

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 ד'

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
	<u>מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)</u>
- 3 - 4	נתונים על המצב הכספי
- 5 -	נתונים על הרווח והפסד
- 6 -	נתונים על הרווח הכולל
- 7 - 8	נתונים על תזרימי המזומנים
- 9 - 13	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 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- (86,459) אלפי דולר ליום 30 ביוני 2023 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של (232) אלפי דולר לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותה תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב
קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
31 באוגוסט, 2023

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני
2022	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

נכסים

נכסים שוטפים

457	20,315	7,320
-	11,798	-
-	252	-
999	516	2,007
68,327	170,869	69,159
-	115,964	-
<u>69,783</u>	<u>319,714</u>	<u>78,486</u>

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות לזמן קצר
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המחוזקות
למכירה ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

257,588	145,203	354,397
17,721	17,065	18,366
356	408	309
348,921	156,282	254,417
1,282	1,225	1,108
<u>625,868</u>	<u>320,183</u>	<u>628,597</u>
<u>695,651</u>	<u>639,897</u>	<u>707,083</u>

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

<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>2022</u> <u>אלפי דולר</u> <u>(מבוקר)</u>	<u>ליום 30 ביוני</u> <u>2022</u> <u>אלפי דולר</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>ליום 30 ביוני</u> <u>2023</u> <u>אלפי דולר</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>		
			התחייבויות והון	
			התחייבויות שוטפות	
28,688	78,011	44,621	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב התחייבויות בגין מסים שוטפים ספקים ונתני שירותים זכאים ויתרות זכות חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חריכה סה"כ התחייבויות שוטפות	
4,588	-	-		
56	405	85		
4,085	4,172	2,761		
370	294	354		
<u>37,785</u>	<u>82,882</u>	<u>47,821</u>		
66,861	43,420	96,155		התחייבויות לא שוטפות אגרות חוב התחייבויות בגין חכירה מסים נדחים סה"כ התחייבויות לא שוטפות
878	897	652		
42,069	37,094	38,793		
<u>109,808</u>	<u>81,411</u>	<u>135,600</u>		
149,244	102,589	143,500	הלוואות לזמן ארוך מבנקים	
			הון	
58 (*)	58	58	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע.ג. פרמיה על מניות קרנות הון עודפים סך הון המיוחס לבעלים של החברה	
185,270 (*)	185,270	185,270		
(119,023)	(113,384)	(117,548)		
332,509	301,071	312,382		
<u>398,814</u>	<u>373,015</u>	<u>380,162</u>		
<u>695,651</u>	<u>639,897</u>	<u>707,083</u>		
			סה"כ התחייבויות והון	

(*) סווג מחדש.

31 באוגוסט, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

<u>ג.רושינק</u> יו"ר הדירקטוריון	<u>א.יניב</u> מנכ"ל	<u>א.וסלי</u> סמנכ"ל כספים
-------------------------------------	------------------------	-------------------------------

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים	לתקופה של שלושה חודשים	לתקופה של שישה חודשים	לתקופה של שישה חודשים
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
8,655	537	1,931	4,137	4,562
8,655	537	1,931	4,137	4,562
1,070	121	23	1,143	23
(215,308)	(67,495)	17,617	(157,633)	15,049
7,898	1,895	1,041	4,744	2,325
(206,340)	(65,495)	18,681	(151,746)	17,397
214,995	66,032	(16,750)	155,883	(12,835)
(14,411)	(1,910)	(5,499)	(4,553)	(10,435)
22,659	7,734	4,725	13,289	11,983
8,248	5,824	(774)	8,736	1,548
223,243	71,856	(17,524)	164,619	(11,287)
(42,616)	(13,340)	2,944	(27,044)	2,378
180,627	58,516	(14,580)	137,575	(8,909)

הכנסות

הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ואחרות (*)

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות

חלק החברה (ברווחי) 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)

(*) סווג מחדש.

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	
אלפי דולר מבוקר	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
180,627	58,516	(14,580)	137,575	(8,909)	רווח נקי(הפסד) לתקופה
					רווח(הפסד) כולל אחר סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד"
771	-	-	771	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה
-	-	398	-	398	סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
797	4,222	507	2,714	1,014	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
1568	4,222	905	3,485	1,412	רווח(הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
					רווח(הפסד) כולל אחר לתקופה
182,195	62,738	(13,675)	141,060	(7,497)	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 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
אלפי דולר מבוקר	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
180,627	58,516	(14,580)	137,575	(8,909)
(88,612)	(46,277)	3,172	(124,411)	(8,509)
92,015	12,239	(11,408)	13,164	(17,418)
89	(52)	-	(163)	-
(11,798) (*)	(11,798)	- (*)	(11,798)	-
(25,796) (*)	11,896	(7,784) (*)	(13,410)	(24,973)
(86,007) (*)	(39,500)	30,150 (*)	8,068	14,040
(45)	(10)	(16)	(43)	(16)
(123,557)	(39,464)	22,350	(17,346)	(10,949)
44,482	-	-	-	50,937
(23,783)	-	-	(12,169)	(11,217)
60,362	6,238	2,890	13,602	(6,574)
(16,016)	(1,774)	(7,731)	(1,774)	(7,731)
(6,916)	(3,154)	-	(3,154)	-
(77)	-	(89)	(2)	(180)
(29,199)	44,260	-	25,195	10,000
29,203	45,570	(4,930)	21,697	35,235
(2,339)	18,345	6,012	17,515	6,868
2,312	2,021	1,311	2,312	457
484	(51)	(3)	488	(5)
457	20,315	7,320	20,315	7,320

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:

ניירות ערך סחירים נטו
שינוי בפקדונות לזמן קצר
השקעה בחברות מוחזקות, נטו
שינוי בהלוואות חברות מוחזקות ואחרים, נטו

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

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

הנפקת אגרת חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

פרעון אגרת חוב

רכישת מניות החברה

התחייבות בגין חכירה

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי

מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים

לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים

במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף

התקופה

(*) סווג מחדש.

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

**נספח א' – התאמות הדרושות להצגת תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפות**

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

	2022	2023	2022	2023
פחת והפחתות	350	123	398	237
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו	(215,308)	17,617	(157,633)	15,049
שינוי ערך התחייבות וחייבים לזמן ארוך, נטו	(9,485)	(2,386)	(7,302)	(7,210)
שינוי בערך נכסים פיננסיים	(87)	-	(87)	-
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה	79	52	41	61

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

	2022	2023	2022	2023
שינוי במסים נדחים, נטו	33,532	(3,400)	23,975	(3,276)
שינוי בלקוחות	1,444	(500)	1,927	(1,008)
שינוי בחייבים ויתרות חובה	101,290	(2,738)	14,266	(6,879)
שינוי בספקים ונותני שירותים	(104)	(94)	245	29
שינוי בזכאים ויתרות זכות	(323)	(5,502)	(241)	(5,512)
	(88,612)	3,172	(124,411)	(8,509)

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים

ריבית ששולמה לתאגידים בנקאיים אחרים	11,336	5,175	3,580	8,890
ריבית שהתקבלה מתאגידים בנקאיים ואחרים	4,321	3,665	1,684	11,801

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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

באור 1 - כללי

- (א) **כללי:**
המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.
יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.
- (ב) **הגדרות:**
"החברה" - אלקטרה נדל"ן בע"מ.
"חברה מוחזקת" - כהגדרתה בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
- (ג) **מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:**
מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו דולר. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה. ראה גם ביאור 2ח(1) לדוחות כספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- (ד) **מדיניות חשבונאית:**
המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 1ד לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
- (ה) **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 מטרות ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו 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. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.
החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור (או חלקם), מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי) כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש (או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל). כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.
במהלך הרבעון השני לשנת 2023 ביצעה החברה עסקת גידור תזרים מזומנים ביחס למחצית מתשלומי החוב הצפויים באגרת החוב סדרה ו 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 30 ביוני 2023 סך של כ- 0.4 אלפי דולר בגין החלק האפקטיבי בגידור.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

באור 2 - תיקונים לתקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים:

א. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

1. 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 ביניים מאוחדים של החברה.
2. תיקון ל- IAS 12 מסים על הכנסה
במאי 2021 פרסם ה- IASB - תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן IAS12 או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל- IAS12 (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. התיקון מצמצם את תחולת החריג 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 יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום 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 ביניים מאוחדים של החברה.
3. תיקון ל- IAS1, 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- IAS1.
התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.
לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך החברה בוחנת את השלכות התיקון על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

א. דירוג החברה ואגרות חוב:

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. לאחר תאריך המאזן, ביום 9 באוגוסט 2023, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA באופק יציב.
4. בחודש ינואר 2023, הנפיקה החברה 190,000 אלפי ש"ח ערך נקוב, באמצעות הרחבה פרטית של סדרה ו', וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 173,698 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו בדרך של הרחבת סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור.
5. בדבר עמידת החברה באמות המידה החלות על אגרות חוב (סדרות ה' ו'), ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2023.

ב. פרויקט סוהו:

בהמשך לאמור בביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בעניין הסכם הפשרה שנחתם בשנת 2022 בין השותפות לבין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), ביום 10 פברואר 2023, שילמה רמ"י לשותפות סך נוסף (100%) של כ- 2.2 מיליון ש"ח כולל מע"מ (חלק החברה 50%). התשלום הביא לסיים סופי ומוחלט וליתור הדדי בין הצדדים על כל הטענות בכל המחלוקות ההדדיות מושא ההליך הנדון. בעקבות האמור הכירה החברה בתקופת הדוח בהכנסה בסך של כ- 0.3 מיליון דולר.

ג. פרויקט אורנים:

בהמשך לאמור בביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בעניין תביעה שהוגשה כנגד החברה וכנגד השותף של החברה בפרויקט, על ידי הקבלן הראשי בפרויקט, 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%).

ד. מסגרות אשראי בבנקים:

בדבר הסכמי מסגרות האשראי של החברה ואמות מידה פיננסיות מול הבנקים המממנים ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2023.

ה. 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 צפוי להיות מחולק ביום 20 בספטמבר 2023.

ו. קרן להשקעה במשרדים בבריטניה:

בהמשך לביאור 8(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, לאחר תאריך המאזן, ביום 4 באפריל 2023, רכשה הקרן להשקעה במשרדים בבריטניה יחד עם שותף צד שלישי (50%), בניין משרדים שני (להלן: "הנכס") הממוקם במרכז ברמינגהם, בריטניה בתמורה (100%) לסך של כ-9 מיליון ליש"ט. הנכס נרכש ללא מימון בנקאי אשר צפוי להילקח בהמשך ובהתאם לתכנית העסקית.

הנכס הנרכש הינו בנין משרדים בשטח כולל של כ-4,950 מ"ר המושכר למספר שוכרים. שיעור התפוסה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים של כ-20%. בהתאם לאסטרטגיית הקרן, הנכס צפוי לעבור תהליך של שיפוץ והשבחה במטרה להעלות את הרווח התפעולי (NOI).

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).

החברה משמשת ביחד עם השותף המקומי כשותף כללי (GP) ופועלת לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's) לקרן ההשקעות עד להגעה ליעד הגיוס בהיקף של 200 מיליון ליש"ט.

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

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ

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

ז. תיחום פעילות

בהמשך לאמור בביאור 17(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, 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 והשבחה 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 מלונות פרטית, תוך התמקדות ברכישות הזדמנותיות, במטרה לממש את נכסיה לרבות בדרך של הנפקה לציבור (IPO) לאחר רכישת מסה קריטית של מלונות 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, בין היתר, 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 להודעה בעלי השליטה באלקו ה"ה דניאל ומיכאל 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.

ח. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 17(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, 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 ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

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 1(ב1) 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.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

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

ט. 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.

עד ליום 30 ביוני 2023 נרכשו במסגרת התכנית 541,987 מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת של כ-6.9 מיליון דולר (כ-23.7 מיליון ש"ח).

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).

י. תגמול עובדים

בהמשך לאמור בביאורים ה-17(1), ה-17(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בימים 7 במאי 2023 ו-15 ביוני 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה 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, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2023, ובכלל זאת: (א) עדכון שכרם של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה כך שיעמוד על סכום חודשי ברוטו של 110,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע שפורסם בגין חודש אפריל 2023; (ב) 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 (9 משכורות ו-13 משכורות, בהתאמה), והמענק השנתי לנושאי המשרה הכפופים למנכ"ל החברה, יהא מבוסס על עמידה ביעדים אישיים שיקבעו אחת לשנה; (ג) החברה תקצה לכל אחד מיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה 583,090 אופציות הניתנות למימוש ל-583,090 מניות רגילות של החברה אשר תהווה, לאחר הקצאתן ולרבות בדילול מלא, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה (כפי שהוא כיום), כ-1% מהון החברה; (ד) החברה תקצה ליו"ר הדירקטוריון מניות בחברה בת של החברה הזכאית לדמי הצלחה (בהתאם להסכמי כל קרן, קיימת או אשר תוקם בעתיד, שתפעל בתחום המשרדים בבריטניה), אשר תקנינה לו זכות לקבלת חלוקות רווחים אשר אפקטיבית עתידות לשקף 5% מדמי ההצלחה האמורים; (ה) החברה תקצה למנכ"ל החברה מניות בחברה בת של החברה הזכאית לדמי הצלחה (בהתאם להסכמי קרן שתוקם, ככל שתוקם, ושעתידה לפעול בתחום ה-SFR) אשר תקנינה לו זכות לקבלת חלוקות רווחים אשר אפקטיבית עתידות לשקף 5% מדמי ההצלחה האמורים; ו-1) עדכון תקופת ההודעה המוקדמת למנכ"ל החברה, וקביעת תקופת הסתגלות למנכ"ל החברה במקרה של סיום העסקתו של המנכ"ל ביוזמת החברה. ביום 22 ביוני 2023 האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה אישרה את הנושאים האמורים לעיל.

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