר, עבור רכישת קרקעות, פיקדונות ומקדמות לבניית ורכישת בתים עתידיים נוספים (מומן באשראי בנקאי).

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשו שותפויות ההשקעה 39 בתים, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ-3.14 מיליון דולר, כדלקמן:

מדינה	מספר בתים	עלות רכישה (100%)	השקעה (100%)	השקעה (חלק החברה)
		במיליון דולר	במיליון דולר	במיליון דולר
ג'ורג'יה	39	9.9	3.14	0.23
סו"כ	39	9.9	3.14	0.23

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

מתחילת השנה ועד למועד הדוחות הכספיים, מימשו שותפויות ההשקעה 36 בתים. התזרים החופשי מממוששים אלו מסתכם לסך של כ- 0.4 מיליון דולר כדלקמן:

מיקום הנכס	שיעור ההחזקה של החברה בנכס	מספר בתים שנמכרו	תמורת המכירה (100%) במיליון דולר	חלק החברה בנכסים חופשי מהמכירה במיליון דולר	רווח (הפסד) לאחר מס שבע ממש הנכס במיליון דולר
פלורידה, צפון/דרום קרוליינה, ג'ורג'יה וטנסי	5.13%-73.32%	36	8.4	0.4	(0.4)
סה"כ		36	8.4	0.4	(0.4)

ב. קרן להשקעות:

בחודש מרץ 2025 הודיעה החברה על סגירה ראשונה (Initial Closing) של הקרן להשקעות בבתי פרטיים להשכרה BTR-SFR בהיקף התחייבויות של כ- 225 מיליון דולר, סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 231 מיליון דולר (לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בקרן להשקעות, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו).

החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 0.75 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 6.56% מהיקף ההשקעה בקרן.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן שתי עסקאות לרכישת שני מתחמי BTR, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 6.3 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מספר נכסים מדרוכיה	מספר בתים שהתקבלו עד למועד הדוחות הכספיים	מספר נכסים מדרוכיה	מספר בתים שהתקבלו עד למועד הדוחות הכספיים	חן עמ' (חלק הקרן) (%)	חן עמ' (חלק הקרן) (%)	חן עמ' (חלק הקרן) (%)	שיעור ההחזקה של הקרן בנכס
1	Rice Hope	לורג'יה, פורט וינטור, ויני, 2025	103	23	25.4	11.32	3.2	100%	
2	The Station at Kentmere	אוברן, ג'ורג'יה, יולי, 2025	149	14	42.8	17.54	3.1	100%	
סה"כ			252	37	68.2	28.86	6.3		

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

בנוסף, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, השקיעה הקרן סך של כ- 5.8 מיליון דולר, עבור פקדונות ומקדמות לרכישת 215 בתים עתידיים נוספים.

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, נכון לפרסום הדוחות הכספיים, סך התחייבויות ההשקעה מסתכמות לסך כולל של כ- 745 מיליון דולר (לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו).

ריט המלונות רכשה 7 בתי מלון בעלות כוללת (100%) בתוספת שיפורים במושכר, למועד פרסום הדוחות הכספיים, בסך של כ- 785 מיליון דולר בהיקף השקעה הונית כוללת בסך של כ- 542 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. ייזום הקמת פרויקטי מגורים להשכרה במיאמי:

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

ג. קרן להשקעות בבריטניה

בהמשך לביאור 8(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 119 מיליון ליש"ט וכן כ- 11 מיליון ליש"ט 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 הונית כוללת של כ- 49 מיליון ליש"ט (חלק הקרן).

ד. אגרות חוב ודירוג החברה

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

- **הון עצמי מינימלי -** ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-130 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 ביוני 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 292 מיליון דולר.
- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד -** יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 30 ביוני 2025 הינו 38.33%.
- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) -** יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 30 ביוני 2025 הינו 42.05%.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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 30 ביוני 2025 המתייחסות לאגרות חוב אלו (לעניין ההתניות שנכללו בשטר החוב המתייחס לאגרות חוב אלו ראה גם באור 13ד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024):

- **הון עצמי מינימלי -** ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-145 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. "הלוואות בעלים" – יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פירוק החברה; (ב) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ז'). ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 ביוני 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 292 מיליון דולר.
- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד -** יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 30 ביוני 2025 הינו 38.33%.
- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) -** יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 30 ביוני 2025 הינו 42.05%.

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

דירוג החברה ואגרות חוב:

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

ה. מסגרות אשראי בבנקים:

בהמשך לאמור בביאור 12ג לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב ליום 30 ביוני 2025 על סך כולל של 215 מיליון דולר. מועד פרעון של מסגרות האשראי הינו כדלקמן:

שנת 2025 - 5 מיליון דולר.

שנת 2026 - 160 מיליון דולר.

שנת 2027 - 50 מיליון דולר.

לאחר תאריך המאזן, בחודש אוגוסט 2025, הודיעו שלושת הבנקים בישראל על החלטת ועדות האשראי להעמיד את מסגרות האשראי על סך של 285 מיליון דולר. מועדי הפרעון של קווי האשראי, לאחר קבלת הסכמת הבנקים להארכתם, כאמור לעיל, הינם כדלקמן:

שנת 2025 - 5 מיליון דולר.

שנת 2026 - 70 מיליון דולר.

שנת 2027 - 210 מיליון דולר.

החברה פועלת להארכת מסגרות האשראי בהתאם לצרכיה מפעם לפעם.

למועד הדוח הכספי עומדת החברה באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים המממנים בישראל כדלקמן:

שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו לא יפחת משיעור של 27.5% - ליום 30 ביוני 2025 - 37.73%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 30 ביוני 2025 - 42.05%.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחרי (המשך)

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

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

2. 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 מסוגים מכח דוח הנפקה פרטית. התמורה ברוטו בגין ההנפקה כאמור הסתכמה לסך של כ-200 מיליון ש"ח (כ-55 מיליון דולר).

ח. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 17ו(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 24 באפריל 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו בע"מ וחברות מוחזקות שלה (ובכללן החברה וחברות בת שלה), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, כפי שהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

הפוליסה האמורה נרכשה מצד שלישי, לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2025 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת) ועד ליום 30 באפריל 2026, בעלות כוללת לקבוצה של כ-406.3 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ובמצטבר, של 120 מיליון דולר.

כל נושאי המשרה בחברה 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 בקבוצת אלקו, אינם שונים באופן מהותי מתנאי ההתקשרות של יתר חברות הקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי. בהתאם, עומדת ההתקשרות בתקנה 1(4) לתקנות ההקלות.

להלן נימוקיהם לאישור ההתקשרות:

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

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד היה עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים מנכ"לים משותפים ובעלי השליטה באלקו, בעלת השליטה בחברה וכן דירקטורים בחברות הבנות הציבוריות האחרות של אלקו, אשר הינן כולן צד להתקשרות הנ"ל.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ט. תלויות

בהמשך לביאור 15ג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 6 בינואר 2025, הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בקשה כנגד החברה, אלקו בע"מ (בעלת השליטה בחברה), וחברות נוספות בשליטת אלקו בע"מ, לפי סעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") לגילוי ועיון במסמכים, לשם בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת.

עניינה של הבקשה הוא בקשר עם מתן תרומות על-ידי המשיבות לקרן להענקת מלגות על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, אשר לטענת המבקש, בוצע ללא קבלת האישורים הנדרשים בחוק החברות.

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.

י. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה

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

עד ליום 30 ביוני 2025 לא נרכשו במסגרת התכנית לרכישה עצמית של מניות החברה.

יא. תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה

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

עד ליום 30 ביוני 2025 לא נרכשו במסגרת התכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה.

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

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. רמות שווי הוגן

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

ליום 30 ביוני 2025			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
-	-	5,352	5,352
1,357	-	-	1,357
1,357	-	5,352	6,709
-	14,367	-	14,367
-	14,367	-	14,367

נכסים פיננסיים משווי הוגן דרך רווח והפסד:

גידור תזרים מזומנים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

סה"כ נכסים פיננסיים משווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים שוטפים:

הכנסות לקבל במסגרת סעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

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

ליום 30 ביוני 2024			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
747	-	-	747
747	-	-	747
-	6,018	-	6,018
-	6,018	-	6,018

נכסים פיננסיים משווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים פיננסיים משווי הוגן דרך רווח והפסד

סה"כ נכסים פיננסיים משווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים לא שוטפים המחזקים למכירה:

הכנסות לקבל במסגרת סעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים לא שוטפים המחזקים למכירה

ליום 30 ביוני 2024			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
-	-	1,759	1,759
-	-	1,759	1,759

התחייבויות פיננסיות משווי הוגן דרך רווח כולל:

גידור תזרים מזומנים

סה"כ התחייבויות פיננסיות משווי הוגן דרך רווח כולל:

ב. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

שווי הוגן			ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר
2024	2024	2025	2024	2024	2025
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
-	9,231	-	-	8,999	-
111,377	114,650	110,479	112,273	118,260	110,920
116,675	39,214	127,588	113,786	39,572	123,117
228,052	163,095	238,067	226,059	166,831	234,038
228,052	163,095	238,067	226,059	166,831	234,038

אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) (1)

אג"ח סדרה ה'

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

ב. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים התמציתיים צורפו לדוחות החברה:

החברה מצרפת את הדוחות הכספיים התמציתיים של:

- הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund II, L.P.).
- הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (American Landmark Electra Multifamily Investments Fund III L.P).

להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב Electra Multifamily Investments Fund II L.P: (הנתונים הינם לפי 100%)

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2024	2025	2024	2025	
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	
(ממ"ד)	(ממ"ד)	(ממ"ד)	(ממ"ד)	
85,245	149,983	77,777	149,983	נכסים שוטפים
830,207	662,644	938,922	662,644	נכסים לא שוטפים (*)
26,069	39,560	20,504	39,560	התחייבויות שוטפות
381,648	320,506	413,778	320,506	התחייבויות לא שוטפות
507,735	452,561	582,417	452,561	נטו
507,735	452,561	582,417	452,561	הון המיוחס לבעלי המניות
54,381	69,678	18,001	69,678	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
381,648	320,506	413,778	320,506	מזומנים ושוי מזומנים
				התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 583 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הון והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הון.

לתקופה של ששה חודשים		לתקופה של שלושה חודשים		לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(ממ"ד)	(ממ"ד)	(ממ"ד)	(ממ"ד)	(ממ"ד)	(ממ"ד)
33,970	36,722	16,971	18,536	73,349	18,536
15,074	16,578	7,180	8,552	32,968	8,552
(3,699)	(8,112)	(3,803)	(823)	(8,547)	(823)
(15,531)	(29,202)	(10,714)	(14,480)	(40,212)	(14,480)
(10,149)	(30,294)	(9,052)	(11,523)	(35,286)	(11,523)
7,569	13,338	3,930	6,660	16,891	6,660

הכנסות

רווח תפעולי

התאמות שווי הון

תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

רווח (הפסד) לתקופה

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 בדיור להשכרה: (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(ממ"ק)	(בתי ממ"ק)	
367,959	66,129	56,001
2,545,212	2,882,271	2,566,037
235,912	33,727	29,319
209,176	223,340	140,407
1,445,656	1,612,349	1,463,870
1,022,427	1,078,984	988,442
1,022,427	1,078,984	988,442

נכסם שוטפם

נכסם לא שוטפם (*)

התחייבויות שוטפות

הלוואות בגלים

התחייבויות לא שוטפות

נכס, נט

הון המיוחס לבעלי המניות

סכומים אלה כוללים את הנכסם וההתחייבויות הבאים

מזמנים ושוי מזמנים

16,000	14,402	17,553
1,445,656	1,612,349	1,463,870

התחייבויות פננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בגלים והפרשות)

(*) נכסם לא שוטפם כולל 2,509 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הון והיתרה מיציגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזן המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הון.

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 חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(ממ"ק)	(בתי ממ"ק)		(בתי ממ"ק)	
253,989	63,436	58,101	63,709	120,929
128,202	31,659	28,604	32,409	60,619
(109,527)	(67,289)	16,124	(14,856)	16,006
6,768	(11,947)	437	(498)	1,054
(83,278)	(72,091)	21,959	(7,025)	27,438
73,255	18,610	17,024	18,636	35,442

הכנסות

רווח תפולי

התאמות שווי הון

הוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזן, נט

רווח (הפסד) לתקופה

הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 7 - צירוף מידע תמציתי ודוחות כספיים של חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(ממ"ק)	(בתי ממ"ק)	
45,412	65,288	54,786
2,135,782	1,722,675	2,189,400
24,219	24,044	33,592
294,912	232,586	320,722
1,259,541	1,110,073	1,258,481
602,521	421,260	631,391
602,521	421,260	631,391

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים (*)

התחייבויות שוטפות

הלוואות בעלים

התחייבויות לא שוטפות

נכס נט

הון המיוחס לבעלי המניות

סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:

מזומנים ושוי מזומנים

12,087	9,758	9,304
1,259,541	1,110,073	1,258,481

התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 2,150 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי

השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לתקופה של ששה חודשים		לתקופה של שלושה חודשים		לשנה שהסתיימה	
שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		ביום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(בתי ממ"ק)	(בתי ממ"ק)	(בתי ממ"ק)	(בתי ממ"ק)	(ממ"ק)	(ממ"ק)
70,802	89,485	44,906	36,571	154,690	72,900
34,185	43,139	21,612	17,416	(38,882)	(38,882)
(75,869)	35,485	36,830	(79,516)	2,045	(1,565)
2,060	(1,565)	(548)	1,111	(62,415)	19,441
(84,037)	19,441	28,969	(84,178)	59,983	34,605
26,717	34,605	17,174	14,066		

הכנסות

רווח תפעולי

התאמות שווי הוגן

תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

רווח (הפסד) לתקופה

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 30 בוג	
2024	2024	2025
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(ממ קר)	(בלתי ממ קר)	(בלתי ממ קר)
6,990	20,848	8,552
222,200	222,200	231,100
3,158	4,064	4,854
72,269	88,228	85,061
153,763	150,756	149,737
153,763	150,756	149,737
964	145	519
72,269	89,177	85,061

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים (*)

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות, נטו

נט

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.

לתקופה של שיש חזשים		לתקופה של שלושה חזשים		לשנה הסתיימה	
ש הסתיימה ביום 30 בוג		ש הסתיימה ביום 30 בוג		ביום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר	אלפי חלר
(בלתי ממ קר)	(בלתי ממ קר)	(בלתי ממ קר)	(בלתי ממ קר)	(ממ קר)	(ממ קר)
6,550	6,365	3,051	3,139	12,314	
1,589	178	816	(393)	(85)	
8,900	(3,200)	8,900	(3,200)	(3,200)	
8,442	(4,563)	8,682	(4,049)	(7,345)	
748	819	362	411	2,647	

הכנסות

רווח (הפסד) תפעולי

התאמות שווי הוגן

רווח (הפסד) לתקופה

הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

- המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות זהה למדיניות החשבונאית של החברה.
- 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- 90.7 מיליון דולר, ההלוואה נושאת ריבית משתנה (SOFR) + 7.75% (כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 12.05%). 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.



פרק ג'

תמצית מידע כספי נפרד
ביניים

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 ומיידיים), התש"ל 1970

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים</u>
	<u>מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)</u>
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 נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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
139	747	1,357
36,227	70,695	44,811
74,538	71,650	74,429

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

נכסים לא שוטפים

287,401	287,829	292,636
20,326	19,670	20,971
179	217	164
308,888	242,460	328,327
739	886	533
-	-	5,352
617,533	551,062	647,983
692,071	622,712	722,412

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 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)
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
21,009	23,562	17,918	מסים נדחים
218,834	160,818	213,800	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מבנקים

169,675	-	165,000
---------	---	---------

הון

58	58	58	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע.נ.
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.רושניק	א.יניב	א.וסלי
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

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

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש השקעה בעסקה משותפת

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תרימי 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 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	2024	2025	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:

הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

(91,261)	(27,901)	(13,099)	(50,829)	(19,378)
85,211	25,142	4,494	48,235	8,170
(6,050)	(2,759)	(8,605)	(2,594)	(11,208)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:

ניירות ערך סחירים, נטו

השקעה בחברות מוחזקות, נטו

שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו

תמורה מממוש (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שימוש, נטו

477	-	489	-	238
(23,110)	(2,962)	(8,651)	3,407	(17,926)
(55,313)	(2,176)	(355)	(19,676)	(19,893)
(13)	(3)	(26)	(3)	(26)

מזומנים נטו - פעילות השקעה

(77,959)	(5,141)	(8,543)	(16,272)	(37,607)
----------	---------	---------	----------	----------

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

פרעון אגרות חוב

התחייבויות בגין חכירה

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

114,028	-	-	41,265	-
32,258	-	-	32,258	55,383
(5,336)	(5,336)	-	(5,336)	-
39,797	-	(651)	-	(473)
(30,193)	(10,585)	(11,196)	(10,585)	(11,196)
354	94	93	192	187
(29,155)	12,360	-	(39,155)	(5,000)

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
(מבקר)	(בלתי מבקר)		(בלתי מבקר)	

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי

המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

פחת והפחתות
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו
שינוי ערך התחייבויות וחיובים 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:

(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

שינוי במסים נדחים, נטו
שינוי בחיובים 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

ריבית ששולמה לתאגידים בנקאיים ואחרים

מסים ששולמו

6,111	-	7,038	1,090	8,538
-------	---	-------	-------	-------

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 5ד' 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 5ה' 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. תליות

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 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 ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

הפוליסה האמורה נרכשה מצד שלישי, לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2025 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת) ועד ליום 30 באפריל 2026, בעלות כוללת לקבוצה של כ-406.3 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ובמצטבר, של 120 מיליון דולר.

כל נושאי המשרה בחברה מבטחים על-פי הפוליסה בתנאים זהים.

ועדת התגמול קבעה כי ההתקשרות הינה לטובת החברה, וכן כי היא עומדת בתנאי תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות לאור העובדה כי תנאי ההתקשרות נקבעו במסגרת סעיף ז' למדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה בהתאם לסעיף 267א(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ההתקשרות הינה בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ביום 24 באפריל 2025 את חלוקת תשלומי הפרמיה בגין הפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה האמורה לעיל, בין החברות בקבוצת אלקו על פי מפתח חלוקה שהוצע על ידי יועץ חיצוני, באופן שבו חלקה של החברה יעמוד על 22.5% (סך של כ-91.4 אלפי דולר לתקופה של 12 חודשים). כן קבע הדירקטוריון כי תנאי ההתקשרות של החברה בחלוקת תשלומי הפרמיה האמורים בין חברות קבוצת אלקו, אינם שונים באופן מהותי מתנאי ההתקשרות של יתר חברות הקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי. בהתאם, עומדת ההתקשרות בתקנה 1(4) לתקנות ההקלות.

להלן נימוקיהם לאישור ההתקשרות:

1. סכום הפרמיה המיוחס לחברה לגבי התקופה המובאת לאישור, נמוך ביחס לסכום הפרמיה אותו היה על החברה לשלם אילו ערכה את הביטוח לבדה, לגבול אחריות נמוך יותר.
2. ניהול פוליסת ביטוח על בסיס קבוצתי הינו מהלך יעיל, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט הכיסוי הביטוחי. באמצעות התקשרות מרוכזת כאמור, משפרות חברות הקבוצה את עמדתן ביחס למבטחים שונים בשוק, מוזילות את עלויות הבטוח ורכשויות 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 הונית 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.



פרק ד'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 ("תקנות הדוחות") לרבעון השני של שנת 2025:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אמיר יניב, מנכ"ל;
2. אלי וסלי, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים :

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות הדוחות :

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, **אמיר יניב**, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "**הדוחות**") ;
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

24 באוגוסט, 2025

אמיר יניב, מנכ"ל

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות הדוחות:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, **אלי וסלי**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופות ביניים**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין: וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

24 באוגוסט, 2025

אלי וסלי, סמנכ"ל כספים