

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
**ליום 31 במרץ 2023**  
**(בלתי מבוקרים)**

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 31 במרץ 2023

### תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
- 2 -	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
	<b>דוחות כספיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
- 3 -	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
- 5 -	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
- 6 -	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
- 7 --11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-29	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

## 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 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה 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-3.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023 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 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 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,

29 במאי 2023

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

7,757	14,891	5,484	מזומנים ושווי מזומנים
-	271	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	18	-	לקוחות
-	1,532	-	נכסי מיסים שוטפים
36,597	31,756	40,715	חייבים, הלוואות ויתרות חובה
-	63,951	-	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה
44,354	112,419	46,199	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>

**נכסים לא שוטפים**

719,418	473,866	757,245	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים
-	85	-	השקעה לפי שיטת השווי המאזני - נכסי אסטרטגיית המימוש
18,264	5,592	19,980	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
356	470	330	רכוש קבוע
1,282	1,434	1,194	נכסים בגין זכות שימוש
739,320	481,447	778,749	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>

783,674	593,866	824,948
---------	---------	---------

**סה"כ נכסים**

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

46,188	39,339	61,049
5,330	775	5,789
67	158	187
11,328	9,587	9,673
370	329	360
<u>63,283</u>	<u>50,188</u>	<u>77,058</u>

אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ואגרות חוב)  
התחייבויות בגין מסי שוטפים  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה

**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לא שוטפות**

66,861	49,800	106,086
878	1,067	758
20,120	11,906	21,032
149,244	98,577	140,193
79,787	66,396	80,976
<u>316,890</u>	<u>227,746</u>	<u>349,045</u>

אגרות חוב  
התחייבויות בגין חכירה  
התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
הלוואות לזמן ארוך מבנקים  
מסים נדחים  
**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

**הון**

58	58	58
185,270	185,270	185,270
(119,023)	(114,473)	(118,507)
<u>332,509</u>	<u>242,554</u>	<u>326,965</u>
398,814	313,409	393,786
4,687	2,523	5,059
<u>403,501</u>	<u>315,932</u>	<u>398,845</u>

הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע"נ(\*)  
פרמיה על מניות  
קרנות הון  
עודפים  
הון המיוחס לבעלי המניות  
זכויות שאינן מקנות שליטה  
סה"כ הון

**סה"כ והתחייבויות והון**

<u>783,674</u>	<u>593,866</u>	<u>824,948</u>
----------------	----------------	----------------

(\*) סווג מחדש

ג.רושינק יו"ר דירקטוריון	א.יניב מנכ"ל	א.וסלי סמנכ"ל כספים	29 במאי 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	-----------------	------------------------	---

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות 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
2022	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
14,970	4,652	3,886
208,662	81,977	3,927
5,126	1,304	(4,784)
42,596	24,846	4,694
1,169	1,244	699
61	35	-
<u>272,584</u>	<u>114,058</u>	<u>8,423</u>
131	30	-
12,111	3,239	448
8,275	3,157	867
<u>20,517</u>	<u>6,426</u>	<u>1315</u>
<u>252,067</u>	<u>107,632</u>	<u>7,108</u>
(14,112)	(811)	(4,938)
12,850	3,197	5,271
<u>(1,262)</u>	<u>2,386</u>	<u>333</u>
250,805	110,018	7,441
<u>(69,325)</u>	<u>(30,812)</u>	<u>(1,686)</u>
<u>181,481</u>	<u>79,206</u>	<u>5,755</u>
180,627	79,058	5,673
854	148	82
<u>181,481</u>	<u>79,206</u>	<u>5,755</u>
3.18	1.39	0.10
<u>3.15</u>	<u>1.38</u>	<u>0.10</u>
56,761	56,905	56,363
<u>57,265</u>	<u>57,397</u>	<u>56,823</u>

**הכנסות ורווחים**

**מפעילות קרנות ושותפויות השקעה**

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

**מנכסי אסטרטגיית המימוש**

הכנסות מדמי שכירות ואחרים  
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 הכנסה**

מסים על הכנסה

**רווח נקי לתקופה**

מיוחס ל:  
בעלי המניות  
זכויות שאינן מקנות שליטה  
**רווח נקי לתקופה**

**רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות:**

רווח בסיסי - (בדולר)  
רווח מדולל - (בדולר)

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:**

בסיסי (באלפים)  
מדולל (באלפים)

**הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2022	2022	2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולרים (בלתי מבוקר)	אלפי דולרים (בלתי מבוקר)
181,481	79,206	5,755
771	771	-
539	(1,662)	507
1,310	(891)	507
182,791	78,315	6,262
182,195	78,319	6,180
596	(4)	82
182,791	78,315	6,262

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר(לאחר השפעת המס)

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

סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:  
 התאמות נובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווח(הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי המניות

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשות תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בעין עסקאות תשלום מבוססות מניות	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
403,501	4,687	398,814	332,509	(9,479)	(52,258)	474	(57,759)	185,270	58
5,755	82	5,673	5,673						
507	-	507			507				
6,262	82	6,180	5,673	-	507	-	-	-	-
9		9				9			
317	317								
(27)	(27)	-							
(11,217)	-	(11,217)	(11,217)						
<u>398,845</u>	<u>5,059</u>	<u>393,786</u>	<u>326,965</u>	<u>(9,479)</u>	<u>(51,751)</u>	<u>483</u>	<u>(57,759)</u>	<u>185,270</u>	<u>58</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח נקי לתקופה

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

ס"הכ 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 ביד לבעלי החברה

סה"כ הון ליום 31 במרץ 2023

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשות תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בעין עסקאות תשלום מבוסס מניות (*)	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות (*)	הון מניות (*)
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
251,050	3,813	247,237	175,665	(2,563)	(52,826)	392	(57,759)	185,270	58
79,206	148	79,058	79,058						
(891)	(152)	(739)			(739)				
78,315	(4)	78,319	79,058	-	(739)	-	-	-	-
22		22				22			
717	717								
(2,003)	(2,003)								
(12,169)		(12,169)	(12,169)						
315,932	2,523	313,409	242,554	(2,563)	(54,565)	414	(57,759)	185,270	58

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח נקי לתקופה

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

ס"ה 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 ביד לבעלי החברה

סה"כ הון ליום 31 במרץ 2023

(\*) סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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

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

**יתרה ליום 1 בינואר 2022**

רווח נקי לתקופה  
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

**ס"ה רווח כולל לתקופה**

תשלום מבוסס מניות

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

רכישת מניות החברה

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם ביד לבעלי החברה

**סה"כ הון ליום 31 במרץ 2022**

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשיים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022	לתקופה של שלושה חודשיים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
181,481	79,206	5,755
(94,799)	(61,255)	(7,347)
<u>86,682</u>	<u>17,951</u>	<u>(1,592)</u>

**תזרימי מזומנים-פעילות שוטפת:**

רווח נקי לתקופה  
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת  
 (נספח א')

**מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת**

**תזרימי מזומנים-פעילות השקעה:**

ניירות ערך סחירים,נטו  
 תמורה ממימוש חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
 שינוי בפקדונות 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  
 מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

89	(111)	-
116,680	18,426	404
(12,341)	-	-
(229,115)	(18,963)	(39,890)
(4,421)	-	-
(83)	(99)	-
(41)	(28)	-
<u>(129,232)</u>	<u>(774)</u>	<u>(39,486)</u>

**תזרימי מזומנים-פעילות מימון:**

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)  
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
 חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת לדיור  
 להשכרה בארה"ב  
 תשלום דיבידנד בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות  
 שליטה  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך  
 התחייבויות בגין חכירה  
 רכישת מניות החברה  
 פרעון אגרות חוב  
 קבלת הלוואות לזמן קצר  
 פרעון הלוואות לזמן קצר  
**מזומנים נטו מפעילות(לפעילות)מימון**

44,832	-	50,937
(23,783)	(12,169)	(11,217)
2,586	717	317
(2,308)	(2,003)	(27)
107,138	40,899	7,107
(58,698)	(27,412)	(16,572)
(77)	(2)	(91)
(6,916)	-	-
(16,016)	-	-
86,538	-	8,350
(98,764)	(18,940)	-
<u>34,532</u>	<u>(18,910)</u>	<u>38,804</u>

**גידול(קיטון)במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

(8,018)	(1,732)	(2,274)
<u>16,992</u>	<u>16,992</u>	<u>7,757</u>
(1,217)	(369)	1
<u>7,757</u>	<u>14,891</u>	<u>5,484</u>

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נספחים לדוחות 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
2022	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(47,783)	(26,185)	90
(208,662)	(81,977)	(3,927)
90,557	13,370	2,245
350	114	114
(113)	(158)	-
82	22	9
51,378	30,769	1,188
47	(3)	-
(3,172)	(2,024)	(2,076)
(417)	(353)	120
12,522	5,298	(285)
10,412	(126)	(4,825)
<u>(94,799)</u>	<u>(61,255)</u>	<u>(7,347)</u>

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

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**  
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו  
הכנסות מדמי הצלחה בגין עליית ערך דיור להשכרה (promote)  
דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים  
פחת והפחותות  
שינוי בערך נכסים פנסיים  
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה  
שינוי במסים נדחים, נטו

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**  
שינוי בלקוחות  
שינוי בחייבים ויתרות חובה  
שינוי בספקים ונותני שירותים  
שינוי בזכאים ויתרות זכות  
שיערוך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו

**נספח ב'-נתונים נוספים**

**מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:**

<u>11,989</u>	<u>1,765</u>	<u>3,982</u>	ריבית
<u>9,993</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	מסים ששולמו על ההכנסה
<u>7,842</u>	<u>710</u>	<u>8,136</u>	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
			ריבית

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים 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 בנייה וקניית קרנות ושותפויות להשקעה עבור משקיעים מוגבלים (Limited Partners) כאשר החברה הינה שותף ביישיות המשמשות כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת החברה שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), שתי קרנות חוב למימון מקבצי דיור בארה"ב, 23 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכולל בין היתר פעילות של של BTR (Build To Rent) (בתים צמודי הקרקע להשכרה Single Family Rental ביחד עם פעילות ה-BTR - להלן "SFR"), מכלול פעילות החברה בתחום מקבצי הדיור וה-SFR יוגדרו להלן: "דיור להשכרה בארה"ב". כמו כן, מנהלת החברה עבור שותפים מוגבלים (LP's) כשותף כללי (GP) שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב, וכן מחזיקה בשני בנייני משרדים בבריטניה במסגרת קרן (בהקמה) להשקעות במשרדים בבריטניה. בנוסף, מחזיקה החברה יחד עם שותפים, בשתי חטיבות קרקע המיועדות בעיקר לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי.

### בהתאם לתוכנית העבודה מתעתדת החברה:

- להמשיך בגיוסים עבור קרנות ההשקעה והשותפויות אשר נמצאות בתקופת גיוס.
- ביצוע סגירה ראשונה (Closing Initial) של קרן המשרדים בבריטניה.

למידע נוסף בדבר מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה באור 4 להלן.

### ב. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

לאור תמורות כלכליות ברחבי העולם ובישראל שנבעו בין היתר מהזרמות כספים משמעותיות והורדת שיעורי הריבית בתקופת מגפת הקורונה, מהשפעות מלחמת רוסיה-אוקראינה ומהתייקרות מחירי האנרגיה ועלויות התובלה הבינלאומיות, חלה עלייה חדה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. על מנת לבלום את עליית המחירים, המשיכו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל והבנק הפדרלי של ארה"ב, להעלות את שיעור הריבית. עליית שיעורי הריבית מסיטה לשוק השכירות בארה"ב משקי בית רבים, אשר אין ביכולתם לשאת בתשלומי המשכנתא השוטפים, ובכך תורמת להגברת הביקושים לתחום הפעילות העיקרי בו עוסקת החברה – שוק הדיור להשכרה בארה"ב. תחום זה, לצד הפעילות בתחום המלונות, נהנים מפרקטיקה של חוזים קצרים (החוזים בענף הדיור להשכרה הם ככלל לשנה אחת בלבד, ללא אופציות או תקופות הארכה. בתחום המלונות התעריף יומי ושבועי), אשר מהווים הגנה מובנית מפני אינפלציה. עליה בשיעורי הריבית בארה"ב ובישראל אף מייקרת את עלויות המימון ברמת החברה וברמת נכסי הבסיס המנהלים על ידה, אך יחד עם זאת, חשוב לציין כי על פי רוב, הלוואות ברמת נכסי הבסיס ניטלות בריבית קבועה או שהן מגודרות עם תקרה מקסימלית לשיעור הריבית (CAP), כך שהתייקרות עלויות המימון לנכסים הקיימים הינה תחומה. ייקור עלויות המימון משפיע גם על התזרימים השוטפים מנכסי הבסיס, כמו גם על שיעורי ההיוון של הנכסים בנייה (נכון למועד הדוחות הכספיים ניכרת עלייה מסוימת בשיעורי ההיוון). גם בהקשר זה, יש לציין כי אסטרטגיית ההשבחה של החברה, בפלטפורמות ההשקעה השונות שבניהולה, מייצרת ערך באמצעות גידול מהותי ב-NOI ומסייעת במיתון ההשפעה השלילית על התזרים השוטף ויצירת תוספת ערך לשווי ההוגן. עוד יצוין כי סביבת הריבית הגבוהה מייצרת הזדמנויות השקעה אטרקטיביות בפעילות החוב לדיור להשכרה אשר נהנית משיעורי מינוף אשר נמצאים במגמת ירידה, לצד שיעורי ריבית גבוהים יותר וכן בפעילות המלונות והמשרדים בבריטניה – בהן החברה מזהה הזדמנויות רכישה ייחודיות.

### 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.

### שינוי מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה

עד ליום 31 במרץ, 2022 מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה היה השקל. החל מיום 1 באפריל, 2022 עם השלמת מימושם של נכסי אסטרטגיית המימוש ומיקוד פעילותה של החברה בהקמה וניהול קרנות השקעה (Private Equity) ושותפויות ייעודיות, מהווה דולר ארה"ב את מטבע פעילותה של החברה. מועד השינוי של מטבע הפעילות נקבע ליום 1 באפריל, 2022 ויושם באופן פרוספקטיבי בדוחות כספיים אלו, כמו כן, במועד זה שינתה החברה את מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים לדולר כאשר שינוי זה נעשה למפרע.

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

**באור 1 - כללי (המשך)**

ד. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2023. יש לעיין בדוחות ביניים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

**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 הזיהום לאלו שישמו בעריכת דוחותיהם הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

**באור 3 - 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 השפעה 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**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**מגזרים**

**באור 4**

מגזרי הפעילות הינם כדלקמן:

1. **מגזר הדיור להשכרה בארה"ב** כולל את פעילות מקבצי הדיור באמצעות קרנות להשקעה במקבצי דיור, קרנות למימון מקבצי דיור, שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (SFR).
2. מגזר הכולל את פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש, כדלקמן:  
**ישראל** – תוצאות הפעילות נובעות בעיקר מקבלת החזרים מתביעה מול רמ"י (ראה באור 5ד(א)).
- אירופה** – בשנים קודמות כולל תוצאות ממכירת נכס מניב להשכרת משרדים בגרמניה.
3. **מגזר המלונאות** – פעילות המלונות במסגרת שותפות ריט פרטית אמריקאית.
4. **אחרים** - כולל פעילות קרן המשרדים בבריטניה ותוצאות הפעילות של חטיבות הקרקע במיאמי.

**נתונים לפי מגזרי פעילות:**

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

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

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

**באור 4 - מגזרים (המשך)**

<u>סך הכל</u>	<u>התאמות</u>	<u>אחרים</u>	<u>בתי מלון</u>	<u>דיוור להשכרה</u>	<u>נכסי אסטרטגיית המימוש</u>
<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>
8,513	(16,546)	2,823	1,130	20,407	699
(4,784)	(4,784)	-	-	-	-
4,694	(1,271)	-	-	5,965	-
<u>8,423</u>	<u>(22,600)</u>	<u>2,823</u>	<u>1,130</u>	<u>26,372</u>	<u>699</u>
448	(10,234)	1,962	1,485	7,234	-
867	716	-	-	-	151
1,315	(9,518)	1,962	1,485	7,234	151
7,108	(13,082)	860	(355)	19,137	548
(333)	(8,557)	415	915	6,893	-
<u>7,441</u>	<u>(4,526)</u>	<u>445</u>	<u>(1,271)</u>	<u>12,244</u>	<u>548</u>
<u>824,948</u>	<u>(188,281)</u>	<u>131,913</u>	<u>60,412</u>	<u>820,904</u>	<u>-</u>
<u>426,103</u>	<u>(136,993)</u>	<u>83,294</u>	<u>30,514</u>	<u>449,288</u>	<u>-</u>

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב-31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)**

**הכנסות**

הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים

חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני

חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

**עלויות והוצאות**

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש

הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות

**רווח תפעולי**

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

**רווחי המגזר לפני מס**

**ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)**

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

<u>סך הכל</u>	<u>התאמות</u>	<u>צפון אמריקה</u>	<u>אירופה</u>	<u>ישראל</u>
<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>
8,513	(13,969)	21,537	246	699
(4,784)	-	(4,784)	-	-
4,694	-	4,694	-	-
8,423	(13,969)	21,447	246	699
<u>824,948</u>	<u>(80,030)</u>	<u>881,316</u>	<u>23,663</u>	<u>-</u>

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)**

הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים

חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני

חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

**סך הכנסות**

**ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)**

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי



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

**באור 4 - מגזרים (המשך)**

סך הכל אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	בתי מלון אלפי דולר	דיוור להשכרה אלפי דולר	נכסי אסטרטגיות המימוש אלפי דולר
87,873	(7,395)	(1,210)	95,234	1,244
1,304	1,304	-	-	-
24,846	11,099	-	13,747	-
35	35	-	-	-
114,058	5,043	(1,210)	108,981	1,244
3,269	3,206	(6,814)	6,846	30
3,157	2,533	-	453	172
6,426	5,739	(6,814)	7,299	202
107,632	(696)	5,604	101,682	1,042
(2,386)	930	(5,495)	2,178	1
110,018	(1,625)	11,099	99,504	1,042
593,865	70,753	39,938	483,053	122
277,934	13,279	8,588	256,068	-

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)**

**הכנסות**

הכנסות מדי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקה ואחרים  
 חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
 חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים.  
 חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

**עלויות והוצאות**

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה מנכסי אסטרטגית המימוש  
 הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות.

**רווח תפעולי**

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

**רווח המגזר לפני מס**

**ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)**

ערך הנכסים בספרם לפי מגזר פעילות  
 התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	צפון אמריקה אלפי דולר	אירופה אלפי דולר	ישראל אלפי דולר
87,873	(7,395)	93,941	83	1,244
1,304	-	1,304	-	-
24,846	-	24,846	-	-
35	-	-	(10)	45
114,059	(7,395)	120,091	74	1,289
593,865	70,753	500,023	23,090	-

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)**

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

**סך הכנסות**

**ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)**

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גאוגרפי

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

**באור 4 - מגזרים (המשך)**

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגיות המימוש	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)</b>						
<b>הכנסות</b>						
224,801	(46,253)	8,302	487	261,097	1,169	הכנסות מדי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקה ואחרים
5,126	5,126	-	-	-	-	חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים.
42,596	10,223	-	-	32,373	-	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
61	61	-	-	-	-	
272,584	(30,843)	8,302	487	293,470	1,169	
<b>עלויות והוצאות</b>						
12,242	(25,988)	4,978	(4,832)	37,951	131	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקה מנכסי אסטרטגית המימוש
8,275	7,945	-	-	203	127	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות.
20,517	(18,041)	4,978	(4,832)	38,153	258	
252,067	(12,803)	3,324	5,319	255,316	911	
1,262	(10,747)	770	(4,904)	16,138	4	<b>רווח תפעולי</b>
250,805	(2,056)	2,554	10,223	239,178	906	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו רווח המגזר לפני מס
<b>ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)</b>						
783,674	(165,687)	127,942	42,027	779,392	-	ערך הנכסים בספרם לפי מגזר פעילות
380,173	(168,136)	82,924	25,969	439,416	-	התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	צפון אמריקה	אירופה	ישראל	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
224,801	(38,643)	261,584	691	1,169	
5,126	-	5,126	-	-	
42,596	-	42,596	-	-	
61	-	-	13	48	
272,584	(38,643)	309,306	704	1,217	<b>סך הכנסות</b>
783,674	(60,634)	821,419	22,890	-	<b>ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)</b>
					ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גאוגרפי

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)**  
הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקה ואחרים  
חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים.  
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

**פעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב**

1. **חלק החברה בחלוקות שהתקבלו כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) בתקופת הדוח ולאחריו:**  
 ליום 31 במרץ 2023, השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיוור להשכרה ואחרים כוללות דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) בסך של כ- 276 מיליון דולר.  
 תזרימי מזומנים כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) שהתקבלו בחברה:

לשנת 2022	בתקופה שמיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 במרץ 2023	
במיליוני דולר	במיליוני דולר	
15.0	3.9	דמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP
83.0	-	דמי הצלחה (Promote) כ-GP
78.3	2.6	תזרים כ-LP
176.2	6.5	סה"כ

2. **השקעה במקבצי דיור המוחזקים ישירות על ידי אלקטרה אמריקה:**  
 בהמשך לאמור בביאור 7ב(1) (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה אלקטרה אמריקה מקבץ דיור אחד כדלקמן:

שם הכנס	מיקום הכנס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן) במיליוני דולר	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנס
The vivere	ג'קסונוויל, פלורידה	ינואר, 2023	300	43.40	4.83	18.7%
סה"כ			300	43.4	4.83	

3. **הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור (Electra Multifamily Investment Fund II L.P):**  
 בהמשך לאמור בביאור 7ג(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, לא ביצעה הקרן מימושים נוספים.  
 למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה קרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 27 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 9,434 יחידות דיור.

4. **הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור (American Landmark Electra Multifamily Investment Fund III L.P):**  
 בהמשך לאמור בביאור 7ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, לא ביצעה הקרן מימושים.  
 למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה קרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 47 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 13,369 יחידות דיור.

5. **הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF IV A L.P):**  
 בהמשך לאמור בביאור 7ג(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 900 מיליון דולר. למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים לקרן הרביעית ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 1 מיליארד דולר.  
 היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ-LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו הנמוך מבין 75 מיליון דולר או 6% מהיקף התחייבויות המשקיעים.  
 החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 56.6 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 8.55% מהיקף ההשקעה בקרן.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

א. פעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

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

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 2 עסקאות לרכישת מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 40.2 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הכנס	מיקום הכנס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%) במיליוני דולר	הון עצמי מושקע (חלק הקרן) במיליוני דולר	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בכנס
Enso(*)	פאלם ביי, פלורידה	אפריל, 2023	322	51.3	22.9	100%
Deseo Grande Phasell	אורלנדו, פלורידה	מאי, 2023	365	71.6	17.25	50%
סה"כ			697	123.0	40.2	

(\*) השקעות הונית נוספות בהיקף של כ-10.5 מיליון דולר צפויות בחודשים הקרובים. יחידות הדיור בעסקה זו צפויות להתחיל להמסר החל מסוף שנת 2024. העלות הכוללת של העסקה מסתכמת ל-76.5 מיליון דולר.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן 25 מקבצי דיור, בהיקף של 7,504 יחידות דיור במדינות טקסס, אריזונה, פלורידה, טנסי, וירג'יניה, ג'ורג'יה ודרום וצפון קרוליינה, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 682.6 מיליון דולר.

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 14 עסקאות חוב, מחזיקה קרן החוב הראשונה ב- 38 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 231 מיליון דולר.

**7. קרן החוב השנייה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital II):**

בהמשך לאמור בביאור 7ג(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, סך ההתחייבויות להשקעה שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 385 מיליון דולר, למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 500 מיליון דולר. כמו כן סך של כ- 9 מיליון דולר גויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ- 394 מיליון דולר. ההיקף הכולל של התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון דולר. החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 6.75 מיליון דולר המהווים כ- 4.14% מהיקף ההשקעה בקרן.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 4 עסקאות למימון מקבצי דיור בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 21.85 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הכנס	סוג העסקה	מיקום הכנס	מספר יחידות דיור	מועד רכישה	גובה החוב (חלק הקרן) במיליוני דולר	תשואה חוזית מינימלית
Chesly Townhomes	Preferred Equity	ספרטנבורג, דרום קרוליינה	98	פברואר, 2023	3.5	14.00%
N1130 Delaware	Mezzanine Loan	פילדלפיה, פנסילבניה	182	פברואר, 2023	7.0	12.50%
Creekside Athenes	Preferred Equity	האנטסוויל, אלבמה	98	אפריל, 2023	4.0	13.00%
Streamline Porfolio	Preferred Equity	פילדלפיה, פנסילבניה	114	מאי, 2023	7.35	13.50%
סה"כ			492		21.85	

למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה קרן החוב השנייה ב- 20 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 193 מיליון דולר.

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

**באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)**

**א. פעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

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

בהמשך לאמור בביאור ג7(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה (ביחד עם שותפים מוגבלים, באמצעות 23 שותפויות) ומנהלת החברה כשותף מנהל (GP) שותפויות המחזיקות כ- 3,651 בתים פרטיים צמודי קרקע, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב בעלות (100%) של כ-1 מיליארד דולר וההון העצמי (100%) שהושקע מסתכם לסך של כ- 396.4 מיליון דולר. החברה מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) ב- 17 שותפויות בשיעורים של כ- 5% - 18%. שיעור החזקת החברה בשאר השותפויות, בשלב זה, הינו 100%. חלקה של החברה בהון העצמי המושקע מסתכם לסך של כ-152.7 מיליון דולר. בנוסף השקיעה החברה המוחזקת סך (100%) של כ- 32.2 מיליון דולר להעמדת פקדונות לרכישת כ- 1,133 בתים עתידיים נוספים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ- 16.8 מיליון דולר והשאר באשראי בנקאי).

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

בהמשך לאמור בביאור ג7(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, נכון לפרסום הדוחות הכספיים, סך התחייבויות ההשקעה מסתכמות לסך כולל של כ- 745 מיליון דולר. החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-34.2 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 9.25% מהיקף ההשקעה בקרן. מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הריט עסקה אחת לרכישת בית מלון כדלקמן:

שם הכנס	מיקום הכנס	מועד רכישה	מספר חדרים	מחיר רכישה (100%)(*)	הון עצמי מושקע (חלק הריט)(**) במיליוני דולר
א	AKA Boston Common	בוסטון, מסצ'וסטס	190	110.5	68.6
סה"כ			190	110.5	68.6

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

(\*\*) לאחר תאריך המאזן, ביום 26 במאי 2023 העמיד בנק מקומי בארה"ב הלוואה בסך כולל של כ- 55 מיליון דולר, מזה התקבל עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 45 מיליון דולר והיתרה בסך של כ- 10 מיליון דולר מיועדת לממן את שיפוץ המלון.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה הריט 7 בתי מלון בעלות כוללת (100%) ביום הקלוזינג, בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים בסך של כ- 712 מיליון דולר בהיקף השקעה הונית כוללת בסך של כ- 349 מיליון דולר.

**ב. ייזום הקמת פרויקטי מגורים להשכרה במיאמי:**

בהמשך לביאור ד7(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, לאחר תאריך המאזן, ביום 25 באפריל 2023, אישרה הרשות המקומית את תוכנית המתאר הכללית שהוגשה. אישור כאמור מאפשר לחברה להגיש תוכניות מפורטות להתחלת בניית כל שלבי הפרויקט על פי תוכנית המתאר שהוגשה.

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

**באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)**

**ג. 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 בניין משרדים בשטח כולל של כ-4,950 מ"ר המושכר למספר שוכרים בשיעור תפוסה של כ-56%.

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-15.1 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.

**ד. ישראל**

**א. 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 לסיום סופי ומוחלט וליתור הדדי בין הצדדים על כל הטענות בכל המחלוקות ההדדיות מושא ההליך הנדון.

בעקבות האמור הכירה החברה ברבעון הראשון של שנת 2023 בהכנסה בסך של כ-0.3 מיליון דולר.

**ב. 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, לאחר תאריך המאזן, 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%).

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

**באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)**

**ה. אגרות חוב ודירוג החברה**

1. **אגרות חוב סדרה ה'** - להלן פירוט ההתניות הרלוונטיות ליתרות בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2023 המתייחסות לאגרות חוב אלו (לעניין ההתניות שנכללו בשטר החוב המתייחס לאגרות חוב אלו ראה גם באור 13ג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022):

- **היקף מינימלי של הון עצמי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-130 מיליון דולר. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 במרץ 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 394 מיליון דולר.
- **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, לא יפחת מ - 27%. ליום 31 במרץ 2023 הינו 48.67%.
- **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, לא יפחת מ - 33%. ליום 31 במרץ 2023 הינו 53.50%.
- **חלוקה -**
  - ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 160 מיליון דולר ארה"ב.
  - החברה אינה מצויה, ערב החלוקה וגם עקב החלוקה (ובהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים של החברה) בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה;
  - החברה אינה מצויה ערב חלוקת הדיבידנד כאמור בהפרה של איזו מהתחייבויותיה על פי השטר באופן שמהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב;
  - סכום החלוקה בגין כל שנה קלנדרית יהא הגבוה מבין הסכום המתקבל מסעיף (א) או הסכום המתקבל מסעיף (ב) להלן: (א) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מרווחיה (כהגדרת המונח "רווחים" בשטר הנאמנות); (ב) סכום החלוקה המצטבר בכל אחת מהשנים 2020 ואילך, יעמוד על 20 מיליון ש"ח. ("הסכום המותר").
- **החזקת מזומנים ושווה מזומנים בסכום מינימלי (לרבות מסגרות אשראי)** - במועד פרסום הדוח הכספי הרבעוני שיתפרסם סמוך לפני מועד כל תשלום של קרן על חשבון אגרות החוב, על החברה להחזיק מזומנים ושווה מזומנים ו/או מסגרות אשראי בהיקף שלא יפחת מסכום הקרן שעל החברה לשלם במועד התשלום הקרוב. ליום 31 במרץ 2023 עומדת היתרה על סך של כ- 44 מיליון דולר.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

### ה. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

2. **אגרות חוב סדרה ו' -** להלן פירוט ההתניות הרלוונטיות ליתרות בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2023 המתייחסות לאגרות חוב אלו (לעניין ההתניות שנכללו בשטר החוב המתייחס לאגרות חוב אלו ראה גם באור 13 תד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022):
  - **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-130 מיליון דולר. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 במרץ 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 394 מיליון דולר.
  - **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושוי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת מ- 27%. ליום 31 במרץ 2023 הינו 48.67%.
  - **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושוי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, לא יפחת מ- 33%. ליום 31 במרץ 2023 הינו 53.50%.
  - **חלוקה -**
    - ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 160 מיליון דולר ארה"ב.
    - החברה אינה מצויה, ערב החלוקה וגם עקב החלוקה בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה;
    - לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי 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 ושוי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיעודים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), לא יפחת מ-27%;
    - סכום החלוקה בגין כל שנה קלנדרית לא יעלה על 70% מהרווחים של החברה (כהגדרת המונח "רווחים" בחוק החברות) ("הסכום המותר").
    - 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.

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

### דירוג החברה ואגרות חוב:

1. ביום 12 בינואר 2023 הודיעה מידרוג על אישרור 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, אישררה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.



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

**באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)**

### **1. מסגרות אשראי בבנקים:**

בהמשך לאמור בביאור 12ג לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב ליום 31 במרץ 2023 על סך כולל של 215 מיליון דולר (יתרת מסגרת אשראי הבלתי מנוצלת ליום 31 במרץ 2023 של החברה הבת בארה"ב הינה בסך של כ- 29 מיליון דולר).

מועדי הפרעון של קווי האשראי של החברה הינם כדלקמן:  
שנת 2023 - 65 מיליון דולר.  
שנת 2025 - 150 מיליון דולר.

החברה פועלת להארכת מסגרות האשראי בהתאם לצרכיה מפעם לפעם.

למועד הדוח הכספי 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 2023 - 48.42%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 31 במרץ 2023 - 53.50%.

### **2. דיבידנדים בתקופת הדוח**

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.

### **ח. הון חוזר**

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 קיים גרעון בהון החוזר של החברה בסך של כ- 30.8 מיליון דולר. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 29 במאי 2023 קבע כי בהתחשב במקורות שינבעו ב- 24 חודשים הבאים בעיקר מניצול מסגרות אשראי מבנקים ומתמורות צפויות ממימוש נכסים ומקבצי דיור שהנהלת החברה שוקדת על מימושם, לא יהיו לחברה בעיות נזילות בפרעון התחייבויותיה.

### **ט. 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 מלוונות פרטיות, תוך התמקדות ברכישות הזדמנותיות, במטרה לממש את נכסיה לרבות בדרך של הנפקה לציבור (IPO) לאחר רכישת מסה קריטית של מלוונות והשלמת השבחתם, כמו כן, פועלת החברה בקרקעות לייזום באיזורי הפעילות שלה.

על רקע האמור לעיל, הודיעה אלקו לחברה כי עדכנה את הסדר תיחום הפעילות בקבוצת אלקו, 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.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

### י. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 17ו(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 24 באפריל 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישה 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 ולאחריו 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 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.

### יא. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה

ביום 28 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, לתקופה שהחלה ביום 28 בפברואר 2022 ותסתיים ביום 1 במרץ 2025. עד ליום 31 במרץ 2023 נרכשו במסגרת התוכנית 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 שתוכנית הרכישה האמורה תעמוד על סך כולל של 100 מיליון ש"ח, ללא הארכת תוקפה (שהינו כאמור עד ליום 1 במרץ 2025).

### יב. תגמול עובדים

בהמשך לאמור בביאורים 17ה(1), 17ה(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, לאחר תאריך המאזן, ביום 7 במאי 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן לעדכונים לתנאי כהונתם והעסקתם של מר גיל רושינק, יו"ר דירקטוריון החברה, ושל מר אמיר ניב, מנכ"ל החברה, 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 ולמנכ"לים. המענק ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה יהא מבוסס על פרמטרים אשר המשקל שלהם יקבע אחת לשנה (9 משכורות ו-18 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, כל עוד הינו עובד של החברה, כ-6.667% מהזכויות ההוניות בכל יישות משותפת אשר בה תחזיק גם החברה (כ-93.333%) ואשר תהא זכאית, לרבות בעקיפין דרך יישות אחרת (SLP), לקבלת דמי הצלחה מכל קרן השקעה למשרדים בבריטניה אשר קיימת ואשר תוקם בעתיד, ביחד עם השותף המקומי הנוכחי של החברה בפעילותה במשרדים בבריטניה; ו-(ה) עדכון תקופת ההודעה המוקדמת למנכ"ל החברה, וקביעת תקופת הסתגלות למנכ"ל החברה במקרה של סיום העסקתו של המנכ"ל ביוזמת החברה.

החברה הודיעה על כינוסה של אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה שעל סדר יומה אישור הנושאים לעיל, אשר זומנה ליום 14 ביוני 2023. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, טרם התקבלו האישורים הנדרשים על-פי דין.

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

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

**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 בשווים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2022
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
271	-	-	271
271	-	-	271
63.951	-	63.951	-
63.951	-	63.951	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:  
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
 סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:  
 השקעות המטופלות בשיטת השווי 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. 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 לשווים ההוגן:

שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	ערך במספרים	ערך במספרים	ערך במספרים
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
19.778	33.339	18.884	19.999	32.913	19.340
62,747	30.542	106.379	65.550	31.226	111.947
82.524	63.881	125.264	85.549	64.139	131,286
82.524	63.881	125.264	85.549	64.139	131,286

אגרות חוב(כולל חלויות שוטפות)(1)  
 אג"ח סדרה ה'  
 אג"ח סדרה ו'

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

**באור 7 - מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה:**

א. החברה מציגה בדוחותיה הכספיים מידע תמציתי לגבי החברות הבאות:

- קרן שניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund II, L.P).
- קרן שלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב ( American Landmark Electra Multifamily Investments Fund III, L.P).
- קרן רביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Landmark Electra Multifamily American Investments Fund IV, L.P).

ב. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים התמציתיים צורפו לדוחות החברה:

החברה מצרפת את הדוחות הכספיים התמציתיים של:

- הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund II, L.P).
- הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב ( American Landmark Electra Multifamily Investments Fund III L.P).

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

**באור 7 - מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה: (המשך)**

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
54,752	51,620	24,804	נכסים שוטפים
1,172,316	2667,796	1,175,987	נכסים לא שוטפים(*)
53,350	4,985	24,179	התחייבויות שוטפות
-	251,453	-	הלוואות בעלים
416,619	1,568,732	416,188	התחייבויות לא שוטפות
<u>757,058</u>	<u>893,246</u>	<u>760,424</u>	<b>נכסים, נטו</b>
<u>757,058</u>	<u>893,246</u>	<u>760,424</u>	הון המיוחס לבעלי המניות
			סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
<u>38,132</u>	<u>16,636</u>	<u>14,352</u>	מזומנים ושווי מזומנים

התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות) 419,531 1,568,732 418,882

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 852 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי, הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מ"צגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
83,351	22,355	17,955	הכנסות
37,657	10,394	7,984	רווח תפעולי
97,419	11,852	331	רווח (הפסד) לתקופה
181,043	106,187	6,406	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
274,304	120,391	10,046	רווח לתקופה
41,706	8,971	6,309	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי מניות)

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

**באור 7 - מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה: (המשך)**

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
799	51,620	48,780	נכסים שוטפים
3,058,074	2,667,796	3,074,510	נכסים לא שוטפים(*)
33,327	4,985	23,360	התחייבויות שוטפות
224,295	251,453	221,5-51	הלוואות בעלים
1,609,052	1,569,732	1,609,932	התחייבויות לא שוטפות
1,261,200	893,246	1,268,407	<b>נכסים, נטו</b>
1,261,200	893,246	1,268,407	הון המיוחס לבעלי המניות
			סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
23,198	16,636	16,993	מזומנים ושוי מזומנים
1,628,877	1,569,732	1,629,394	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 3,003 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי, הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מ"צגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
234,810	55,766	62,256	הכנסות
118,033	28,790	1,996	רווח תפעולי
432,694	66,325	3,659	רווח (הפסד) לתקופה
19,949	9,628	816	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
481,518	84,503	12,729	רווח לתקופה
61,979	12,525	17,385	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי מניות)

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2023	לימים שוטפים
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
115,122	-	65,474
1,566,842	-	1,610,925
20,586	-	15,810
164,676	-	201,170
1,038,095	-	973,055
458,607	-	486,364
458,607	-	486,364
13,384	-	10,833
949,879	-	984,555

נכסים לא שוטפים (\*)

התחייבויות שוטפות

הלוואות בעלים

התחייבויות לא שוטפות

נכסים, נטו

הון המיוחס לבעלי המניות

סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים

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

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 1,611 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי, הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מ"צגת השקעה

בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	הכנסות
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
45,348	-	29,984	
17,214	-	13,566	רווח תפעולי
(26,252)	-	(13,962)	רווח (הפסד) לתקופה
20,273	-	11,972	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי מניות)