

אלקטרה נדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023**

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2023

תוכן העניינים

- 3 - דוח רואה החשבון המבקרים - רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
- 4 - דוח רואה החשבון המבקרים – דוחות כספיים שנתיים.....
- 6 - דוחות מאוחדים על המצב הכספי.....
- 8 - דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד.....
- 9 - דוחות מאוחדים על הרווח הכולל.....
- 10 - דוחות מאוחדים על השינויים בהון.....
- 13 - דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים.....
- 15 - ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים.....

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלקטרה נדל"ן בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלקטרה נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על דמי ניהול ודמי הצלחה (Promote) מנדל"ן להשקעה; (3) בקרות על תהליך ניהול האשראי למימון נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 19 במרץ 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב

19 במרץ, 2024

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן – החברה) ליום 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 0.3% וכ- 3.6% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0%, כ- 0% וכ- 0.9% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לדעות.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיוח כספי בינלאומיים (IFRS) והראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן ענייני המפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

קביעת שווי נדל"ן להשקעה בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ויישום שיטת Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV)

החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, במישרין ובעקיפין, משמשת כשותף מוגבל (LP) בקרנות להשקעה במקבצי דיור בארצות הברית (Multifamily) כמו גם שותף מוגבל (LP) בפעילות בתחום של בתים פרטיים להשכרה צמודי קרקע (SFR) וכבעלת מניות בשותף המנהל של קרנות ההשקעה (GP) ושותף מנהל של פעילות ה SFR (GP). החזקות החברה בקרנות ההשקעה במקבצי הדיור בארצות הברית ובפעילות ה SFR מטופלות בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם לשיטת השווי המאזני. החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, הינה בעלת מניות בשותף המנהל בקרנות ובפעילות ה SFR (GP), אשר מזכה אותה בכפוף להגעה לשיעור התשואה הפנימי (IRR) בפעילויות האמורות לעיל לכלל המשקיעים, בדמי הצלחה (Promote) ששיעורם משתנה

בין הקרנות השונות למקבצי הדיור בארצות הברית ובתחום פעילות ה SFR.

בהתאם לאמור בביאור 2ד, החברה אימצה במסגרת יישום שיטת השווי המאזני את גישת המימוש התיאורטי Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV) לצורך קביעת חלקה ברווחים המוקצים מהחברות הכלולות. בהתאם לגישת ה-HLBV, חלקה של החברה בדמי ההצלחה (Promote) מקרנות ההשקעה למקבצי הדיור ומפעילות ה SFR מחושב בהנחה שהחברה המוחזקת תממש מיידית את נכסיה על פי ערכם בספרים לאותו מועד המבוסס על ערכם הפנקסי ובהתחשב בהתייבויות אחרות ובהשקעות שבוצעו, נטו. החברה זכאית לדמי ההצלחה המחולקים מהרווחים של החברה המוחזקת כשותף כללי (GP) במקרה בו שיעור הרווח הכולל ממימוש הנכס כאמור לפי גישת ה HLBV עולה על שיעור התשואה לשותפים המוגבלים (LP). מאחר והחברות הכלולות מודדות את הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן, אזי כחלק מיישום שיטת ה-HLBV, חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות מושפע מהשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב.

נהלי הביקורת שביצענו שקשורים לקביעת שווי נדל"ן להשקעה בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ויישום שיטת ה HLBV:

(1) בחינה וניתוח של הערכות שווי ביחס לנכסי נדל"ן להשקעה בקרנות מקבצי הדיור שנערכו על ידי מערכי שווי חיצוניים על בסיס מדגמי תוך הבאה בחשבון של שיקולים איכותיים וכמותיים ביחס למדגם שזוהה; (2) בחינת ההנחות אשר משמשות כבסיס להערכות השווי לרבות בחינת ה- NOI בנכסי הנדל"ן להשקעה השונים, בחינת שיעור ההיוון שנעשה בו שימוש בשמאות, עסקאות השוואה שהובאו בחשבון בבסיס הערכת השווי והמתודולוגיה שיושמה בהערכת השווי; (3) סקירת הערכות שווי של הנדל"ן להשקעה, באופן מדגמי, על ידי מחלקה מומחית מטעמנו בדגש על בחינת שיעור ההיוון בנכסי הנדל"ן להשקעה; (4) הפניית שאלות ותשובות וקבלת הבהרות, ככל ונדרש, ממערך השווי; (5) בדיקה והתאמה אל מול הסכמי החברה של מנגנוני חישוב דמי ההצלחה (Promote) בנכסי הנדל"ן השונים על בסיס מדגמי; (6) בדיקת החישוב האריתמטי והרכיבים השונים הכלולים בחישוב דמי ההצלחה (Promote); (7) בחינת נאותות הרישום ומתכונת הגילוי בדוחותיה הכספיים של החברה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו מיום 19 במרץ 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב

19 במרץ, 2024

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

ליום 31 בדצמבר

<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>באור</u>	<u>נכסים</u>
<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>		
			<u>נכסים שוטפים</u>
7,757	2,545	4	מזומנים ושוי מזומנים
-	794		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
36,597	32,069	5	חייבים, הלואות ויתרות חובה
<u>44,354</u>	<u>35,408</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
719,418	695,182	ב8,7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיוור להשכרה ואחרים
18,264	54,588	6	הלואות, חייבים, ויתרות חובה לזמן ארוך
356	260		רכוש קבוע
1,282	957		נכסים בגין זכות שימוש
<u>739,320</u>	<u>750,987</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
			סה"כ נכסים
<u>783,674</u>	<u>786,395</u>		

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	באור	התחייבויות והון
אלפי דולר	אלפי דולר		
			התחייבויות שוטפות
46,188	72,946	10	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ואגרות חוב)
5,330	769	21	התחייבויות בגין מסים שוטפים
67	74		ספקים ומתני שירותים
11,328	8,185	11	זכאים ויתרות זכות
370	298		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
<u>44,354</u>	<u>35,408</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
66,861	110,692	13	ואגרות חוב
878	576		התחייבויות בגין חכירה
20,120	35,253	14	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
149,244	167,679	12	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
79,787	63,099	21 ה	מסים נדחים
<u>316,890</u>	<u>377,299</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
58	58	16	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע"נ
185,270	185,635		פרמיה על מניות
(199,023)	(117,254)		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>149,244</u>	<u>167,679</u>		עודפים
398,814	320,792		הון המיוחס לבעלי המניות
4,687	6,032		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>403,501</u>	<u>326,824</u>		סה"כ הון
<u><u>783,674</u></u>	<u><u>786,395</u></u>		סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

19 במרץ, 2024			
ג.רושינק	א.יניב	א.אסולי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2022	2023	באור	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר		<u>תוצאות הפעילות</u>
8,755	14,970	17,056		מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
143,416	208,662	(67,898)		הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
6,631	5,126	(22,671)		דמי הצלחה (Promote)
				תוצאות הפעילות בהתאם לשווי המאזני
				מנכסי אסטרטגיית המימוש
10,962	1,169	700	x 18,9	הכנסות מדמי שכירות ואחרים
(2,206)	-	-		התאמות שווי הוכן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו
316	61	428		תוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
<u>197,651</u>	<u>272,584</u>	<u>(41,192)</u>		
				עלויות הוצאות
12,332	131	112	ב18	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
11,271	12,111	1,860		עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
7,520	8,275	5,541	19	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>31,123</u>	<u>20,517</u>	<u>7,512</u>		
<u>166,528</u>	<u>252,067</u>	<u>48,704</u>		רווח (הפסד) תפעולי
(9,339)	(12,786)	(24,060)		הוצאות מימון
(1,853)	(1,326)	(11,539)		חלק הזכויות שאין מקמת שליטה באופציית המכר (Put) בגין נכסי נדל"ן להשקעה (ראה גם באור ג2)
5,143	12,850	6,212		הכנסות מימון
<u>6,049</u>	<u>(1,262)</u>	<u>(29,387)</u>	20	הכנסות (הוצאות) מימון נטו
160,479	250,805	(78,091)		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
<u>(28,771)</u>	<u>(69,325)</u>	<u>15,111</u>	21	מסים על הכנסה
<u>131,708</u>	<u>181,481</u>	<u>(62,981)</u>		רווח נקי (הפסד) לשנה
				מיוחס ל:
128,603	180,627	(63,689)		בעלי המניות
3,105	854	708		זכויות שאין מקמת שליטה
<u>131,708</u>	<u>181,481</u>	<u>(62,981)</u>		רווח נקי (הפסד) לשנה
				רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות
<u>2.26</u>	<u>3.18</u>	<u>(1.13)</u>	22	רווח בסיסי (בדולר)
<u>2.25</u>	<u>3.15</u>	<u>(1.13)</u>	22	רווח מדולל (בדולר)
				הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
<u>56,887</u>	<u>56,761</u>	<u>56,485</u>		בסיסי (באלפים)
<u>57,323</u>	<u>57,265</u>	<u>56,685</u>		מדולל (באלפים)

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
131,708	181,481	62,981
(2,198)	771	-
2,111	-	-
-	-	388
2,389	539	660
2,302	1310	1,048
<u>134,010</u>	<u>182,791</u>	<u>(61,933)</u>
130,916	182,195	(62,641)
3,094	596	708
<u>134,010</u>	<u>182,791</u>	<u>(61,933)</u>

רווח נקי (הפסד) לשנה

רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס)

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע
ההצגה

סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ
רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווח כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה מיוחס ל:

בעלי המניות
זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוססות מניות	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן מכשירי הון דרך רוח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
										אלפי דולר
403,501	4,687	398,814	332,509	(52,258)	474	(9,479)	-	(57,759)	185,270	58
(62,981)	708	(63,689)	(63,689)							
388	-	388					388			
660	-	660		660						
(61,993)	708	(62,641)	(63,689)	660	-	-	388	-	-	-
1,085	-	1,085			1,085					
731	731	-	(63,689)							
-	-	-			(365)				(365)	
(94)	(94)	-								
(16,466)	-	(16,466)	(16,466)							
<u>326,824</u>	<u>6,032</u>	<u>320,792</u>	<u>252,354</u>	<u>(514,598)</u>	<u>1,194</u>	<u>(9,479)</u>	<u>388</u>	<u>(57,759)</u>	<u>185,635</u>	<u>58</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח נקי (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

חלק מהזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות ושותפויות ההשקעה

מימוש כתבי אופציות

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

סה"כ רווח כולל לתקופה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הכל מיחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן מכשיר הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
251,050	3,813	247,237	175,665	(2,563)	(53,826)	392	(57,759)	185,270	58
181,481	854	180,627	180,627						
1,310	(258)	1,568			1,568				
182,791	596	182,195	180,627	-	1,568	-	-	-	-
82		82				82			
2,586	2,586								
(6,916)		(6,916)		(6,916)					
(2,308)	(2,308)	-							
(23,783)	-	(23,783)	(23,783)						
403,501	4,687	398,814	332,509	(9,479)	(52,258)	474	(57,759)	185,270	58

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי לתקופה

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

חלק מהזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות ושותפויות ההשקעה

רכישת מניות החברה

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוססות מניות	קרן מכשירי הון דרך רוח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
130,934	4,844	126,090	56,992	(2,563)	(56,138)	395	(57,759)	185,162	1
131,708	3,105	128,603	180,627						
2,111	3,105	128,603	128,603		2,111				
191	(11)	202			202				
134,010	3,094	130,916	128,603	-	2,313				
161		161				161			
-		-				(165)		108	57
799	799								
(4,924)	(4,924)								
(9,930)		(9,930)	(9,930)						
403,501	4,687	398,814	332,509	(9,479)	(52,258)	474	(57,759)	185,270	58

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי לתקופה

מימוש הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רוח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

מימוש אופציות על ידי נושאי משרה

חלק מהזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

ושותפויות ההשקעה

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
131,708	181,481	(62,981)
143,416	208,662	(67,898)
54,395	86,682	17,783)
4,3266	89	-
51,060	116,680	3,450
91	(12,341)	-
(167,334)	(229,115)	(69,833)
(1,491)	(4,421)	-
(1)	(83)	-
(1,616)	(41)	-
39,978	-	-
143,416	208,662	(67,898)
54,395	86,682	17,783)
29,614	44,832	89,949
(9,930)	(23,783)	(16,466)
796	2,586	731
(4,756)	(2,308)	(94)
80,867	107,138	40,640
(63,611)	(58,698)	(42,473)
88	(77)	(290)
-	(6916)	-
(10,447)	(16,016)	(27,443)
33,696	86,538	34,400
-	(98,764)	-
29,941	-	-
26,376	34,532	78,954
5,784	8,018)	(5,212)
10,965	16,992	7,757
243	(1,217)	-
16,992	7,757	2,542

תזרימי מזומנים – פעילות שוטפת:

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
 רווח נקי (הפסד) לשנה

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים – פעילות השקעה:

ניירות ערך סחירים, נטו

תמורה ממימוש תברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים

שינוי בפקדונות לזמן קצר וארוך, נטו
 שינויים בהשקעות, הלוואות לקרנות ושותפויות ההשקעה, הלוואות לחברות מוחזקות
 ושותפים, נטו

השקעה והשבחה של נכסים מניבים, נטו

השקעה והשבחה של נכסים מניבים

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

תמורה ממכירת נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש

רווח נקי (הפסד) לשנה

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים – פעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב (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

רכישת מניות החברה

פרעון אגרות חוב

קבלת הלוואות לזמן קצר

פרעון הלוואות לזמן קצר

פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים שניתנו לנכסי אסטרטגיית המימוש

מזומנים נטו מפעילות מימון:

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(36,724)	(47,783)	(8,950)
2,111	-	-
(142,543)	(208,662)	67,898
60,204	90,557	9,703
292	350	421
2,206	-	-
(4,326)	(113)	(794)
161	82	1,085
28,823	51,378	(16,688)
1,949	-	-
116	47	-
664	(3,172)	(9,167)
146	(417)	8
4,318	12,522	7,844
5,290	10,412	(6,162)
<u>(77,313)</u>	<u>(94,799)</u>	<u>45,198</u>

נספח א' – התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

	חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו
	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
	דמי הצלחה (Promote)
	דיבידנדים, דמי הצלחה, וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי הנאזני ואחרים
	פחת והפחתות
	התאמות שווי הוגן ומימוש נכסים מניבים, נטו;
	שינוי בערך נכסים פיננסיים
	זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה
	שינוי במסים נדחים נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות

	שינוי במלאי מקרקעין למכירה ומקדמות, נטו
	שינוי בלקוחות
	שינוי בחייבים ויתרות חובה
	שינוי בספקים ונותני שירותים
	שינוי בזכאים ויתרות זכות
	שיערוך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו

נספח ב' – נתונים נוספים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

	ריבית
<u>7,221</u>	<u>11,989</u>
<u>1,491</u>	<u>9,993</u>
<u>8,712</u>	<u>21,982</u>

מסים ששולמו על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

	ריבית
<u>721</u>	<u>7,842</u>
<u>12,061</u>	<u>12,786</u>

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1

כל ל י

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.
 - 23 שותפויות יעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכוללות בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) - בתים צמודי קרקע להשכרה Single Family Rental ביחד עם פעילות ה-BTR - להלן "SFR".
 - שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב.
 - קרן להשקעות במשרדים בבריטניה.
 - פרויקטי מגורים להשכרה בדרום מיאמי - שתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים).
- מכלול פעילות החברה בתחום מקבצי הדיור, קרנות החוב וה-SFR יוגדרו להלן: "דיור להשכרה בארה"ב".
- בהתאם לתוכנית העבודה מתעתדת החברה ליישם את המודל העסקי של הקרנות והשותפויות הפעילות וכן להמשיך בגיוסם עבור קרנות ההשקעה והשותפויות אשר נמצאות בתקופת גיוס.
- למידע נוסף בדבר מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה באור 25 להלן.

ב. מלחמת "חברות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמה בחזית הדרומית, שבמהרה הפכה למערכה רב-זירתית שעיקרה בדרום ובצפון הארץ. משרדי מטה החברה, הממוקמים בתל-אביב, פתוחים ופועלים בהתאם להנחיות פיקוד העורף, שאינן כוללות בשלב זה מגבלות מהותיות על פעילות החברה. 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 ותוצאותיה. יצוין כי אירועים ביטחוניים מהותיים עשויים להשפיע על קצב גיוס הכספים ממשקיעים ישראלים.

ג. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

לאור תמורות כלכליות ברחבי העולם ובישראל שנבעו בין היתר מהזרמות כספים משמעותיות והורדת שיעורי הריבית בתקופת מגפת הקורונה, מהשפעות מלחמת רוסיה-אוקראינה ומהתייקרות מחירי האנרגיה ועלויות התובלה הבינלאומיות, חלה עלייה חדה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. על מנת לבלום את עליית המחירים, החליטו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל והבנק הפדרלי של ארה"ב, להעלות את שיעורי הריבית. עליית שיעורי הריבית מסיטה לשוק השכירות בארה"ב משקי בית רבים, אשר אין ביכולתם לשאת בתשלומי המשכנתא השוטפים, ובכך תורמת להגברת הביקושים לתחום הפעילות העיקרי בו עוסקת החברה – שוק הדיור להשכרה בארה"ב. תחום זה, לצד הפעילות בתחום המלונות, נהנים מפרקטיקה של חוזים קצרים (החוזים בענף הדיור להשכרה הם ככלל לשנה אחת בלבד, ללא אופציות או תקופות הארכה. בתחום המלונות חוזי השכירות הינם בתעריף יומי ושבוועי), אשר מהווים הגנה מובנית מפני אינפלציה. מאידך, עליה בשיעורי הריבית בארה"ב ובישראל מייקרת את עלויות המימון ברמת החברה וברמת נכסי הבסיס המנוהלים על ידה, אך יחד עם זאת, חשוב לציין כי על פי רוב, הלוואות ברמת נכסי הבסיס ניטלות בעיקר בריבית קבועה או שהן מגודרות עם תקרה מקסימלית לשיעור הריבית (CAP), כך שהתייקרות עלויות המימון לנכסים הקיימים מגודרת. התייקרות עלויות המימון משפיעה גם על התזרימים השוטפים מנכסי הבסיס, כמו גם על שיעורי ההיוון של הנכסים בניהולה של החברה (נכון למועד הדוחות הכספיים ניכרת עלייה בשיעורי ההיוון). גם בהקשר זה, יש לציין כי אסטרטגיית ההשבחה של החברה, בפלטפורמות ההשקעה השונות שבניהולה, מייצרת ערך באמצעות גידול מהותי ב-NOI המסייע במיתון ההשפעה השלילית של העליה בריבית ושיעור ההיוון. עוד יצוין כי סביבת הריבית הגבוהה מייצרת הזדמנויות השקעה אטרקטיביות בפעילות החוב לדיור להשכרה (אשר נהנית משיעורי מינוף אשר נמצאים במגמת ירידה, לצד שיעורי ריבית גבוהים יותר) וכן בפעילות המלונות ובפעילות המשרדים בבריטניה (בהן הסיטואציה עשויה לייצר הזדמנויות רכישה באמצעות הון זמין). יצוין, כי בהיבט פעילותן של קרנות החוב ובהתאם לנדרש בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 – מכשירים פיננסיים (להלן – IFRS 9) מבצעת החברה בדיקה של הצורך ברישום הפרשה בגין סיכונים אשראי חזויים וכוללת בספריה הפרשה בהתאם לחוות דעת מומחה חיצוני בלתי תלוי שקבלה ביחס לתיק הלקוחות הקיימים בתחום פעילות קרנות החוב.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

<u>כל ל י</u>	<u>באור 1</u>
ד. הגדרות:	
החברה והחברות המוחזקות שלה.	"הקבוצה" -
חברות מאוחדות, ישויות בשליטה משותפת וחברות כלולות.	"חברות מוחזקות" -
חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-IFRS 10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.	"חברות מאוחדות" -
תאגידי המוחזקים על ידי מספר גורמים, ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה באופן משותף על הפעילות הכלכלית של אותם תאגידי.	"עסקאות משותפות" -
חברות, לרבות ישויות בשליטה משותפת אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן ואשר השקעות הקבוצה בהן, במישרין או בעקיפין, נכללות בדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.	"חברות כלולות" -
Electech Real Estate BV-חברה הולנדית זרה בבעלות מלאה של החברה, המשקיעה בחברות של החברה מחוץ לישראל.	Electech -
Electra America Inc. – חברה אמריקאית זרה בבעלות מלאה של החברה, המרכזת את פעילות החברה בארה"ב.	Electra America -
כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.	"בעלי עניין" -
כהגדרתם בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.	"בעלי שליטה" -
כהגדרתם ב- IAS 24.	"צדדים קשורים" -

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה בחברות מוחזקות. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לחברה מחזור תפעולי של שנה לפיו מסווגים הנכסים וההתחייבויות בדוח על המצב הכספי לשוטפים או בלתי שוטפים.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתנות לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. בנוסף, קבוצה העניקה אופציית מכר (PUT) לחלק מהזכויות שאינן מקנות שליטה בתמורה למזומן ולפיכך זכויות אלו מוכרות כהתחייבות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. ראה גם ביאור 14.

החברה מחזיקה בשותף המנהל (GP) בקרנות השקעה אך לא מתקיימת שליטה אפקטיבית ובהתאם קרנות אלו אינן מאוחדות אלא מטופלות בשיטת השווי המאזני – ראה ביאור 2ד'.

ד. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני לפיה ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

לחברה השקעות בחברות כלולות שונות מעצם החזקתה בעקיפין, דרך חברות מוחזקות, כשותף מוגבל (LP) בפעילות הקבוצה השונות. החזקה זו בשילוב עם היות החברה, בעקיפין דרך חברות מוחזקות, שותף כללי (GP) בפעילויות השונות מזכה אותה, בין היתר בדמי הצלחה (Promote).

החברה אימצה את גישת המימוש התיאורטי, Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV), לצורך קביעת חלקה ברווחים המוקצים. בהתאם לגישת ה-HLBV, חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות (להלן - "דמי הצלחה (Promote)") מחושב בהנחה שהחברה המוחזקת תממש מיידית את נכסיה על פי ערכם בספרים לאותו מועד, המבוסס על שוויים ההוגן (Fair Market Value) ובהתחשב בהתחייבויות אחרות ובהשקעות שבוצעו, נטו. החברה זכאית לקבלת דמי הצלחה (Promote), המחולקים מהרווחים של החברה המוחזקת בין הקבוצה כשותף הכללי (GP) לשותפים המוגבלים (LP), במקרה בו שיעור הרווח הכולל ממימוש הנכס כאמור לפי גישת ה-HLBV עולה על שיעור התשואה לשותפים המוגבלים (LP).

החברות הכלולות של החברה הינן בעיקר קרנות בתחומי פעילות שונים כפי שמפורטים בביאור מגזרי הפעילות של החברה (ראה גם ביאור 25) ומוצגות להלן:

(1) קרנות וישויות בתחום הדיור להשכרה בארצות הברית – הכוללות את פעילות מקבצי הדיור באמצעות קרנות להשקעה במקבצי דיור, קרנות למימון מקבצי דיור, שותפויות ייעודיות להשקעות בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (SFR).

(2) תחום המלונאות – קרן בתחום המלונאות בארצות הברית באמצעות שותפות ריט אמריקאית.

(3) החזקה בקרן משרדים בבריטניה (מוצגת במסגרת מגזר "אחרים").

(4) החזקה בחברות כלולות המחזיקות בעתודות קרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניב) לטובת ייזום ופיתוח שלהם כנדל"ן להשקעה (מוצגת במסגרת מגזר "אחרים").

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הכלולות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הכלולות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך) - מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו דולר. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

שינוי מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה

עד ליום 31 במרץ, 2022 מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה היה השקל. החל מיום 1 באפריל, 2022 עם השלמת מימושם של מרבית נכסי אסטרגיית המימוש ומיקוד פעילותה של החברה בהקמה וניהול קרנות השקעה (Private Equity) ושותפויות ייעודיות, מהווה דולר ארה"ב את מטבע פעילותה של החברה. בהמשך לבחינה שבוצעה החברה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 21 בדבר השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ, הגיעה החברה למסקנה כי הסביבה הכלכלית המשפיעה על מחירי הסחורות והשירותים שניתנים על ידי החברה היא ארצות הברית ולפיכך הדולר האמריקאי הינו מטבע הפעילות של החברה.

מועד השינוי של מטבע הפעילות נקבע ליום 1 באפריל, 2022 ויושם באופן פרוספקטיבי בדוחות כספיים אלו. כמו כן, במועד השינוי לעיל שינתה החברה את מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים לדולר כאשר שינוי זה נעשה למפרע.

מספרי ההשוואה מוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה לפי מטבע ההצגה החדש. השפעת השינוי במטבע ההצגה לתקופות קודמות נזקפה לקרן הון בגין תרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה בסכום כולל של כ- 16 מיליון דולר (בחובה).

הכרה בהכנסה

המדדיניות החשבונאית שמיושמת בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

(1) הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

הכנסות מדמי ניהול נזקפות לדוח רווח או הפסד על פני תקופת מתן השירותים המזכים בדמי הניהול. הכנסות מעמלות רכישה נזקפות לדוח רווח או הפסד במועד הזכאות לקבלתן.

(2) רווחים (הפסדים) ממימוש נכסי נדל"ן

רווחים (הפסדים) ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה מוכרים בדוח רווח או הפסד במועד השלמת עסקת המכירה, דהיינו כאשר הרוכש משיג שליטה על נכסי הנדל"ן. החברה או חברות מוחזקות מאבדות שליטה על נכס כאשר בידי הרוכש נתונה היכולת לכוון את השימוש בנכס ולהשיג למעשה את כל הטבות הנותרות מהנכס וכן למנוע מישויות אחרות את היכולת לכוון את השימוש בנכס וכן להשיג הטבות ממנו.

(3) הכנסה מדמי הצלחה (Promote)

החברה אימצה את גישת המימוש התיאורטי, Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV), לצורך קביעת חלקה ברווחים המוקצים. בהתאם לגישת ה-HLBV, חלקם של השותפים ברווחי חברות מוחזקות (להלן - "דמי הצלחה (Promote)") מחושב בהנחה שהחברה המוחזקת תממש מיידית את נכסיה על פי ערכם בספרים לאותו מועד, המבוסס על שווים ההוגן (Fair Market Value) ובהתחשב בהתחייבויות אחרות ובהשקעות שבוצעו, נטו. החברה זכאית לקבלת דמי הצלחה (Promote), המחולקים מהרווחים של החברה המוחזקת בין הקבוצה כשותף הכללי (GP) לשותפים המוגבלים (LP), במקרה בו שיעור הרווח הכולל ממימוש הנכס כאמור לפי גישת ה-HLBV עולה על שיעור התשואה לשותפים המוגבלים (LP).

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

(1) מסים שוטפים -

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

(2) מסים נדחים -

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

החברה מחשבת מסים נדחים בגין החזקותיה בעקיפין בנכסי נדל"ן להשקעה, המוחזק דרך חברות כלולות של החברה וזאת תוך הבאה בחשבון של ההטבות הכלכליות הגלומות בנדל"ן להשקעה בדרך של שימוש ולא בדרך של מימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולא אותה רשות מס.

ח. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה

נכסים בלתי שוטפים (וקבוצות מימוש) מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם, האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (Highly Probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. בדוחותיה הכספיים של החברה, בקשר עם נכסים המוחזקים למכירה, מכירה צפויה ברמה גבוהה כהגדרתה בתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים מוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו (להלן - "IFRS 5"), מתקיימת כאשר נחתם חוזה מכירה והקונה הפקיד פיקדון על חשבון התמורה שאינו ניתן להחזרה (Non-refundable).

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמוחזק למכירה, הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימושו, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המוחזק למכירה, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימושו של הנכס, מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים מדי תקופה לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים הוגן בניכוי עלויות מימוש.

זקיפת חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות או עסקאות משותפות לרווח או הפסד מופסקת החל ממועד סיווג ההשקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת כמוחזקת למכירה.

ט. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע נמדדים בעלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

י. מכשירים פיננסיים

(1) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

(2) ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את הפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מכשירים פיננסיים (המשך)

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

(3) התחייבויות פיננסיות:

(א) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;

(4) אופציית מכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה:

לקבוצה אופציית מכר (PUT) אשר הוענקה לבעל זכויות שאינן מקנות שליטה. זכויות אלה מסווגות כהתחייבות פיננסית ולא מקנות לבעל הזכויות שאינן מקנות שליטה את חלקו ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר על בסיס השווי ההוגן של התמורה שנקבעה. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד.

(5) חשבונאות גידור - מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליהן יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת.

במהלך הרבעון השני לשנת 2023 ביצעה החברה עסקת גידור תזרימי מזומנים ביחס למחצית מתשלומי החוב הצפויים באגרת החוב סדרה I הנקובה בשקל, וזאת באמצעות עסקת החלף (CCS). במסגרת עסקת הגידור שבוצעה קובע שער החליפין שקל - דולר כי לגדר את סיכון שער החליפין הנובע מהיחלשות הדולר מול השקל. עסקת הגידור נבחנה ונמצאה כשירה לחשבונאות גידור ולפיכך זקפה החברה לקרן הון בגין עסקאות גידור ליום 31 בדצמבר 2023 סך של כ- 0.4 אלפי דולר בגין החלק האפקטיבי בגידור.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (Advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפות בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפות בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

מדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה המוחזקים ע"י חברות כלולות מתבסס על הערכות שווי שמסווגות לרמה 3 בהתאם לתקן.

יב. מניות באוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

יג. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

(א) הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזמן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום. ההתחייבות להטבות עובד לזמן קצר המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הלא מהוון של ההתחייבות. התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

(ב) תוכנית להפקדה מוגדרת

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד.

תשלומים מבוססי מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד לפי השווי ההוגן במועד השינוי. הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת.

ט.ו.

רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

ט.ז.

סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים (לרבות תקבולי דמי הצלחה - Promote) אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

י.ז.

שינוי במדיניות החשבונאית – כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים ותקנים לפני יישומם

• תיקון ל- IAS 1 - גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS - בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל הייתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

• תיקון ל- IAS 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ז. שינוי במדיניות החשבונאית – כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים ותיקונים לפני יישומם (המשך)

• תיקון ל- IAS 12 מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון ייושם לתקופות שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

י.ח. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

• תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופות שנתיים המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע.

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3

עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. נדל"ן להשקעה בחברות כלולות:

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי הוגן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי הוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומה לזה המוערך.

במדידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי הוגן.

בקביעת השווי הוגן בפעילות הבתים הפרטיים בארה"ב (SFR), לאור כמות הבתים הגדולה ופיזורם הרחב מחד, והמאפיינים הזחים בין הבתים מאידך, הנהלת החברה המנהלת פעילות זו, קובעת רשימת נכסים המהווים מדגם מייג (לפחות 10%) בכל אחד מאזורי הפעילות הרלוונטיים מתוך תיק הנכסים הכולל בהתחשב במיקום הנכסים ומוודת את שווים נכון למועד הדיווח בין היתר בהתבסס לגביהם הערכת שווי המבוססת בין היתר על קבלת ציטוט מברוקר חיצוני (Broker Opinion Value - BOV) ונתונים השוואתיים ממקורות נוספים. בהתאם לתהליך האמור, ובהתבסס על אינדקציות השווי הוגן המתקבלות ממקורות שונים כאמור ועל בסיס ניתוח התוצאות, קובעת הנהלת החברה את שווי הנכסים שבמדגם וממנו גוזרים את שיעור השינוי בערך הנכסים. שיעור השינוי על פי המדגם מיוחס לכלל הנכסים שהינם בעלי פרמטרים ומאפיינים דומים. פעילות מתחמי ה-BTR שמאופיינת כפעילות הדומה למקבצי הדיור בקרנות ההון מבצעים הערכות שווי על ידי מעריך שווי חיצוני בהתאם לאמור לעיל.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר
7,708	2,542
49	3
<u>7,757</u>	<u>2,545</u>

מזומנים
פקדונות לזמן קצר

באור 5 - חייבים, הלוואות ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר
406	448
54	97
35,882	31,120
254	405
<u>36,597</u>	<u>32,069</u>

מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש
יתרות חוב של צדדים קשורים (1)
חייבים אחרים

(1) כולל בעיקר הלוואות לזמן קצר שניתנו לחברת הניהול של מקבצי הדיור בארה"ב ולשותף בפעילות הבתים צמודי הקרקע ("SFR") בסך של כ- 19 מיליון דולר וכ- 12 מיליון דולר, בהתאמה (2022 - כ- 23.7 מיליון דולר, וכ- 12 מיליון דולר, בהתאמה). הלוואות שמועדן פרעון הינו יותר מ- 12 חודשים, סווגו לזמן ארוך.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	
2,212	2,133	חייבים בגין הלוואות מוכר שניתנה בגין מכירת נכס מניב בגרמניה (1)
15,828	-	יתרות חוב של צדדים קשורים (2)
31,120	35,882	יתרות חוב של צדדים קשורים (1)
		הלוואות לבעלי מניות בחברות מוחזקות ונשאי משרה:
1,470	1,277	בדולר (3)
35,078	14,854	בדולר (4)
<u>54,588</u>	<u>18,264</u>	

- (1) הלוואה בסך של 2 מיליון אירו העומדת לפרעון עד ליום 31 במרץ 2027, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.6% המובטחת בשיעבוד על הקרקע.
- (2) הלוואות שניתנו לחברת הניהול של מקבצי הדיור בארה"ב, ראה גם באור 5(1) לעיל.
- (3) בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 11 במאי 2022, הוענקו הלוואות (Non-Recourse) להשקעות בקרנות הנדל"ן של החברה ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה נושאות ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת, ראה גם באור 17(ה5).
- (4) בהתאם להסכמי הלוואות שיעור הריבית הינו בין 5% - 10%.

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מחזיקה החברה כ- 33,720 יחידות דיור, ב- 110 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב, 54 עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב באמצעות שתי קרנות החוב, 23 שותפויות המחזיקות 3,907 בתים פרטיים צמודי קרקע (SFR) ופקדונות בסך של כ- 21 מיליון דולר לרכישת 864 בתים עתידיים נוספים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ- 9 מיליון דולר והשאר באשראי בנקאי) וכן מחזיקה ב- 7 בתי מלון המוחזקים על ידי ריט פרטית למלונות.

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

ליום 31 בדצמבר 2023, השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים כוללות דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) בסך של כ- 201 מיליון דולר.

תזרימי מזומנים כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) שהתקבלו בחברה:

2023	2022	
במיליוני דולר	במיליוני דולר	
15.0	17.1	דמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP
83.0	2.7	דמי הצלחה (Promote) כ-LP
78.3	10.4	תזרימים כ-LP
176.2	30.1	סה"כ

א. הרכב השקעות בקרנות ושותפויות השקעה:

ליום 31 בדצמבר			
2023	2022	ביאור	
אלפי דולר	אלפי דולר		
90,188	142,599	7(א)1	השקעות המוחזקות על ידי אלקטרה אמריקה
185,600	148,816	7(ג)1	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן השניה
194,323	162,490	7(ה)1	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן השלישית
47,577	47,323	7(ו)1	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן הרביעית
16,301	16,986	7(ז)1	השקעות המוחזקות באמצעות קרן החוב הראשונה
7,333	6,335	7(ט)1	השקעות המוחזקות באמצעות קרן החוב השניה
145,092	121,616	7(י)1	השקעות בבתים צמודי קרקע
21,605	28,573	7(יא)1	השקעות המוחזקות באמצעות ריט המלונות
708,018	674,738		
11,400	20,444	8ב	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן למשרדים בבריטניה
<u>719,418</u>	<u>695,185</u>		

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב:

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.)

א. להלן פירוט ההשקעה במקבצי דיור וייזום הקמת פרויקטי מגורים להשכרה בארה"ב המוחזקים ישירות על ידי אלקטרה אמריקה:

ליום 31 בדצמבר				
היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה	שיעור החזקת החברה בזכויות בהון (*)	מיקום המקבץ	
2022	2023	2023		
אלפי דולר	אלפי דולר	%		
8165	8,219	10.00	טנסי	Parc at Murfreebord
2,775	2,787	10.00	צפון קרוליינה	Cadence at Cates Creek
3,648	4,101	10.00	צפון קרוליינה	Conrad at Concord Mills
3,983	4,085	10.00	טנסי	The Edge
1,300	1,516	9.92	פלורידה	The Adley Luxe
5,625	5,734	20.00	טקסס	Cavalli at Iron Horse
15,483	15,597	75.00	פלורידה	Sears (ראה באור 7ד)
42,548	85,659	75.00	פלורידה	Southland Mall (ראה באור 7ד)
-	5,840	45.5	טקסס	The Archer (ראה באור 7ב)(1)(ב)(2)
2,906	1,918	10.00	וירג'יניה	Boulders Lakeside
4,526	4,404	15.00	פלורידה	Tapestry Westland Village
774	4,839	18.7	פלורידה	Vivere (ראה באור 7ב)(1)(ב)(1)
3,594	3,683	15	פלורידה	The Elliott
2,325	7,916			פקדונות על חשבון רכישת כרטיסים
(7,464)	(13,699)	50		American Landmark Management
90,188	142,599			סה"כ

(*) מתייחס לשיעור החזקות החברה בזכויות בהון משפטי משוקלל בשרשרת החברות. ליום 31 בדצמבר 2022 – שיעורי החזקה זהים.

ב. השקעה במקבצי דיור בארה"ב המוחזקים ישירות על ידי אלקטרה אמריקה בתקופת הדוח ולאחריו:

מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה אלקטרה אמריקה 2 מקבצי דיור כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%) במיליוני דולר	הון עצמי מושקע (חלק מהחברה) במיליוני דולר	שיעור החזקה של החברה בזכויות בנכס
The Vivere	ג'קסונוויל, פלורידה	ינואר, 2023	300	43.4	4.83	18.7%
The Archer	סן אנטוניו, טקסס	ספטמבר, 2023	376	43.6	6.92	45.5%
סה"כ			676	87	11.75	

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ג. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקן השניה (*): Electra Multifamily Investment Fund II L.P.

ליום 31 בדצמבר		מיקום המקבץ
היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה	
2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	
3,302	-	צפון קרולינה Arbor village (ראה באור 7ב(1)(ד)(2))
4,875	5,841	צפון קרולינה East 200
5,942	6,003	טקסס Evolv
11,278	8,396	צפון קרולינה Sterling Town Center
3,922	2,118	יוסטון, טקסס Haven at Liberty Hills
3,922	2,690	טקסס Hilltops
12,346	10,934	טקסס The Legends at Ridgeview Ranch
5,910	5,824	צפון קרולינה The Oaks
6,907	6,096	צפון קרולינה Madison square at Northlake
6,606	4,827	טקסס Emery Bay at Lakepointe
9,455	7,551	פלורידה Luxe at 1820
4,581	3,610	טקסס Alon at Castle Hills
3,956	-	טקסס The Blvd (ראה באור 7ב(1)(ד)(1))
9,854	9,722	טקסס Beekat at Wells Branch
4,647	3,566	טקסס Hayden at Enclave
11,507	12,186	פלורידה Cielo Boca
9,950	7,789	פלורידה Mazza
6,020	4,226	טקסס The Logan
5,384	3,779	טקסס Laurel Heights at Cityview
3,381	2,373	טקסס Ranch of Three0Five
5,822	4,087	טקסס The Regent
4,096	3,254	טנסי The Hamilton
14,085	10,232	פלורידה Amira at Westlry
10,646	10,724	טקסס Four Corners
8,789	7,132	טקסס Elite 99 West
4,492	3,319	טקסס Lakefront Villas
5,071	3,381	טקסס The JaXon
(643)	(844)	Electra Multifamily Investment Fund II L.P
185,600	148,816	סה"כ

(*) לעניין הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(2).

ד. מימוש מקבצי דיור של הקרן השניה Electra Multifamily Investment Fund II L.P בתקופת הדוח ולאחריו:

במהלך שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מימשה הקרן השניה 2 מקבצי דיור. התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 2.3 מיליון דולר כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק מהחברה בתזרים חופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים (*)
					במיליון דולר	במיליון דולר	במיליון דולר
The Blvd	אירינויג, טקסס	אפריל, 2019	2.60%	ספטמבר, 2023	58.0	1.8	(0.4)
Arbor village	סאמרוויל, דרום קרולינה	מאי, 2018	1.95%	דצמבר, 2023	48.4	0.4	(1.5)
סה"כ					106.4	2.3	(1.9)

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)
ה. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן השלישית (*):
American Landmark Electra Multifamily Investment Fund III L.P

ליום 31 בדצמבר

היקף ההשקעה בחברה כלולה		היקף ההשקעה בחברה כלולה		מיקום המקבץ
2022	2023	2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
5,251	4,290	גורג'יה	Elevate at Nexton Park	
4,826	3,693	גורג'יה	Cavalier	
3,550	3,080	פלורידה	Compass	
1,208	1,123	צפון קרוליינה	Royal Palms	
4,302	3,218	דרום קרוליינה	Ranch at Hudson Xing	
2,098	1,529	צפון קרוליינה	Finley west	
2,132	2,222	צפון קרוליינה	Lodge @ 1550	
1,989	1,577	טקסס	McAlister	
6,011	5,033	פלורידה	Midtown 24	
5,698	3,859	צפון קרוליינה	Canopy on Central	
2,322	1,992	דרום קרוליינה	Bryant at Summerville	
5,751	3,682	פלורידה	The Elysian	
3,985	3,073	טקסס	Opal at Barker Cypress	
3,294	3,442	גורג'יה	The Bentley at Marietta	
5,641	5,583	פלורידה	The Braxton	
4,163	4,212	פלורידה	Fairway at Feather Sound	
4,033	7,064	פלורידה	Onyx Winter Park	
3,819	2,372	טקסס	The Shelby at Northside	
5,427	4,009	פלורידה	Deseo Grande	
5,415	2,741	פלורידה	Parc at Wesley Chapel	
4,926	4,248	פלורידה	Eddison at Deerwood Park	
4,451	4,218	גורג'יה	The Everett at East Cobb	
5,693	5,512	גורג'יה	The Frank Lin at east Cobb	
6,729	5,434	פלורידה	1801 MetroWest	
4,437	5,161	פלורידה	The Pearl	
2,820	2,376	טקסס	Stone creek at the Woodlands	
4,635	4,627	פלורידה	Argyle Lake at Oak Leaf Town Center	
2,904	2,291	טקסס	Waterford Trails	
3,086	2,635	טקסס	Emerson at Ford Park	
2,965	2,310	טקסס	The Aidan	
4,506	4,020	דרום קרוליינה	The Mason	
3,974	3,674	דרום קרוליינה	The Isaac	
4,615	3,372	טקסס	Domain at Founders Parc	
3,542	2,970	טקסס	The ReVe	
6,302	5,180	פלורידה	Reunion at 400	
5,397	3,800	טקסס	Macallan at Ross	
4,266	3,572	טקסס	Mercantile River District	
5,897	4,203	פלורידה	Central Station	
5,565	5,693	צפון קרוליינה	8 Metro Station	
5,997	4,709	צפון קרוליינה	Celsius	
3,535	2,579	טקסס	Palmetto Pointe	
3,052	3,984	פלורידה	City Harbor	
3,186	2,666	גורג'יה	Artistry at Bethesda Park	
7,828	5,864	צפון קרוליינה	Latitude at Mallarad Creek	
3,034	1,463	טקסס	Switchyard	
167	(1,866)		Electra Multifamily Investment Fund III L. P	
194,323	162,490		סה"כ	

(*) לעניין הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(3).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ו. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן הרביעית (*):
American Landmark Electra Multifamily Investment Fund IV A L.P

ליום 31 בדצמבר

היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה	מיקום המקבץ	
2022	2023	אלפי דולר	אלפי דולר
2,017	1,614	טקסס	Neo at Ter
1,259	665	טקסס	Ember @ Alamo Ranch
1,257	679	טקסס	Westwood Terrace
1,431	831	טקסס	Kenzie Park
1,219	991	טקסס	Allure at Shavand
1,872	987	טקסס	Clear Springs
2,116	1,801	טקסס	The Legend
2,149	1,689	טקסס	The Lynx
2,724	2,459	טנסי	Scout Landing
1,948	1,202	טקסס	Broadway Chapter
9,724	5,197	פלורידה	Mosaic Miramar
2,998	1,739	ג'ורג'יה	2050 Morningside
5,134	2,539	אריזונה	The Access
4,154	3,041	וירג'יניה	Element at Stonebridge
2,929	2,343	פלורידה	The Asher
3,938	1,994	אריזונה	The Lotus
1,232	1,157	צפון קרוליינה	Landings at Greenbrooke
693	605	צפון קרוליינה	Residences at Braemar
1,060	1,197	צפון קרוליינה	Flagstone at Indian Trail
618	574	טקסס	The Retreat at Eldrisge
894	882	טקסס	Park at Northgate
1,338	1,080	טקסס	Emerson Park
2,603	1,042	דרום קרוליינה	The Harrison at Winds or Hills
-	1,590	פלורידה	Ensc
-	1,148	פלורידה	Deseo Grande Phase II
-	1,497	פלורידה	The Noa
-	2,022	פלורידה	The Drake
888	636		פקדונות על חשבון רכישת נכסים
5,620	4,189		ALEMIF IV A L.P
194,323	162,490		סה"כ

(*) לעניין הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(4).

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 4 עסקאות לרכישת מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונתי כוללת של כ- 91 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%) במיליוני דולר	הון עצמי מושקע (חלק מהקרן) במיליוני דולר	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס במיליוני דולר
Ensc	פאלם ביי, פלורידה	אפריל, 2023	322	51.3	22.9	100%
Deseo Grande Phase II	אורלנדו, פלורידה	מאי, 2023	365	71.6	17.3	50%
The Noa	קייסימי, פלורידה	יוני, 2023	355	63.4	12.6	61%
The Drake	לקסונוויל, פלורידה	אוגוסט 2023	322	64.7	29.2	100%
סה"כ			1,364	251	91	

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)
ז. להלן פירוט חלק החברה במימון מקבצי דיור בארה"ב באמצעות קרן החוב הראשונה (*) -
Electra Capital PM Fund L.P.

ליום 31 בדצמבר				
היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה	2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	מיקום המקבץ
278	281			צפון קרוליינה
1,042	1,137			טקסס
1,032	1,073			פלורידה
105	-			פלורידה
260	264			טקסס
224	227			טקסס
521	707			טקסס
301	377			טקסס
252	285			טקסס
424	492			טקסס
463	480			טקסס
86	-			טנסי
333	348			טקסס
197	200			טקסס
357	362			פלורידה
154	157			אריזונה
365	184			טקסס
584	608			טקסס
273	277			דרום קרוליינה
687	743			יוטה
619	628			טקסס
336	350			טקסס
245	259			טקסס
494	501			אריזונה
634	659			טקסס
186	-			דרום קרוליינה
1,383	1,400			ניו ג'רזי
395	397			אריזונה
321	641			טקסס
284	299			טקסס
382	399			טקסס
1,139	-			אריזונה
243	257			טקסס
259	415			נבאדה
237	347			אריזונה
297	75			אריזונה
611	665			נבאדה
739	821			פלורידה
(440)	970			Electra Capital PM Fund L. P
16,301	16,986			סה"כ

(*) לעניין קרן החוב הראשונה למתן הלוואות לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(5).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)
ח. מימוש עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב בקרן החוב הראשונה בתקופת הדוח ולאחריו:

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הושלמו פרעונות מלאים של 3 עסקאות חוב למימון מקבצי דיור כדלקמן:

תשואה במימוש	תשואה חוזית מינימלית	חלק מהחברה בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר	תמורת המכירה (חלק מהקרן) במיליוני דולר	גובה ההשקעה המקורי (חלק מהקרן) במיליוני דולר	מועד השלמת העסקה	מועד ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג עסקה	נכס	
21.8%	14%	0.07	1.50 (*)	6.45	יולי, 2023	אפריל, 2021	סרסוטה, פלורידה	Preferred Equity	Oakwood Apartments	1
14.7%	11.25%	0.06	1.18	1.18	ספטמבר, 2023	אוגוסט, 2021	קלארקסוויל, טנסי	Mezzanine	Prof Park and Reailton	2
16.4%	11.85%	0.13	2.55	2.55	נובמבר, 2023	דצמבר, 2021	ספרטנבורג, דרום קרוליינה	Mezzanine	Pinegate	3
		0.26	5.22	10.18					סה"כ	

(*) כולל פרעון חלקי של ההשקעה (חלק הקרן) במהלך שנת 2022 בסך של כ- 5.1 מיליון

דולר

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיוור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיוור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)
ט. להלן פירוט חלק החברה במימון מקבצי דיוור בארה"ב באמצעות קרן החוב השניה (*): Electra Capital PM Fund II L.P

ליום 31 בדצמבר		מיקום המקבץ	
היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה	אלפי דולר	אלפי דולר
2022	2023		
1,270	582	טקסס	Bayou Park
1,609	394	טקסס	Bachman Portfolio
468	133	אריזונה	Sanctuary on Broadway
590	458	נבאדה	Laurel Park Apartments
587	-	נבאדה	Nola Sol (ראה באור 7ב(1)ט(1))
643	412	טקסס	Ashland Greene Portfolio
484	320	פנסילבניה	The Baldwin
443	293	טקסס	Park at Spring Creek
484	315	נבאדה	Roca Whitney Ranch
937	616	צפון קרוליינה	Caldwell Station
565	379	טנסי	Brendon Park
465	304	טקסס	Esencia Apartments
588	387	אריזונה	Red Sage
597	393	אריזונה	The Perry
535	352	אריזונה	Serena Park
463	308	טקסס	Preserve at Willow Park
-	144	דרום קרוליינה	Cheslyn Townhomes
-	278	פנסילבניה	1130N Delaware
-	162	אלבמה	Creekside Athens
-	296	פנסילבניה	Streamline Portfolio
(3,395)	(190)		Electra Capital PM Fund L.P
7,333	6,335		סה"כ

(*) לעניין קרן החוב השניה למתן הלוואות לרכישת מקבצי דיוור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(6).

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 5 עסקאות למימון מקבצי דיוור בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 37 מיליון דולר, כדלקמן:

תשואה חוזית מינימלית	גובה החוב (חלק) (הקרן) במיליוני דולר	מועד רכישה	מספר יחידות דיוור	מיקום הנכס	סוג העסקה	שם הנכס	
14.00%	3.5	פברואר, 2023	98	ספרטנבורג, דרום קרוליינה	Preferred Equity	Cheslyn Townhomes	1
12.50%	7.0	פברואר, 2023	182	פילדלפיה, פנסילבניה	Mezannine Loan	1130N Delaware	2
13.00%	4.0	אפריל, 2023	98	האנטסוויל, אלבמה	Preferred Equity	Creekside Athens	3
13.50%	7.35	מאי, 2023	114	פילדלפיה, פנסילבניה	Preferred Equity	Streamline Portfolio	4
11.00%	15.00	פברואר, 2024	777	אוסטין, טקסס	Mezannine Loan	La Frontera Portfolio	5
	36.85		1,269			סה"כ	

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ט. להלן פירוט חלק החברה במימון מקבצי דיור בארה"ב באמצעות קרן החוב השניה (*) Electra - Capital PM Fund II L.P.: (המשך)

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

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

תשואה במימוש	תשואה חוזית מינימלית	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר	תמורת המכירה (חלק מהקרן) במיליוני דולר	גובה ההשקעה המקורי (חלק מהקרן) במיליוני דולר	מועד השלמת העסקה	מועד ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג העסקה	הנכס
	2.60%	1.8	58.0	(0.4)	דצמבר, 2023	יוני, 2022	לאס וגאס, נבאדה	Mezannine	Nola Sol
		2.3	106.4	(1.9)					סה"כ

י. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה בדיור להשכרה (Single Family) (*) בארה"ב:

ליום 31 בדצמבר

היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה	שיוע המזקת החברה בזכויות בהון (*)	מספר בתים	שותפות
2022	2023	2023		
אלפי דולר	אלפי דולר	%		
1,606	2,027	9.4%	73	ET1
4,904	5,369	18.3%	157	ET2
4,883	50,274	7.3%	373	ET3
4,440	7,513	7.3%	745	ET4
4,359	4,746	11%	305	ET5
1,945	1,613	7.3%	191	ET6
1,858	1,822	7.3%	238	ET7
1,413	1,446	7.5%	190	ET8
1,542	1,342	7.3%	170	ET9
1,296	989	7.3%	133	ET10
14,428	12,128	56%	198	ET11
998	967	5.1%	190	ETYS
10,984	7,106	73.3%	85	ET12
19,132	12,533	73.3%	155	ET13
19,432	12,782	73.3%	155	ET14
14,517	9,349	73.3%	111	ET15
6,468	14,668	73.3%	120	ET16
8,208	1,223	9.5%	104	ETRYMAN
-	224	3.7%	35	ET Bountiful TB
-	663	7.3%	81	ETWalkers
-	631	7.3%	65	Heritage point
-	76	7.3%	3	Palladio point
-	3,328	73.3%	30	Kaeleighs Crossing
22,678	14,062			פקדונות לרכישת בתים ואחרים
145,092	121,616		3,907	סה"כ

(*) לעניין השקעת החברה בבתי פרטיים Single Family Rental (להלן - "SFR") ראה להלן באור ג7(7).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיוור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיוור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

יא. להלן פירוט חלק החברה בריט (REIT) הפרטית למלונות בארה"ב (Electra Hospitality) (*):

ליום 31 בדצמבר		מספר חדרים	מיקום המלון	
היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה			
2022	2023			
אלפי דולר	אלפי דולר			
1,732	1,879	178	ניו יורק	AKA Nomac
2,728	3,749	180	וירג'יניה	AKA Alex
4,316	4,917	201	מיאמי	AKA Brickell
2,941	3,297	215	פלורידה	AKA West Palm
3,384	4,929	151	וושינגטון די. סי	AKA Washington circle
3,536	3,689	225	בוסטון	AKA Boston Back Bay
1,207	6,041	190	בוסטון	AKA Boston Common
1,760	72			Electra Hospitality
21,605	28,573	1,340		סה"כ

(*) לעניין ריט פרטית למלונות, ראה להלן באור ג7(8).

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הריט עסקה אחת לרכישת בית מלון כדלקמן:

הון עצמי מושקע (חלק מהריט) במיליוני דולר	מחיר רכישה (100%) (*) במיליוני דולר	מספר חדרים	מועד רכישה	מיקום הנכס	שם הנכס	
73.7	110.4	190	ינואר, 2023	בוסטון, מסצ'וסטס	AKA Boston Common	א.
73.7	110.4	190				סה"כ

(*) משקף עלות כוללת של העסקה למועד הרכישה בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ג. קרנות / שותפויות להשקעה

(1) הקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (EMIF I) - מומשה במלואה:

- הקרן עסקה ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ואוגדה בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש אפריל 2017, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 115 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש פברואר 2018, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 215 מיליון דולר וכן כ- 145 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 360 מיליון דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית עומדת על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- הקרן רכשה 22 מקבצי דיור, בהיקף של 7,636 יחידות דיור במדינות טקסס, פלורידה, ג'ורג'יה וצפון קרוליינה.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה סך של כ- 32 מיליון דולר המהווים כ- 15% מהיקף ההשקעה בקרן.
- בחודש אוקטובר 2022, חולקו מלוא התזרימים החופשיים למשקיעים לרבות דמי ההצלחה לשותף הכללי.
- שיעור תשואה שנתית (IRR) לפני תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי (GP) – 26.8%.
- מכפיל הון לפני תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי (GP) – 2.6.
- חלוקות מצטברות לחברי הקרן לפני תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי (GP) – 561 מיליון דולר.

(2) הקרן השנייה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (EMIF II) – בתקופת מימוש:

- הקרן עוסקת ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש יוני 2018, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 140 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש יולי 2019, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 462 מיליון דולר וכן כ- 400 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 862 מיליון דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית עומדת על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- הקרן רכשה 42 מקבצי דיור, בהיקף של 14,174 יחידות דיור במדינות טקסס, פלורידה, ג'ורג'יה, טנסי, דרום וצפון קרוליינה.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה סך של 30 מיליון דולר המהווים כ- 6.5% מהיקף ההשקעה בקרן.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן 25 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בהיקף של 8,938 יחידות דיור).

(3) הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF III) – בתקופת השבחה:

- הקרן עוסקת ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש דצמבר 2019, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 140 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש יולי 2021, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 980 מיליון דולר וכן כ- 41 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 1.021 מיליארד דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית עומדת על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- הקרן רכשה 47 מקבצי דיור, בהיקף של 13,369 יחידות דיור במדינות טקסס, פלורידה, ג'ורג'יה, דרום וצפון קרוליינה.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה סך של כ- 64.4 מיליון דולר המהווים כ- 6.57% מהיקף ההשקעה בקרן.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן 47 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בהיקף של 13,369 יחידות דיור).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ג. קרנות / שותפויות להשקעה (המשך)

(4) הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF IV A L.P) – בתקופת השקעות:

- הקרן עוסקת ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ומאגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש מאי 2022, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 355 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) – חודש פברואר 2024, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 1.03 מיליארד דולר וכן כ- 82 מיליון דולר גוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 1.11 מיליארד דולר.
- תקופת הקרן תעמוד על עד 8 שנים מיום הסגירה הראשונה של הקרן (Initial Closing).
- נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה הקרן 27 מקבצי דיור, בהיקף של 8,181 יחידות דיור במדינות טקסס, אריזונה, פלורידה, טנסי, וירג'יניה, ג'ורג'יה ודרום וצפון קרוליינה, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 736 מיליון דולר.
- היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו הנמוך מבין 75 מיליון דולר או 6% מהיקף התחייבויות המשקיעים.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 56.6 מיליון דולר. שיעור החזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 7.24% מהיקף ההשקעה בקרן.

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

- הקרן עוסקת במימון מקבצי דיור בדרך של מתן מכשירי השלמת הון עצמי הכוללים הלוואות מזנין (Mezzanine Loans) והון מועדף (Preferred Equity Investments) לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב ומאגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש דצמבר 2019, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 100 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש יוני 2021, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 285 מיליון דולר וכן כ- 18 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 303 מיליון דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית עומדת על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- הקרן ביצעה 52 עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה סך של כ- 15 מיליון דולר המהווים כ- 5.26% מהיקף ההשקעה בקרן.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 17 עסקאות חוב, מחזיקה הקרן ב- 35 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 232 מיליון דולר.

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

- הקרן עוסקת במימון מקבצי דיור בדרך של מתן מכשירי השלמת הון עצמי הכוללים הלוואות מזנין (Mezzanine Loans) והון מועדף (Preferred Equity Investments) לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב ומאגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש אפריל 2022, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 175 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש דצמבר 2023, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 403 מיליון דולר וכן כ- 9 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 412 מיליון דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית תעמוד על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של עסקת חוב אחת, מחזיקה הקרן ב- 20 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 203 מיליון דולר.
- ההיקף הכולל של התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון דולר.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 7.2 מיליון דולר המהווים כ- 3.76% מהיקף ההשקעה בקרן.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ג. קרנות / שותפויות להשקעה (המשך)

עדכון אודות קרנות החוב:

נוכח קשיים תזרימיים שהתעוררו בנכסים שונים בקרנות החוב, הוחלט בתיאום עם המלווים הבכירים (Senior Lenders), כי קרנות החוב ישלטו על הבעלות ו/או הניהול השוטף בנכסים מסויימים, לרבות ניהול תהליכי השיפוץ.

ניהול הנכסים השוטף בנכסים אשר בשליטת קרנות החוב מתבצע, בצורה ישירה או באמצעות הסכמי משנה, באמצעות American Landmark Management, חברת הניהול המוחזקת על-ידי החברה בשיעור 50%.

להלן סטטוס בנוגע לתהליכי השתלטות על ניהול נכסים בקרנות החוב נכון למועד פרוסום הדוחות הכספיים:

קרן חוב 1 – הקרן השתלטה על ניהול שני נכסים.

קרן חוב 2 – הקרן השתלטה על ניהול שני נכסים.

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

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 חזויים (ECL) בקשר עם פעילותן של קרנות החוב נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

בתים פרטיים - Single Family Rental (להלן - "SFR") (7)

בחודש דצמבר 2020 הודיעה החברה על הרחבת פעילותה בתחום הדיור להשכרה בארה"ב על ידי כניסה לתחום ה-SFR. בפעילות זו רוכשת החברה בתים פרטיים חדשים מקבלנים בהנחה ממחיר השוק, זאת באמצעות קשריה וביצוע רכישות בהיקפים גדולים. הבתים מושכרים בעיקר למשפחות ומנוהלים בצורה מיטבית על ידי פלטפורמה ניהולית קיימת עם ניסיון רב בתחום, המובילה למקסום הרווח התפעולי הנקי (NOI) ויצירת תזרים שוטף יציב לאורך תקופת ההחזקה. לאחר החזקה של מספר שנים, מימוש הבתים כפורטפוליו למשקיעים מוסדיים תוך גילום מחיר המשקף את המורכבות ביצירת פורטפוליו מניב בתחום זה. לקידום הפעילות וניהולה התקשרה החברה עם שותף מקומי בעל ניסיון ומוניטין רב בתחום ה-SFR.

שותפות הניהול לנכסי ה-SFR, Electra Transcendent Management LLC, מוחזקת על ידי החברה ושותפיה (50%) ושותף בשותף הכללי (GP) (50%), ועוסקת בהשכרה ותפעול נכסי ה-SFR.

נכון למועד פרוסום הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה (ביחד עם שותפים מוגבלים, כ-23 שותפויות) אותן מנהלת החברה כשותף מנהל (GP) שותפויות המחזיקות כ-3,987 בתים פרטיים צמודי קרקע, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב בעלות (100%) של כ-1.1 מיליארד דולר וההון העצמי (100%) שהושקע מסתכם לסך של כ-435.6 מיליון דולר. החברה מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) ב-17 שותפויות בשיעורים של כ-5% - 18%. שיעור החזקת החברה ביחד עם השותף בשאר השותפויות, בשלב זה, הינו 100%. חלקה של החברה בהון העצמי המושקע מסתכם לסך של כ-129 מיליון דולר. בנוסף השקיעה החברה המוחזקת סך (100%) של כ-18.1 מיליון דולר להעמדת פקדונות לרכישת כ-777 בתים עתידיים נוספים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ-6.1 מיליון דולר והשאר באשראי בנקאי).

ריט (REIT) פרטית למלונות בארה"ב (Electra Hospitality) (8)

במהלך תקופת הקורונה, בחנה החברה את השפעת המגפה על תחום המלונאות בארה"ב וזיהתה הזדמנויות לביצוע השקעות אטרקטיביות במלונות אשר חוו פגיעה משמעותית בשוים לאור המשבר.

במסגרת זו, התקשרה החברה עם שותף אמריקאי (Co-GP) בעל ניסיון ומוניטין רב בתחום המלונות, אשר מחזיק בבעלותו ומנהל רשת בתי מלון בשם AKA ופועל בתחום הנדל"ן בארה"ב מזה עשורים רבים, והקימה שותפות ריט (REIT) פרטית (להלן: "השותפות") אשר תפעל לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's), ביעד גיוס של עד 500 מיליון דולר בשלב הראשון, אשר עודכן לסך של 700 מיליון דולר, באמצעות ירכשו מלונות בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי הממוקמים בערים מרכזיות, בעיקר בארה"ב (Gateway Cities), אשר מתאפיינות בביקוש רב לתיירות עסקית ופנאי. התכנית העסקית של השותפות כוללת, בין היתר, בחינת מימוש באמצעות הנפקה לציבור (IPO) לאחר רכישת מסה קריטית של מלונות והשלמת הליך השבחתם.

בהתאם לתוכנית החברה, יעמוד חלקו של השותף הכללי בהון העצמי כ-LP, לאחר דילול ע"י משקיעים, על כ-8% מהיקף ההשקעות בפעילות, ובכל מקרה לא יפחת מ-40 מיליון דולר, ולא יעלה על סך של 80 מיליון דולר (מזה חלק החברה, 75%).

ביום 8 במרץ 2022, הודיעה החברה על סגירה ראשונה (Initial Closing) של הריט האמורה בהיקף התחייבויות של כ-500 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

(8) ריט (REIT) פרטית למלונות בארה"ב (Electra Hospitality) (המשך)

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).

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה הריט 7 בתי מלון (מזה 1 בתקופת הדוח) בעלות כוללת (100%) בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים בסך של כ- 749 מיליון דולר בהיקף השקעה הונית כוללת בסך של כ- 410 מיליון דולר.

החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-37.2 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 9.25% מהיקף ההשקעה בקרן.

ד. פרוייקטי מגורים להשכרה במיאמי:

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 בעסקאות 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 אלפי יחידות דיור, וכולל כ- 85 אלף מ"ר שטחי מסחר בנויים (קניון ומבני מסחר) וחניונים.

בהתאם לתוכנית פיתוח והשבחה שהוגשה לרשות המקומית, בכוונת החברה והשותף המקומי להשביח ולפתח את הזכויות במתחם, ולפעול לפיתוח פרוייקטי מגורים להשכרה (לרבות מתחמי Multifamily) עד כ- 5,000 יחידות דיור לצד שטחי מסחר.

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.

שווי הנכסים (100%) בספרי החברות הכלולות בהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בארה"ב ברבעון השני לשנת 2023 הינו בסך של כ- 225 מיליון דולר. כתוצאה מהערכת השווי רשמה החברה בתקופת הדוח את חלקה ברווח לאחר מס ולאחר חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין עליית הערך, שנזקק לסעיף הוצאות המימון (ראה גם ביאור ג2), בסך של כ- 17 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה גם ביאור ג7 להלן.

ה. חברת הניהול American Landmark Management ("ALM") (להלן: "ALM"):

השותפות ALM מוחזקת על ידי החברה (50%) ושותפיה בשותף הכללי (GP) (50%). למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת חברת הניהול מקבצי דיור הכוללים כ- 34 אלף יחידות דיור, המוחזקים על ידי אלקטרה אמריקה ו-3 הקרנות להשקעה במקבצי דיור.

ו. דיבידנדים ודמי הצלחה מחברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב:

בשנת 2023 התקבלו מחברות כלולות דמי הצלחה ודיבידנדים בסכום כולל של כ- 9.7 מיליון דולר (בשנת 2022 כ- 90.5 מיליון דולר).

ז. צירוף מידע תמציתי ודוחות כספיים של חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת:

1. 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

2. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים צורפו לדוחות החברה:

החברה מצרפת את הדוחות הכספיים 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).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ח. מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה:

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

2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	
54,752	30,825	נכסים שוטפים
1,172,316	1,027,381	נכסים לא שוטפים(*)
53,390	25,212	התחייבויות שוטפות
-	-	הלוואות בעלים
416,619	414,835	התחייבויות שוטפות
<u>757,059</u>	<u>618,159</u>	נכסים, נטו
<u>757,059</u>	<u>618,159</u>	הון המיוחס לבעלי המניות

סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:

מזומנים ושוי מזומנים

2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר
38,132	14,480

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

(*) נכסים לא שוטפים כולל 780 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
82,607	83,351	72,448	הכנסות
37,145	37,657	32,769	רווח תפעולי
188,180	97,419	(74,268)	התאמות שווי הוגן
80,071	181,043	(25,188)	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
267,988	274,304	(85,953)	רווח (הפסד) לתקופה
34,082	41,706	26,713	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ח. 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		
2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	
59,799	67,756	נכסים שוטפים
3,068,074	2,943,085	נכסים לא שוטפים
33,327	32,838	התחייבויות שוטפות
224,295	225,426	הלוואות בעלים
1,609,052	1,615,135	התחייבויות שוטפות
<u>1,261,200</u>	<u>1,137,443</u>	נכסים, נטו
<u>1,261,200</u>	<u>1,137,443</u>	הון המיוחס לבעלי המניות
23,198	17,228	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושוי מזומנים

התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות
(*נכסים לא שוטפים כולל 2,887 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה
בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
13,181	234,810	252,462	הכנסות
97,501	118,033	129,641	רווח תפעולי
167,846	432,694	(121,693)	התאמות שווי הוגן
5,029	19,949	(13,612)	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
183,664	481,518	(105,102)	רווח (הפסד) לתקופה
34,350	61,979	73,527	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ח. מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה: (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		
2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	
115,122	48,961	נכסים שוטפים
1,566,842	1,655,833	נכסים לא שוטפים
20,586	24,672	התחייבויות שוטפות
164,676	220,070	הלוואות בעלים
1,038,095	984,727	התחייבויות שוטפות
<u>458,607</u>	<u>475,326</u>	נכסים, נטו
458,607	475,326	הון המיוחס לבעלי המניות
13,384	9,649	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושוי מזומנים
<u>949,879</u>	<u>996,892</u>	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 1,617 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
-	45,348	126,668	הכנסות
-	17,214	60,369	רווח תפעולי
-	-	(87,152)	התאמות שוי הוגן
-	-	-	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	(26,252)	(119,160)	רווח (הפסד) לתקופה
-	20,273	49,117	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ח. מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה: (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		
2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	
28,089	22,086	נכסים שוטפים
139,058	225,400	נכסים לא שוטפים
1,842	3,185	התחייבויות שוטפות
88,597	87,960	התחייבויות שוטפות
76,708	156,341	נכסים, נטו
76,708	156,341	הון המיוחס לבעלי המניות
520	725	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושוי מזומנים
1,842	3,185	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות (*) נכסים לא שוטפים כוללים כ- 225.4 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 שווי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
-	10,148	12,521	הכנסות
-	3,917	805	רווח תפעולי
-	-	77,162	התאמות שווי הוגן
-	2,801	76,038	רווח (הפסד) לתקופה
-	721	1,459	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

- המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות זהה למדיניות החשבונאית של החברה.
- נכון למועד הדוחות הכספיים, קיימות כנגד הקרקע הלוואות Non-Recourse בסך מצטבר של כ-91.7 מיליון דולר כדלקמן:
 - כ-67 מיליון דולר הלוואה בכירה (Senior Lender), הנושאת ריבית משתנה (SOFR) + 7.1% (החברה הכלולה מגדרת את רכיב הריבית המשתנה (SOFR) לתקרה (Rate Cap) של 3.5% כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 10.6% והלוואת מזנין (Mezzanine Loan), בסך כ-3.5 מיליון דולר, הנושאת ריבית משתנה (SOFR) + 15% (החברה הכלולה מגדרת את רכיב הריבית המשתנה (SOFR) לתקרה (Rate Cap) של 3.5%) כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 18.5%.
 - מועד הפירעון של שתי הלוואות הינו 9 במאי 2025, כאשר לחברה הכלולה שתי אופציות להארכת מועד הפירעון בשנה אחת נוספת כל אחת (סה"כ שנתיים).
 - כ-21.2 מיליון דולר. הלוואה נושאת ריבית משתנה (SOFR) + 7%, (כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 12.38%), מועד פירעון הלוואה הינו 19 באוקטובר 2024, כאשר לחברה הכלולה אופציה להארכת מועד הפירעון בשנה אחת נוספת.
 - נכון למועד הדוחות הכספיים, עומדות החברות הכלולות בכל אמות המידה הפיננסיות הקיימות עבור הלוואות אלו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות כלולות ועסקאות משותפות - נכסי אסטרטגיית המימוש

(1) הודו:

למועד הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה באמצעות חברות בנות זרות ב-2 קרקעות בעיר צ'נאי, הודו. החברה מבצעת את השקעותיה בהודו בשיתוף פעולה עם חברת נכסים ובנין בע"מ, המחזיקה בקרקעות בשיעורי החזקה זהים לאלה שבהם מחזיקה החברה, יחד עם צדדים נוספים. בהתאם לתיקון לתקן חשבונאות IAS-28, הפחיתה החברה בספריה, בשנת 2019, את מלוא יתרת השקעתה בפרויקטים בהודו.

פרויקטים בצ'נאי:

בשנת 2017 חתמה החברה הכלולה על הסכם למכירת הזכויות בפרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי לשותף המקומי בפרויקטים, הכוללים שטח של כ-33 אקר בו קיימות זכויות לבניית כ-2,200 יחידות דיור, וכן חטיבת קרקע, הסמוכה לפרויקט המגורים, בשטח של כ-10 אקר, המיועדת לשימוש מסחרי, בתמורה כוללת (100%) של 45.5 מיליון דולר (חלק החברה כ-21 מיליון דולר). במועד חתימת ההסכם קיבלה החברה הכלולה סך (100%) של 6.7 מיליון דולר ובשנת 2019 התקבל סך נוסף (100%) של כ-1 מיליון דולר. ביום 6 ביולי 2023, התקשרה החברה הכלולה בעדכון להסכם המכר כך שיתרת הזכויות בקרקעות של הפרויקטים בצ'נאי ימכרו לשותף המקומי בתמורה לסך (100%) של כ-22 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%). התמורה תשולם בשלבים, כנגד מסירת חלק מיתרת הזכויות בקרקעות המיוחסת לתשלום באותו שלב, כדלקמן:

שנת 2023 – שני תשלומים בסך כולל (100%) של כ-13 מיליון דולר, מזה חלק החברה כ-6.2 מיליון דולר.
שנת 2024 – תשלום בסך (100%) של כ-9 מיליון דולר, מזה חלק החברה כ-4.2 מיליון דולר.
הפרויקטים בצ'נאי יימכרו במצבם כפי שהם (AS IS). החברה הכלולה של החברה תמשיך להחזיק בערבויות שהועמדו לה על-ידי החברות הרוכשות ויחיד החברות הרוכשות במסגרת העסקה וכן בביטחונות נוספים. למרות האמור, הרוכש לא השלים את העברת התמורות כמפורט לעיל. בפועל התקבלו בגין ההסכם תמורות כדלקמן:

בחודש נובמבר 2023, התקבל תשלום ראשון לשנת 2023 בסך (100%) של כ-1 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%). לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2024, התקבל תשלום נוסף בסך (100%) של כ-1.3 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).
ככל ויתקבלו תשלומים נוספים בשנת 2024 הם יזקפו בהתאם לתיקון לתקן חשבונאות IAS28, כהכנסה בדוח רווח והפסד. עם השלמת העסקאות כמתואר לעיל, לא יותרו בידי החברה נכסים אחרים בהודו.

ב. קרן להשקעות במשרדים בבריטניה

בחודש נובמבר 2021, הודיעה החברה כי הינה פועלת להרחבת פעילותה בתחום קרנות ההשקעה (Private Equity) תחת ניהולה ונכנסה לתחום המשרדים בבריטניה במטרה לנצל את פערי הביקוש בין נכסי משרדים מיושנים ולא אטרקטיביים (Grade B/C) לנכסי משרדים מודרניים ואטרקטיביים (Grade A). פערי ביקוש אלו גדלו בעקבות מגפת הקורונה וצפויים לגדול עוד יותר עד שנת 2030 לאור רגולציה ממשלתית מתוכננת בתחום ההתייעלות האנרגטית (EPC). מטרה זו תושג באמצעות יישום מודל עסקי המבוסס על אסטרטגיית השבחה (Value Add) הכוללת השבחה של נכסי משרדים Grade B/C ל- Grade A הממוקמים במיקומים מרכזיים, זאת לצד ניצול הזדמנויות רכישה לאור תמחור מחדש של נכסים הנובע מהטלטלה שעוברת הכלכלה הבריטית וירידת מחירי הנדל"ן בעולם לאור עליית הריבית – ניצול שתי הזדמנויות במקביל, ליצירת ערך משמעותי (Double Upside).

החברה התקשרה עם שותף מקומי בעל ניסיון של מעל 25 שנה בתחום המשרדים בבריטניה, במהלך ביצע עסקאות בהיקף רחב, לרבות עם גופים מוסדיים מישראל ומבריטניה.

רכישת הנכסים מבוצעת בדרך של קרנות השקעה (Private Equity) כאשר החברה משמשת ביחד עם השותף המקומי כשותף כללי (GP) ופועלת לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's) עד להגעה ליעד הגיוס בהיקף של 200 מיליון ליש"ט.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. קרן להשקעות במשרדים בבריטניה (המשך)

בשנת 2022 רכשה הקרן להשקעות במשרדים בבריטניה, בניין משרדים ראשון הממוקם במרכז לונדון, בריטניה בשטח כולל של כ-1,900 מ"ר תמורת (100%) כ-17.5 מיליון ליש"ט. שיפוץ הנכס הושלם במלואו והנכס מושכר למספר שוכרים בשיעור תפוסה של כ-86%.

בשנת 2023 רכשה הקרן יחד עם שותף צד שלישי (50%) בניין משרדים שני הממוקם במרכז העיר ברמינגהם, בריטניה בשטח כולל של כ-4,950 מ"ר בתמורה (100%) לסך של כ-9 מיליון ליש"ט. תהליך שיפוץ הנכס החל וצפוי להסתיים בעוד כשנה במטרה להעלות את הרווח התפעולי (NOI), בהתאם לאסטרטגיית הקרן.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן להשקעה במשרדים בבריטניה בשני בנייני משרדים בהיקף השקעה כוללת של כ-15.4 מיליון ליש"ט (חלק הקרן).

לאחר תאריך המאזן, בחודש מרץ 2024, הודיעה החברה על סגירה ראשונה (Initial Closing) של הקרן להשקעות במשרדים בבריטניה בהיקף התחייבויות של כ-65 מיליון ליש"ט (כ-85 מיליון דולר ארה"ב) וכן כ-11 מיליון ליש"ט (כ-14 מיליון דולר) שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ-76 מיליון ליש"ט (כ-99 מיליון דולר).

היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ-LP בקרן ההשקעות, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון ליש"ט.

החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-3 מיליון ליש"ט. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים עמד על כ-28% מהיקף ההשקעה בקרן.

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

באור 9 - נכסי אסטרטגיית המימוש

(א) פרויקט אורנים:

בשנת 2018, הוגשה תביעה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, כנגד החברה וכנגד השותף של החברה בפרויקט, על ידי הקבלן הראשי בפרויקט (כיום, מלון רויאל ביץ' ברחוב הירקון בתל-אביב) על סכום כולל (100%) של כ-43.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (חלק החברה 50%).

ביום 25 בנובמבר 2021 הגיעו הצדדים להסכם גישור לפיו כלל המחלוקות יוכרעו ע"י מגשר אשר יפסוק סכום (100%) שבין 1.5 מיליון ש"ח לבין 6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה 50%). הסכם הגישור קיבל תוקף של פסק דין ביום 5 לדצמבר 2021. בהתאם לסיכום בין הצדדים, נקבע כי הצדדים יסכמו עמדותיהם בפני הפוסק, ומיתנו להכרעתו בדיון שנקבע ליום 30 באפריל 2023. ביום 1 במאי 2023, קבע הבורר כי הצדדים ישלמו סך מלא, סופי ומוחלט של 3.25 מיליון ש"ח (כ-0.9 מיליון דולר) (חלק החברה 50%). לאחר תשלום זה לא יהיה למי מהצדדים תביעה האחד על משנהו.

ערביות

ניתנה ערבות בסך של כ-11 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) לרוכש דירה בפרויקט אורנים.

(ב) פרויקט סוהו:

תביעה מול רשות מקרקעי ישראל:

בחודש אוגוסט 2015, חכרה העסקה המשותפת, שהחזיקה בנכס המקרקעין ("פרוייקט הסוהו") בנתניה, מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים בתוספת אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. בהתאם לדרישה שנתקבלה מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שילמה העסקה המשותפת, תחת מחאה, את סך הדרישה של כ-25.6 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). בשנת 2016 תבעה העסקה המשותפת את רמ"י בקשר עם התשלומים ביתר ששולמו כאמור תחת מחאה.

ביום 10 פברואר 2022, נחתם הסכם פשרה בין העסקה המשותפת לבין רמ"י, על פיו שילמה רמ"י לעסקה המשותפת סך כולל (100%) של 9.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ (חלק החברה 50%). הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין.

ביום 10 פברואר 2023, שילמה עיריית נתניה לשותפות סך (100%) של כ-2.2 מיליון ש"ח כולל מע"מ (חלק החברה 50%) עבור היטלי פיתוח ששולמו ביתר על ידי השותפות.

בעקבות האמור הכירה החברה בתקופת הדוח בהכנסה בסך של כ-0.3 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב)

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		מטבע בסיס הצמדה	
2022	2023		
אלפי דולר	אלפי דולר		
27,500	41,900	בדולר	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
18,688	31,046	בש"ח	למימון פעילויות של החברה בארה"ב (1)
<u>46,188</u>	<u>72,946</u>		חלויות שוטפות של אגרות חוב

(1) לאחר תאריך המאזן, בחודש מרץ 2024, האריך הבנק המממן את מסגרת האשראי של החברה הבת בסך 45 מיליון דולר עד ליום 1 בינואר 2025, מזה סך של 5 מיליון דולר יפרעו בשנת 2024.

ב. אמות מידה פיננסיות - ראה באור 12 ג להלן.

ג. שעבודים - ראה באור 15 א להלן.

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	
-	105	חברות בקבוצת אלקו
1,101	1,060	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,437	1,120	ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב
38	3	מוסדות
8,711	5,892	הוצאות לשלם
41	5	אחרים
<u>11,328</u>	<u>8,185</u>	

באור 12 - הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	
136,945	144,788	צפון אמריקה
455	1,158	ישראל
11,845	21,733	בריטניה
<u>149,244</u>	<u>167,679</u>	

ב. הרכב לפי מטבע פונקציונאלי:

ליום 31 בדצמבר			שיעור הריבית 2023
2022	2023	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	%	
455	1,158	8.29	ממוסדות פיננסים ותאגידים בנקאיים: בש"ח
136,945	144,788	9.07-9.45	במטבע חוץ או בהצמדה אליו:
11,845	21,733	8.81-9.37	בדולר ארה"ב
<u>149,244</u>	<u>167,679</u>	<u>8.29</u>	בלירה שטרלינג

(1) היתרות הינן בריבית משתנה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - הלוואות לזמן ארוך (המשך)

ג. מידע נוסף:

בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב ליום 31 בדצמבר 2023 על סך כולל של 215 מיליון דולר, אשר מועד פירעון הינו כדלקמן:

שנת 2024 – 45 מיליון דולר
שנת 2025 - 170 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 31 בדצמבר 2023 – 41.58%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 31 בדצמבר 2023 – 48.49%.

דיבידנד - החברה תהא רשאית לחלק דיבידנדים בסכום שנתי המהווה 50% מהרווחים המותרים לחלוקה (עודפים בניכוי קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר) והכל בכפוף לתנאים כמוסכם עם הבנקים הכוללים בין היתר:

1. ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, בניכוי סכום החלוקה הצפויה, לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.
2. היא אינה מצויה, ערב החלוקה וגם עקב החלוקה בהפרה של ההתניות הפיננסיות.
3. החברה אינה מצויה ערב חלוקת הדיבידנד כאמור בהפרה של איזו מהתחייבויותיה.

בנוסף כוללים ההסכמים בין החברה לבין הבנקים המממנים כדלקמן:

- הגבלה על תשלומים לבעלי שליטה – החברה תהיה רשאית לשלם לאלקו בע"מ (להלן: "אלקו") דמי ניהול, מענקים והחזר הוצאות בהתאם לקבוע בהסכם לקבלת שירותי ניהול, וכן תהיה רשאית לשלם לחברות מקבוצת אלקו שכר ותמורה עבור שירותים מקצועיים שיינתנו לה (לרבות שירותי ניהול, אחזקת נכסים, שכר דירה וארנונה, הוצאות אנרגיה, כיבודים ושירותים מחשוב) ובלבד שהשירותים והתשלום בגינם יינתנו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק בסך שנתי שלא יעלה על 7 מיליון ש"ח בכל שנה קלנדרית. בנוסף, כל הלוואות הבעלים ו/או הכספים אשר מגיעים לבעלים מהחברה ו/או התחייבויות החברה כלפיהם יהיו נחותים ונדחים אחרי התחייבויות החברה לבנק.
- שמירת שליטה בחברה – שינוי שליטה בחברה יהווה אירוע הפרה. כמו כן התחייבה החברה כי לא תקבל החלטות מסוימות כגון פירוק מרצון, שינוי המבנה התאגידי של החברה בלבד, מיזוג ו/או החלטה בדבר פשרה או הסדר.
- במקרה שהחברה תבצע הנפקה של אגרות חוב, בכל דרך שהיא, לרבות במקרה של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות: (1) מח"מ אגרות החוב יהיה ארוך ממח"מ מסגרות האשראי בבנקים ו-(2) לא יבוצעו פירעונות מוקדמים של אגרות החוב ללא קבלת אישור הבנק לכך בכתב ומראש.
- על אף האמור, הוסכם כי החברה תהיה רשאית לפרוע פרעונות מוקדמים של אגרות חוב בהתקיים כל התנאים הבאים:
 1. סך הסכום הנפרע במצטבר אינו עולה על 30% מיתרת קרן האג"ח במועד ההנפקה.
 2. לא חל שינוי מהותי לרעה בעסקי החברה או במצבה הכספי.
 3. מסגרת האשראי הבנקאית במועד הפירעון המוקדם אינה מנוצלת.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - הלוואות לזמן ארוך (המשך)

ג. מידע נוסף: (המשך)

• החברה לא תיתן ולא תתחייב לתת לבעלים, קיימים ועתידיים ו/או לחברות בקבוצת "אלקו" ו/או לבן משפחה של נושאי משרה בחברה ו/או לחברות או תאגידים אשר החברה הינה בעלת עניין בהם, בין במישרין בין בעקיפין, בכל אופן וצורה שהן, הלוואות או אשראי כלשהם מהחברה, ו/או סיוע כלשהו מהחברה לקבלת הלוואות ו/או אשראי ו/או ערבויות מהחברה לטובת מי מהאמורים לעיל - והכול בלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. האמור לא יחול על העמדת הלוואות ו/או אשראים לחברות מוחזקות של החברה, לרבות ומבלי לגרוע, חברות ו/או תאגידים ו/או גופים המוחזקים במישרין ו/או בעקיפין על ידי החברה, בחו"ל בלבד, ו/או קרנות ו/או דיור להשכרה בארה"ב אשר החברה משקיעה בהן ו/או משמשת בהן כנאמן ו/או גופים הקשורים לכל הנ"ל ו/או לשותפויות בהן החברה שותפה (בין אם שותפויות רשומות ובין אם לא רשומות, כאשר העמדת הלוואה ו/או אשראי לשותפות כאמור לעיל, תהא ביחס לחלק בו מחזיקה החברה בשותפות הנ"ל).

ד. שעבודים:

באשר לשעבודים ראה באור 15א.

באור 13 - אגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר
87,436	150,504
706	(7,835)
(2,593)	(931)
85,549	141,738
(18,668)	(31,046)
66,861	110,692

אגרות חוב (סדרות ה, ו)
פרמיה (ניכיון)
עלויות גיוס

חלויות שוטפות של אגרות חוב

ב. מידע נוסף:

אג"ח ו' אלפי ש"ח	אג"ח ה' אלפי ש"ח
512,048	33,829
602,000	202,569
קבועה - 2.85%	קבועה - 5.55%
17 תשלומים לא שווים המשולמים פעמיים בשנה ביום 30 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2029 וביום 30 במאי 2030 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)	6 תשלומים שווים ביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2024 (כולל)
ilA-/Stable	ilA-/Stable
A3 עם אופק יציב	A3 עם אופק יציב

יתרת ע. נ ליום 31 בדצמבר 2023

ע.נ שהונפק

תנאי ריבית

מועדי תשלום קרן

מועדי תשלום ריבית

דירוג על ידי מעלות

דירוג על ידי מידרוג

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - אגרות חוב (המשך)

ג. הנפקת אגרות חוב סדרה ה':

החברה הנפיקה 202,569 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') העומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים שווים, ביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024 (כולל). אגרות החוב נושאות ריבית שנתיית שקלית לא צמודה של 5.55%, שתשולם פעמיים בשנה ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי, החל מיום 5 בינואר 2017 ועד ליום 5 ביולי 2024 (כולל). אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות כלשהן.

ביום 23 בנובמבר 2022, התכנסה האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ואישרה עדכונים בהתניות אגרות החוב (סדרה ה') אשר אושרו על-ידי הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. נתוני ההתניות להלן הינם בהתאם לעדכונים האמורים:

- **היקף מינימלי של הון עצמי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות) במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-130 מיליון דולר. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ-321 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.

- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ- 27%. ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 41.69%.

- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ- 33%. ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 48.49%.

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.

- החברה אינה מצויה, ערב החלוקה וגם עקב החלוקה (ובהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים של החברה), בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות – הון עצמי מינימאלי, יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד ויחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו);

- החברה אינה מצויה ערב חלוקת הדיבידנד כאמור בהפרה של איזו מהתחייבויותיה על פי השטר באופן שמהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב;

- סכום החלוקה בגין כל שנה קלנדרית יהא הגבוה מבין הסכום המתקבל מסעיף (א) או הסכום המתקבל מסעיף (ב) להלן: (א) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מרווחיה (כהגדרת המונח "רווחים" בשטר הנאמנות); (ב) סכום החלוקה המצטבר בכל אחת מהשנים 2020 ואילך, יעמוד על 20 מיליון ש"ח. ("הסכום המותר"). מובהר, כי ככל ותחליט החברה שלא לחלק את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסוימת, אזי הפרש בין הסכום המותר באותה שנה, לבין הסכום שחולק בפועל באותה שנה, יתווסף לסכום המותר של השנים הבאות כך שביחד יהוו הסכומים האמורים את הסכום שניתן לחלק בחלוקות עתידיות.

- **החזקת מזומנים ושווה מזומנים בסכום מינימלי (לרבות מסגרות אשראי)** – במועד פרסום הדוח הכספי הרבעוני שיתפרסם סמוך לפני מועד כל תשלום של קרן על חשבון אגרות החוב (קרי, מדי פרסום דוח כספי ליום 31 במרץ עד למועד הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ה')), על החברה להחזיק מזומנים ושווה מזומנים ו/או מסגרות אשראי בהיקף שלא יפחת מסכום הקרן שעל החברה לשלם במועד התשלום הקרוב. ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת היתרה על סך של כ-7.5 מיליון דולר.

- **שיעבודים שוטפים** - החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ליצור שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו המובטחות בשעבודים שוטפים, כאמור לא יעלה על 280 מיליון דולר ארה"ב (התחייבויות נטו – משמעם התחייבויות בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור).

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - אגרות חוב (המשך)

ד. הנפקת אגרות חוב סדרה ו':

בחודש ינואר 2023, הנפיקה החברה 190,000 אלפי 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 150,000 אלפי 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. ביום 23 בנובמבר 2022, התכנסה האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ואישרה עדכונים בהתניות אגרות החוב (סדרה ו') אשר אושרו על-ידי הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. נתוני ההתניות להלן הינם בהתאם לעדכון האמור:

- **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-130 מיליון דולר. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 321 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.
- **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 מיעדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 41.69%.
- **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 מיעדים, 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 31 בדצמבר 2023 הינו 48.49%.
- **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.
- החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות – הון עצמי מינימלי, יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד ויחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו), ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה;
- לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בשטר הנאמנות;
- דירקטוריון החברה קבע כי לא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן;
- 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 מיעדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שעל בסיסה תתקבל החלטה הדיקטוריון בדבר החלוקה, לא יפחת מ-27%;
- סכום החלוקה בגין כל שנה קלנדרית לא יעלה על 70% מהרווחים של החברה (כהגדרת המונח "רווחים" בחוק החברות) ("הסכום המותר"). מובהר, כי ככל ותחליט החברה שלא לחלק את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסוימת, אזי ההפרש בין הסכום המותר באותה שנה, לבין הסכום שחולק בפועל באותה שנה, יתווסף לסכום המותר של השנים הבאות כך שביחד יהוו הסכומים האמורים את הסכום שניתן לחלק בחלוקות עתידיות;
- החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;
- החברה תכלול בדוח המידי בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה כאמור לעיל.
- **התאמה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי** – במקרה בו ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מסך של 140 מיליון דולר ארה"ב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') 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.
- **שיעובדים שוטפים** - החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ליצור שעובדים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו המובטחות בשעובדים שוטפים, כאמור לא יעלה על 280 מיליון דולר ארה"ב (התחייבויות נטו – משמעם התחייבויות בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור).

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - אגרות חוב (המשך)

ה. הנפקת אגרות חוב סדרה ז':

לאחר תאריך המאזן, 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, כדלקמן: 5 תשלומים בשיעור של 6% כל אחד ביום 30 בנובמבר 2025 ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של השנים 2026 ו-2027, ו-14 תשלומים בשיעור של 5% כל אחד בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2034 (כולל). אגרות החוב (סדרה ז') נושאות ריבית שנתית שקלים לא צמודה של 6.07%, שתשולם פעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2034 (כולל). אגרות החוב (סדרה ז') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם והן כפופות לתנאים העיקריים הבאים:

- **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהינה, 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').

- **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 מיעדים, 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%.

- **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 מיעדים, 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%.

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.

- החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות – הון עצמי מינימלי, יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד ויחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו), ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה;

- לא התקיימה במועד החלטתה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בשטר הנאמנות;

- דירקטוריון החברה קבע כי לא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בחבובותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן;

- 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 מיעדים, 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%;

- החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;

- החברה תכלול בדוח המידי בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה כאמור לעיל.

- **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.

- **שיעובדים שוטפים** - החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ליצור שעובדים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל התחייבויות נטו המובטחות בשעובדים שוטפים, כאמור לא יעלה על 350 מיליון דולר ארה"ב (התחייבויות נטו – משמעם התחייבויות נטו המובטחות ומזומנים ושווה מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור).

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - אגרות חוב (המשך)

ו. תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה

ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, כך שתחול על כל סדרות אגרות חוב של החברה כפי שיהיו מעת לעת, לתקופה שתסתיים ביום 1 במרץ 2025.

עד ליום 31 בדצמבר 2023 לא נרכשו במסגרת התכנית אגרות חוב של החברה.

ז. דירוג החברה ואגרות החוב:

1. ביום 12 בינואר 2023 הודיעה מידרוג על אישור דירוג ואופק דירוג להרחבת אגרות חוב (סדרה ו') בסך של עד 190 מיליון ש"ח (דירוג A3.il באופק יציב).
2. ביום 13 במרץ 2023, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.
3. ביום 9 באוגוסט 2023, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA באופק יציב.
4. ביום 6 בספטמבר 2023 הודיעה מידרוג על דירוג A3.il באופק יציב להרחבת אגרות חוב (סדרה ו') בסך של עד 150 מיליון ש"ח ערך נקוב.
5. לאחר תאריך המאזן, ביום 7 בינואר 2024, הודיעה מידרוג על דירוג A3.il באופק יציב להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ז') בסך של עד 150 מיליון ש"ח ערך נקוב.
6. לאחר תאריך המאזן, ביום 13 במרץ 2024, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב וקבעה דירוג חברה בדירוג A3.il באופק יציב.

באור 14 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

בחודש נובמבר, 2020 חתמה החברה על הסכם עם השותף בתחום מקבצי הדיור, מר ג'ו לובאק (להלן – השותף) וזאת בהמשך להסכמות מחודש אוגוסט, 2020 לפיהם במקרה של קרות "אירוע" כתוצאה חס וחלילה מפטירה או נכות קבועה של השותף תרכוש החברה את כלל החזקותיו של השותף (לרבות גופים קשורים שלו) בישויות השונות העוסקות בתחום מקבצי הדיור, בהתאם לשווי השוק של ההחזקות ועקרונות אחרים שנקבעו בהסכם בין הצדדים לרבות תנאי פריסת התשלום בתמורה לרכישת החזקות על פני שלוש שנים. השלמת העסקה בקורות אירוע, מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מסוימים, לגביהם נקבעו הסכמות במידה ולא יתקיימו התנאים המתלים.

ליום 31 בדצמבר, 2023 נאמדת סך ההתחייבות בגין אופציית המכר (Put) כאמור בסך של כ-35 מיליון דולר (ליום 31 בדצמבר, 2022 – 19 מיליון דולר), ראה גם ביאור ג2.

באור 15 - תלויות, שעבודים, ערבויות והתקשרויות

א. שעבודים:

- (1) להבטחת התחייבויותיהן של החברה וחברות מאוחדות לבנקים ולמוסדות פיננסיים רשמו החברה והחברות המאוחדות משכנתא ראשונה בדרגה על קרקעות ומבנים אשר בבעלותן, ללא הגבלה בסכום, ועל כל הכספים, הפיקודנות והזכויות בחשבון החברה בתאגידים בנקאיים.
- (2) החברה יצרה שעבודים שוטפים על נכסיה וכן שעבודים קבועים על הון המניות שלה שטרם נדרש או שנדרש וטרם נפרע ועל המוניטין שלה, זאת לטובת בנק דיסקונט לישראל, בנק הפועלים ובנק מזרחי טפחות, פארי פסו ביניהם, שיתרתן ההלוואות מהם ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לסך של כ-167 מיליון דולר. כמו כן, שיעבדה חברה בת בארה"ב את מניותיה להבטחת קו אשראי בסך של עד 45 מיליון דולר מבנק אמריקאי.

ב. ערבויות:

- (1) בדבר ערבות שניתנה לרוכש דירה בפרויקט אורנים ראה באור 9א.
- (2) החברה נתנה ערבות שאינה מוגבלת בסכום לבנק בארה"ב שהעמיד מסגרת אשראי בסך של 10 מיליון דולר לחברה כלולה בארה"ב שפועלת בתחום ה – SFR.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - הון המניות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר			
2022	2022	2023	2023
מונפק ונפרע (*)	ר שום	מונפק ונפרע (*)	ר שום
מספר מניות	מספר מניות	מספר מניות	מספר מניות
56,362,684	100,000,000	56,773,863	100,000,000

מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח
ערך נקוב כל אחת

(*) כל המניות נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (לאחר ניכוי 892,127 מניות המוחזקות על ידי החברה כמניות באוצר).

ב. זכויות הנלוות למניות:

כל מניה רגילה מקנה למחזיק בה:

- (1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף באסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה בכל הצבעה בכל אסיפה כללית בה השתתף המחזיק בה.
- (2) זכות לקבל דיבידנדים ומניות הטבה אם וכאשר יחולקו.
- (3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה לאחר פירוקה.

ג. ביום 16 במאי 2023, קיבלה החברה היתר מרשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף, ובו ביום פרסמה החברה את תשקיף המדף.

ד. לאחר תאריך המאזן, ביום 24 בינואר 2024, ביצעה החברה הנפקת פרטית של 3,310,345 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ של החברה לגופים מקבוצת הפניקס אחזקות בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בתמורה לסך כולל של כ-120 מיליון ש"ח (ברוטו) וכ-119 מיליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה).

ה. דיבידנדים בתקופת הדוח:

- ביום 28 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-12 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ-0.703 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 15 במרץ 2022.
- ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-12 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ-0.7055 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 18 בספטמבר 2022.
- ביום 14 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-11.2 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ-0.7097 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 29 במרץ 2023.
- ביום 31 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-5.3 מיליון דולר (20 מיליון ש"ח, כ-0.3548 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 20 בספטמבר 2023.
- ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-5.5 מיליון דולר (20 מיליון ש"ח, כ-0.3328 ש"ח למניה), אשר צפוי להיות מחולק ביום 8 באפריל 2024.

ו. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה

ביום 28 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, לתקופה שהחלה ביום 28 בפברואר 2022 ותסתיים ביום 1 במרץ 2025.

ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה את הגדלת סכום הרכישות בכ-61 מיליון ש"ח, כך שתכנית הרכישה האמורה תעמוד על סך כולל של 100 מיליון ש"ח, ללא הארכת תוקפה (שהינו כאמור עד ליום 1 במרץ 2025).

עד ליום 31 בדצמבר 2023 ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות החברה בהיקף כולל של 541,987 מניות, ובתמורה כספית כוללת (ברוטו) של כ-6.9 מיליון דולר (כ-23.7 מיליון ש"ח). טווח המחירים של הרכישות כאמור הינו בין כ-55.35 ש"ח לבין כ-35.84 ש"ח למניה.

ז. הון חוזר:

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 קיים גרעון בהון החוזר של החברה בסך של כ-47 מיליון דולר. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 19 במרץ 2024 קבע כי בהתחשב במקורות שינבעו ב-24 חודשים הבאים בין היתר מהנפקת אגרות חוב והון שביצעה החברה בחודש ינואר 2024 בסך של כ-75 מיליון דולר, 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, לא צפויות להיות לחברה בעיות נזילות בפרעון התחייבויותיה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר
23,758	34,655
23,729	48,755
-	105

נכסים

התחייבויות

יתרת הלוואות וחובות שוטפים של בעל עניין הגבוהה ביותר במשך השנה הינה בסך של כ- 12 מיליון דולר.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
1,087	721	676
1,161	1,116	-
4,845	4,170	1,016

דמי ניהול, החזר הוצאות והשתתפות בהוצאות שכר ונלוות של החברה האם

מענק בגין שירותי ניהול לחברת האם

הכנסות ריבית, נטו מחברות כלולות

ג. הטבות לבעלי עניין:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	786	1,150
1,129	1,289	1,364
134	150	190
3	3	3

שכר ונלוות לבעלי עניין (*)

שכר ונלוות לדירקטור בחברה (**)

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

מספר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

(*) החל מיום 1 בינואר 2022 - מנכ"ל החברה, ראה גם ביאור 17ה(2).

(**) החל מיום 1 בינואר 2022 - יו"ר דירקטוריון החברה (בשנים 2020 ו- 2021 כיהן כמנכ"ל החברה).

ראה גם ביאור 17ה(1).

ד. תגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות שכר בעלי עניין ולא כולל שכר דירקטורים כמפורט לעיל):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
1,129	2,075	2,514
1	2	2

הטבות לזמן קצר והטבות לאחר העסקה (1)

מספר האנשים אליהם מתייחס התגמול

(1) ראה סעיפים 17ה(1), 17ה(2) להלן.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים:

1. החל מיום 1 בינואר 2015 כיהן מר גיל רושינק כמנכ"ל החברה. בתוקף החל מיום 1 בינואר 2022, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 26 בדצמבר 2021 ו-30 בדצמבר 2021, בהתאמה (וכן בהתאם לעדכונים שאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 בפברואר 2022), אישרה החברה את מינויו של מר רושינק כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה במשרה מלאה, חלף כהונתו כמנכ"ל החברה, באותם תנאי העסקה. ביום 9 בפברואר 2022 אושרו תנאי כהונתו כיו"ר דירקטוריון על-ידי האסיפה הכללית של החברה. בתוקף החל מיום 1 באפריל 2023, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 7 במאי 2023 ו-15 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 22 ביוני 2023, עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן עדכונים לתנאי כהונתו והעסקתו של מר רושינק.

להלן פרטים אודות תנאי העסקתו של מר רושינק:

א. החל מיום 1 באפריל 2023 שכרו החודשי של מר רושינק יעמוד על 110 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע שפורסם בגין חודש אפריל 2023

ב. משכורת יג' - משכורת יג' בגובה המשכורת אשר תשולם במועדים המקובלים בחברה.

ג. מענק שנתי מדיד - מענק כספי שנתי בהתאם לתקרה המירבית הקבועה במדיניות התגמול של החברה, קרי מענק שנתי מבוסס על עמידה ביעד תזרים ממימושי נכסים ועל עמידה ביעד היקף גיוס מצדדים שלישיים להשקעות בנכסי הקרנות, בהתאם למדרגות שנקבעו במדיניות התגמול. תקרת המענק המדיד הינה 9 משכורות.

ד. מענק שנתי מבוסס פרמטרים איכותיים – בנוסף, בכפוף לכל דין, ועל פי החלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, רשאית החברה לשלם למר רושינק מענק אשר יתבסס על פרמטרים איכותיים. חלק זה לא יעלה על 3 משכורות ובלבד שסך כל המענקים שישולמו לו לא יעלה על תקרת המענק השנתי.

ה. סך המענק, ששולם ליו"ר הדירקטוריון בגין שנת 2023 הסתכם לסך של כ-0.9 מיליון ש"ח.

ו. מענק הוני – כחלק מתנאי העסקתו, במרס 2018 הוקצו למר רושינק 400,000 אופציות הניתנות למימוש ל-400,000 מניות רגילות של החברה. מתוך כמות זאת כאמור, בחודש פברואר 2021 מימש מר רושינק 160,000 אופציות, ובשנת 2023 מימש מר רושינק את יתרת האופציות.

ביוני 2023 הקצתה החברה למר רושינק 583,090 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש ל-583,090 מניות רגילות של החברה, שיהוו לאחר מימושן ולרבות בדילול מלא, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה כפי שהיה באותו מועד, כ-1% מהון החברה. בפועל, תוקצינה למר רושינק בעת מימוש האופציות מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. האופציות תבשלנה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת הבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום חמש שנים ו-30 ימים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (שהיה 34.98 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות הראשונה המבשילה בתום שנתיים לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 35.86 ש"ח, של מנת האופציות השנייה המבשילה בתום שנתיים לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 36.73 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 37.61 ש"ח. סך ההטבה הגלומה בתכנית זו הינה כ-8 מיליון ש"ח ל-5 שנים.

ז. הטבות נלוות ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה, לרבות: רכב (מגולם), טלפון נייד והוצאות אחזקתו, ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתי, ימי מחלה ודמי הבראה, כיסוי ביטוחי וכתב שיפוי.

ח. כל אחד מהצדדים יכול לסיים את ההתקשרות בכל עת, מסיבה כלשהי ותוך מתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש של 180 ימים. החברה רשאית להודיע למר רושינק בכל שלב בתקופת ההודעה המוקדמת כי היא מוותרת על עבודתו בתקופת ההודעה המוקדמת ולבצע לו פדיון הודעה מוקדמת על בסיס משכורתו בלבד. במקרה של סיום יחסי עובד מעביד בין הצדדים מכל סיבה שהיא, למעט בניסבות המצדיקות, לפי שקול דעת החברה, שלילת הודעה מוקדמת ו/או שלילת פיצוי פיטורים באופן מלא או חלקי, יחא זכאי מר רושינק למענק הסתגלות בסכום השווה ל-6 משכורות. במקרה שבו סיום העבודה הינו בניסבות שבהן ניתן לשלול פיצוי פיטורים באופן מלא או חלקי, על פי דין, החברה פטורה ממתן הודעה מוקדמת, מפדיון הודעה מוקדמת וממתן מענק שנתי מדיד ומענק הסתגלות.

ט. מר רושינק התחייב לאי תחרות בעסקי החברה בכלל (אי תחרות במהלך תקופת ההסכם ובמשך חמישה חודשים לאחר סיום יחסי עובד מעסיק, והתחייבות לאי שידול לתקופה של 12 חודשים מיום סיום יחסי עובד מעסיק) ובעסקיה בבריטניה, בפרט (ללא מגבלה).

י. ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת הלוואה למר רושינק, נושאת ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת, בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, בתנאי Non-Recourse, לשם השקעה בקרנות הנדל"ן של החברה, ראה גם ביאור 17(ה5) להלן.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים: (המשך)
- יא. ביוני 2023, החברה הקצתה למר רושינק מניות בחברה בת ישראלית פרטית של החברה אשר מקנות למר רושינק את כל הזכויות המשפטיות הכרוכות במניות ובין היתר חלוקות רווחים של החברה הבת שמקורן בהכנסות של דמי הצלחה שיתקבלו, לרבות בעקיפין, דרך יישות אחרת אשר זכאית לקבלת דמי הצלחה בהתאם להסכמי כל קרן קיימת ואשר תוקם בעתיד, ביחד עם השותף המקומי הנוכחי של החברה בפעילותה בהשקעה למשרדים בבריטניה וזאת בהתאם להסכמי הקרן, ואשר אפקטיבית עתידות לשקף כ-5% מדמי הצלחה של היישות הזכאית לדמי הצלחה.
2. החל מיום 28 במרץ 2016, כיהן מר אמיר יניב כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה.
- בתוקף החל מיום 1 בינואר 2022, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 26 בדצמבר 2021 ו-30 בדצמבר 2021, בהתאמה (וכן בהתאם לעדכונים שאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 בפברואר 2022), אישרה החברה את מינויו של מר אמיר יניב כסמנכ"ל החברה במשרה מלאה, חלף כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, באותם תנאי העסקה, כפוף לאישור עדכון מדיניות התגמול כמפורט בדוח הזימון מינואר 2022. אישור כאמור התקבל ביום 9 בפברואר 2022.
- בתוקף החל מיום 1 באפריל 2023, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 7 במאי 2023 ו-15 ביוני 2023, בהתאמה, אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן עדכונים לתנאי כהונתו והעסקתו של מר יניב.
- להלן פרטים אודות תנאי העסקתו של מר יניב:
- א. החל מיום 1 באפריל 2023, שכרו החודשי של מר יניב יעמוד על 110 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע שפורסם בגין חודש אפריל 2023.
- ב. משכורת יג' - משכורת יג' בגובה המשכורת אשר תשולם במועדים המקובלים בחברה.
- ג. מענק שנתי מדיד - מענק כספי שנתי בהתאם לתקרה המירבית הקבועה במדיניות התגמול של החברה, קרי מענק שנתי מבוסס על עמידה ביעד תזרים ממימושי נכסים ועל עמידה ביעד היקף גיוס מצדדים שלישיים להשקעות בנכסי הקרנות בהתאם למדרגות שנקבעו במדיניות התגמול. תקרת המענק המדיד הינה 13 משכורות. המענק ששולם למנכ"ל החברה בגין שנת 2023 הסתכם לסך של כ-0.5 מיליון ש"ח.
- ד. מענק שנתי מבוסס פרמטרים איכותיים - בנוסף, בכפוף לכל דין, ועל פי החלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, רשאית החברה לשלם למר יניב מענק אשר יתבסס על פרמטרים איכותיים. חלק זה לא יעלה על 3 משכורות ובלבד שסך כל המענקים שישולמו לו לא יעלה על תקרת המענק השנתי.
- ה. מענק הוני - כחלק מתנאי העסקתו, במרס 2018 הקצתה החברה למר יניב 240,000 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש ל-240,000 מניות רגילות של החברה. בשנת 2023 מימש מר יניב את מלוא האופציות.
- ביוני 2023 הקצתה החברה למר יניב 583,090 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש ל-583,090 מניות רגילות של החברה, שיהוו לאחר מימושן ולרבות בדילול מלא, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה כפי שהיה באותו מועד, כ-1% מהון החברה. בפועל, תוקצנה למר יניב בעת מימוש האופציות מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערך הנקוב. האופציות תבשלנה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת הבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום חמש שנים ו-30 ימים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (שהיה 34.98 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות הראשונה המבשילה בתום שנתיים לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 35.86 ש"ח, של מנת האופציות השנייה המבשילה בתום שנתיים הינו 36.73 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 37.61 ש"ח. סך ההטבה הגלומה בתכנית זו הינה כ-8 מיליון ש"ח ל-5 שנים.
- ו. הטבות נלוות ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה, לרבות: רכב (מגולם), טלפון נייד והוצאות אחזקתו, ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתי, ימי מחלה ודמי הבראה, כיסוי ביטוחי וכתב שיפוי.
- ז. כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, מסיבה כלשהי ותוך מתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש של שלושה חודשים. החברה רשאית להודיע למר יניב בכל שלב בתקופת ההודעה המוקדמת כי היא מוותרת על עבודתו בתקופת ההודעה המוקדמת ולבצע לו פדיון הודעה מוקדמת על בסיס משכורתו בלבד. במקרה שבו סיום העבודה הינו בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורים באופן מלא או חלקי, על פי דין, החברה פטורה ממתן הודעה מוקדמת, מפדיון הודעה מוקדמת וממתן מענק שנתי מדיד.
- ח. במקרה של סיום העסקתו של מר יניב ביוזמת החברה בלבד, למעט בנסיבות המצדיקות, לפי שיקול דעת החברה, שלילת הודעה מוקדמת ו/או שלילת פיצויי פיטורים באופן מלא או חלקי, יהא מר יניב זכאי למענק הסתגלות בסכום ברוטו השווה ל-3 משכורות (ללא תוספת תנאים גלויים בגין).

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים: (המשך)
- ט. מר יניב התחייב לאי תחרות בעסקי החברה בכלל (אי תחרות במהלך תקופת ההסכם ובמשך שישה חודשים לאחר סיום יחסי עובד מעסיק, והתחייבות לאי שידול לתקופה של 12 חודשים מיום סיום יחסי עובד מעסיק) ובעסקי ה-SFR בארה"ב, בפרט (ללא מגבלה).
- י. ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת הלוואה למר יניב, נושאת ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת, בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, בתנאי Non-Recourse, לשם השקעה בקרנות הנדל"ן של החברה, ראה גם ביאור 17ה(5) להלן.
- יא. החברה אישרה למנכ"ל החברה בחודש יוני 2023 הקצאה של מניות בחברה בת ישראלית פרטית של החברה אשר מקנות למר יניב את כל הזכויות המשפטיות הכרוכות במניות ובין היתר חלוקות רווחים של החברה הבת שמקורן בהכנסות של דמי הצלחה שיתקבלו, לרבות בעקיפין, דרך יישות אחרת אשר זכאית לקבלת דמי הצלחה בהתאם להסכמי קרן שתוקם ככל ותוקם, ושעתידה לפעול בתחום ה-SFR בארה"ב באותו מודל של פעילות החברה בתחום ה-SFR כיום, ואשר אפקטיבית עתידות לשקף כ-5% מדמי ההצלחה של היישות שתהא זכאית לדמי ההצלחה.
3. ביום 22 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה (בהמשך לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 7 במאי 2023 ו-15 ביוני 2023, בהתאמה) עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן עדכונים לתנאי כהונתם והעסקתם של מר גיל רושינק, יו"ר דירקטוריון החברה, ושל מר אמיר יניב, מנכ"ל החברה, כמפורט לעיל ובכלל זאת, עדכון הנוסחה במדיניות התגמול לחישוב המענק השנתי ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה, וכן עדכון תקרות המענק השנתי ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל החברה ולסמנכ"לים. המענק ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה יהא מבוסס על פרמטרים אשר המשקל שלהם יקבע אחת לשנה (תקרת מענק של עד 9 משכורות ו-13 משכורות, בהתאמה), והמענק השנתי לנושאי המשרה הכפופים למנכ"ל החברה, יהא מבוסס על עמידה ביעדים אישיים שיקבעו אחת לשנה (תקרת מענק של עד 70% מתקרת המענק למנכ"ל).
4. ביום 19 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה, הקצאה כוללת של 202,908 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות החברה, לשלושה עובדים בחברה (באותו מועד), ביניהם נושא משרה (סמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. האופציות תבשלה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת הבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום שש שנים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (14.57 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות המבשילה בתום השנה הראשונה לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 14.938 ש"ח, של מנת האופציות המבשילה בתום השנה השנייה הינו 15.302 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 15.667 ש"ח. בהתאם לתכנית תגמול הוני של החברה, בעת מימוש האופציות תוקצינה לניצעים מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. בחודש ספטמבר 2023 מימשו הניצעים את מנות האופציות שהבשילו למניות רגילות של החברה ובמועד זה נותרו בידיהם 101,451 אופציות.
5. העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה
- ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיל רושינק ולמנכ"ל החברה, מר אמיר יניב (כל אחד מהם בסעיף זה: "נושא המשרה"), נושאת ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת, בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, לשם השקעה בקרנות הנדל"ן של החברה. להלן פרטים נוספים אודות תנאי הלוואה:
- א. הלוואה תועמד במנה אחת או יותר, במועדים ובסכומים בהתאם לבקשת נושא המשרה, במשך תקופה שלא תעלה על שבע שנים, ועד למשיכת מלוא סכום הלוואה כאמור, ככל שיבקש נושא המשרה למשוך את מלוא סכום הלוואה.
- ב. הלוואה והריבית בגינה תפרע באופן שוטף על ידי חלוקות (Distributions) אשר תבוצענה על ידי כל קרן נדל"ן שבה ירכשו זכויות באמצעות כספי הלוואה.
- ג. כל מנת הלוואה, כפי שתהיה בכל מועד רלוונטי, יחד עם הריבית בגינה, תיפרע על ידי נושא המשרה במוקדם מבין ("מועד הפירעון"): (א) תום 7 שנים ממועד העמדת כל מנת הלוואה (ובמקרה בו קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי הלוואה הכריזה על Extension למימוש נכסיה, תוארך תקופה זו בהתאמה); (ב) במועד קבלת התמורה ממימוש נכסי קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי הלוואה, וביצוע חלוקה של תמורת מימוש הנכסים לשותפים המוגבלים בקרן הנדל"ן האמורה (תשלום בגובה התמורה האמורה). יובהר כי תקבולים מכל סוג שהוא מפירות השקעה בקרן מסויימת ישמשו אך ורק לפירעון הלוואה, כולל הריבית בגינה, באמצעות נרכשו הזכויות באותה קרן; (ג) תום תקופה של שלושה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה ונושא המשרה התפטר מעבודתו בקבוצה או היה והוסכם בין הקבוצה לבינו בהסכמה הדדית על סיום העסקתו בקבוצה או (ד) תום תקופה של

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים: (המשך)

- שישה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה נושא המשרה פוטר מעבודתו בקבוצה.
- ד. ההלוואה תהא מובטחת בזכויות שירכשו על ידי נושא המשרה בקרנות הנדל"ן של החברה, כבטוחה בלעדית (בתנאי Non-Recourse), ואלה ישועבדו בשעבוד ראשון בדרגה כבטחון לסילוקם המלא של הסכומים שטרם נפרעו בגין ההלוואה, אלא במקרים בהם הסתיימה העסקת נושא המשרה בקבוצה שאז יפרע את ההלוואה כאמור לעיל. כן נקבעו בהסכם הוראות בדבר העמדה לפירעון מיידי של ההלוואה וכן בדבר זכותו של נושא המשרה לפירעון מוקדם של ההלוואה בכל עת ללא כל עמלה.
- ה. ההטבה הכרוכה בהענקת ההלוואה, ככל שקיימת הטבה כאמור, תופחת מהתגמול לו זכאי נושא המשרה על פי הסכם העסקתו.

ו. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

1. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ

ביום 11 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את חידוש התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו, בתוקף מיום 21 במרץ 2021, לתקופה של שלוש שנים. ביום 9 בפברואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את עדכון הוראות הסכם הניהול. על פי הסכם הניהול כפי שעודכן, אלקו תעניק שירותי ניהול ותקבל עבורם תמורה כדלקמן:

(1) שירותי חברות קבועה של דירקטורים בדירקטוריון החברה מטעמה של אלקו, מקרב נושאי המשרה בה, בתמורה לתשלום שנתי, במשך כל שנה בתקופת ההסכם, עבור כל דירקטור בחברה שהינו עובד של אלקו (ולא יותר מ-2 דירקטורים), בסכום השווה לסכום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות עבור כל ישיבה שהדירקטור ישתתף בה, בהתאם לסכומים המקובלים בחברה, בתוספת מע"מ כד"ן. סכום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות הנהוגים כיום בחברה הינם הסכומים המרביים הקבועים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. התשלום ישולם לאלקו במועד התשלום ליתר הדירקטורים בחברה.

(2) שירותי ניהול נוספים באמצעות המנכ"לים המשותפים של אלקו, ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, כדלקמן: שירותי פיתוח עסקי בין היתר בתחום של "נכסי הקרנות" ואיתור הזדמנויות עסקיות לחברה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי והשתתפות בדיוני האסטרטגיה של החברה. בנוסף, אלקו תעניק לחברה באמצעות מנהליה ועובדיה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי לרבות השתתפות בדיוני האסטרטגיה של החברה, וכן שירותי ביקורת פנים, חשבונאות, מיסים, רכש קבוצתי, כספים וכיו"ב, תמורת 2.175 מיליון ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כד"ן. התשלום משולם על-ידי החברה לאלקו על בסיס חודשי. שירותי ניהול נוספים אלו יוענקו לחברה על-ידי נושאי משרה ו/או עובדים באלקו בהתאם לתחום מומחיותם, ביניהם (אך לא רק), מר אליעזר וסלי המכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה ומר הלל לביא המכהן כמבקר הפנים של החברה, מר אבי ישראלי (המכהן כמשנה למנכ"ל של אלקו) ובהתאם לצורך גם על-ידי יועצים של אלקו.

(3) בנוסף לתמורה שפורטה לעיל, תשלם החברה לאלקו, מידי שנה, בגין שירותי הניהול המפורטים לעיל, מענק ניהול שנתי הנגזר מהרווח (הפסד) לפני מס בהתאם לדוח השנתי המבוקר של החברה בשנה הרלוונטית, אשר יבוצעו בו התאמות, כמפורט להלן (להלן: "הרווח (ההפסד) המתואם"): (א) נטרול מהרווח (הפסד) התאמות שווי הוגן שנערכו בתקופה השוטפת כתוצאה משערוכים של נכסי הקרנות של החברה (לרבות הכנסות (הוצאות) Promote שנובע מהשערוכים) ותוצאות בתקופה השוטפת מהעברה מקרן הפרשי תרגום, כפי שכל אלו מופיעים בדוח רווח והפסד של החברה; (ב) הוספה לרווח (הפסד) רווח (הפסד) לפני מס מפעילות מופסקת כפי שמופיע בדוח רווח והפסד של החברה; (ג) הוספה לרווח (הפסד) של חלק החברה בתזרים המזומנים החופשי שנבע לה כתוצאה ממימוש של נכסי הקרנות של החברה בתקופת הדוח, לרבות רכיב ה-Promote, בתקופה השוטפת, בניכוי חלק החברה בעלות המצטברת שהושקעה בפועל בנכס ובהתחשב בתזרימים שנבעו לחברה במימון מחדש, לאחר מועד הרכישה, כפי שנרשמו בספרי החברה עד למועד המימוש.

המענק ישולם על-ידי החברה לאלקו מדי רבעון בתוספת מע"מ כד"ן, כאשר מדרגות הרווח יחושבו באופן יחסי לתקופה הרלוונטית ולאחר פרסום הדוחות השנתיים תיערך התחשבות בגין אותה שנה. בהתאם להתקשרות, בגין רווח מתואם מתחת לסך של 30,000 אלפי ש"ח, לא תשלם החברה מענק ניהול שנתי ומעל רווח כאמור, ישולם מענק ניהול שנתי בשיעורים משתנים הנעים בין 1%-6.5%. בכל מקרה לא יעלה מענק הניהול השנתי על סכום של 3.75 מיליון ש"ח בשנה בתוספת מע"מ כד"ן, צמוד למדד המחירים לצרכן. ככל שיהיה לחברה הפסד מתואם, היא לא תשלם באותה שנה מענק. ההפסד המתואם כאמור, יקוזז מהרווח המתואם בשנה או בשנים שלאחר מכן, החל מהשנה העוקבת למענק האחרון ששולם על-פי ההסכם, עד תום תקופת ההסכם.

סך תשלומי דמי הניהול, לרבות מענק ניהול לחברת האם, אלקו בע"מ, עמד בשנת 2023 על כ-0.7 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

1. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ (המשך)

(3) (המשך)

"נכסי הקרנות" משמעם לעניין זה – פעילות מקבצי דיור ופעילות דירות צמודות קרקע להשכרה (SFR), קרנות להשקעה במקבצי דיור ובדירות צמודות קרקע, קרנות להשקעה במלונאות, קרנות להשקעה למשרדים בבריטניה, כל הנכסים האחרים שרכשו במסגרת פעילות הקרנות של החברה או באופן עצמאי, וקרנות להעמדת הלוואות בתחומים האמורים;

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, היה עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים ומנכ"לים משותפים באלקו, בעלת השליטה בחברה. למר אבי ישראלי, אשר כיהן כדירקטור בחברה, היה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותו מועסק על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה.

ביום 29 בפברואר 2024 פרסמה החברה דוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה שעל סדר יומה, בין היתר, אישור הסכם ניהול בין החברה לבין אלקו, בעלת השליטה בה, בתוקף מיום 21 במרס 2024 (מועד סיומו של הסכם הניהול הנוכחי) לתקופה של שלוש שנים. על פי הסכם הניהול המוצע תמשיך אלקו להעניק שירותי דירקטורים (לא יותר מ-2 דירקטורים) ושירותי ניהול נוספים. עיקר השינויים הם עדכון התמורה לשירותי הניהול הנוספים לסך של 2.239 מיליון ש"ח, עדכון מדרגות המענק בגין שירותי הניהול הנוספים וכן עדכון תקרת המענק בגין שירותי הניהול הנוספים לסך של 4.2 מיליון ש"ח. בנוסף, במסגרת דוח זימון האסיפה האמור מוצע לעדכן את מדיניות התגמול של החברה כדי ליצור תאימות בין הסכם הניהול המוצע לבין מדיניות התגמול, מבלי לשנות את תוקפה של מדיניות התגמול שהינה עד ליום 22 ביוני 2026.

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, היה עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים ומנכ"לים משותפים באלקו, בעלת השליטה בחברה. למר גיל רושינק, יו"ר הדירקטוריון, היה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותו מועסק על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה.

2. הוצאת כתבי שיפוי לבעלי השליטה

ביום 18 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה, מתן התחייבות מתוקנת לשיפוי מראש ("כתב השיפוי"), לדירקטורים ולנושאי משרה בכירה בחברה, לרבות לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (המכהנים כדירקטורים בחברה). סכום השיפוי אשר ישולם על ידי החברה לכל נושאי המשרה במצטבר בקשר עם חבות כספית שתוטל עליהם לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה, האחרונים שפורסמו טרם תשלום השיפוי. בנוסף יצוין כי מר מיכאל זלקינד, זכאי לשיפוי, פטור וביטוח במסגרת תפקידו כנושא משרה בחברות הבנות של ENA II.

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד, דירקטורים בחברה היה עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם מוטבים על-פי כתבי השיפוי.

ביום 14 בינואר 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 20 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי שהוענקו למר דניאל זלקינד ולמר מיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 17 במאי 2020, לתקופה של שלוש שנים. ביום 11 באוקטובר 2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי שהוענקו למר דניאל זלקינד ומר מיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 17 במאי 2023 לתקופה של שלוש שנים. ביום 29 בפברואר 2024 פרסמה החברה דוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה שעל סדר יומה, בין היתר, אישור הארכת תוקפם של כתבי השיפוי והפטור שהוענקו לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 21 במרץ 2024, לתקופה של שלוש שנים.

לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, המכהנים כדירקטורים, היה עניין אישי בהתקשרות עקב היותם מוטבים על-פי כתבי השיפוי. לאלקו בע"מ היה עניין אישי באישור ההתקשרות עקב היותה נשלטת על ידם. בנוסף, מר גיל רושינק אשר מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטה לאור היותו קשור עם החברה בהסכם העסקה.

סך תשלומי דמי הניהול, לרבות מענק ניהול לחברת האם, אלקו בע"מ, עמד בשנת 2023 על כ- 0.7 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

1. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ (המשך)

לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, המכהנים כדירקטורים, היה עניין אישי בהתקשרות עקב היותם מוטבים על-פי כתיבי השיפוי. לאלקו בע"מ היה עניין אישי באישור ההתקשרות עקב היותה נשלטת על ידם. בנוסף, מר גיל רושינק אשר מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, עשוי להיחשב כבעל ענין אישי בהחלטה לאור היותו קשור עם החברה בהסכם העסקה.

3. הוצאת כתבי פטור לנושאי משרה ודירקטורים

ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, מתן כתב פטור, לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ולנושאי המשרה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, לרבות למנכ"ל החברה ולרבות לנושאי משרה ודירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם, לרבות לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה). כתב הפטור מעניק, בכפוף להוראות כל דין, פטור, הן מראש והן בדיעבד, לנושא המשרה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה.

תוקף כתב הפטור שהוענק לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד הינו לשלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, ונוסחם של כתבי הפטור אשר הוענקו להם הינם זהים לנוסחם של כתבי הפטור אשר הוענקו ליתר נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברה.

ביום 29 בפברואר 2024 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה שעל סדר יומה, בין היתר, אישור הארכת תוקפם של כתבי השיפוי והפטור שהוענקו לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 21 במרס 2024, לתקופה של שלוש שנים.

לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, המכהנים כדירקטורים, היה עניין אישי בהתקשרות עקב היותם מוטבים על-פי כתיבי הפטור. לאלקו בע"מ היה עניין אישי באישור ההתקשרות עקב היותה נשלטת על ידם. בנוסף, מר גיל רושינק אשר מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, עשוי להיחשב כבעל ענין אישי בהחלטה לאור היותו קשור עם החברה בהסכם העסקה.

4. תיחום פעילות

ביום 28 במרץ 2023 החברה קיבלה את הודעתה של אלקו לפיה, האורגנים המוסמכים באלקו אישרו בחודש מרץ 2023 עדכון להסדר תיחום הפעילות בקבוצת אלקו.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת כמנהלת קרנות להשקעה בתחום שוק הדיור להשכרה בארה"ב - רכישה, ניהול והשכחה של מקבצי דיור להשכרה (בעיקר בדרום מזרח ארה"ב), הן באמצעות השקעות הוניות והן באמצעות מתן הלוואות ליזמים (קרנות חוב), ופעילות דיור להשכרה של בתים צמודי קרקע (SFR) (בעיקר בדרום מזרח ארה"ב); בתחום השקעה במשרדים בבריטניה; כמו כן הקימה אלקטרה נדל"ן ריט מלוונות פרטית, תוך התמקדות ברכישות הדדמנותיות, במטרה לממש את נכסיה לרבות בדרך של הנפקה לציבור (IPO) לאחר רכישת מסה קריטית של מלוונות והשלמת השבחתם, כמו כן, פועלת החברה בקרקעות לייזום באיזורי הפעילות שלה. על רקע האמור לעיל, הודיעה אלקו לחברה כי עדכנה את הסדר תיחום הפעילות בקבוצת אלקו, כדלקמן:

1. הצעות עסקיות המתקבלות באלקו בכל אחד מתחומי הפעילות העיקריים של החברה, יוצעו על ידי אלקו לחברה.
2. במידה והחברה, לא תהא מעוניינת בהצעה העסקית, היא תודיע לאלקו, תוך זמן סביר, כי אינה מעוניינת ואלקו תהא רשאית להעביר את ההצעה לכל גורם אחר.
3. החלטות על אי היענות להצעות עסקיות שתועברנה על ידי אלקו, תתקבלנה על-ידי מנכ"ל החברה וועדת הביקורת שלה (או על ידי כל אורגן אחר, בהתאם להחלטת החברה).
4. יובהר כי ההתחייבויות כאמור לעיל לא יחולו על פעילות שאינה מהותית לחברה ולא תחול על פעילות שתופסק על ידי החברה.

בנוסף, בהתאם להודעת בעלי השליטה באלקו לה"ה דניאל זלקינד (המכהנים כמנכ"לים משותפים באלקו וכדירקטורים בחברה), יראו בכל הצעה עסקית בתחומי הפעילות של החברה ואשר מגיעה למי מהם - הצעה שיש להביאה לחברה בהתאם לאמור לעיל.

5. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

ביום 24 באפריל 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה באלקו ובחברות המוחזקות שלה (לרבות החברה וחברות בנות ציבוריות אחרות) ("קבוצת אלקו"), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

1. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ (המשך)

(5) (המשך)

בהתאם לאישורים שהתקבלו, הפוליסה הינה לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2023 ועד וכולל ליום 30 באפריל 2024, בעלות כוללת לקבוצת אלקו של כ-514 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ולתקופה, של 120 מיליון דולר. באותו מועד אישרו ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה את חלוקת תשלומי הפרמיה בגין הפוליסה האמורה לעיל, בין החברות בקבוצת אלקו בכפוף לקבלת האישור הנדרשים לכך מכלל חברות קבוצת אלקו (לרבות החברה, על פי תקנה 1(4) לתקנות ההקלות) על פי מפתח חלוקה שהוצע על ידי יועץ חיצוני, באופן שבו חלקה של החברה יעמוד על 22.5% (סך של כ-116 אלפי דולר לתקופה של 12 חודשים).

כל נושאי המשרה בחברה מבוטחים על פי הפוליסה בתנאים זהים. ועדת התגמול קבעה כי ההתקשרות הינה לטובת החברה, וכן היא עומדת בתנאי תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות לאור העובדה כי תנאי ההתקשרות נקבעו במסגרת סעיף ז' למדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על ידי האספה הכללית של החברה בהתאם לסעיף 267א(ב) לחוק החברות, ההתקשרות הינה בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

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.

6. קרן למתן מלגות לסטודנטים במוסדות להשכלה גבוהה לזכרו של גרשון זלקינד ז"ל

ביום 17 בינואר 2019 הדירקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, אישר, לתקופה של שלוש שנים, את חלקה של החברה בהקמת ומימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות ההקלות, על בסיס סכום קבוע וכח האדם המועסק על ידי החברה בהשוואה ליתר חברות הקבוצה. במסגרת ההתקשרות, נוסדה קרן על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, להענקת מלגות על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה, יחד עם החברות הבנות הציבוריות שלה ובהן החברה, במסגרתה יוענקו מלגות בהיקף שנתי כולל של עד כ-3 מיליון ש"ח, למימון שכר לימוד אוניברסיטאי לקידום לימודים לתואר אקדמי (בעיקר לימודי תואר ראשון) במוסדות מוכרים להשכלה גבוהה של מקצועות לימוד ריאליים ולימודי הנדסאות שונים. הקרן מיועדת הן לעובדי חברות הקבוצה ובני משפחותיהם מקרבה ראשונה (למעט בעלי השליטה ובני משפחותיהם), אשר יעמדו בתנאי הסף לקבלת המלגות, והן לציבור הרחב (בעיקר סטודנטים מרקע סוציאקונומי מוחלש). במסגרת הקמת הקרן, התקשרה הקבוצה עם עמותה בעלת מוניטין הפעילה בתחום ("העמותה") לשם התפעול השוטף של הקרן ולשם מתן תרומות מטעם הקרן לאוכלוסייה מרקע סוציאקונומי מוחלש.

ביום 30 בדצמבר 2021 הדירקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, אישר את חידוש ההתקשרות לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2022. כל אחת מחברות קבוצת אלקו, לרבות החברה, תתרום לתקציב הקרן סכום קבוע וסכום נוסף בהתאם ליחס כח האדם המועסק על-ידי כל חברה כאמור בהשוואה ליתר חברות קבוצת אלקו. להערכת החברה, התרומה השנתית המקסימלית של החברה בגין שנת פעילות מלאה (לרבות הסכום הקבוע) יעמוד על כ-301 אלפי ש"ח.

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

ז. **עסקאות זניחות בהתאם לתקנה 41(א)6(א) לתקנות דוחות כספיים:**

החברה מתקשרת מעת לעת בעסקאות שהינן זניחות בהיבט הכמותי והאיכותי לחברה והמקיימות את הכללים לסיווג כזניחות כמפורט להלן, עם אלקו ו/או חברות בנות של אלקו – לרבות אלקטרה וחברות בנות שלה ואלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ וחברות בנות שלה. עסקאות כאמור כוללות בין היתר, שירותים פיננסיים, השתתפות בפוליסות ביטוח קבוצתיות רכישת מכשירי חשמל ומזגנים, השתתפות במבצעים לעובדי קבוצת אלקו, פרסום ושיווק של חברות קבוצת אלקו וכיו"ב.

כללים לסיווג עסקאות זניחות שאימצה החברה:

בחודש פברואר 2022 אישרה ועדת הביקורת של החברה את חידוש נהל אמות מידה לבחינת ולסיווג עסקאות עם נושאי משרה, בעלי עניין ו/או בעלי שליטה, כעסקאות שאינן חריגות, פעולות שאינן מהותיות ו/או עסקאות זניחות, וכן אמות מידה לקיום הליך תחרותי.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין שאינה עסקה חריגה, תיחשב כעסקה זניחה לצרכים האמורים לעיל, אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה, הינה בשיעור של פחות מ-1%.

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות שנקבעו אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שתוצאת אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1% או נמוכה בהיקפה מ-1 מיליון ש"ח.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

- באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**
ז. עסקאות זניחות בהתאם לתקנה 41(א)(6) (א) לתקנות דוחות כספיים: (המשך)
 מובהר כי עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, או שאינה בתנאי שוק, או העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, לא תסווג כעסקה זניחה.
 עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמה, ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), תיבחנה כעסקה אחת.

באור 18 - הכנסות ורווחים, עלויות והוצאות

א. הכנסות מדמי שכירות ואחרים מנכסי אסטרטגיית המימוש

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
3,005	1,169	700
7,957	-	-
<u>10,962</u>	<u>1,169</u>	<u>700</u>

הכנסות מדמי שכירות ואחרים
 הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
 סה"כ

ב. עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
4,191	113	112
8,141	-	-
<u>12,332</u>	<u>113</u>	<u>112</u>

ניהול, אחזקת מבנים של נכסי אסטרטגיית המימוש ואחרות
 הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
 סה"כ

באור 19 - הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
2,985	4,279	3,411
2,248	1,837	676
2,287	2,159	1,454
<u>7,520</u>	<u>8,278</u>	<u>5,541</u>

שכר ונלוות
 דמי ניהול, מענק בגין שירותי ניהול ואחרים לחברה האם
 הנהלה וכלליות אחרות

באור 20 - הוצאות (הכנסות) מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
2,027	3,443	6,513
7,306	9,342	17,514
1,853	1,326	11,539
6	1	33
<u>11,192</u>	<u>14,112</u>	<u>35,599</u>
(4,326)	(113)	(794)
(817)	(12,737)	(5,418)
<u>(5,143)</u>	<u>(12,850)</u>	<u>(6,212)</u>

הוצאות מימון:
 אגרות חוב
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין נכסי נדל"ן להשקעה
 הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
הכנסות מימון
 שינוי בערך נכסים פיננסיים
 שחיקת יתרות שאינן מקובות בדולר ארה"ב, הפרשי שער, נטו ואחרים (1)

(1) ראה גם ביאור 2ה(1).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. חוקי המס החלים על הקבוצה: (המשך)

באור 21 - מסים על ההכנסה

א. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה :

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
2,985	4,279	3,411
2,248	1,837	676
2,287	2,159	1,454
<u>7,520</u>	<u>8278</u>	<u>5541</u>

שכר ומלונות

דמי ניהול, מענק בגין שירותי ניהול ואחרים לחברה האם

הנהלה וכלליות אחרות

ב. חוקי המס החלים על הקבוצה:

- (1) שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021, 2022 ו-2023 הינו 23%.
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.
בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.
- (2) הכנסות הנובעות מחלוקת דיבידנד מחברות זרות בחו"ל יהיו חייבות במס בישראל בשיעור מס החברות בישראל תוך קבלת זיכוי על המס שנוכה בחו"ל בגין הדיבידנד בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה בישראל. לחילופין החברה יכולה לבחור במסלול זיכוי עקיף במסגרתו תהא החברה זכאית לבחור להתחייב במס בשיעור מס החברות בישראל על מלוא ההכנסה ממנה חולקו הדיבידנדים, ולהפחית מסכום חבות המס בישראל את סכום המיסים הזרים ששולמו על ההכנסה ממנה שולם הדיבידנד, קרי: מס החברות והמס שנוכה במקור בחו"ל בגין הדיבידנד. מסלול הזיכוי העקיף יהיה אפשרי בתנאי שהחברה תחזיק בשיעור של 25% או יותר מאמצעי השליטה בחברה הבת הזרה שמחלקת את הדיבידנד.
אם מרבית הכנסותיהן של החברות הזרות המוחזקות על ידי החברה (במישרין או בעקיפין) הן הכנסות פאסיביות (כגון: הכנסה משכירות, מריבית או מדיבידנד שאינה מגיעה לכדי עסק) ובגין אותן הכנסות שולם מס הנמוך מ-15%, עשויות אותן חברות זרות להיחשב כ"חברה נשלטת זרה" (חנ"ז). במקרה כאמור, החברה שהינה בעלת שליטה בחברה הזרה, תתחייב במס באופן שבו ייראו אותה כאילו קיבלה את חלקה ברווחים הבלתי מחולקים של החברה הנשלטת הזרה בשנת המס שבה הם נצברו.
- (3) כללי מחירי העברה בישראל - ביום 11 באוגוסט 2011 פורסם תיקון להוראת סעיף 85 א' שעניינו עסקאות בינלאומיות שבהן מתקיימים בין הצדדים יחסים מיוחדים. במסגרת התיקון נקבעו תנאים, שבהתקיים כולם, ההלוואה לא תיחשב כעסקת אשראי לעניין סעיף 85 א'.
לחברה קיימות בעיקר עסקאות של מתן הלוואות לחברות מוחזקות. לדעת הנהלת החברה המסתמכת על בדיקה שבוצעה על-ידי מומחה חיצוני בלתי תלוי, מתן האשראי לחברות מוחזקות שלה, הינו בתנאי שוק כנקבע בתקנות ובכללי מחירי העברה. בנוסף, בעבור קרנות המוחזקות החברה מעניקה שירותי ניהול, התמורה בגין השירותים נקבעה אף היא על ידי מומחה חיצוני והינה בתנאי שוק.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. חוקי המס החלים על הקבוצה: (המשך)

(4) השליטה והניהול על הישויות הזרות בקבוצה מופעלים מחוץ לישראל, וקיימת מהות כלכלית אמיתית לכל אחת מהישויות הזרות. שיעורי המס החלים על פעילותן של חברות מוחזקות בחו"ל במדינות: ארה"ב, הולנד ואנגליה הינם כדלקמן:

מדינה	שיעור מס חברות	שיעור מס רווח הון במכירת נכס	שיעור מס רווח הון במכירת מניות חברת הנדל"ן במדינות
ארה"ב	שיעור מס החברות בארה"ב עד ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על 35% מס פדראלי ועד כ-12% מס מדינתי (אשר מהווה הוצאה בחישוב המס הפדראלי), בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של הנכס. ביום 22 בדצמבר 2017, ממשל ארה"ב חוקק רפורמת מס מקיפה המכונה "Tax Cuts and Jobs Act". בעקבות רפורמת המס המקיפה שנחקקה בארה"ב, החל מיום 1 בינואר 2018, שיעור מס החברות הפדראלי ירד מ-35% ל-21%. בנוסף חלים מסים מדינתיים ועירוניים.	רווח הון במכירת נכס ממוסה כרווח רגיל לפי שיעור מס החברות.	בהתאם להוראות האמנה למניעת כפל מס בין הולנד וארה"ב, רווח הון במכירת מניות של החברה הרשומה בארה"ב על ידי Electech יהא כפוף למס בהתאם לשיעור מס החברות בארה"ב.
אנגליה	שיעור מס החברות הוא 19%. החל מ-1.4.2023 חברות עם רווח שנתי של מעל 250,000 ליש"ט יחויבו במס של 25% (שיעורי מס הנעים בין 19% ל-25% יחולו על חברות עם רווח שנתי נמוך יותר).	רווח הון המחושב לפי דיני המס בבריטניה יהיה חייב במס בשיעורים שצוינו קודם לכן	ככלל, רווח הון במכירת מניות בחברות שבבעלותן נדל"ן אנגלי אמור להיות כפוף למס בבריטניה, בכפוף לחריגים שעשויים להתקיים בנסיבות מסוימות.
הולנד	שיעור מס החברות הוא 19% עד לתקרה של 200,000 אירו, ו-25.8% על כל סכום שמעבר.	רווח הון במכירת נכס ממוסה כרווח רגיל לפי שיעור מס החברות.	בהתאם לאמנה למניעת כפל מס בין ישראל והולנד, רווח ההון במכירת מניות Electech בידי החברה יהא פטור ממס בהולנד. רווח ההון כאמור ממכירת מניות Electech על ידי החברה יהא כפוף למס רווח הון בישראל בשיעור של מס החברות ובכפוף לזיכוי בגין מיסי חוץ ששולמו על אותו רווח ההון (במידה וישולמו).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. שיעור המס האפקטיבי:

התאמה בין הוצאות המס המחושבות על הרווח לפני מס לפי שיעורי המס הרגילים (להלן - "המס התיאורטי") לבין סכום המס שנכלל בדוח הרווח וההפסד, מובאת להלן:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
160,479	250,805	(78,091)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור מס סטטוטורי
36,910	57,685	(17,961)	המס התיאורטי
			התאמות
(2,647)	610	3,035	חלק החברה בתוצאות חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת, נטו
1,133	3,017	(512)	הפרשים משיעורי מס שונים בחו"ל
750	17	121	הפרשים זמניים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
			הפסדים לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים
(6,760)	(8,596)		נדחים בעבר והוכרו בתקופה
55	-	-	מסים בגין שנים קודמות
-	13,669		הפרשים בבסיס המדידה
(1,159)	-	-	הבדלים בהגדרות בון ונכסים
490	2,923	206	אחרים, נטו
<u>28,771</u>	<u>69,325</u>	<u>(15,111)</u>	

ד. שומות סופיות:

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.
 לחברה מאוחדת בהולנד שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2021, לחברה מאוחדת בארה"ב שומות סופיות עד שנת 2019.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים:

(1) הרכב ותנועת המסים הנדחים, כמוצג במאזן המאוחד, הינם כדלקמן:

בגין סעיפים מאזניים			
סה"כ	אחרים (*)	נכסים מניבים	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
6,465	(2,041)	8,506	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
			שינויים במשך השנה
28,683	2,041	26,642	זקיפה לחזר רווח והפסד
665	-	665	הפרשי תרגום – המספר שונה ממה שפורסם
35,813	-	35,813	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
			שינויים במשך השנה
45,723	-	45,723	זקיפה לחזר רווח והפסד
(1,750)	-	(1,750)	הפרשי תרגום – המספר שונה ממה שפורסם
79,787	-	79,787	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
			שינויים במשך השנה
(16,359)	-	(16,359)	זקיפה לחזר רווח והפסד
(329)	-	(239)	הפרשי תרגום
63,099	-	63,099	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) בעיקר בשל הפסדים מועברים בישראל בגינם נכללו נכסי מסים נדחים בגובה ההתחייבויות למסים נדחים לאותו מועד.

(2) המסים הנדחים מוצגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	
(79,787)	(63,099)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

- ו. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות:
 יתרת ההפסד ההוני ליום 31 בדצמבר 2022 שבגינו לא נוצרו נכסי מיסים נדחים בישראל עולה לסך של כ- 35 מיליון דולר.
- ז. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר
35,441	33,323

הפסדי הון לצורך מס

באור 22 - רווח (הפסד) למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
128,603	180,627	(63,689)
56,887	56,761	56,485
57,323	57,265	56,685

רווח (הפסד) ששימוש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה לבעלי המניות
 כמות המניות המשוקללת ששימשו לצורך חישוב ההפסד למניה בסיסי - באלפים
 כמות המניות המשוקללת ששימשו לצורך חישוב ההפסד למניה מדולל - באלפים

רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות

רווח (הפסד) למניה בסיסי

רווח (הפסד) לבעלי המניות (בדולר)

רווח (הפסד) למניה מדולל

רווח (הפסד) למניה מדולל לבעלי המניות (בדולר)

2.26	3.18	(1.13)
2.26	3.15	(1.13)

(*) כולל כתבי אופציה שהונפקו במסגרת הסדרי תשלום מבוסס מניות.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - מכשירים פיננסיים

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים:

- (1) **עיקרי המדיניות החשבונאית**
עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח הרווח וההפסד מוצגים בבאור 2.
- (2) **קבוצות מכשירים פיננסיים**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	
		נכסים פיננסיים:
7,757	2,545	מזומנים ושוי מזומנים
		מדידה בשווי הוגן דרך רוח והפסד:
-	794	השקעה בנכס פיננסי
15,854	35,078	הלוואות לחברות כלולות, עסקות משותפות ואחרים
41,227	51,991	מדידה בעלות מופחתת דרך רוח והפסד:
		לקוחות, חייבים, הלוואות ויתרות חובה
63,838	90,408	
295,010	395,668	התחייבויות פיננסיות:
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

(3) ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרימים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע ע"י הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי התפתחויות בשווקים הרלוונטיים. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה במידה וישנן התפתחויות חריגות בשווקי המטבע והריבית, תבחן החברה פעילות בשווקי הנגזרים על מנת להגן על סיכונים ריבית והפרישי שער.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

(א) ניהול סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של מטבעות שונים, בעיקר דולר ארה"ב מול השקל והליש"ט. סיכון מטבע נובע מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות של החברה. על פי מדיניות הקבוצה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי מימון רכישת נכסים של פעילויות חוץ על ידי נטילת הלוואות הנקובות במטבע הפעילות. הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשינויים של 5% בשערי חליפין של מטבעות חוץ עיקריים אל מול דולר ארה"ב והשפעתם על הרווח וההפסד ועל ההון לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022.

5% הוא השיעור המנותח על ידי הנהלת החברה מכיוון שלהערכת הנהלת החברה הוא מייצג את שיעור השינוי הסביר בשערי החליפין.

ניתוח הרגישות להלן מתייחס לתיסוף של 5% על היתרות הנקובות במטבע חוץ, נטו למועד תום תקופת הדיווח. פיחות של 5% על היתרות הנקובות במטבע חוץ, נטו ישפיע בסכום זהה בכיוון הפוך.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)

(3) ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(א) ניהול סיכון מטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023		תיסוף של 5%
בש"ח	בליש"ט	
אלפי דולר	אלפי דולר	
295,010	395,668	השפעה על ההון (נכסים בניכוי התחייבות)

ליום 31 בדצמבר 2023		תיסוף של 5%
בש"ח	ביוח	
אלפי דולר	אלפי דולר	
(6,737)	(21)	השפעה על ההון (נכסים בניכוי התחייבות)

בהתאם למדיניותה, נוהגת החברה לגדר את עיקר החשיפות שלה למטבע בין היתר באמצעות שמירה על מתאם גבוה בין המטבע בו נרכשו הנכסים לבין המטבע בו ניטלו ההתחייבויות. לפיכך, קיימת חשיפה על ההון לשינויים במטבע חוץ בגין תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות ויתרות כספיות שמטבע הפעילות שלהן שונה מדולר ארה"ב (מטבע ההצגה של הקבוצה).

(ב) סיכון אשראי -

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהלווה, בעיקר בפעילות קרנות החוב, לא יעמוד בהתחייבויותיו ויגרם לחברה נזק פיננסי.

למעט פעילות קרנות החוב בהם משמשת החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP) אין ריכוז משמעותי אחר של סיכון אשראי. בהתבסס על ניתוח רגישות של סיכון האשראי בקרנות החוב אותו ביצע מומחה בלתי תלוי ובהתחשב בבטחונות שנתקבלו לחובות אלו, נקבע שיעור חשיפה של נכסי קרנות החוב בשיעור של 1.18%. בהתאם להנחיות תקן חשבונאות IFRS9 הפרישה החברה בגין חשיפה זו, ראה גם ביאור 1ג.

לחברה הלוואות לשותפים ולבעלי מניות בחברות המוחזקות על ידה אשר בהתאם להסכמים עם הלווים נקבע כי ככל והלוואות אלה לא יפרעו במועדן ידולל הלווה. כמו כן, החברה מעמידה מעת לעת הלוואות ביניים לגישור פעילות קרנות ושותפויות ההשקעה, אשר תפרענה בעת גיוס כספים ממשקיעי הקרנות ושותפויות ההשקעה.

(ג) סיכון ריבית-

א. סיכון שווי הוגן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות כהלוואות ואגרות חוב שהנפיקה החברה הנושאות ריבית קבועה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל, כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק. הקבוצה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה זו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)

(3) ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(ג) סיכון ריבית (המשך)

ב. סיכון בגין שיעור ריבית

(א) ניתוח הרגישות בסעיף ב להלן מתייחס לחשיפת החברה לשינוי בשיעור הריבית המשתנה למועד הדוח על המצב הכספי. החשיפה נבדקה לתוספת או להפחתה של שיעור הריבית בגובה 1% אחוז (דהיינו שיעור הריבית במועד הבדיקה +/- 1%) מאחר ולהערכת הנהלת החברה, שיעור זה מייצג שיעור סביר לשינוי הצפוי בשיעורי הריבית. ניתוח הרגישות הינו ביחס להלוואות החברה הנושאות ריבית משתנה. ההשפעה על ההון מוצגת בניכוי המס.

לקיטון/גידול של 1% בשיעור הריבית המשתנה אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

(ב) להערכת הנהלה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בסמוך ליום 31 בדצמבר 2023, שיעור הריבית המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות של החברה הנקובות בדולר -9.04% -9.45%, בפאונד 8.81%-9.37% ובשקל 8.29% שיעורים אלו עשויים להשתנות עם השתנות שיעורי הריבית בשווקים הבינלאומיים. מניתוח רגישות שנעשה עולה כי כל תוספת בשיעור של 1% בשיעור ריבית השוק עבור התחייבויות אלו משפיע על שווים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות בכ- 2.2 מיליון דולר, לאחר מס.

(4) סיכון נזילות

האחריות הסופית בגין ניהול סיכונים הנזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה לטווח הקצר, הבינוני והארוך לניהול הסיכונים. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על עודפי מזומנים הולמים, ע"י תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים ומההתחייבויות הפיננסיים.

ראה המשך באור זה בדבר ריכוז הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של החברה בהתאם למועדי הפדיון החוזיים שלהם, כולל ריבית לשלם בגינם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מטרת ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)

(4) סיכון גדילות (המשך)

ס"כ	שיעור ריבית	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	ליום 31 בדצמבר
			חמישית	רביעית	שלישית	שניה	ראשונה	
אלפי ש"ח	%	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
2028		2027	2026	2025	2024			
41,900	10						41,900	התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם) הלוואות לזמן קצר: בדולר
								הלוואות לזמן ארוך – כולל ריבית לשלם וחליות שוטפות
162,418	9.07-9.45	-	-	-	144,788	17,630		הלוואה בדולר
23,659	8.81-9.37	-	-	-	21,733	1,926		הלוואה בליש"ט
1,254	8.29	-	-	-	1,158	96		הלוואה שקלית לא צמודה
146,238	3.67	24,487	23,112	23,731	24,350	24,969	25,588	אג"ח לא צמוד ו
10,097	5.38	-	-	-	-	-	10,097	אד"ח לא צמוד ה
385,567		24,487	23,112	23,731	24,350	192,648	97,238	ס"כ התחייבויות פיננסיות

(*) יתרות ספקים וזכאים לא הוצגו כיוון שנפרעות במהלך העסקים השוטף של החברה.

(**) למועד הדוחות הכספיים, לחברה נכסים נזילים, לרבות יתרות מזומנים ושווי מזומנים, מסגרות אשראי שאינן מנוצלות, הלוואות לזמן קצר שניתנו לצדדים קשורים אשר נפרעו בחלקן עד למועד פרסום הדוחות, מסתכמים לסך כולל של כ- 8 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)

(4) סיכון בזילות (המשך)

סה"כ	שיעור ריבית אפקטיבית	שנה שישית ואילך	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	ליום 31 בדצמבר
			חמישית 2028	רביעית 2027	שלישית 2026	שניה 2025	ראשונה 2024	
אלפי ש"ח	%	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
14	6						14	התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)
27,500	7.71-8.85						27,500	הלוואות לזמן קצר:
								בש"ח ללא הצמדה
								בדולר
150,250	7.71-8.85		-	-	-	136,945	13,305	הלוואות לזמן ארוך – כולל ריבית לשלם וחלויות שוטפות
12,789	7.97		-	-	-	11,845	944	הלוואה בדולר
484	6.31	-	-	-	-	455	29	הלוואה בליש"ט
73,328	3.05	21,876	9,098	10,199	10,459	10,718	10,978	הלוואה שקלית לא צמודה
21,448	5.05	-	-	-	-	10,892	10,557	אג"ח לא צמוד
285,812		21,876	9,098	10,199	10,459	170,855	63,326	אד"ח לא צמוד
14	6						14	סה"כ התחייבויות פיננסיות

(*) יתרות ספקים וזכאים לא הוצגו כיוון שנפרעות במהלך העסקים השוטף של החברה.

(**) למועד הדוחות הכספיים, לחברה נכסים נזילים, לרבות יתרות מזומנים ושווי מזומנים, מסגרות אשראי שאינן מנוצלות, הלוואות לזמן קצר שניתנו לצדדים קשורים אשר נפרעו בחלקן עד למועד פרסום הדוחות, מסתכמים לסך כולל של כ- 33 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	שינויים אחרים (*)	הפרשי שער	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
41,900	(20,000)	-	34,400	27,500	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
167,679	19,705	563	(1,833)	149,245	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>141,738</u>	<u>(6,935)</u>	<u>618</u>	<u>62,506</u>	<u>85,549</u>	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	שינויים אחרים (*)	הפרשי שער	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
27,500	(5,274)	-	(12,226)	45,000	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
149,245	13,382	1,131	48,440	85,662	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>85,549</u>	<u>(2,652)</u>	<u>(6,215)</u>	<u>28,816</u>	<u>65,600</u>	

(*) כולל סיווג של הלוואות לא שוטפות לסעיף ההתחייבויות השוטפות.

באור 24 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:
לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
- רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1 הניתנים לצפייה, עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.
להלן פירוט נכסי הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בשווי הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר 2023			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
44	44	-	-
794	-	-	794
<u>838</u>	<u>44</u>	<u>-</u>	<u>794</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח והפסד:

-	-	-	-
794	-	-	794
<u>838</u>	<u>44</u>	<u>-</u>	<u>794</u>

סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח והפסד:

(1) החברה מסווגת השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כנכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בהתאם לחוזי מכר חתומים.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 24 - שווי הוגן (המשך)

ב. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

(1) להלן פריטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסוימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר				רמת השווי ההוגן	
2022	2022	2023	2023		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים		
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר		
19,778	19,999	9,324	9,582	1	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
62,747	65,550	130,603	132,155	1	אג"ח סדרה ה'
82,524	85,549	139,927	141,738		אג"ח סדרה ה'
<u>82,524</u>	<u>85,549</u>	<u>139,927</u>	<u>141,738</u>		

(1) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים. ללא הוצאות נדחות בגין גיוס הלוואה.

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

(2) השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות

(א) התחייבויות פיננסיות הכלולות במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות – לגבי אשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים ויתרות זכות, היתרה בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2022, 2023 מהווה קירוב לשווי ההוגן.

(ב) התחייבויות פיננסיות הכלולות במסגרת התחייבויות לזמן ארוך וחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב- השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2022, 2023 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר אגרות חוב באותו מועד.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 25 - מגזרים (המשך)

באור 25 - מגזרים

מגזרי הפעילות הינם כדלקמן:

1. **מגזר הדיור להשכרה בארה"ב** כולל את פעילות מקבצי הדיור באמצעות קרנות להשקעה במקבצי דיור, קרנות למימון מקבצי דיור, שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטים צמודי קרקע להשכרה (SFR).
2. מגזר הכולל את פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש, כדלקמן:
ישראל – תוצאות הפעילות נובעות בעיקר מקבלת החזרים מעיריית נתניה (ראה גם ביאור 9ב).
הודו – ייזום, בניה ומכירת דירות למגורים, בשנת 2023 נכלל חלק החברה בהכנסה ממכירת פרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי (ראה גם ביאור 8א(1)).
3. **מגזר המלונאות** – פעילות המלונות במסגרת שותפות ריט פרטית אמריקאית.
4. **אחרים** - כולל בעיקר את חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים) וכן את פעילות קרן המשרדים בבריטניה. לגבי הנתונים הכספיים של חטיבות הקרקע במיאמי המוחזקות על ידי חברות כלולות ראה גם ביאור 7ד להלן.

נתונים לפי מגזרי פעילות:

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

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 25 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	דירור	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הכנסות

17,756	(74,849)	10,705	6,334	74,867	700	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
(67,898)	-	-	-	(67,898)	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
(22,671)	(22,671)	-	-	-	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
31,194	-	34,013	-	(2,819)	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (*)
428	-	-	-	-	428	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
(41,192)	(97,520)	44,718	6,334	4,150	1,128	

עלויות והוצאות

1,972	(45,074)	9,160	7,668	30,106	112	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
5,541	5,123	-	-	-	418	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
7,512	(39,951)	9,160	7,668	30,106	530	
(48,703)	(57,569)	35,558	(1,334)	(25,957)	598	רווח (הפסד) תפעולי
29,387	(10,504)	3,739	5,083	31,069	-	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(78,090)	(47,065)	31,819	(6,417)	(57,025)	598	רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

ליום 31 בדצמבר 2023

786,395	(240,078)	200,381	65,507	760,585	-	ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות
459,571	(97,454)	83,745	36,235	437,045	-	התחייבות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	הודו	צפון אמריקה	אירופה (**)	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

17,756	{65,425}	-	81,200	1,281	700	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
(67,898)	-	-	(67,898)	-	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
(22,671)	-	-	{22,656}	{15}	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
31,194	-	-	31,135	59	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (*)
428	-	428	-	-	-	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

סך הכנסות

ליום 31 בדצמבר 2023

786,395	{240,078}	-	995,142	31,331	-	ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גאוגרפי
---------	-----------	---	---------	--------	---	-------------------------------------

(*) מגזר אחרים – בעיקר משיערוך חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) בסך של כ- 34 מיליון דולר.

(**) בעיקר מפעילות קרן המשרדים בבריטניה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 25 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	דירור	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

הכנסות

16,139	(47,985)	8,302	487	54,167	1,169	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
208,662	-			208,662	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
5,126	5,126	-	-	-	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
42,596	10,223	-	-	32,373	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (*)
61	61	-	-	-	-	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
<u>272,584</u>	<u>(32,575)</u>	<u>8,302</u>	<u>487</u>	<u>295,202</u>	<u>1,169</u>	

עלויות והוצאות

12,242	(25,986)	4,978	(4,832)	37,951	131	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
8,275	7,945	-	-	203	127	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
20,517	(18,041)	4,978	(4,832)	38,153	258	
252,067	(14,535)	3,324	5,319	257,048	911	
1,262	(10,746)	770	(4,904)	16,138	4	רווח (הפסד) תפעולי
<u>250,805</u>	<u>(3,788)</u>	<u>2,554</u>	<u>10,223</u>	<u>240,910</u>	<u>906</u>	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
						רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

ליום 31 בדצמבר 2023

783,674	(165,687)	127,942	42,027	779,392	-	ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות
380,173	(168,136)	82,924	25,969	439,416	-	התחייבות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	צפון אמריקה	אירופה (**)	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

16,139	(40,375)	54,654	691	1,169	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
208,662	-	208,662	-	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
5,126	-	5,126	-	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
42,596	-	42,596	-	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (*)
61	-	-	13	48	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

סך הכנסות

ליום 31 בדצמבר 2023

783,674	(60,634)	821,419	22,890	-	ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גאוגרפי
---------	----------	---------	--------	---	-------------------------------------

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 25 - מגזרים (המשך)

סך הכל	אחרים	בתי מלון	דיר	נכסי אסטרטגיית
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	המימוש
				אלפי דולר
19,717	(37,318)	1,969	42,878	12,187
143,416	-		143,416	-
(2,206)	1,856	-	-	(4,062)
6,631	6,631	-	-	-
29,777	(3,904)	-	33,681	-
316	(1,505)	-	-	1,822
197,651	(34,240)	1,969	219,975	9,946
23,603	(22,543)	7,944	26,192	12,011
7,520	4,878	-	776	1,865
31,123	(17,665)	7,944	26,968	13,876
166,528	(16,575)	(5,974)	193,007	(3,930)
6,049	(9,004)	6,256	7,765	1,031
160,479	(7,571)	(12,231)	185,242	(4,960)
502,920	(117,257)	196,456	423,104	617
251,870	(71,136)	99,420	223,586	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ה

הכנסות

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

עלויות והוצאות

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

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

ליום 31 בדצמבר 2023

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	הודו	צפון אמריקה	אירופה (**)	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
19,717	(41,682)	-	49,214	1,275	10,909
143,416	-	-	143,416	-	-
(2,206)	1,856	-	-	(1,856)	(2,206)
6,631	-	-	6,631	-	-
29,777	-	-	29,777	-	-
316	-	-	-	(1,513)	-
197,651	(39,826)	1,830	229,038	(2,094)	8,703
502,920	(71,136)	1,830	619,560	143	474

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו
חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

סך הכנסות

ליום 31 בדצמבר 2023

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גאוגרפי