

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקרים)

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 31 במרץ 2022

תוכן העניינים

עמוד

- 2 - דוח סקירה של רואה החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
- 3 --4 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
- 5 - דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
- 6 - דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
- 7 --9 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-10 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
35-12 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקטרה נדל"ן בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדייקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-5.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס, 2022 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,

10 במאי 2022

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 במרץ 2021	ליום 31 במרץ 2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

52,845	29,161	47,293
-	345	-
-	-	861
-	503	56
76,322	46,113	100,856
-	26,400	-
92,734	110,184	203,109
<u>226,718</u>	<u>212,706</u>	<u>357,040</u>

1,316,923	701,672	1,504,998
-	36,994	270
14,121	38,723	17,761
1,502	1,185	1,491
4,817	570	4,553
-	133,400	-
<u>1,337,363</u>	<u>912,544</u>	<u>1,529,073</u>

<u>1,564,081</u>	<u>1,125,250</u>	<u>1,886,113</u>
------------------	------------------	------------------

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות לזמן קצר ופיקדונות מיועדים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות
חייבים הלוואות ויתרות חובה
נכסי אסטרטגיית המימוש- מלאי מקרקעין
השקעות בחברות המטפלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקת למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיר להשכרה ואחרים
השקעות לפי שיטת השווי המאזני- נכסי אסטרטגיית המימוש
הלוואות חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע
נכסים בגין זכות שימוש
נכסי אסטרטגיית המימוש- נכס מניב

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 במרץ 2021	ליום 31 במרץ 2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

185,490	96,780	124,940	<p>אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ואגרות חוב) התחייבויות בגין מסים שוטפים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות נכסי אסטרטגיית המימוש- מקדמות מרוכשי מקרקעין חוליות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה סה"כ התחייבויות שוטפות</p>
2,457	3,358	2,460	
1,630	1,072	503	
22,493	32,975	30,445	
-	20,105	-	
1,038	548	1,044	
213,108	154,838	159,392	
.....	
.....	
.....	

התחייבויות לא שוטפות

158,477	204,914	158,164	<p>אגרות חוב התחייבויות בגין חכירה התחייבויות אחרות לזמן ארוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים מסים נדחים סה"כ התחייבויות לא שוטפות</p>
3,657	11	3,389	
30,283	25,160	37,814	
266,408	243,758	313,082	
111,379	28,556	210,864	
570,204	502,399	723,313	
.....	

הון

5	5	5	<p>הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע"נ פרמיה על המניות קרנות הון עודפים הון המיוחס לבעלי המניות זכויות שאינן מקנות שליטה סה"כ הון</p>
719,461	719,461	719,461	
(543,131)	(507,879)	(529,389)	
592,577	240,142	805,318	
768,912	451,729	995,395	
11,857	16,284	8,013	
780,769	468,013	1,003,408	
.....	
1,564,081	1,125,250	1,886,113	
.....	

סה"כ התחייבויות והון

10 במאי 2022

ג.רושינק י"ר דירקטוריון	א.איניב מנכ"ל	א.אוסלי סמנכ"ל כספים	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	------------------	-------------------------	----------------------------

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2021	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

28,177	5,142	14,871
460,463	36,322	262,071
21,414	4,378	4,168
96,098	20,465	79,429
35,712	2,664	3,977
(7,152)	(13)	-
992	(6,216)	113
<u>635,704</u>	<u>62,742</u>	<u>364,629</u>

39,990	1,100	97
36,491	5,356	10,355
24,276	5,477	10,091
<u>100,757</u>	<u>11,933</u>	<u>20,543</u>

<u>534,947</u>	<u>50,809</u>	<u>344,086</u>
----------------	---------------	----------------

(35,931)	(3,873)	(2,593)
16,290	574	10,219
<u>(19,641)</u>	<u>(3,299)</u>	<u>7,626</u>

515,306	47,510	351,712
(92,190)	(6,793)	(98,497)
<u>423,116</u>	<u>40,717</u>	<u>253,215</u>

413,087	40,652	252,741
10,029	65	474
<u>423,116</u>	<u>40,171</u>	<u>253,215</u>

7.26	0.72	4.44
<u>7.21</u>	<u>0.71</u>	<u>4.40</u>

56,887	56,833	56,905
<u>57,323</u>	<u>57,186</u>	<u>57,397</u>

הכנסות ורווחים

מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
הכנסות מדמי הצלחה (Promote)
חלק החברה בתוצאות הפעילויות בהתאם לשיטת השווי המאזני
חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

מנכסי אסטרטגיית המימוש

הכנסות מדמי שכירות ואחרים
התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלי המניות

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי לתקופה

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות:

רווח בסיסי- (בש"ח)

רווח מדולל- (בש"ח)

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

בסיסי (באלפים)

מדולל (באלפים)

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
423,116	40,717	253,215

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)

סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

6,819 (25,653)	6,819 11,718	- 13,422
<u>404,282</u>	<u>18,537</u>	<u>13,422</u>
<u>404,282</u>	<u>59,254</u>	<u>266,637</u>
395,208 9,074	58,417 837	266,412 225
<u>404,282</u>	<u>59,254</u>	<u>266,637</u>

העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי מניות
זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל המיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
780,769	11,857	768,912	592,577	(10,000)	(310,937)	1,983	(224,177)	719,461	5
253,215	474	252,741	252,741						
13,422	(249)	13,671			13,671				
<u>266,637</u>	<u>225</u>	<u>266,412</u>	<u>252,741</u>	<u>-</u>	<u>13,671</u>				
71		71				71			
2,292	2,292								
(6,361)	(6,361)	-							
(40,000)	-	(40,000)	(40,000)						
<u>1,003,408</u>	<u>8,013</u>	<u>995,395</u>	<u>805,318</u>	<u>(10,000)</u>	<u>(297,266)</u>	<u>2,054</u>	<u>(224,177)</u>	<u>719,461</u>	<u>5</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי לתקופה
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

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

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי המניות בחברה

סה"כ הון ליום 31 במרץ 2022

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל המיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוססות מניות	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
420,956	15,575	405,381	211,690	(10,000)	(293,058)	1,460	(224,177)	719,461	5
40,717	65	40,652	40,652						
6,89		6,819			6,819				
11,718	772	10,946			10,946				
59,254	837	58,417	40,652	-	17,765	-			
131		131				131			
(128)	(128)	-							
(12,200)		(12,200)	(12,200)						
468,013	16,284	451,729	240,142	(10,000)	(275,293)	1,591	(224,177)	719,461	5

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי לתקופה
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי המניות בחברה

סה"כ הון ליום 31 במרץ 2021

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל המיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
420,956	15,575	405,381	211,690	(10,000)	(293,058)	1,460	(224,177)	719,461	5
423,116	10,029	413,087	413,087						
6,819		6,819			6,819				
(25,653)	(955)	(24,698)			(24,698)				
404,282	9,074	395,208	413,087	-	(17,879)	-	-	-	-
523		523				523			
2,570	2,570								
(15,362)	(15,362)	-							
(32,200)	-	(32,200)	(32,200)						
780,769	11,857	768,911	592,577	(10,000)	(310,937)	1,987	(224,177)	719,461	5

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי לשנה

מימוש קרן הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת לדיור להשכרה

בארה"ב

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי המניות בחברה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

423,116	40,717	253,215	תזרימי מזומנים- פעילות שוטפת רוח נקי לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה שוטפת (נספח א') מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
(249,590)	(38,167)	(195,823)	
<u>173,526</u>	<u>2,550</u>	<u>57,392</u>	

13,973	-	(355)	תזרימי מזומנים- פעילות השקעה: ניירות ערך סחירים, נטו תמורה ממימוש חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (*) שינוי בפיקדונות לזמן קצר וארוך, נטו שינויים בהשקעות, הלוואות לקרנות ושותפויות ההשקעה, הלוואות לחברות מוחזקות ושותפים, נטו מס (ששולם) החזר מס בשל מימוש 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 מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
164,942	30,285	58,970	
295	(51)	-	
(540,548)	(88,589)	(60,622)	
(4,817)	-	-	
(2)	(13)	(315)	
(5,220)	76	(90)	
126,250	-	-	
<u>(245,127)</u>	<u>(58,292)</u>	<u>(2,475)</u>	

98,970	98,970	-	תזרימי מזומנים – פעילויות מימון: הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת לשיור להשכרה בארה"ב, נטו תשלום דיבידנד בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה קבלת הלוואות לזמן ארוך פרעון הלוואות לזמן ארוך התחייבויות בגין חכירה פרעון אגרות חוב קבלת הלוואות לזמן קצר פרעון הלוואות לזמן קצר פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים שינתנו לנכסי אסטרטגיית המימוש מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון
(32,200)	-	(40,000)	
2,570	-	2,292	
(15,362)	(128)	(6,361)	
261,230	64,544	130,751	
(205,487)	(113,944)	(87,632)	
283	(207)	(6)	
(33,748)	-	-	
108,850	-	-	
-	-	(60,550)	
<u>(94,553)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>90,553</u>	<u>49,235</u>	<u>(61,506)</u>	

18,953	(6,507)	(6,589)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
<u>35,252</u>	<u>35,252</u>	<u>52,845</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
(1,360)	416	1,037	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ
<u>52,845</u>	<u>29,161</u>	<u>47,293</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נספחים לדוחות התמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

נספח א'- התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
(118,504)	(25,446)	(83,710)
6,819	6,819	-
(460,463)	(36,322)	(262,071)
194,479	6,921	42,741
946	213	364
7,152	13	-
(13,973)	-	(506)
523	131	71
93,107	6,865	98,365
6,297	-	-
377	112	(11)
2,144	(277)	(6,471)
472	(86)	(1,127)
13,950	5,542	16,936
17,085	(2,702)	(404)
<u>(249,590)</u>	<u>(38,167)</u>	<u>(195,823)</u>

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
 חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו
 מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
 דמי הצלחה בגין עליית ערך דיור להשכרה (Promote)
 דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המטופלו לפי שיטת השווי
 המאזני 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 והתחייבויות:
 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

23,327	5,859	5,642	ריבית
4,817	-	-	מיסים ששולמו על ההכנסה
2,329	163	2,271	ריבית

נספח ג'- פעילות שלא במזומן

-	12,200	-	דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
---	--------	---	--------------------------------

(*) סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

באור 1 - כללי

א. אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה מתמקדת בניהול קרנות ושותפויות להשקעה עבור משקיעים מוגבלים (Limited Partner) כאשר החברה משמשת כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת החברה שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), שתי קרנות למימון מקבצי דיור בארה"ב, 11 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה Single Family Rentals (להלן - "SFR"), להלן: "דיור להשכרה בארה"ב", וכן מנהלת החברה שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב. בנוסף מחזיקה החברה בחטיבת קרקע לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי.

בהתאם לתוכנית העבודה מתעדת החברה להקים:

- קרן רביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.
- קרן להשקעות במשרדים בבריטניה.
- הרחבת פעילות הבתים הפרטיים צמודי הקרקע (SFR) באמצעות הקמת שותפויות נוספות.

מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 4.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך דיווח הביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות הנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך דיווח הביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד דיווח הביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני ובהתאמה מעדכנת את השווי הוגן בדוחותיה הכספיים לתאריך דיווח הביניים.

למועד הדוחות הכספיים ביניים בחנה החברה, בשים לב להשלכות של התפשטות נגיף הקורונה כמפורט בביאור 5, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה במועד ההערכה האחרון.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע.

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי), או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

להלן נתונים על שערי חליפין ועל המדד:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022	
229.37	224.90	232.73	מדד בגין (בסיס 1993) מדד ידוע (בסיס 1993) שערי חליפין (בש"ח): דולר ארה"ב לירה שטרלינג אירו אירופי
228.70	223.56	231.38	
3.11	3.33	3.18	
4.20	4.59	4.17	
3.52	3.91	3.52	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022	
%	%	%	
2.81	0.80	1.46	שיעור השינוי לתקופה שהסתיימה באותו מועד (ב-%): מדד בגין מדד ידוע דולר ארה"ב לירה שטרלינג אירו אירופי
2.40	0.10	1.17	
(3.27)	3.70	2.12	
(4.30)	4.44	(0.83)	
(10.76)	(0.80)	0.11	

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים:

א. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחודש מאי 2020 פרסם ה-IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור-2018-2020. להלן התיקון העיקרי המתייחס ל-IFRS 9:

התיקון ל-IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בסעיף 3.3.6 ב-IFRS 9, בעת בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022, או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יושם לגבי מכשיר החוב שתוקן או הוחלף החל מהשנה בה התיקון לתקן יושם לראשונה.

ב. החלטת החברה על שינוי מטבע הפעילות החל מהרבעון השני לשנת 2022:

בשנים האחרונות ובפרט בשנה האחרונה השלימה החברה את מימוש נכסי אסטרטגיית המימוש ולאור זאת פעילות החברה לאחר המימוש כאמור הינה הקמה וניהול קרנות השקעה (Private Equity) ושותפויות ייעודיות בתחומי נדל"ן שונים. לאור זאת בחנה החברה את מטבע הפעילות שלה בהתבסס בין היתר על הוראות תקן 21 ביחס לקביעת מטבע הפעילות. מאחר ומרבית הכנסות והוצאות החברה הינן בדולר ארה"ב כמו גם עיקר המימון של החברה והשקעותיה הינן בדולר ארה"ב, החליטה הנהלת החברה שהחל מהרבעון השני של שנת 2022 מטבע הפעילות שלה ישתנה, מכאן ולהבא, משקל לדולר ארה"ב. כמו כן, בעקבות שינוי זה במטבע פעילות תשנה החברה את מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים לדולר ארה"ב כאשר שינוי זה יעשה למפרע.

באור 4 - מגזרים

נתונים לפי מגזרי פעילות:

החברה מתמקדת בעיקר בתחום הדיור להשכרה בארה"ב, הכולל איתור, רכישה, ניהול והשבחה של דיור להשכרה בארה"ב, לרבות מתן הלוואות ליזמים אחרים לרכישת דיור להשכרה כאמור, באמצעות קרנות ושותפויות השקעה, כאשר החברה משמשת כשותף מנהל (GP) וכן משקיעה כשותף מוגבל (LP) וכן משקיעה החברה בבתים פרטיים צמודי קרקע.

מגזרי הפעילות הינם כדלקמן:

1. **מגזר הדיור להשכרה בארה"ב** כולל את פעילות מקבצי הדיור, מתן הלוואות ליזמים אחרים באמצעות קרנות החוב למימון מקבצי דיור בארה"ב ופעילות החברה בבתים פרטיים צמודי קרקע (SFR).

2. **מגזר הכולל את פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש, כדלקמן:**
ישראל – מכירת נכס מניב בישראל להשכרת שטחי מסחר ("פרויקט הסוהו") ראה באור 10ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

אירופה - מכירת נכס מניב להשכרת משרדים בגרמניה ראה באור 8(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

הודו – יזום, בניה ומכירת דירות למגורים, ראה באור 8(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

3. **אחרים** כולל את פעילות המלונאות, במסגרת שותפות ריט אמריקאית, ראה ביאור 8ד(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, עם הרחבת הפעילות בהתאם לתכניות החברה, המגזר צפוי להיות מדווח כמגזר בר דיווח. וכן פעילות בקשר לרכישת בניין משרדים בבריטניה ראה גם ביאור 5ג.

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.

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

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.

סך הכל	התאמות	אחרים (*)	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					לתקופת של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
					הכנסות
					הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
280,919	(23,642)	(3,869)	304,478	3,952	חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
4,168	4,168	-	-	-	חלק החברה בהתאמת שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני
79,429	35,485	-	43,944	-	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
133	113	-	-	-	
364,629	16,124	(3,869)	348,422	3,952	
					עלויות והוצאות
					עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
10,452	10,232	(21,785)	21,888	117	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
10,091	8,094	-	1,448	549	
20,543	18,326	(21,785)	23,336	666	
					רווח תפעולי
344,086	(2,202)	17,916	325,086	3,286	הוצאות מימון, נטו
(7,626)	2,976	(17,569)	6,965	2	רווח המגזר לפני מס
351,712	(5,178)	35,485	318,121	3,284	
					ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
1,886,113	224,707	126,842	1,534,176	388	ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות
882,705	42,157	27,275	813,272	-	התחייבויות לפי מגזר פעילות

(*) עם הכרזת החברה על סגירה ראשונה של ריט המלונות, יוחסו ההוצאות וההכנסות שנצברו מיום הקמת הפעילות בהתאם לחלק החברה בהיקף ההשקעה בריט (נכון למועד הדוחות הכספיים כ-8.4%, שנת 2021 – 97.5%), ראה גם באור 5א(7).

סך הכל	התאמות	צפון אמריקה	אירופה	ישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					לתקופת של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
					הכנסות
					הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
280,919	(23,642)	300,343	266	3,952	חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
4,168	-	4,168	-	-	חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני
79,429	-	79,429	-	-	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
113	-	-	(31)	144	
364,629	(23,642)	383,940	235	4,096	סך הכנסות
					ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
1,886,113	224,707	1,588,073	73,333	-	ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

אלקטרה נדל"ן בע"מ

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	דיור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
44,128	(28,483)	68,467	4,144
(13)	-	-	(13)
4,378	4,378	-	-
20,465	-	20,465	-
(6,216)	603	-	(6,819)
62,742	(23,502)	88,932	(2,688)
6,456	(9,660)	15,368	748
5,477	4,495	(232)	1,214
11,933	(5,165)	15,136	1,962
50,809	(18,337)	73,796	(4,650)
3,299	(3,974)	6,186	1,087
47,510	(14,363)	67,610	(5,737)
1,125,250	(448,586)	1,339,745	234,091
657,237	(147,025)	655,191	149,070

לתקופת של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

הכנסות

הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
חלק החברה בהתאמת שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

עלויות והוצאות

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

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו
רווח המגזר לפני סום

ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	הודו	צפון אמריקה	אירופה	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
44,128	(28,483)	-	68,467	1,588	2,556
(13)	-	-	-	-	(13)
4,378	-	-	4,378	-	-
20,465	-	-	20,465	-	-
(6,216)	-	(6,819)	-	603	-
62,742	(28,483)	(6,819)	93,310	2,191	2,543
1,125,250	(448,586)	-	1,339,746	72,817	161,273

לתקופת של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
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
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

סך הכנסות

ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	אחרים	דיר להשכרה	נכסי אסטרטגית המימוש	
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
524,352	(120,356)	6,334	599,176	39,198	
(7,152)	5,971	-	-	(13,123)	
21,414	21,414	-	-	-	
96,098	(39,697)	-	135,795	-	
992	(4,867)	-	-	5,859	
635,704	(137,535)	6,334	734,971	31,934	
76,481	(72,914)	25,717	84,794	38,884	
24,276	15,725	-	2,512	6,039	
100,757	(57,189)	25,717	87,306	44,923	
534,947	(80,346)	(19,383)	647,665	(12,989)	
19,641	(29,234)	20,314	25,214	3,347	
515,306	(51,112)	(39,697)	662,451	(16,336)	
1,564,081	(364,670)	610,979	1,315,854	1,918	
783,312	(221,235)	309,195	695,352	-	

לתקופת של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הכנסות

הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
 התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגית המימוש, נטו
 חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
 חלק החברה בהתאמת שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
 חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

עלויות והוצאות

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

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו
רווח המגזר לפני מס

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות
 התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	הודו	צפון		
			אמריקה	אירופה	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
524,352	(144,022)	-	599,184	4,102	35,088
(7,152)	5,971	-	-	(5,971)	(7,152)
21,414	-	-	21,414	-	-
96,098	-	-	96,098	-	-
992	-	5,859	-	(4,867)	-
635,704	(114,385)	12,193	716,696	(6,736)	27,936
1,564,081	(364,670)	-	1,926,833	445	1,473

לתקופת של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
 התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגית המימוש, נטו
 חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
 חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני
 חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

סך הכנסות

ליום 31 בדצמבר 2021 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. מקבצי דיור בארה"ב באמצעות חברה בת (100%) של החברה (Electra America Inc.)

1. קרן ראשונה להשקעות במקבצי דיור (Electra Multifamily Investment Fund I) (L.P.):

בהמשך לאמור בביאור 8ב1(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מימשה הקרן הראשונה 2 מקבצי דיור (ראה סעיפים 1-2 להלן) וחתמה על 2 הסכמי מכר מחייבים (ראה סעיפים 3-4 להלן).

התזרים החופשי לו זכאית החברה ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 40 מיליון דולר (כ- 127 מיליון ש"ח) כדלקמן:

רווח (הפסד) לאחר מס שבע ממימוש הנכסים (*)	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר/במיליוני ש"ח	תמורת מכירה (100%) במיליוני דולר	מועד השלמת העסקה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס	מועד רכישה	שם הנכס	
5.9	15.9	5	57	4.18%	מרץ, 2018	WestEnd at 76Ten	1
33.0	56.0	17.5	140	5.55%	יוני, 2018	Avant at Steele Creek	2
16.0	32.5	10	107	6.95%	אפריל, 2017	Grand Reserve at Pavilions	3
15.8	22.8	7	76.5	13.90%	מרץ, 2017	Belle Vista	4
70.7	127.1	40	381			סה"כ	

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בנכסים בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. כאשר מתוך סכום זה הוכר כבר בשנת 2021 סך של כ- 5.9 מיליון ש"ח.

2. קרן שניה להשקעות במקבצי דיור (Electra Multifamily Investment Fund II L.P.):

בהמשך לאמור בביאור 8ב1(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מימשה הקרן השניה מקבץ דיור (ראה סעיף 1 להלן).

התזרים החופשי לו זכאית החברה ממימוש זה מסתכם לסך של כ- 2.5 מיליון דולר (כ- 7.9 מיליון ש"ח) כדלקמן:

רווח (הפסד) לאחר מס שבע ממימוש הנכסים (*)	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר/במיליוני ש"ח	תמורת מכירה (100%) במיליוני דולר	מועד השלמת העסקה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס	מועד רכישה	שם הנכס	
4.2	7.9	2.5	66	0.65%	מרץ, 2019	Aspire at 610	1
4.2	7.9	2.5	66			סה"כ	

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בנכסים בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. כאשר מתוך סכום זה הוכר כבר בשנת 2021 סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

א. מקבצי דיור בארה"ב באמצעות חברה בת (100%) של החברה (Electra America Inc.)

(המשך)

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

בהמשך לאמור בביאור 8ד(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 26 באפריל 2022 רכשה הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב מקבץ דיור ביוסטון, טקסס (ראה טבלה להלן). כמו כן, חתמה הקרן על הסכמי רכישה מחייבים לכ- 4,200 יחידות דיור ב- 13 מקבצי דיור במחיר רכישה כולל (100%) של כ- 933 מיליון דולר, בהון עצמי (100%) כולל של כ- 376 מיליון דולר.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, טרם הודיעה החברה על סגירה ראשונה של קרן האמורה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה נמצאת בתהליך מתקדם מול מספר משקיעים לרבות גופים מוסדיים להתחייבויות בסך כולל של כ- 725 מיליון דולר, מתוכם סך של כ- 300 מיליון דולר הינם בגין התחייבויות חתומות או גופים לאחר אישור ועדת השקעות.

למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים להשקעה בקרן ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 1 מיליארד דולר.

שער ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס	הון עצמי מושקע (חלק הקרן) במיליוני דולר	מחיר רכישה (100%) במיליוני דולר	מספר יחידות דיור	מועד רכישה	מיקום הנכס	שם הנכס	
100%	23.9	55.6	293	אפריל, 2022	יוסטון, טקסס	Neo at Ten	1
	23.9	55.6	293			סה"כ	

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

בהמשך לאמור בביאור 8ד(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 8 עסקאות למימון מקבצי דיור כדלקמן:

תשואה מינימלית	גובה החוב (חלק הקרן) במיליוני דולר	מספר יחידות דיור	מועד רכישה	מיקום הנכס	סוג העסקה	שם הנכס	
13.50%	5.25	110	פברואר, 2022	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Thrive Tempe	1
13.50%	3.775	170	פברואר, 2022	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	The Mason	2
13.00%	4.250	288	פברואר, 2022	יוסטון, טקסס	Preferred Equity	Providence at Champion	3
12.50%	4.250	272	פברואר, 2022	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	Mercury	4
10%	19	362	פברואר, 2022	גרזי סיטי, ניו ג'רזי	Mezzanine Loan	Rivet	5
15.00%	15	308	מרץ, 2022	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	The Stratford Apartment	6
12.50%	3.25	248	מרץ, 2022	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	500 Flats	7
13.00%	3.21	83	אפריל, 2022	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Patriot Square	8
	58.9	1,841				סה"כ	

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של ארבע עסקאות חוב, מחזיקה הקרן ב- 44 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 259 מיליון דולר.

מימוש עסקאות בקרן החוב הראשונה למימון רכישת מקבצי דיור בתקופת הדוח ולאחריו:

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

א. מקבצי דיור בארה"ב באמצעות חברה בת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

תשואה במימוש	תשואה מינימלית	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה	תמורת המכירה (חלק הקרן)	גובה החוב המקורי (חלק הקרן)	מועד השלמת העסקה	מועד ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג עסקה	נכס	
		במיליוני דולר/ במיליוני ש"ח	במיליוני דולר	במיליוני דולר						
18.4%	12%	1.02	0.32	6.4	מרץ, 2022	פברואר, 2020	יוסטון, טקסס	Participating Preferred Equity	Stonebridge	1
27.1%	12.5%	0.55	0.17	3.5	אפריל, 2022	ינואר, 2021	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Point Vista	2
		1.57	0.49	9.9						סה"כ

5. קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital II):

בהמשך לאמור בביאור 8ד(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 28 באפריל 2022, הודיעה החברה על סגירה ראשונה של קרן החוב האמורה בהיקף התחייבויות של כ- 175 מיליון דולר. יצוין כי החברה נמצאת בתהליך מתקדם מול מספר גופים להתחייבויות נוספות בסך כולל של כ- 40 מיליון דולר. למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים לקרן החוב השניה ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 500 מיליון דולר. היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון דולר. מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 2 עסקאות למימון מקבצי דיור כדלקמן:

תשואה מינימלית	גובה החוב (חלק הקרן) במיליוני דולר	מספר יחידות דיור	מועד רכישה	מיקום הנכס	סוג העסקה	שם הנכס	
12.50%	20.00	689	אפריל, 2022	יוסטון, טקסס	Participating Preferred Equity	Bayou Park	1
13.00%	14.5	650	מאי, 2022	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	Bachman Portfolio	2
	34.5	1,339					סה"כ

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

בהמשך לאמור בביאור 8ד(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, הוקמו 11 שותפויות המחזיקות כ- 2,199 בעלות של כ- 597 מיליון דולר. ההון העצמי (100%) שהושקע מסתכם לסך של כ- 245 מיליון דולר. החברה מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) בכל השותפויות בשיעורים של כ- 8% - 18%. חלקה של החברה בהון העצמי שהושקע מסתכם לסך של כ- 32 מיליון דולר. בנוסף השקיעה החברה המוחזקת סך (100%) של כ- 67 מיליון דולר להעמדת פקדונות לרכישת כ- 3,800 בתים פרטיים נוספים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ- 37 מיליון דולר והשאר באשראי בנקאי).

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

בהמשך לאמור בביאור 8ד(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 8 במרץ 2022, הודיעה החברה על סגירה ראשונה של הריט האמורה בהיקף התחייבויות של כ- 500 מיליון דולר. נכון לפרסום הדוחות הכספיים, סך התחייבויות ההשקעה מסתכמות לסך כולל של כ- 700 מיליון דולר. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים רכשה השותפות ארבעה בתי מלון בעלות כוללת של כ- 299 מיליון דולר, וחתמה על הסכם רכישה מחייב לבית מלון נוסף בושינגטון ובסך הכל השקיעה השותפות סך כולל של כ- 142 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

א. מקבצי דיור בארה"ב באמצעות חברה בת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-12 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 8.4% מהיקף ההשקעה בקרן.

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

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר חדרים	מחיר רכישה (100%) (*) במיליוני דולר	הון עצמי מושקע (100%) במיליוני דולר
AKA West Palm	ווסט פאלם ביץ', פלורידה	אפריל, 2022	210	97	32.3
סה"כ			210	97.0	32.3

(*) משקף עלות כוללת של העסקה ביום הקלוזינג.

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

בהמשך לאמור בביאור 8ב(1)א) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה אלקטרה אמריקה 6 מקבצי דיור כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%) במיליוני דולר	הון עצמי מושקע (חלק החברה) במיליוני דולר	שיעור ההחזקה של החברה בזכויות בנכס
Delaney	שארלוט, צפון קרוליינה	ינואר, 2022	240	56.9	3.7	15%
The Edge	מורפריסבורו, טנסי	מרץ, 2022	288	78.50	3.97	10%
Conrad at Concord Mills	שארלוט, צפון קרוליינה	מרץ, 2022	357	98.60	3.67	10%
Cadence at Cates Creek	ריילי, צפון קרוליינה	מרץ, 2022	270	75.50	2.80	10%
Cavalli at Iron Horse	פורט וורת, טקסס	מרץ, 2022	200	27.60	1.30	20%
The Adley Luxe	ג'קסונוויל, פלורידה	מרץ, 2022	200	27.60	1.30	10%
סה"כ			1,683	415	21.21	

הסכמי מכירה של מקבצי דיור שנרכשו טרם הקמת הקרנות להשקעות במקבצי דיור בתקופת הדוח ולאחריו:

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מומשו 2 מקבצי דיור (ראה סעיפים 1-2 להלן) ונחתם הסכם מכר מחייב למקבץ דיור נוסף (ראה סעיף 3 להלן). התזרים החופשי לו זכאית החברה ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 20.5 מיליון דולר (כ- 65 מיליון ש"ח) כדלקמן:

אלקטרה נדל"ן בע"מ

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

א. מקבצי דיור בארה"ב באמצעות חברה בת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים (*)) במיליוני ש"ח	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה		תזרים חופשי מהמכירה לחברה הכלולה		תמורת המכירה (100%) במיליוני דולר	מועד השלמת העסקה	מוחזק על ידי	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס	מועד רכישה	שם הנכס	
	במיליוני דולר / במיליוני ש"ח		במיליוני דולר / במיליוני ש"ח								
(0.48)	18.8	5.9	21.6	6.7	50.4	מרץ, 2022	אלקטרה אמריקה	28.1%	ספטמבר, 2016	Varandas at Alamo	1
10.9	30.5	9.7	34.2	10.9	5.75	פברואר, 2022	אלקטרה אמריקה	303%	מאי, 2016	Vantage at Shavano Park	2
3.5	15.9	5.0	18.4	5.8	68.50	יוני, 2022	אלקטרה אמריקה	12.5%	ינואר, 2016	Retreat at Cinco Ranch	3
13.95	65.26	20.54			172.65					סה"כ	

(*)) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בנכסים בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. כאשר מתוך סכום זה הוכר כבר בשנת 2021 סך של כ- 10.5 מיליון ש"ח.

9. ליום 31 במרץ 2022, השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כוללות דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) בסך של כ- 692 מיליון ש"ח, מזה חלק החברה כ- 690 מיליון ש"ח. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים קיבלה החברה בפועל דמי הצלחה כ- GP בסך כולל של כ- 82

מיליון ש"ח (מזה התקבל עד ליום 31 במרץ 2022 סך של כ- 34 מיליון ש"ח). וכן קיבלה החברה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים תזרים כ- LP בסך של כ- 62 מיליון ש"ח (מזה התקבל עד ליום 31 במרץ 2022 סך של כ- 48 מיליון ש"ח).

ב. ייזום הקמת פרויקטי מגורים להשכרה:

בהמשך לביאור 8(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 29 בפברואר 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה, ביחד עם שותף מקומי (JV), חטיבת קרקע בדרום מיאמי, פלורידה שבארה"ב ("הקרקע"), בתמורה (100%) לסך של כ-100 מיליון דולר.

ההון העצמי (100%) שהושקע בעסקה הסתכם לסך של כ- 52.8 מיליון דולר (חלק החברה 75%). הקרקע ממוקמת בין שכונות מגורים צפופות ובסמיכות לכבישים מרכזיים, באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית.

שטח הקרקע כ- 325 דונם, הכולל כ- 75 אלף מ"ר שטחי מסחר בנויים (קניון ומבני מסחר), מגרשי חניה וכן זכויות לבניית אלפי יחידות דיור. ה- NOI הנוכחי משטחי המסחר מסתכם בכ- 6 מיליון דולר בשנה. כוונת הצדדים לפתח את הקרקע ולהקים עליה פרויקטי מגורים להשכרה (לרבות מתחמי Multifamily) אשר עשויים לכלול גם שטחי מסחר, תוך בחינת היקף ניצול זכויות הבנייה האופטימאלי.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ג. קרן להשקעה במשרדים בבריטניה

בהמשך לביאור 8(כ) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 14 במרץ 2022 רכשה הקרן בניין משרדים ראשון (להלן: "הנכס") הממוקם במרכז לונדון, בריטניה בתמורה (100%) לסך של כ- 17.5 מיליון ליש"ט. הנכס הנרכש הינו בניין משרדים בשטח כולל של כ- 1,900 מ"ר המושכר למספר שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 80%. בהתאם לאסטרטגיית הקרן, הנכס צפוי לעבור תהליך של שיפוץ והשבחה במטרה להעלות את הרווח התפעולי (NOI).

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, טרם הודיעה החברה על סגירה ראשונה של קרן האמורה.

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.

היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי כ- LP בקרן, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון ליש"ט (מזה חלק החברה, 95%).

ד. ישראל

פרויקט סוהו:

בהמשך לאמור בביאור 10ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, בעניין תביעה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), ביום 10 פברואר 2022, נחתם הסכם פשרה בין השותפות לבין רמ"י, על פיו שילמה רמ"י לשותפות סך כולל (100%) של 9.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ (חלק החברה 50%). הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין. התשלום הביא לסיום סופי ומוחלט וליתור הדדי בין הצדדים על כל הטענות בכל המחלוקות ההדדיות מושא ההליך הנדון. בעקבות האמור הכירה החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 בהכנסה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

ה. השפעת נגיף COVID-19 (להלן: "קורונה")

בהמשך לאמור בבאור 3ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הביאור"), במהלך המחצית השניה של הרבעון הרביעי לשנת 2021 ולאחריו בשנת 2022 התפשט ברחבי העולם וריאנט של נגיף הקורונה בשם "אומיקרון" אשר גרם להתפשטות רחבה של מקדמם ההדבקה ברחבי העולם ובכללם באתרי הפעילות של החברה. למרות האמור, פעילות החברה לא הושפעה מהותית מוריאנט זה.

הנהלת החברה צופה, על בסיס ניסיון העבר, שכלל ורמת התחלואה הקשה תושפע לרעה בעתיד מוריאנטים חדשים, לא יהיה בכך כדי לגרום לירידה מהותית בפעילות החברה.

בנוסף, בהתבסס על הפעולות שנקטה הנהלת החברה והערכות שווי שנערכו למועד הדוח, להתפשטות נגיף הקורונה אין השפעה מהותית על שוויים ההוגן של נכסיה.

ו. אגרות חוב ודירוג החברה

1. בהמשך לאמור בביאורים 14ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, אגרות החוב (סדרה ה') בסך כולל של 202,569 אלפי ש"ח ערך נקוב, אינן מובטחות בבטוחות כלשהן והן כפופות לאמות המידה הבאות:

- **היקף מינימלי של הון עצמי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים) במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ- 200 מיליון ש"ח נומינלי. "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- 18%.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

1. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

- **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- 25%.

כמו כן נקבעו כללים לגבי חלוקה והוסכם כי החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ליצור שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 500 מיליון ש"ח.

בהתאם לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') והבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ מיום 30 ביולי 2020 ומיום 3 באוגוסט 2020, בהתאמה, תוקן שטר הנאמנות אשר מכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה ה') של החברה. בהתאם לתיקון, המגבלה המתייחסת לביצוע חלוקה עודכנה ונקבע כי התנאי לחלוקה יהא הגבוה מבין הגדרת הרווחים כפי שקבועה בשטר הנאמנות המקורי, או 20 מיליון ש"ח לכל שנה קלנדרית.

2. בחודש מרץ 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ו') בסך כולל של 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם והן כפופות לאמות המידה הבאות:

- **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן להלן), לא יפחת מ-210 מיליון ש"ח נומינלי. "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-20%. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.

- **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, כהגדרתה להלן, לא יפחת מ-28%.

"**הלוואות בעלים**" לענין סעיף זה, יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) הלוואות תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פירוק החברה; (ב) מועד פירעון הלוואות (קן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ו').

כמו כן נקבעו תנאים לגבי חלוקה על פיהם החברה תהיה רשאית לבצע "חלוקה" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ובלבד שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

- ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט, ולאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח;

- 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;

אלקטרה נדל"ן בע"מ

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

1. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

- 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 בחביותיה 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 מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת מ-22%;
 - 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.
- כמו-כן הוסכם כי החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה ובלבד שסך ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 500 מיליון ש"ח בכפוף לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

ליום 31 במרץ, 2022 עומדת החברה בכל אמות המידה להן התחייבה לבעלי אגרות החוב.

דירוג החברה ואגרות חוב:

ביום 10 בפברואר 2022, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופן יציב.

מסגרות אשראי בבנקים

בהמשך לאמור בביאור 13ג לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ליום 31 במרץ 2022 על סך כולל של 155 מיליון דולר. בנוסף הגדילו הבנקים האמורים לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2022, את היקף מסגרות אשראי ב- 60 מיליון דולר נוספים.

מועדי הפרעון של קווי האשראי הנ"ל הינם כדלקמן:

שנת 2022 - 75 מיליון דולר.

שנת 2023 - 35 מיליון דולר.

שנת 2024 - 105 מיליון דולר.

ליום 31 במרץ 2022 עומדת החברה באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים המממנים הכוללות בין היתר:

שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו לא יפחת משיעור של 27.5% - ליום 31 במרץ 2022 - 53.38%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 31 במרץ 2022 - 59.40%.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ח. דיבידנדים בתקופת הדוח:

ביום 28 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח (כ- 0.703 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 15 במרץ 2022.

ט. מינוי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל בחברה

בהמשך לביאור 18ה(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, 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. תנאי כהונתו כיו"ר דירקטוריון כפופים לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, אשר התקבל ביום 9 בפברואר 2022.

כמו כן, 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 כמנכ"ל החברה במשרה מלאה, חלף כהונתו כמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, באותם תנאי העסקה, כפוף לאישור ערכון מדיניות התגמול כמפורט בדוח הזימון מינואר 2022. אישור כאמור התקבל ביום 9 בפברואר 2022.

י. הוצאת כתבי פטור לנושאי משרה ודירקטורים

ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כפוף לאישור 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 לנוסחם של כתבי הפטור אשר הוענקו ליתר נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברה.

לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, המכהנים כדירקטורים, היה עניין אישי בהתקשרות עקב היותם מוטבים על-פי כתבי הפטור. לאלקו בע"מ היה עניין אישי באישור ההתקשרות עקב היותה נשלטת על ידם.

יא. העמדת הלואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה

ביום 3 באפריל אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, הענקת הלואה 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 ההלוואה:

1. ההלוואה תועמד במנה אחת או יותר, במועדים ובסכומים בהתאם לבקשת נושא המשרה, במשך תקופה שלא תעלה על שבע שנים, ועד למשיכת מלוא סכום ההלוואה כאמור, ככל שיבקש נושא המשרה למשוך את מלוא סכום ההלוואה.

2. ההלוואה והריבית בגינה תפרע באופן שוטף על ידי חלוקות (Distributions) אשר תבוצענה על ידי כל קרן נדל"ן שבה ירכשו זכויות באמצעות כספי ההלוואה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

יא. העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה (המשך)

3. 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 ההלוואה הכריזה על Extension למימוש נכסיה, תוארך תקופה זו בהתאמה); (ב) במועד קבלת התמורה ממימוש נכסי קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי ההלוואה, וביצוע חלוקה של תמורת מימוש הנכסים לשותפים המוגבלים בקרן הנדל"ן האמורה (תשלום בגובה התמורה האמורה); (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 שישה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה ונושא המשרה פוטר מעבודתו בקבוצה.
4. 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 מידי של ההלוואה וכן בדבר זכותו של נושא המשרה לפירעון מוקדם של ההלוואה בכל עת ללא כל עמלה.
5. ההטבה הכרוכה בהענקת ההלוואה, ככל שקיימת הטבה כאמור, תופחת מהתגמול לו זכאי נושא המשרה על פי הסכם העסקתו.

יב. הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה

ביום 3 באפריל אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, הענקת מענק מיוחד, בשווי של 6 משכורות, ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיל רושניק, למנכ"ל החברה, מר אמיר יניב, ולסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה, מר אוהד לוי, וזאת עבור תרומתם המשמעותית לפיתוח עסקי החברה ולתוצאות העסקיות של החברה בשנת 2021, מעבר למענק הקבוע במדיניות התגמול של החברה.

יג. מינוי סמנכ"ל פיתוח עסקי וחשב בחברה

1. החל מיום 21 במאי 2015, כיהן מר רועי מאור כמנהל נכסים וקשרי משקיעים בחברה. בתוקף החל מיום 1 באפריל 2022, אישרה החברה את מינויו של מר רועי מאור כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, באותם תנאי העסקה.
2. החל מיום 11 בנובמבר 2016, כיהן מר עודד פירונטינו כעוזר חשב בחברה. בתוקף החל מיום 1 באפריל 2022, אישרה החברה את מינויו של מר עודד פירונטינו כחשב החברה, באותם תנאי העסקה.

יד. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 18(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 12 באפריל 2022 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 ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

בהתאם לאישורים שהתקבלו, הפוליסה הינה לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2022 ועד וכולל ליום 30 באפריל 2023, בעלות כוללת לקבוצת אלקו של כ-571 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-128 אלפי דולר לתקופה של 12 חודשים).

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

י. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים (המשך)

כל נושאי המשרה בחברה מבוטחים על פי הפוליסה בתנאים זהים. ועדת התגמול קבעה כי ההתקשרות הינה לטובת החברה, וכן היא עומדת בתנאי תקנה 1ב(1) 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, רכושה 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.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. רמות שווי הוגן

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 במרץ 2022 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 במרץ 2022

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
861	-	-	861
80,589	80,589	-	-
80,589	80,589	-	-
81,450	80,589	-	861

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:
ארה"ב

סך הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

שווי הוגן של פרטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס שאינו עיתי

נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:

השקעה המטופלת בשיטת הווי המאזני (1)

סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

203,109	-	203,109	-
203,109	-	203,109	-

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 במרץ 2021 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 במרץ 2021

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35,922	35,922	-	-
26,670	26,670	-	-
62,593	62,593	-	-
62,593	62,593	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:
אירופה
ארה"ב

סך הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

שווי הוגן של פרטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס שאינו עיתי

נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:

פרויקט מידטאון

השקעה המטופלת בשיטת הווי המאזני (1)

סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

1,473	1,473	-	-
110,184	-	110,184	-
111,657	1,473	110,184	-

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. רמות שווי הוגן (המשך)

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
48,390	48,390	-	-
48,390	48,390	-	-
48,390	48,390	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:
ארה"ב

סך הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

שווי הוגן של פרטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס שאינו עיתי
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:

1,473	1,473	-	-
92,734	-	92,734	-
94,207	1,473	92,734	-

פרויקט מידטאון
השקעה המטופלת בשיטת הווי המאזני (1)
סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

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

ב. רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3:

להלן פירוט של הרווחים או ההפסדים של הקבוצה אשר הוכרו ברווח או הפסד וסעיפי ההכנסות או ההוצאות בהם הוכרו, תוך פילוח בין רווחים או הפסדים הניתנים לייחוס לשינוי ברווחים (הפסדים) שלא מומשו בגין פריטים המוחזקים למועד הדוח, לבין אלו שמומשו.

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2022**

סה"כ אלפי ש"ח	הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים, נטו אלפי ש"ח
61,070	61,070
7,238	7,238
493	493
24,468	24,468
93,269	93,269
7,238	7,238
7,238	7,238

יתרה ליום 1 בינואר 2022
רווחים (הפסדים) שהוכרו:
ברוח והפסד
ברוח כולל אחר
מתן (פרעון) הלוואות, נטו
יתרה ליום 31 במרץ 2022

הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:
הכנסות מימון, נטו
סה"כ

אלקטרה נדל"ן בע"מ

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2021

סה"כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים, נטו			
93,326	93,326	93,326	93,326
1,037	1,037	1,037	1,037
1,135	1,135	1,135	1,135
(32,906)	(32,906)	(32,906)	(32,906)
<u>62,593</u>	<u>62,593</u>	<u>62,593</u>	<u>62,593</u>
הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:			
478	478	478	478
559	559	559	559
<u>1,037</u>	<u>1,037</u>	<u>1,037</u>	<u>1,037</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווחים (הפסדים) שהוכרו:

ברווח והפסד

ברווח כולל אחר

מתן (פרעון) הלוואות, נטו

יתרה ליום 31 במרץ 2021

הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:
בסעיף חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש
בהתאם לשיטת הווי המאזני
הכנסות מימון, נטו
סה"כ

לשנה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

סה"כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים, נטו			
93,326	93,326	93,326	93,326
15,650	15,650	15,650	15,650
(1,953)	(1,953)	(1,953)	(1,953)
(45,954)	(45,954)	(45,954)	(45,954)
<u>61,070</u>	<u>61,070</u>	<u>61,070</u>	<u>61,070</u>
הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:			
14,008	14,008	14,008	14,008
1,642	1,642	1,642	1,642
<u>15,650</u>	<u>15,650</u>	<u>15,650</u>	<u>15,650</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווחים (הפסדים) שהוכרו:

ברווח והפסד

ברווח כולל אחר

מתן (פרעון) הלוואות, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:
בסעיף חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש
בהתאם לשיטת הווי המאזני
הכנסות מימון, נטו
סה"כ

אלקטרה נדל"ן בע"מ

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

<u>ליום 31</u> <u>בדצמבר 2022</u> <u>שווי הוגן</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ליום 31</u> <u>בדצמבר 2021</u> <u>ערך בספרים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ליום 31 במרץ</u> <u>2022</u> <u>שווי הוגן</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ליום 31 במרץ</u> <u>2022</u> <u>ערך במספרים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>רמת השווי</u> <u>ההוגן</u>	
106,908	104,883	105,885	104,531	1	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
206,998	99,133	97,000	99,173	1	אג"ח סדרה ה'
<u>206,998</u>	<u>204,016</u>	<u>202,885</u>	<u>203,704</u>		אג"ח סדרה ו'
<u>206,998</u>	<u>204,016</u>	<u>202,885</u>	<u>203,704</u>		

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

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

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

- א. החברה מציגה בדוחותיה הכספיים מידע תמציתי לגבי החברות הבאות:
- קרן ראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund) I, L.P.
 - 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).
- ב. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים התמציתיים צורפו לדוחות החברה:

החברה מצרפת את הדוחות הכספיים התמציתיים של:

הקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund) I, L.P.

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).

ELECTRA TRANSCENDENT SFR, LLC – החברה נתנה ערבות שאינה מוגבלת בסכום לבנק בארה"ב שהעמיד מסגרת אשראי בסך 10 מיליון דולר לחברה כלולה בארה"ב שפועלת בתחום ה - SFR (ראה באור 16ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).

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

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 במרץ 2021	ליום 31 במרץ 2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
103,169	119,889	466,667	נכסים שוטפים
524,659	1,174,67	267,125	נכסים לא שוטפים (*)
6,714	5,923	75,125	התחייבויות שוטפות
-	140,753	-	הלוואות בעלים
171,840	421,133	103,118	התחייבויות לא שוטפות
<u>449,274</u>	<u>726,726</u>	<u>555,034</u>	נכסים, נטו
<u>449,274</u>	<u>726,726</u>	<u>555,034</u>	הון המיוחס לבעלי המניות
<u>65,554</u>	<u>62,511</u>	<u>8,562</u>	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
<u>171,840</u>	<u>421,133</u>	<u>103,118</u>	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 215 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
64,172	19,310	9,012	הכנסות
23,619	51,220	3,717	רווח תפעולי
215,011	7,396	96,932	התאמות שווי הוגן
162,878	20,261	109,391	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
319,740	115,214	207,663	רווח לתקופה
36,209	28,446	8,137	נתוני הרווח כוללים את ההוצאות הבאות: הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

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 2021	ליום 31 במרץ 2021	ליום 31 במרץ 2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
105,804	146,439	55,398	נכסים שוטפים
4,022,575	3,616,802	4,442,465	נכסים לא שוטפים (*)
34,377	13,216	13,874	התחייבויות שוטפות
393,043	691,144	341,331	הלוואות בעלים
1,703,764	1,704,304	1,758,331	התחייבויות לא שוטפות
1,997,195	1,354,577	2,384,325	נכסים, נטו
1,997,195	1,354,577	2,384,325	הון המיוחס לבעלי המניות
51,108	26,975	18,086	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
1,703,764	1,704,304	1,758,331	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 3,352 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
266,828	64,613	71,474	הכנסות
119,983	23,480	33,230	רווח תפעולי
607,837	27,536	37,892	התאמות שווי הוגן
258,637	39,503	339,498	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
865,625	55,615	384,910	רווח לתקופה
110,087	29,639	28,681	נתוני הרווח כוללים את ההוצאות הבאות: הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
216,400	178,873	163,945	נכסים שוטפים
8,060,426	3,414,142	8,472,920	נכסים לא שוטפים (*)
46,945	10,605	15,832	התחייבויות שוטפות
798,359	473,421	798,613	הלוואות בעלים
4,859,978	2,234,037	4,985,469	התחייבויות לא שוטפות
2,571,543	874,952	2,836,951	נכסים, נטו
2,571,543	874,952	2,836,951	הון המיוחס לבעלי המניות
22,846	31,282	16,636	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
4,859,978	2,234,037	4,985,469	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 8,316 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
446,338	64,870	178,293	הכנסות
218,034	-	92,045	רווח תפעולי
542,159	29,655	212,050	התאמות שווי הוגן
16,243	6,704	30,781	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
593,252	5,926	270,169	רווח (הפסד) לתקופה
110,953	16,769	40,045	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי מניות)