

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 ד'

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 בספטמבר 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

9-13

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 ומידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 1,414 אלפי דולר ליום 30 בספטמבר 2024 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של (192) אלפי דולר לתקופות של תשעה 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 כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
24 בנובמבר, 2024

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

433	343	17,856	מזומנים ושווי מזומנים
794	-	753	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	2,506	-	לקוחות
42,932	69,560	61,971	חייבים ויתרות חובה
-	-	12,496	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות
44,159	72,409	93,076	למכירה ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
			סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

341,360	343,500	282,754	השקעות בחברות מוחזקות
19,021	18,694	19,998	הלוואות לחברות מוחזקות
260	285	197	רכוש קבוע
256,215	238,635	275,848	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
957	1,023	789	נכסים בגין זכות שימוש
617,813	602,137	579,586	סה"כ נכסים לא שוטפים
661,972	674,546	672,662	סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

31,046	49,447	31,234	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
47	-	-	התחייבויות בגין מסים שוטפים
74	63	56	ספקים ונותני שירותים
2,045	5,499	5,736	זכאים ויתרות זכות
298	337	386	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
33,510	55,346	37,412	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

110,692	114,773	172,989	אגרות חוב
576	551	291	התחייבויות בגין חכירה
28,723	33,581	22,232	מסים נדחים
139,991	148,905	195,512	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מבנקים

167,679	122,137	167,562
---------	---------	---------

הון

58	58	58	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע.נ.
185,635	185,635	217,941	פרמיה על מניות
(117,254)	(117,122)	(114,732)	קרנות הון
252,353	279,587	168,909	עודפים
320,792	348,158	272,176	סך הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

661,972	674,546	672,662
---------	---------	---------

24 בנובמבר, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

ג.רושינק	א.יניב	א.אסולי
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
9,075	2,251	1,777	6,813	6,878
9,075	2,251	1,777	6,813	6,878
112	84	9	107	173
72,188	31,103	23,027	46,152	79,325
5,259	1,386	1,353	3,711	4,397
77,559	32,573	24,389	49,970	83,895
(68,484)	(30,322)	(22,612)	(43,157)	(77,017)
(22,538)	(5,869)	(7,249)	(16,304)	(19,231)
14,365	4,748	1,155	16,731	12,506
(8,174)	(1,121)	(6,094)	427	(6,724)
(76,657)	(31,443)	(28,706)	(42,730)	(83,741)
12,968	3,897	1,524	6,275	5,730
(63,689)	(27,546)	(27,182)	(36,455)	(78,011)

הכנסות

הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ואחרות

עלויות והוצאות

עלויות ההכנסות

חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות

הפסד תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הפסד לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

הפסד לתקופה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
אלפידולר	אלפידולר	אלפידולר	אלפידולר	אלפידולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
הפסד לתקופה				
(63,689)	(27,546)	(27,182)	(36,456)	(78,011)
רווח (הפסד) כולל אחר				
סכומים אשר יסווגו ובעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:				
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש השקעה בעסקה משותפת				
1,004	-	-	-	-
(302)	215	(388)	(183)	388
699	1,504	(54)	490	660
1,401	1,719	(442)	307	1,048
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה				
(76,610)	(34,736)	(27,624)	(27,239)	(62,641)
סה"כ הפסד כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה				

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2023	2023	2024	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

(63,689)	(27,546)	(27,182)	(36,455)	(78,011)
25,846	15,203	29,165	6,694	77,400
(37,843)	(12,343)	1,983	(29,761)	(611)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:
הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות הדרישות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת

-	-	340	-	340
(28,279)	(511)	(18,057)	(25,484)	(14,650)
12,190	2,000	(38,837)	16,040	(58,513)
(16)	-	-	(16)	(3)
(16,105)	1,489	(56,554)	(9,460)	(72,826)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:
נ"רות ערך סחירים, נטו
השקעה בחברות מוחזקות, נטו
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
תמורה ממימוש (השקעה) ברסס קבע ונסים בגין זכות שימוש, נטו

89,949	39,012	33,573	89,949	74,838
-	-	-	-	32,258
(16,466)	(5,249)	-	(16,466)	(5,336)
(1,830)	(20,698)	37,599	(27,272)	37,599
(27,443)	(9,106)	(9,043)	(16,837)	(19,628)
(280)	(79)	94	(259)	286
10,000	-	10,000	10,000	(29,155)
53,930	3,880	72,223	39,115	90,862

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:
הנפקת אגרות חוב (בניסוי הצאות הנפקה)
הנפקת מניות (בניסוי הצאות הנפקה)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
אשראי לזמן ארוך מוטגידים בנקאיים ואחרים, נטו
פרעון אגרות חוב
התחייבויות בגין חכירה
אשראי לזמן קצר מוטגידים בנקאיים ואחרים, נטו

(18)	(6,974)	17,652	(106)	17,425
457	7,320	208	457	433
(6)	(3)	(5)	(8)	(2)
433	343	17,855	343	17,856

מזומנים נטו - פעילות מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
הפרשי תהום 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(ממקד)	(בלתי ממקד)		(בלתי ממקד)	

437	109	116	346	264
72,188	31,103	23,026	46,152	79,325
(6,172)	(7,162)	4,119	(14,372)	(1,769)
-	-	-	-	1,004
(794)	-	(346)	-	(300)
522	-	526	-	1,870
1,085	485	421	546	1,169

(13,346)	(5,213)	(1,328)	(8,489)	(6,490)
999	(499)	-	(1,507)	-
(22,927)	(6,153)	874	(13,032)	(870)
18	(22)	5	7	(18)
(6,164)	2,555	1,752	(2,957)	3,215
25,846	15,203	29,165	6,694	77,400

18,592	3,813	3,765	12,703	12,483
--------	-------	-------	--------	--------

-	-	-	-	46
---	---	---	---	----

12,786	985	-	12,786	1,090
--------	-----	---	--------	-------

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
חלק התברה בהפסדי (רווח) חברות מוחזקות, נטו
שנזן ערך התחייבויות וח"בים לזמן ארוך, נטו
מימוש קרן הפתשי תגום בגין מימוש פעילות חוץ
שנזן בערך נכסים פנסיים
דיבידנדים וריבית שהתקבל מחברות מוחזקות
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנשיא משרה

שינויים בסעיפי רכש והתחייבויות:

שנזן במסים נדחים, נטו
שנזן בלקוחות
שנזן בח"בים ויתרות חובה
שנזן בספקים ונותני שירותים
שנזן בנכסים ויתרות זסט

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

ריבית ששולמה לתאגידים בנקאיים ואחרים

מסים ששולמו

ריבית שהתקבלה מתאגידים בנקאיים ואחרים

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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

באור 1 - כללי

- (א) **כללי:**
המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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.
- **תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים**
בחודש מאי 2023 פרסם ה- IASB תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "התיקונים"), בכדי להבהיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים ולדרוש גילוי נוסף להסדרים אלו.
דרישות הגילוי בתיקונים נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התחייבויותיה של הישות וכן על תזרימי המזומנים והחשיפה של הישות לסיכון נזילות.
התיקונים יושמו לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2024.
בהתאם להוראות המעבר לתיקונים לעיל, החברה אינה נדרשת למתן גילויים בתקופות ביניים בשנת היישום הראשונה, ולפיכך לתיקונים לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה. כמו כן, התיקונים לעיל לא צפויים להשפיע באופן מהותי על הגילויים בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

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

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. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר, 2025.

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. ביום 5 באוגוסט 2024, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA באופק יציב.
4. ביום 18 בספטמבר 2024, אישרה מידרוג דירוג A3.il באופק יציב להרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ז') בסך של עד 130 מיליון ש"ח ערך נקוב.
5. בדבר עמידת החברה באמות המידה החלות על אגרות חוב (סדרות ו'- ז'), ראה באור 5ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2024.

ב. מסגרות אשראי בבנקים:

בדבר הסכמי מסגרות האשראי של החברה ואמות מידה פיננסיות מול הבנקים המממנים ראה ביאור 15' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 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. הודו

בדבר חתימה על עדכון להסכם המכר למכירת הזכויות בפרוייקטים בעיר צ'נאי, הודו וקבלת תמורות ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2024.

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

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

1. 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-108 מיליון ליש"ט וכן כ-11 מיליון ליש"ט שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ-119 מיליון ליש"ט.

היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ- LP בקרן ההשקעות 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-17.33% מהיקף ההשקעה בקרן.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן עסקה אחת לרכישת בניין משרדים, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ-18.1 מיליון ליש"ט, כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	שטח כולל (מ"ר)	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן) (*)
				במיליוני ליש"ט	במיליוני ליש"ט
1	Kingsway	לונדון	4,450	31.75	18.1
	סה"כ		4,450	31.75	18.1

(*) לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר 2024, התקבל מימון בנקאי ברמת הנכס בסך ש כ-16 מיליון ליש"ט בהתאם לתכנית העסקית.

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 בשלושה בנייני משרדים בהיקף השקעה הונית כוללת של כ-45.6 מיליון ליש"ט (חלק הקרן).

2. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 17(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 21 באפריל 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו וחברות מוחזקות שלה (לרבות החברה וחברות בנות ציבוריות אחרות) ("קבוצת אלקו"), אשר במסגרתה תבוטח 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.

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

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

הסכם ניהול עם אלקו בע"מ

בהמשך לביאור 17 ו-1) 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 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 כמנכ"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, שנבע מהשערוכים) ותוצאות בתקופה השוטפת מהעברה מקרן הפרשי תרגום, כפי שכל אלו מופיעים בדוח רווח והפסד של החברה; (ב) הוספה לרווח (הפסד) רווח (הפסד) לפני מס מפעילות מופסקת כפי שמופיע בדוח רווח והפסד של החברה; (ג) הוספה לרווח (הפסד) של חלק החברה בתזרים המזומנים החופשי שנבע לה כתוצאה מממוש של נכסי הקרנות של החברה בתקופת הדוח, לרבות רכיב ה-Promote, בתקופה השוטפת, בניכוי חלק החברה בעלות המצטברת שהושקעה בפועל בנכס ובהתחשב בתזרימים שנבעו לחברה במימון מחדש, לאחר מועד הרכישה, כפי שנרשמו בספרי החברה עד למועד המימוש.

"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 שירכשו 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 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.

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

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

ט. 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.

י. 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 שתוכנית הרכישה האמורה תעמוד על סך כולל של 100 מיליון ש"ח, ללא הארכת תוקפה (שהינו כאמור עד ליום 1 במרץ 2025).

עד ליום 30 בספטמבר 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.

יא. תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה

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

עד ליום 30 בספטמבר 2024 לא נרכשו במסגרת התכנית אגרות חוב של החברה.