

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקר)

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 ד'

לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרץ 2024

תוכן העניינים

עמוד
2

דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)

3-4

נתונים על המצב הכספי

5

נתונים על הרווח והפסד

6

נתונים על הרווח הכולל

7-8

נתונים על תזרימי המזומנים

9-12

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

**לכבוד
בעלי המניות של
אלקטרה נדל"ן בע"מ**

**דרך יגאל אלון 98
תל - אביב**

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 1,495 אלפי דולר ליום 31 במרץ 2024 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של (97) אלפי דולר לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותה תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
26 במאי, 2024

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

433	1,311	11,572
794	-	1,267
-	1,507	-
42,932	71,152	66,488
44,159	73,970	79,327

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

נכסים לא שוטפים

341,360	349,580	313,628
19,021	18,041	19,346
260	330	235
256,215	294,301	246,846
957	1,194	986
617,813	663,446	581,041
661,972	737,416	660,368

השקעות בחברות מוחזקות
 הלוואות לחברות מוחזקות
 רכוש קבוע
 הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
 נכסים בגין זכות שימוש
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ	
אלפי דולר (מבוקר)	2023	2024
	אלפי דולר	אלפי דולר

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

31,046	45,199	146,756	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
47	5,030	-	התחייבויות בגין מסים שוטפים
74	179	94	ספקים ונותני שירותים
2,045	3,632	9,438	זכאים ויתרות זכות
298	360	401	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
<u>33,510</u>	<u>54,400</u>	<u>156,689</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

110,692	106,086	149,975	אגרות חוב
576	758	484	התחייבויות בגין חכירה
28,723	42,193	26,790	מסים נדחים
<u>139,991</u>	<u>149,037</u>	<u>177,249</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מבנקים

<u>167,679</u>	<u>140,193</u>	<u>-</u>
----------------	----------------	----------

הון

58	58	58	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע.נ.
185,635	185,270	217,893	פרמיה על מניות
(117,254)	(118,507)	(115,512)	קרנות הון
252,353	326,965	223,991	עודפים
<u>320,792</u>	<u>393,786</u>	<u>326,430</u>	סך הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>661,972</u>	<u>737,416</u>	<u>660,368</u>	סה"כ התחייבויות והון

26 במאי, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

ג.רושינק
יו"ר הדירקטוריון

א.יניב
מנכ"ל

א.אסולי
סמנכ"ל כספים

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
	אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
9,075	2,631	2,576
9,075	2,631	2,576
112	-	2
72,188	(2,570)	24,817
5,259	1,284	1,773
77,559	(1,286)	26,592
(68,484)	3,917	(24,016)
(22,538)	(4,936)	(6,475)
14,365	7,258	6,032
(8,174)	2,322	(443)
(76,657)	6,239	(24,459)
12,968	(566)	1,530
(63,689)	5,673	(22,929)

הכנסות

הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ואחרות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות

חלק החברה (ברוחי) בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי (הפסד) לתקופה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
(63,689)	5,673	(22,929)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר
			סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:
-	-	1,004	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש השקעה בעסקה משותפת
388	-	67	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
660	507	286	רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות
1,048	507	1,357	רווח כולל אחר לתקופה
(62,641)	6,180	(21,572)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר
(63,689)	5,673	(22,929)
25,846	(11,683)	23,093
(37,843)	(6,010)	164
(28,279)	(17,189)	6,369
12,190	(16,110)	(17,500)
(16)	-	-
(16,105)	(33,299)	(11,131)
89,949	50,937	41,265
-	-	32,258
(16,466)	(11,217)	-
(1,830)	(9,464)	-
(27,443)	-	-
(280)	(91)	98
10,000	10,000	(51,515)
53,930	40,165	22,106
(18)	856	11,139
457	457	433
(6)	(2)	-
433	1,311	11,572

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:

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

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:

השקעה בחברות מוחזקות, נטו
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
השקעה ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שימוש, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
פרעון אגרות חוב
התחייבויות בגין חכירה
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
			נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
			הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים: פחת והפחתות
437	114	26	
-	-	-	התאמת שווי הוגן ומימוש נכסים מניבים, נטו
72,188	(2,570)	24,817	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו
(6,172)	(4,824)	(2,524)	שינוי ערך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו
-	-	1,004	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
(794)	-	(473)	שינוי בערך נכסים פיננסיים
522	-	679	דיבידנדים וריבית שהתקבלו מחברות מוחזקות
1,085	9	385	זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו למשאי משרה
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
-	-	-	שינוי במלאי מקרקעין למכירה ומקדמות, נטו
(13,346)	124	(1,934)	שינוי במסים נדחים, נטו
999	(508)	-	שינוי בלקוחות
(22,927)	(4,141)	(857)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
18	123	20	שינוי בספקים ונתני שירותים
(6,164)	(10)	1,950	שינוי בזכאים ויתרות זכות
25,846	(11,683)	23,093	
			נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
18,592	3,715	3,483	ריבית ששולמה לתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	46	מסים ששולמו
12,786	8,136	1,090	ריבית שהתקבלה מתאגידים בנקאיים ואחרים
			נספח ג' - פעילות שלא במזומן
-	-	5,433	דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהוים חלק בלתי נפרד ממנו.

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

באור 1 - כללי

- (א) **כללי:**
המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.
יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.
- (ב) **הגדרות:**
"החברה" - אלקטרה נדל"ן בע"מ.
"חברה מוחזקת" - כהגדרתה בביאור 1ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
- (ג) **מדיניות חשבונאית:**
המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 11' לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

באור 2 - יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

• 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 למפרע החל מתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

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

באור 3 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

• תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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

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

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

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

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

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

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

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

א. דירוג החברה ואגרות חוב:

1. 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.
2. ביום 13 במרץ 2024, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב וקבעה דירוג חברה בדירוג A3.il באופק יציב.
3. בדבר עמידת החברה באמות המידה החלות על אגרות חוב (סדרות ה' - ז'), ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2024.

ב. מסגרות אשראי בבנקים:

בדבר הסכמי מסגרות האשראי של החברה ואמות מידה פיננסיות מול הבנקים המממנים ראה ביאור 5ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2024.

ג. דיבידנדים בתקופת הדוח:

1. 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.
2. 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.
3. 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 חולק ביום 8 באפריל 2024.

ד. הנפקת הון פרטית

ביום 24 בינואר 2024, ביצעה החברה הנפקת פרטית של 3,310,345 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. 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. הון חוזר

בהתאם לדוחות הכספיים סולו של החברה ליום 31 במרץ 2024 קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 77 מיליון דולר. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מסיווג החלויות השוטפות של הלוואות מבנקים ואגרות חוב לסעיף ההתחייבויות השוטפות. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 26 במאי 2024 קבע כי בהתחשב במקורות שינבעו ב- 24 חודשים הבאים בין היתר מניצול מסגרות אשראי לא מנוצלות שנתקבלו מהבנקים, מתמורות הצפויות להתקבל ממימוש נכסים ומקבצי דיור שהנהלת החברה שוקדת על מימושם וכן מקבלת דמי ניהול שוטפים וגביית חובות מחברות מוחזקות ומחייבים אחרים, לא צפויות להיות לחברה בעיות נזילות בפרעון התחייבויותיה.

ו. הודו

בדבר חתימה על עדכון להסכם המכר למכירת הזכויות בפרוייקטים בעיר צ'נאי, הודו וקבלת תמורות ראה באור 5ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2024.

ז. קרן להשקעות בבריטניה:

בהמשך לביאור 8(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בחודש מרץ 2024, הודיעה החברה על סגירה ראשונה (Initial Closing) של הקרן להשקעות בבריטניה בהיקף התחייבויות של כ-65 מיליון ליש"ט וכן כ-11 מיליון ליש"ט שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ- 76 מיליון ליש"ט.

סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 76 מיליון ליש"ט וכן כ-11 מיליון ליש"ט שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ- 87 מיליון ליש"ט.

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 הדוחות הכספיים עמד על כ- 23.49% 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.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן להשקעות בבריטניה בשני בנייני משרדים בהיקף השקעה כוללת של כ-26.3 מיליון ליש"ט (חלק הקרן).

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

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (המשך)

ח. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 17(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 21 באפריל 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישה פוליטית לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו וחברות מוחזקות שלה (לרבות החברה וחברות בנות ציבוריות אחרות) ("קבוצת אלקו"), אשר במסגרתה תבטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"). בהתאם לאישורים שהתקבלו, הפוליסה הינה לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2024 ועד וכולל ליום 30 באפריל 2025, בעלות כוללת לקבוצת אלקו של כ-478 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ולתקופה, של 120 מיליון דולר.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו (בימים 21 באפריל 2024 ו-5 במאי 2024, בהתאמה) את חלוקת תשלומי הפרמיה בגין הפוליסה האמורה לעיל, בין החברות בקבוצת אלקו, על פי מפתח חלוקה שהוצע על ידי יועץ חיצוני, באופן שבו חלקה של החברה יעמוד על 22.5% (סך של כ-108 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, 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.

ט. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ

בהמשך לביאור 17(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 7 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מהימים 28 ו-29 באפריל 2024, בהתאמה) את חידוש התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו, בתוקף מיום 21 במרץ 2024, לתקופה של שלוש שנים. 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 כדן. 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 ושירותי השתתפות פעילה בדיוני האסטרטגיה של החברה. בנוסף, אלקו תעניק לחברה באמצעות מנהליה ועובדיה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי לרבות השתתפות בדיוני האסטרטגיה של החברה, וכן שירותי חשבונאות, מיסים, רכש קבוצתי, כספים, מימון, ביטוח, סייבר וכיו"ב, תמורת 2.239 מיליון ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כדן. 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 אבי ישראלי (המכהן כמשרה למנכ"ל של אלקו ומעניק לחברה שירותים בתחום הפיתוח העסקי) 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) מדמי הצלחה, Promote, שנובע משערוכים) 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 שגרשמו בספרי החברה עד למועד המימוש.

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

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (המשך)

ט. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ (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.

המענק ישולם על-ידי החברה לאלקו מדי רבעון בתוספת מע"מ כדן, 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 33.5 מיליון 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 כדן, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2017. 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.

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.

בנוסף, במסגרת אישור האסיפה הכללית מיום 7 באפריל 2024 עודכנה מדיניות התגמול של החברה כדי ליצור תאימות בין הסכם הניהול לבין מדיניות התגמול, מבלי לשנות את תוקפה של מדיניות התגמול שהינה עד ליום 22 ביוני 2026.

י. הוצאת כתבי שיפוי ופטור לבעלי השליטה

בהמשך לביאורים 17(2) ו-17(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 7 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון מהימים 28 ו-29 בפברואר 2024, בהתאמה) את 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 והפטור. 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.

יא. 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 במרץ 2024 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.

יב. 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 במרץ 2024 לא נרכשו במסגרת התכנית אגרות חוב של החברה.