**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

# דוחות כספיים ביניים מאוחדים

**ליום 30 בספטמבר 2022**

**(בלתי מבוקרים)**

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 30 בספטמבר 2022**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

[סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים](#_Toc121047219) 2

**דוחות כספיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):**

[דוחות מאוחדים על המצב הכספי](#_Toc121047223) 3-4

[דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד](#_Toc121047224) 5

[דוחות מאוחדים על הרווח הכולל](#_Toc121047225) 6

[דוחות מאוחדים על השינויים בהון](#_Toc121047226) 7-11

[דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים](#_Toc121047227) 12-13

[ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים](#_Toc121047229) 14-40

## 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 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS - "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-%0.2 מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2022 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 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 מחווים 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 34 IAS.

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

28 בנובמבר, 2022

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

## **דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

| **סעיף** | **ליום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **ליום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **ליום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(מבוקר)** |
| --- | --- | --- | --- |
| **נכסים** |  |  |  |
| **נכסים שוטפים** |  |  |  |
| מזומנים ושווי מזומנים | 12,108 | 29,801 | 16,992 |
| פקדונות לזמן קצר ופקדונות מיועדים | - | 261 | - |
| נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | - | 82 | - |
| לקוחות | 16 | 6 | - |
| נכסי מסים שוטפים | 1,500 | 17 | 1,549 |
| חייבים, הלוואות ויתרות חובה | 137,282 | 16,878 | 24,541 |
| נכסי אסטרטגיית המימוש- נכס לא שוטף המוחזק למכירה | - | 39,099 | - |
| השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה | 27 | 63,009 | 29,818 |
| **סה"כ נכסים שוטפים** | 150,933 | 149,153 | 72,900 |
| **נכסים לא שוטפים** |  |  |  |
| השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים | 643,002 | 323,225 | 423,448 |
| השקעות לפי שיטת השווי המאזני- נכסי אסטרטגיית המימוש | - | - | - |
| הלוואות חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך | 13,368 | 11,641 | 4,541 |
| רכוש קבוע | 383 | 480 | 483 |
| נכסים בגין זכות שימוש | 1,151 | 40 | 1,549 |
| **סהייכ נכסים לא שוטפים** | 657,904 | 335,386 | 430,020 |
| **סהייכ נכסים** | 808,837 | 484,539 | 502,920 |

**הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.אלקטרה נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

| **סעיף** | **ליום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **ליום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **ליום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(מבוקר)** |
| --- | --- | --- | --- |
| **התחייבויות והון** |  |  |  |
| **התחייבויות שוטפות** |  |  |  |
| אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב) | 93,020 | 40,740 | 59,643 |
| התחייבויות בגין מסים שוטפים | 11,105 | 808 | 791 |
| ספקים ונותני שירותים | 151 | 550 | 524 |
| זכאים ויתרות זכות | 11,088 | 8,017 | 7,232 |
| חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה | 259 | 39 | 334 |
| התחייבות לבנק בגין נכס לא שוטף המוחזק למכירה | - | 29,283 | - |
| **סה"כ התחייבויות שוטפות** | 115,659 | 79,437 | 68,525 |
| **התחייבויות לא שוטפות** |  |  |  |
| אגרות חוב | 69,943 | 50,997 | 50,957 |
| התחייבויות בגין חכירה | 824 | 1 | 1,176 |
| התחייבויות אחרות לזמן ארוך | 16,392 | 11,137 | 9,737 |
| הלוואות לזמן ארוך מבנקים | 121,579 | 116,597 | 85,662 |
| מסים נדחים | 84,655 | 22,090 | 35,813 |
| **סה"כ התחייבויות לא שוטפות** | 293,393 | 200,822 | 183,345 |
| **הון** |  |  |  |
| הון מניות רגילות 0.0001 ש" ח ע.נ (\*) | 58 | 58 | 58 |
| פרמיה על מניות | 185,270 | 185,270 | 185,270 |
| קרנות הון | 115,044 | 113,760 | 113,756 |
| עודפים | 325,504 | 124,842 | 175,665 |
| הון מיוחס לבעלי המניות | 395,788 | 196,410 | 247,237 |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 3,997 | 7,870 | 3,813 |
| סה"כ הון | 399,785 | 204,280 | 251,051 |
| **סה"כ התחייבויות והון** | 808,837 | 484,539 | 502,920 |

(\*) סווג מחדש

| **28 בנובמבר 2022** | חתימת סמנכ"ל כספים | חתימת מנכ"ל | חתימת יו"ר דירקטוריון |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **א.וסלי**  **סמנכ"ל כספים** | **א.יניב**  **מנכ"ל** | **ג.רושינק**  **יו"ר דירקטוריון** |

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

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

### **דוחות מאוחדים על הרווח והפסד**

| **סעיף** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(מבוקר)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **הכנסות ורווחים**  **מפעילות קרנות ושותפויות השקעה** |  |  |  |  |  |
| הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה | 11,254 | 5,615 | 3,289 | 2,018 | 8,755 |
| הכנסות מדמי הצלחה (Promote) | 193,300 | 85,199 | 41,988 | 43,529 | 143,416 |
| חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני | 3,728 | 5,034 | 1,094 | 2,084 | 8,831 |
| חלק החברה בהתאמת שווי הגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים | 42,164 | 22,284 | 5,242 | 10,577 | 29,777 |
| **מנכסי אסטרטגיית המימוש** |  |  |  |  |  |
| הכנסות מדמי שכירות ואחרים | 1,262 | 10,669 | 14 | 1,044 | 10,962 |
| התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו | - | (2,206) | - | (1,804) | (2,206) |
| חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני | 61 | 171 | - | 487 | 316 |
|  | 251,769 | 126,766 | 51,627 | 57,935 | 197,651 |
| **עלויות והוצאות** |  |  |  |  |  |
| עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש | 131 | 10,243 | 96 | 721 | 12,332 |
| עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה | 6,269 | 9,229 | 2,252 | 2,632 | 11,271 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 15,696 | 24,957 | 2,751 | 5,133 | 31,123 |
| **רווח תפעולי** | 236,073 | 101,809 | 48,876 | 52,802 | 166,528 |
| הוצאות מימון | (6,879) | (6,657) | (3,110) | (3,630) | (11,192) |
| הכנסות מימון | 12,628 | 787 | 2,935 | 420 | 5,143 |
| **הכנסות (הוצאות) מימון, נטו** | 5,749 | (5,870) | 175 | (3,210) | (6,049) |
| **רווח לפני מסים על הכנסה** | 241,822 | 95,939 | 48,701 | 49,592 | 160,479 |
| מסים על הכנסה | (67,716) | (15,353) | (12,565) | (8,396) | (28,771) |
| **רווח נקי לתקופה** | 174,106 | 80,586 | 36,136 | 41,196 | 131,708 |
| מיוחס ל: |  |  |  |  |  |
| בעלי המניות | 173,622 | 77,779 | 36,047 | 38,484 | 128,603 |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 484 | 2,807 | 89 | 2,712 | 3,105 |
| **רווח נקי לתקופה** | 174,106 | 80,586 | 36,136 | 41,196 | 131,708 |
| **רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות:** |  |  |  |  |  |
| רווח בסיסי - (בדולר) | 3.06 | 1.37 | 0.63 | 0.68 | 2.26 |
| רווח מדולל - (בדולר) | 3.03 | 1.36 | 0.63 | 0.67 | 2.25 |
| **הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:** |  |  |  |  |  |
| בסיסי (באלפים) | 56,813 | 56,881 | 56,905 | 56,881 | 56,887 |
| מדולל (באלפים) | 57,318 | 57,292 | 57,409 | 57,292 | 57,323 |

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

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

### **דוחות מאוחדים על הרווח הכולל**

| **סעיף** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(מבוקר)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **רווח נקי לתקופה** | 174,106 | 80,586 | 36,136 | 41,196 | 131,708 |
| **רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)** |  |  |  |  |  |
| **סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:** |  |  |  |  |  |
| התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה | 771 | (45) | - | (709) | (2,198) |
| **סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:** |  |  |  |  |  |
| העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ | - | 2,111 | - | - | 2,111 |
| התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | 827 | 350 | (1,705) | 1,489 | 2,389 |
| **רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה** | 1,598 | 2,415 | (1,705) | 780 | 2,302 |
| **סה"כ רווח כולל לתקופה** | 175,704 | 83,001 | 34,431 | 41,976 | 134,010 |
| **סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:** |  |  |  |  |  |
| בעלי המניות | 175,428 | 80,130 | 34,368 | 39,237 | 130,916 |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 276 | 2,871 | 63 | 2,739 | 3,094 |
|  | 175,704 | 83,001 | 34,431 | 41,976 | 134,010 |

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

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

### **דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)**

| סעיף | **הון מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **פרמיה על מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר**  **אלפי דולר** | **קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ**  **אלפי דולר** | **מניות החברה המוחזקות על ידי החברה**  **אלפי דולר** | **עודפים**  **אלפי דולר** | **סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם**  **אלפי דולר** | **זכויות שאינן מקנות שליטה**  **אלפי דולר** | **סה"כ**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2022** | 58 | 185,270 | (57,759) | 392 | (53,826) | (2,563) | 175,665 | 247,237 | 3,813 | 251,050 |
| רווח נקי לתקופה |  |  |  |  |  |  | 173,622 | 173,622 | 484 | 174,106 |
| הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ |  |  |  |  | 1,806 |  |  | 1,806 | (208) | 1,598 |
| **סה"כ רווח כולל לתקופה** | - | - | - | - | 1,806 | - | 173,622 | 175,428 | 276 | 175,704 |
| תשלום מבוסס מניות |  |  |  | 60 |  |  |  | 60 |  | 60 |
| חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות ושותפויות ההשקעה |  |  |  |  |  |  |  |  | 2,180 | 2,180 |
| רכישת מניות החברה |  |  |  |  |  | (3,154) |  | (3,154) |  | (3,154) |
| דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה |  |  |  |  |  |  |  | - | (2,272) | (2,272) |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה |  |  |  |  |  |  | (23,783) | (23,783) | - | (23,783) |
| **סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2022** | 58 | 185,270 | (57,759) | 452 | (52,020) | 5,717)) | 325,504 | 395,788 | 3,997 | 399,785 |

(\*) סווג מחדש

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

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)**

| סעיף | **הון מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **פרמיה על מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר**  **אלפי דולר** | **קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ**  **אלפי דולר** | **מניות החברה המוחזקות על ידי החברה**  **אלפי דולר** | **עודפים**  **אלפי דולר** | **סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם**  **אלפי דולר** | **זכויות שאינן מקנות שליטה**  **אלפי דולר** | **סה"כ**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | 1 | 185,162 | (57,759) | 395 | (56,138) | (2,563) | 56,992 | 126,090 | 4,844 | 130,934 |
| רווח נקי לתקופה |  |  |  |  |  |  | 77,779 | 77,779 | 2,807 | 80,586 |
| מימוש הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ |  |  |  |  | 2,111 |  |  | 2,111 |  | 2,111 |
| הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ |  |  |  |  | 240 |  |  | 240 | 64 | 304 |
| **סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה** | - | - | - | - | 2,350 | - | 77,779 | 80,130 | 2,871 | 83,001 |
| תשלום מבוסס מניות |  |  |  | 120 |  |  |  | 120 |  | 120 |
| מימוש אופציות על ידי נושאי משרה | 57 | 108 |  | (165) |  |  |  | - |  | - |
| חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות ושותפויות ההשקעה |  |  |  |  |  |  |  |  | 508 | 508 |
| דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה |  |  |  |  |  |  |  |  | (353) | (353) |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה |  |  |  |  |  |  | (9,930) | (9,930) |  | (9,930) |
| **סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2021** | 58 | 185,270 | (57,759) | 351 | (53,788) | (2,563) | 124,842 | 196,411 | 7,870 | 204,280 |

(\*) 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 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)**

| סעיף | **הון מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **פרמיה על מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר**  **אלפי דולר** | **קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ**  **אלפי דולר** | **מניות החברה המוחזקות על ידי החברה**  **אלפי דולר** | **עודפים**  **אלפי דולר** | **סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם**  **אלפי דולר** | **זכויות שאינן מקנות שליטה**  **אלפי דולר** | **סה"כ**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **יתרה ליום 1 ביולי 2022** | 58 | 185,270 | (57,759) | 433 | (50,341) | 5,717)) | 301,071 | 373,015 | 3,392 | 376,407 |
| רווח נקי לתקופה |  |  |  |  |  |  | 36,047 | 36,047 | 89 | 36,136 |
| הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ |  |  |  |  | 1,679)) |  |  | 1,679)) | (26) | (1,705) |
| **סה"כ רווח כולל לתקופה** | - | - | - | - | 1,679)) | - | 36,047 | 34,368 | 63 | 34,431 |
| תשלום מבוסס מניות |  |  |  | 19 |  |  |  | 19 |  | 19 |
| חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות ושותפויות ההשקעה |  |  |  |  |  |  |  |  | 744 | 744 |
| רכישת מניות החברה |  |  |  |  |  |  |  | - |  | - |
| דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה |  |  |  |  |  |  |  | - | (202) | (202) |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה |  |  |  |  |  |  | (11,614) | (11,614) |  | (11,614) |
| **סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2022** | 58 | 185,270 | (57,759) | 452 | (52,020) | 5,717)) | 325,504 | 395,788 | 3,997 | 399,785 |

(\*) 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 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)**

| סעיף | **הון מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **פרמיה על מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר**  **אלפי דולר** | **קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ**  **אלפי דולר** | **מניות החברה המוחזקות על ידי החברה**  **אלפי דולר** | **עודפים**  **אלפי דולר** | **סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם**  **אלפי דולר** | **זכויות שאינן מקנות שליטה**  **אלפי דולר** | **סה"כ**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **יתרה ליום 1 ביולי 2021** | 58 | 185,270 | (57,759) | 311 | (54,541) | (2,563) | 92,575 | 163,351 | 5,272 | 168,623 |
| רווח נקי לתקופה |  |  |  |  |  |  | 38,484 | 38,484 | 2,712 | 41,196 |
| הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ |  |  |  |  | 753 |  |  | 753 | 27 | 780 |
| **סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה** | - | - | - | - | 753 | - | 38,484 | 39,237 | 2,739 | 41,976 |
| תשלום מבוסס מניות |  |  |  | 40 |  |  |  | 40 |  | 40 |
| חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות ושותפויות ההשקעה |  |  |  |  |  |  |  |  | 129 | 129 |
| דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה |  |  |  |  |  |  | (6,218) | (6,218) | (270) | (6,488) |
| **סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2021** | 58 | 185,270 | (57,759) | 351 | (53,788) | (2,563) | 124,841 | 196,410 | 7,870 | 204,280 |

(\*) סווג מחדש

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

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)**

| סעיף | **הון מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **פרמיה על מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר**  **אלפי דולר** | **קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות (\*)**  **אלפי דולר** | **קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ**  **אלפי דולר** | **מניות החברה המוחזקות על ידי החברה**  **אלפי דולר** | **עודפים**  **אלפי דולר** | **סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם**  **אלפי דולר** | **זכויות שאינן מקנות שליטה**  **אלפי דולר** | **סה"כ**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | 1 | 185,162 | (57,759) | 395 | (56,138) | (2,563) | 56,992 | 126,090 | 4,844 | 130,934 |
| רווח נקי לתקופה |  |  |  |  |  |  | 128,603 | 128,603 | 3,105 | 131,708 |
| מימוש הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ |  |  |  |  | 2,111 |  |  | 2,111 |  | 2,111 |
| הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ |  |  |  |  | 202 |  |  | 202 | (11) | 119 |
| **סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה** | - | - | - | - | 2,313 | - | 128,603 | 130,916 | 3,094 | 134,010 |
| תשלום מבוסס מניות |  |  |  | 161 |  |  |  | 161 |  | 161 |
| מימוש אופציות על ידי נושאי משרה | 57 | 108 |  | (165) |  |  |  | - |  | - |
| חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות ושותפויות ההשקעה |  |  |  |  |  |  |  |  | 799 | 799 |
| דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה |  |  |  |  |  |  |  |  | (4,924) | (4,924) |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה |  |  |  |  |  |  | (9,930) | (9,930) |  | (9,930) |
| **סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2021** | 58 | 185,270 | (57,759) | 392 | (53,826) | (2,563) | 175,665 | 247,237 | 3,813 | 251,050 |

(\*) סווג מחדש

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

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

### **דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

| **סעיף** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(מבוקר)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **תזרימי מזומנים- פעילות שוטפת:** |  |  |  |  |  |
| רווח נקי לתקופה | 174,106 | 80,586 | 36,136 | 41,196 | 131,708 |
| התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א') | (109,119) | (52,494) | (18,078) | (25,241) | (77,313) |
| **מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת** | 64,987 | 28,092 | 18,058 | 15,955 | 54,395 |
| **תזרימי מזומנים – פעילות השקעה:** |  |  |  |  |  |
| ניירות ערך סחירים, נטו | 89 | - | 252 | - | 4,326 |
| תמורה ממימוש חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (\*) | 53,310 | 33,014 | 26,728 | 19,637 | 51,060 |
| שינוי בפיקדונות לזמן קצר וארוך, נטו | (12,341) | (169) | - | (13) | 91 |
| שינויים בהשקעות, הלוואות לקרנות ושותפויות ההשקעה, הלוואות לחברות מוחזקות ושותפים, נטו | (180,511) | (117,526) | (101,155) | (56,385) | (167,334) |
| מס (ששולם) החזר מס בשל מימוש נכסים מניבים, נטו | (4,421) | - | - | - | (1.491) |
| השקעה והשבחה של נכסים מניבים | (83) | (1) | - | 3 | (1) |
| תמורה ממימוש (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שימוש, נטו | (40) | (84) | (2) | (136) | (1,616) |
| תמורה ממכירת נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש | - | - | - | - | 39,978 |
| **מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה** | (143,997) | (84,766) | (74,177) | (36,894) | (74,987) |
| **תזרימי מזומנים- פעילות מימון:** |  |  |  |  |  |
| הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) | 44,832 | 29,614 | 44,832 | - | 29,614 |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה | (23,783) | (9,930) | (11,614) | (6,221) | (9,930) |
| חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת לדיור להשכרה בארה"ב, נטו | 2,180 | 508 | 744 | 129 | 796 |
| תשלום דיבידנד בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. | (2,272) | (353) | (202) | (270) | (4,756) |
| קבלת הלוואות לזמן ארוך | 92,835 | 84,518 | 31,959 | 42,797 | 80,867 |
| פרעון הלוואות לזמן ארוך | (58,698) | (37,038) | (26,041) | - | (63,611) |
| התחייבויות בגין חכירה | (5) | (193) | (2) | (67) | 88 |
| רכישת מניות החברה | (3,154) | - | - | - | - |
| פרעון אגרות חוב | (11,364) | (10,447) | (9,590) | (10,447) | (10,447) |
| קבלת הלוואות לזמן קצר | 76,538 | 18,303 | 29,453 | 13,925 | 33,696 |
| פרעון הלוואות לזמן קצר | (41,764) | - | (20,000) | - | - |
| פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים שניתנו לנכסי אסטרטגיית המימוש | - | - | - | - | (29,941) |
| **מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון** | 75,345 | 74,982 | 39,539 | 39,846 | 26,376 |
| **גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים** | (3,665) | 18,308 | (16,580) | 18,907 | 5,784 |
| **יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה** | 16,992 | 10,965 | 28,686 | 10,924 | 10,965 |
| **הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ** | (1,219) | 528 | 2 | (30) | 243 |
| **יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה** | 12,108 | 29,801 | 12,108 | 29,801 | 16,992 |

(\*) סווג מחדש

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

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

### **נספחים לדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים**

| **סעיף** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(מבוקר)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **נספח א'- התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת** |  |  |  |  |  |
| **הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:** |  |  |  |  |  |
| חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו | (45,953) | (27,489) | (6,336) | (13,148) | (36,724) |
| מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ | - | 2,111 | - | - | 2,111 |
| הכנסות מדמי הצלחה בגין עליית ערך דיור להשכרה (Promote) | (193,300) | (85,046) | (41,988) | (43,529) | (142,543) |
| דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים (\*) | 66,683 | 29,713 | 22,988 | 19,501 | 60,204 |
| פחת והפחתות | 323 | 196 | 102 | 66 | 293 |
| התאמת שווי הוגן ומימוש נכסים מניבים, נטו | - | 2,206 | - | 1,804 | 2,206 |
| שינוי בערך נכסים פיננסיים | (113) | (81) | - | (81) | (4,326) |
| זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה | 60 | 120 | 19 | 40 | 161 |
| שינוי במסים נדחים, נטו | 56,246 | 15,581 | 1,395 | 9,041 | 28,823 |
| **שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:** |  |  |  |  |  |
| שינוי במלאי מקרקעין למכירה ומקדמות, נטו | - | 1,928 | - | - | 1,949 |
| שינוי בלקוחות | 32 | 149 | 8 | 161 | 116 |
| שינוי בחייבים ויתרות חובה | (2,333) | 520 | (1,326) | 1,017 | 664 |
| שינוי בספקים ונותני שירותים | (333) | 190 | (282) | 165 | 146 |
| שינוי בזכאים ויתרות זכות | 14,328 | 6,710 | (11,548) | (976) | 4,318 |
| שיערוך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו | (4,759) | 698 | (4,216) | 698 | 5,289 |
|  | (109,119) | (52,494) | (18,078) | (25,241) | (77,313) |
| **נספח ב'- נתונים נוספים** |  |  |  |  |  |
| **מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:** |  |  |  |  |  |
| ריבית | 6,966 | 5,056 | 3,132 | 2,379 | 7,221 |
| מסים ששולמו על ההכנסה | 4,421 | - | - | - | 1,491 |
| **מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:** |  |  |  |  |  |
| ריבית | 5,676 | 57 | 1,318 | - | 721 |

(\*) סווג מחדש

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

### **ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

#### באור 1 - כללי

1. אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה מתמקדת בניהול קרנות ושותפויות להשקעה עבור משקיעים מוגבלים (Limited Partners) כאשר החברה הינה שותף ביישות המשמשת כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת החברה שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), שתי קרנות למימון מקבצי דיור בארה"ב, 17 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה Single Family Rental הכולל בין היתר פעילות של BTR ((Build To Rent (צמודי הקרקע להשכרה ביחד עם פעילות ה BTR - להלן "SFR"), להלן: "דיור להשכרה בארה"ב". כמו כן, מנהלת החברה שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב ומחזיקה בבניין משרדים בבריטניה במסגרת קרן בהקמה להשקעות במשרדים בבריטניה ובשתי חטיבות קרקע המיועדות בעיקר לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי.

בהתאם לתוכנית העבודה מתעתדת החברה להקים:

* קרן להשקעות במשרדים בבריטניה.
* הרחבת פעילות הבתים הפרטיים צמודי הקרקע (SFR) באמצעות הקמת שותפויות נוספות.

מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 4.

1. **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 העיקרי של החברה. בהמשך לבחינה שביצעה החברה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 21 בדבר השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ, הגיעה החברה למסקנה כי הסביבה הכלכלית המשפיעה על מחירי הסחורות והשירותים שניתנים על ידי החברה היא ארצות הברית ולפיכך הדולר האמריקאי הינו מטבע הפעילות 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.

מספרי ההשוואה מוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה לפי מטבע ההצגה החדש. השפעת השינוי במטבע ההצגה לתקופות קודמות נזקפה לקרן הון בגין תרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה בסכום כולל של כ- 16 מיליון דולר (בחובה).

1. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות ביניים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

1. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן-**"דוחות כספיים ביניים"**) של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן-**"34** (**"IAS**. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2120 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך למעט האמור בסעיף 1.א לעיל בדבר שינוי מטבע הפעילות וההצגה של החברה.

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

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

1. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

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

1. ריט (REIT) פרטית למלונות בארה"ב:

השקעה במלונות מוצגת על בסיס עלות הכוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות המלונות, כגון מסים, אגרות והיטלים,עלויות שיפוצים וכן עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד השלמת השיפוצים, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

ההשקעה במלונות נמדדת כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה, אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

1. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

1. **שערי חליפין:**

יתרות במטבע חוץ שאינם נקובות בדולר ארה"ב נכללות בדוחות הכספיים בערכים דולריים בהתאם למטבע ההצגה, דולר ארה"ב, לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

להלן נתונים על שערי חליפין:

| סעיף | **ליום 30 בספטמבר**  **2022** | **ליום 30 בספטמבר**  **2021** | **ליום 31 בדצמבר**  **2021** |
| --- | --- | --- | --- |
| **שערי חליפין (בדולר):** |  |  |  |
| שקל | 0.28 | 0.31 | 0.32 |
| לירה שטרלינג | 1.12 | 1.34 | 1.35 |
| אירו | 0.98 | 1.16 | 1.13 |

| **סעיף** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **%** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **%** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **%** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **%** | **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**  **2021**  **%** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **שיעור השינוי לתקופה שהסתיימה באותו מועד (ב-%):** |  |  |  |  |  |
| שקל | (12.2) | (0.43) | (1.21) | 0.96 | 3.38 |
| לירה שטרלינג | (17.26) | (1.62) | (7.59) | (3.02) | (1.07) |
| אירו | (13.07) | (5.69) | (5.30) | (2.66) | (7.74) |

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

1. **יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים:**

* **פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020**

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

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

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022. . התיקון מיושם לגבי התחייבויות פיננסיות שתוקנו או שהוחלפו החל מהשנה בה התיקון לתקן מיושם לראשונה, קרי החל מיום 1 בינואר 2022.

#### באור 4 - מגזרים

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 פרטים צמודי קרקע להשכרה (SFR).
2. מגזר הכולל את פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש, כדלקמן:

**ישראל** –מכירת נכס מניב בישראל להשכרת שטחי מסחר ("פרויקט הסוהו") ראה באור 10ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

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

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

1. **אחרים** כולל את פעילות המלונאות, במסגרת שותפות ריט אמריקאית וכן את הפעילות בקשר לרכישת בניין משרדים בבריטניה. עם הרחבת הפעילות בהתאם לתכניות החברה, המגזר צפוי להיות מדווח כמגזר בר דיווח.

**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 ההכנסות וההוצאות בבאור המגזרים. כמו כן, כולל טור ההתאמות הכנסות והוצאות אשר אינן מיוחסות למגזר ספציפי.

**באור 4 - מגזרים (המשך)**

| **סעיף** | **נכסי אסטרטגיית המימוש**  **אלפי דולר** | **דיור להשכרה**  **אלפי דולר** | **אחרים**  **אלפי דולר** | **התאמות**  **אלפי דולר** | **סך הכל**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)** |  |  |  |  |  |
| **הכנסות** |  |  |  |  |  |
| הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים | 1,240 | 239,237 | 148 | (34,810) | **205,816** |
| חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני | - | - | - | 3,728 | **3,728** |
| חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים | - | 32,191 | - | 9,973 | **42,164** |
| חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני | - | - | - | 61 | **61** |
|  | 1,240 | 271,428 | 148 | (21,048) | **251,769** |
| **עלויות והוצאות** |  |  |  |  |  |
| עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש | 144 | 27,408 | (5,345) | (12,807) | **9,400** |
| הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות | (12) | 341 | - | 5,968 | **6,296** |
|  | 132 | 27,749 | (5,345) | (6,839) | **15,696** |
| **רווח תפעולי** | **1,108** | **243,679** | **5,494** | **(14,208)** | **236,073** |
| הוצאות מימון, נטו | 5 | 12,849 | (4,411) | (14,191) | **(5,749)** |
| **רווחי המגזר לפני מס** | **1,104** | **230,830** | **9,905** | **(17)** | **241,822** |
| **ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)** |  |  |  |  |  |
| ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות | - | 765,016 | 58,543 | (14,722) | **808,837** |
| התחייבויות לפי מגזר פעילות | - | 436,719 | 36,837 | (64,503) | **409,053** |

(\*) עם הכרזת החברה על סגירה ראשונה של ריט המלונות, יוחסו ההוצאות וההכנסות שנצברו מיום הקמת הפעילות בהתאם לחלק החברה בהיקף ההשקעה בריט (נכון למועד הדוחות הכספיים כ- 8%, שנת 2021 – 97.5%), ראה גם באור 5א(10).

| **סעיף** | **ישראל**  **אלפי דולר** | **אירופה**  **אלפי דולר** | **צפון אמריקה**  **אלפי דולר** | **התאמות**  **אלפי דולר** | **סך הכל**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)** |  |  |  |  |  |
| הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים | 1,240 | 466 | 238,919 | (34,810) | **205,816** |
| חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני | - | - | 3,728 | - | **3,728** |
| חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים | - | - | 42,164 | - | **42,164** |
| חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני | 43 | 17 | - | - | **61** |
| **סך הכנסות** | **1,283** | **483** | **284,811** | **(34,810)** | **251,769** |
| **ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)** |  |  |  |  |  |
| ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי | - | 21,106 | 802,452 | (14,722) | **808,837** |

**באור 4 - מגזרים (המשך)**

| **סעיף** | **נכסי אסטרטגיית המימוש**  **אלפי דולר** | **דיור להשכרה**  **אלפי דולר** | **אחרים**  **אלפי דולר** | **התאמות**  **אלפי דולר** | **סך הכל**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)** |  |  |  |  |  |
| **הכנסות** |  |  |  |  |  |
| הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים | 11,831 | 116,178 | 17 | (26,543) | **101,483** |
| התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו | (4,030) | - | - | 1,824 | **(2,206)** |
| חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני | - | - | - | 5,034 | **5,034** |
| חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים | - | 23,509 | - | (1,225) | **22,284** |
| חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני | 1,615 | , | - | (1,444) | **171** |
|  | 9,416 | 139,688 | 17 | (22,355) | **126,766** |
| **עלויות והוצאות** |  |  |  |  |  |
| עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש | 9,968 | 20,600 | 3,045 | (14,141) | **19,472** |
| הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות | 1,699 | 118 | - | (3,668) | **5,485** |
|  | 11,667 | 20,718 | 3,045 | (10,474) | **24,957** |
| **רווח תפעולי** | **(2,251)** | **118,970** | **(3,029)** | **(11,881)** | **101,809** |
| הוצאות מימון, נטו | 932 | 5,800 | 1,049 | (1,911) | **5,870** |
| **רווחי המגזר לפני מס** | **(3,184)** | **113,170** | **(4,078)** | **(9,970)** | **95,939** |
| **ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)** |  |  |  |  |  |
| ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות | 40,297 | 394,180 | 73,119 | (23,057) | **484,539** |
| התחייבויות לפי מגזר פעילות | 29,569 | 211,884 | 35,776 | 3,031 | **280,259** |

| **סעיף** | **ישראל**  **אלפי דולר** | **אירופה**  **אלפי דולר** | **צפון אמריקה**  **אלפי דולר** | **הודו**  **אלפי דולר** | **התאמות**  **אלפי דולר** | **סך הכל**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)** |  |  |  |  |  |  |
| הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים | 10,528 | 1,302 | 166,178 | - | (26,526) | **101,483** |
| התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו | (2,206) | (1,834) | - | - | 1,834 | **(2,206)** |
| חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני | - | - | 5,034 | - | - | **5,034** |
| חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים | - | - | 22,284 | - | - | **22,284** |
| חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני | - | (1,444) | 0 | 1,615 | - | **171** |
| **סך הכנסות** | **8,322** | **(1,976)** | **143,496** | **1,670** | **(24,747)** | **126,766** |
| **ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)** |  |  |  |  |  |  |
| ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי | 39,556 | 741 | 467,299 | - | (23,057) | **484,539** |

**באור 4 - מגזרים (המשך)**

| **סעיף** | **נכסי אסטרטגיית המימוש**  **אלפי דולר** | **דיור להשכרה**  **אלפי דולר** | **אחרים**  **אלפי דולר** | **התאמות**  **אלפי דולר** | **סך הכל**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)** |  |  |  |  |  |
| **הכנסות** |  |  |  |  |  |
| הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים | - | 59,197 | 705 | (14,611) | **45,291** |
| חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני | - | - | - | 1,094 | **1,094** |
| חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים | - | 6,233 | - | (991) | **5,242** |
|  | - | 65,430 | 705 | (14,508) | 51,627 |
| **עלויות והוצאות** |  |  |  |  |  |
| עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש | 22 | 9,939 | 770 | (8,383) | **2,348** |
| הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות | (250) | (1,200) | - | 1,853 | **403** |
|  | (228) | 8,739 | 770 | (6,530) | **2,751** |
| **רווח תפעולי** | **228** | **56,691** | **(65)** | **(7,978)** | **48,876** |
| הוצאות מימון, נטו | 4 | 7,300 | 702 | (7,831) | **175** |
| **רווחי המגזר לפני מס** | **224** | **49,391** | **(767)** | **(147)** | **48,701** |

| **סעיף** | **נכסי אסטרטגיית המימוש**  **אלפי דולר** | **דיור להשכרה**  **אלפי דולר** | **אחרים**  **אלפי דולר** | **התאמות**  **אלפי דולר** | **סך הכל**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)** |  |  |  |  |  |
| **הכנסות** |  |  |  |  |  |
| הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים | 1,310 | 54,194 | 17 | (8,930) | **46,591** |
| התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו | (1,338) | - | - | (466) | **(1,804)** |
| חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני | - | - | - | 2,084 | **2,084** |
| חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים | - | 11,802 | - | (1,225) | **10,577** |
| חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני | 381 | - | - | 106 | **487** |
|  | 352 | 65,996 | 17 | (8,430) | 57,935 |
| **עלויות והוצאות** |  |  |  |  |  |
| עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש | 643 | 6,962 | 3,045 | (7,298) | **3,353** |
| הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות | 1,089 | 118 | - | 573 | **1,780** |
|  | 1,732 | 7,081 | 3,045 | (6,726) | **5,133** |
| **רווח תפעולי** | **(1,380)** | **58,915** | **(3,029)** | **(1,705)** | **52,802** |
| הוצאות מימון, נטו | 336 | 1,954 | 1,049 | (129) | **3,210** |
| **רווחי המגזר לפני מס** | **(1,715)** | **56,961** | **(4,078)** | **(1,576)** | **49,592** |

**באור 4 - מגזרים (המשך)**

| **סעיף** | **נכסי אסטרטגיית המימוש**  **אלפי דולר** | **דיור להשכרה**  **אלפי דולר** | **אחרים**  **אלפי דולר** | **התאמות**  **אלפי דולר** | **סך הכל**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 30 בדצמבר 2021 (מבוקר)** |  |  |  |  |  |
| **הכנסות** |  |  |  |  |  |
| הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים | 12,187 | 186,294 | 1,969 | (37,318) | **163,133** |
| התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו | (4,080) | - | - | 1,874 | **(2,206)** |
| חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני | - | - | - | 6,631 | **6,631** |
| חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים | - | 33,681 | - | (3,904) | **29,777** |
| חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני | 1,822 | - | - | (1,505) | **316** |
|  | 9,929 | 219,975 | 1,969 | (34,222) | **197,651** |
| **עלויות והוצאות** |  |  |  |  |  |
| עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש | 12,011 | 26,192 | 7,944 | (22,543) | **23,603** |
| הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות | 1,865 | 776 | - | 4,878 | **7,520** |
|  | 13,876 | 26,968 | 7,944 | (17,665) | **31,123** |
| **רווח תפעולי** | **(3,947)** | **193,007** | **(5,974)** | **(16,557)** | **166,528** |
| הוצאות מימון, נטו | 1,031 | 7,765 | 6,256 | (9,004) | **6,049** |
| **רווחי המגזר לפני מס** | **(4,978)** | **185,242** | **(12,231)** | **(7,553)** | **160,479** |
| **ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)** |  |  |  |  |  |
| ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות | 617 | 432,104 | 196,456 | (117,257) | **502,920** |
| התחייבויות לפי מגזר פעילות | - | 223,586 | 99,420 | (71,136) | **251,870** |

| **סעיף** | **ישראל**  **אלפי דולר** | **אירופה**  **אלפי דולר** | **צפון אמריקה**  **אלפי דולר** | **הודו**  **אלפי דולר** | **התאמות**  **אלפי דולר** | **סך הכל**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 30 בדצמבר 2021 (מבוקר)** |  |  |  |  |  |  |
| הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים | 10,909 | 1,275 | 186,296 | - | (35,348) | **163,133** |
| התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו | (2,224) | (1,856) | - | - | 1,874 | **(2,206)** |
| חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני | - | - | 6,631 | - | - | **6,631** |
| חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים | - | - | 29,777 | - | - | **29,777** |
| חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני | - | (1,513) |  | 1,830 | - | **316** |
| **סך הכנסות** | **8,686** | **(2,094)** | **222,704** | **8,164** | **(39,808)** | **197,651** |
| **ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)** |  |  |  |  |  |  |
| ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי | 474 | 143 | 619,560 | - | (117,257) | **502,920** |

#### באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

1. **פעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב**
2. **חלק החברה בחלוקות שהתקבלו כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) בתקופת הדוח ולאחריו:**

ליום 30 בספטמבר 2022, השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים כוללות דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) בסך של כ- 281 מיליון דולר.

בתקופה שמיום 1 בינואר 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים קיבלה החברה בפועל תזרימי מזומנים כ- LP וכ- GP כדלקמן:

| סעיף | **בתקופה שמיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 30 בספטמבר 2022**  **במיליוני דולר** | **בתקופה שמיום 1 בינואר 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים**  **במיליוני דולר** |
| --- | --- | --- |
| **דמי ניהול ועמלות רכישה כ- GP** | 11.3 | 14.5 |
| **דמי הצלחה (Promote) כ- GP** | 57.3 | 81.0 |
| **תזרים כ- LP** | 48.0 | 71.2 |
| **סה"כ** | **116.6** | **166.7** |

1. **השקעה במקבצי דיור המוחזקים ישירות על ידי אלקטרה אמריקה:**

בהמשך לאמור בביאור 8ב(1)(א) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה אלקטרה אמריקה (בתקופה שבין סיום ההשקעות של הקרן השלישית למקבצי דיור ועד להתחלת ההשקעות בקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב) 6 מקבצי דיור כדלקמן:

| מספר | **שם הנכס** | **מיקום הנכס** | **מועד רכישה** | **מספר יחידות דיור** | **מחיר רכישה (100%)**  **במיליוני דולר** | **הון עצמי מושקע (חלק החברה)**  **במיליוני דולר** | **שיעור ההחזקה של החברה בזכויות בנכס** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Delaney | שארלוט, צפון קרוליינה | ינואר, 2022 | 240 | 56.9 | 3.7 | 15% |
| 2 | The Edge | מורפריסבורו, טנסי | מרץ, 2022 | 288 | 78.50 | 3.97 | 10% |
| 3 | Conrad at Concord Mills | שארלוט, צפון קרוליינה | מרץ, 2022 | 357 | 98.60 | 3.67 | 10% |
| 4 | Cadence at Cates Creek | ריילי, צפון קרוליינה | מרץ, 2022 | 270 | 75.50 | 2.80 | 10% |
| 5 | Cavalli at Iron Horse | פורט וורת, טקסס | מרץ, 2022 | 328 | 78.00 | 5.80 | 20% |
| 6 | The Adley Luxe | ג'קסונוויל, פלורידה | מרץ, 2022 | 200 | 27.60 | 1.30 | 10% |
|  | **סה"כ** |  |  | **1,683** | **415** | **21.21** |  |

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

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מומשו יתרת 3 מקבצי דיור שנרכשו בשנים קודמות (ראה סעיפים 1-3 להלן). התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 21.8 מיליון דולר כדלקמן:

| מספר | **שם הנכס** | **מועד רכישה** | **שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס** | **מוחזק על ידי** | **מועד השלמת העסקה** | **תמורת המכירה (100%)**  **במיליוני דולר** | **תזרים חופשי מהמכירה לחברה הכלולה**  **במיליוני דולר** | **חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה**  **במיליוני דולר** | **רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים (\*)**  **במיליוני דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Verandas at Alamo | ספטמבר, 2016 | 28.1% | אלקטרה אמריקה | מרץ, 2022 | 50.4 | 6.7 | 15% | (0.15) |
| 2 | Vantage at Shavano Park | מאי, 2016 | 30.3% | אלקטרה אמריקה | פברואר, 2022 | 53.75 | 10.9 | 10% | 3.5 |
| 3 | Retreat at Cinco Ranch | שארלוט, צפון קרוליינה | 12.5% | אלקטרה אמריקה | יוני, 2022 | 68.30 | 7.3 | 10% | 2.1 |
|  | **סה"כ** |  |  |  |  | **172.45** |  | **21.79** | **5.41** |

(\*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. מתוך סכום זה הוכר בשנת 2021 סך של כ- 3.35 מיליון דולר והיתרה בתקופת הדוח.

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

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

1. **הקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור (Electra Multifamily Investment Fund I L.P):**

בהמשך לאמור בביאור 8ב1(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מימשה הקרן הראשונה 7 מקבצי דיור (ראה סעיפים 1-7 להלן) ובכך מימשה הקרן הראשונה את כלל נכסיה.

התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 53 מיליון דולר כדלקמן:

| מספר | **שם הנכס** | **מועד רכישה** | **שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס** | **מועד השלמת העסקה** | **תמורת המכירה (100%)**  **במיליוני דולר** | **חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה**  **במיליוני דולר** | **רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים (\*)**  **במיליוני דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | WestEnd at 76Ten | מרץ, 2018 | 4.18% | פברואר, 2022 | 57.05 | 5 | 1.9 |
| 2 | Avant at Steele Creek | יוני, 2018 | 5.55% | אפריל, 2022 | 140 | 17.5 | 10.3 |
| 3 | Grand Reserve at Pavilions | אפריל, 2017 | 6.95% | יוני, 2022 | 103 | 10 | 4.9 |
| 4 | Belle Vista | מרץ, 2017 | 13.90% | יולי, 2022 | 76.5 | 7.1 | 4.9 |
| 5 | Pecan Springs | ספטמבר, 2017 | 13.90% | אוגוסט, 2022 | 71.0 | 5.2 | 0.5 |
| 6 | Firewheel | נובמבר, 2017 | 3.5% | ספטמבר, 2022 | 68.0 | 3.4 | (0.1) |
| 7 | High Ridge Landing | מאי, 2018 | 7.14% | ספטמבר, 2022 | 71.0 | 4.7 | 2.9 |
|  | **סה"כ** |  |  |  | **586.6** | **52.9** | **25.3** |

(\*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. מתוך סכום זה הוכר בשנת 2021 סך של כ- 1.9 מיליון דולר והיתרה בתקופת הדוח.

לאחר תאריך המאזן, בחודש אוקטובר 2022, חולקו מלוא התזרימים החופשיים למשקיעים לרבות דמי ההצלחה לשותף הכללי.

**להלן תוצאות פעילות הקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב ברמת הקרן:**

* סגירה ראשונה - חודש מרץ 2017, בהיקף התחייבויות של כ- 115 מיליון דולר.
* סגירת סופית - חודש פברואר 2018, בהיקף התחייבויות של כ- 215 מליון דולר וכן כ- 145 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 360 מיליון דולר.
* רכישת 22 מקבצי דיור, בהיקף של 7,636 יחידות דיור במדינות טקסס, פלורידה, ג'ורג'יה וצפון קרוליינה.
* שיעור תשואה שנתית (IRR) לפני תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי (GP) – 26.8%.
* מכפיל הון לפני תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי (GP) – 2.6.
* חלוקות מצטברות לחברי הקרן לפני תשלום דמי ניהול ודמי הצלחה לשותף הכללי (GP) – 561 מיליון דולר.

**להלן תוצאות פעילות הקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב ברמת השותף הכללי (GP) חלק החברה:**

* היקף ההתחייבות של החברה בקרן עמד על כ – 29.8 מיליון דולר.
* שיעור תשואה שנתית (IRR) – 45.6%.
* מכפיל הון – 5.1.
* חלוקות מצטברות – 152.5 מיליון דולר.

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

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

1. **הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור (Electra Multifamily Investment Fund II L.P):**

בהמשך לאמור בביאור 8ב1(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מימשה הקרן השניה 9 מקבצי דיור (ראה סעיפים 1-9 להלן).

התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 20.9 מיליון דולר כדלקמן:

| מספר | **שם הנכס** | **מועד רכישה** | **שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס** | **מועד השלמת העסקה** | **תמורת המכירה (100%)**  **במיליוני דולר** | **חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה**  **במיליוני דולר** | **רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים (\*)**  **במיליוני דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Aspire at 610 | מרץ, 2019 | 0.65% | מרץ, 2022 | 66 | 2.5 | 1.4 |
| 2 | The Vive at Kellswater | אוגוסט, 2018 | 2.27% | יולי, 2022 | 91.3 | 6.0 | 3.4 |
| 3 | Allegro on Bell | יהואר, 2019 | 4.33% | יולי, 2022 | 68.0 | 1.5 | - |
| 4 | Lyric on Bell | נובמבר, 2018 | 6.50% | יולי, 2022 | 74.0 | 2.2 | 2.0 |
| 5 | The Env | יולי, 2018 | 2.66% | אוגוסט, 2022 | 110.0 | 2.1 | 3.9 |
| 6 | Siena | נובמבר, 2018 | 5.00% | אוגוסט, 2022 | 90.5 | 2.3 | 1.0 |
| 7 | Verse at Royal Palm Beach | נובמבר, 2018 | 4.77% | אוגוסט, 2022 | 60.5 | 1.4 | 0.7 |
| 8 | The Aspect | מאי, 2018 | 2.66% | ספטמבר, 2022 | 127.5 | 2.2 | (0.7) |
| 9 | The Mark | יוני, 2018 | 1.62% | ספטמבר, 2022 | 79.0 | 0.7 | 0.5 |
|  | **סה"כ** |  |  |  | **766.8** | **20.9** | **12.0** |

(\*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. מתוך סכום זה הוכר בשנת 2021 סך של כ- 1.4 מיליון דולר והיתרה בתקופת הדוח.

1. **הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור (American Landmark Electra Multifamily Investment Fund III L.P):**

בהמשך לאמור בביאור 8ב1(ז) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, לא ביצעה הקרן מימושים או רכישות נוספות.

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

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

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

בהמשך לאמור בביאור 8ד(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 18 מאי 2022, הודיעה החברה על סגירה ראשונה של הקרן הרביעית האמורה.

סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 860 מיליון דולר. למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים לקרן הרביעית ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 1 מיליארד דולר.

ההיקף הכולל של התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 75 מיליון דולר. החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-48.8 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 10.8% מהיקף ההשקעה בקרן.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 22 עסקאות לרכישת מקבצי דיור בהון מושקע של כ- 634 מיליון דולר כדלקמן:

| מספר | **שם הנכס** | **מועד רכישה** | **שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס** | **מועד השלמת העסקה** | **תמורת המכירה (100%)**  **במיליוני דולר** | **חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה**  **במיליוני דולר** | **רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים (\*)**  **במיליוני דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Neo at Ten | יוסטון, טקסס | אפריל, 2022 | 293 | 55.6 | 23.9 | 100% |
| 2 | Ember @ Alamo Ranch | סן אנטוניו, טקסס | יוני, 2022 | 204 | 35.0 | 14.5 | 100% |
| 3 | Westwood Terrace | סן אנטוניו, טקסס | יוני, 2022 | 204 | 32.0 | 14.6 | 100% |
| 4 | Kenzie Park | סן אנטוניו, טקסס | יוני, 2022 | 312 | 40.0 | 16.6 | 100% |
| 5 | Allure at Shavano | סן אנטוניו, טקסס | יוני, 2022 | 200 | 32.0 | 14.2 | 100% |
| 6 | Clear Springs | סן אנטוניו, טקסס | יוני, 2022 | 276 | 55.5 | 21.3 | 100% |
| 7 | The Legend | סן אנטוניו, טקסס | יוני, 2022 | 480 | 65.0 | 24.4 | 100% |
| 8 | The Lynx | סן אנטוניו, טקסס | יוני, 2022 | 552 | 63.0 | 24.6 | 100% |
| 9 | Scout Landing | מורפריסבורו, טנסי | יוני, 2022 | 278 | 65.2 | 30.7 | 100% |
| 10 | Broadway Chapter | פורט וורת', טקסס | יוני, 2022 | 242 | 63.0 | 23.2 | 100% |
| 11 | Mosaic at Miramar | מיראמר, פלורידה | יוני, 2022 | 487 | 200.0 | 76.4 | 100% |
| 12 | 2050 Momingside | אטלנטה, ג'ורג'יה | יוני, 2022 | 198 | 64.0 | 34.0 | 100% |
| 13 | The Access | פיניקס, אריזונה | יולי, 2022 | 408 | 134.0 | 59.5 | 99.2% |
| 14 | Element at Stonebridge | צפון צ'סטרפילד, וירג'יניה | אוגוסט, 2022 | 400 | 96.3 | 47.0 | 100% |
| 15 | The Asher | צפון לודרדייל, פלורידה | אוגוסט, 2022 | 224 | 60.5 | 33.4 | 100% |
| 16 | The Lotus | גלנדייל, אריזונה | אוגוסט, 2022 | 286 | 93.5 | 45.4 | 98.8% |
| 17 | Landings at Greenbrooke | שארלוט, צפון קרוליינה | נובמבר, 2022 | 279 | 75.5 | 27.5 | 86.7% |
| 18 | Residences at Braemar | שארלוט, צפון קרוליינה | נובמבר, 2022 | 160 | 37.3 | 15.5 | 86.7% |
| 19 | Flagstone at Indian Trail | אינדיאן טרייל, צפון קרוליינה | נובמבר, 2022 | 252 | 63.7 | 23.6 | 86.7% |
| 20 | The Retreat at Eldridge | יוסטון, טקסס | נובמבר, 2022 | 168 | 27.0 | 13.8 | 86.7% |
| 21 | Park at Northgate | ספרינג, טקסס | נובמבר, 2022 | 248 | 37.6 | 19.9 | 86.7% |
| 22 | Emerson Park | וובסטר, טקסס | נובמבר, 2022 | 354 | 69.0 | 29.7 | 86.7% |
|  | **סה"כ** |  |  | **6,505** | **1,464.6** | **633.7** |  |

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

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

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

בהמשך לאמור בביאור 8ד(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 12 עסקאות למימון מקבצי דיור כדלקמן:

| מספר | **שם הנכס** | **סוג העסקה** | **מיקום הנכס** | **מספר יחידות דיור** | **מועד רכישה** | **גובה ההשקעה (חלק הקרן) במיליוני דולר** | **תשואה חוזית מינימלית** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Thrive Tempe | Preferred Equity | פיניקס, אריזונה | 110 | פברואר, 2022 | 5.25 | 13.50% |
| 2 | The Mason | Preferred Equity | דאלאס, טקסס | 170 | פברואר, 2022 | 3.775 | 13.50% |
| 3 | Providence at Champion | Preferred Equity | יוסטון, טקסס | 288 | פברואר, 2022 | 4.250 | 13.00% |
| 4 | Mercury | Preferred Equity | דאלאס, טקסס | 272 | פברואר, 2022 | 5.125 | 12.50% |
| 5 | Rivet | Mezzanine Loan | ג'רזי סיטי, ניו ג'רזי | 362 | פברואר, 2022 | 19 | 10.00% |
| 6 | The Stratford Apartments | Preferred Equity | פיניקס, אריזונה | 308 | מרץ, 2022 | 15 | 15.00% |
| 7 | 500 Flats | Preferred Equity | דאלאס, טקסס | 248 | מרץ, 2022 | 3.25 | 12.50% |
| 8 | Patriot Square | Preferred Equity | פיניקס, אריזונה | 83 | אפריל, 2022 | 3.21 | 13.00% |
| 9 | Spanish Oak | Preferred Equity | לאס וגאס, נבאדה | 216 | מאי, 2022 | 3.51 | 12.00% |
| 10 | Nola sky | Mezzanine Loan | לאס וגאס, נבאדה | 160 | יוני, 2022 | 8.39 | 12.00% |
| 11 | North Phoenix | Mezzanine Loan | פיניקס, אריזונה | 103 | יוני, 2022 | 4.00 | 12.50% |
| 12 | The Wymore | Preferred Equity | אורלנדו, פלורידה | 200 | יוני, 2022 | 10.00 | 12.50% |
|  | **סה"כ** |  |  | **2,520** |  | **84.8** |  |

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 13 עסקאות למימון מקבצי דיור, מחזיקה הקרן ב- 39 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 236 מיליון דולר.

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

| מספר | **נכס** | **סוג העסקה** | **מיקום הנכס** | **מועד ביצוע העסקה** | **מועד השלמת העסקה** | **גובה ההשקעה (חלק הקרן)**  **במיליוני דולר** | **תמורת המכירה (חלק הקרן)**  **במיליוני דולר** | **חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה**  **במליוני דולר** | **תשואה חוזית מינימלית** | **תשואה במימוש** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Stonebridge | Participating  Preferred Equity | יוסטון, טקסס | פברואר, 2022 | מרץ, 2022 | 5.5 | 6.4 | 0.32 | 12.0% | 18.4% |
| 2 | Point Vista | Preferred Equity | פיניקס, אריזונה | ינואר, 2021 | אפריל, 2022 | 3.0 | 3.5 | 0.17 | 12.5% | 27.1% |
| 3 | Park at Ashley | Participating  Preferred Equity | טמפה, פלורידה | אוגוסט, 2019 | מאי, 2022 | 3.1 | 5.7 | 0.28 | 11.0% | 33.0% |
| 4 | Tuscany Palms | Participating  Preferred Equity | פיניקס, אריזונה | נובמבר, 2020 | יולי, 2022 | 14.1 | 16.9 | 1.02 | 12.0% | 23.1% |
| 5 | Buffalo Springs | Mezzanine Loan | אמריליו, טקסס | אפריל, 2021 | אוגוסט, 2022 | 3.4 | 3.4 | 0.17 | 12.0% | 13.2% |
| 6 | Park at Via Roma | Preferred Equity | דייטונה ביץ', פלורידה | נובמבר, 2020 | אוגוסט, 2022 | 6.2 | 6.7 (\*) | 0.27 | 12.0% | 15.2% |
| 7 | Castle Hills Townhomes | Mezzanine Loan | סן אנטוניו, טקסס | דצמבר, 2021 | ספטמבר, 2022 | 3.8 | 4.2 | 0.21 | 12.5% | 23.6% |
| 8 | Westridge & Mainridge | Mezzanine Loan | יוסטון, טקסס | דצמבר, 2020 | ספטמבר, 2022 | 8.0 | 8.2 | 0.40 | 12.0% | 14.5% |
| 9 | Frankford Station | Mezzanine Loan | דאלאס, טקסס | יולי, 2021 | אוקטובר, 2022 | 3.5 | 3.7 | 0.18 | 11.8% | 17.5% |
| 10 | Rio West | Mezzanine Loan | אוסטין, טקסס | אוגוסט, 2021 | אוקטובר, 2022 | 2.6 | 2.7 | 0.13 | 12.0% | 16.5% |
| 11 | River Gardens | Mezzanine Loan | טמפה, פלורידה | פברואר, 2021 | נובמבר, 2022 | 5.0 | 5.1 | 0.25 | 12.0% | 14.1% |
|  | **סה"כ** |  |  |  |  | **58.2** | **66.4** | **3.41** |  |  |

(\*) כולל פרעון חלקי של ההשקעה (חלק הקרן) במהלך שנת 2021 בסך של כ- 1.1 מיליון דולר

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

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

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

בהמשך לאמור בביאור 8ד(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 28 באפריל 2022, הודיעה החברה על סגירה ראשונה של קרן החוב האמורה.

סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 250 מיליון דולר. למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 500 מיליון דולר.

החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-4.5 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 6.4% מהיקף ההשקעה בקרן.

ההיקף הכולל של התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון דולר.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 11 עסקאות למימון מקבצי דיור כדלקמן:

| מספר | **שם הנכס** | **סוג העסקה** | **מיקום הנכס** | **מספר יחידות דיור** | **מועד רכישה** | **גובה ההשקעה (חלק הקרן) במיליוני דולר** | **תשואה חוזית מינימלית** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Bayou Park | Participating  Preferred Equity | יוסטון, טקסס | 689 | אפריל, 2022 | 20.00 | 12.5% |
| 2 | Bachman Portfolio | Preferred Equity | דאלאס, טקסס | 1,104 | מאי- יוני, נובמבר, 2022 | 25.5 | 13.00% |
| 3 | Sanctuary on Broadway | Preferred Equity | פיניקס, אריזונה | 240 | מאי, 2022 | 7.5 | 12.00% |
| 4 | Laurel Park Apartments | Preferred Equity | לאס וגאס, נבאדה | 240 | מאי, 2022 | 9.4 | 12.00% |
| 5 | Nola Sol | Mezzanine Loan | לאס וגאס, נבאדה | 308 | יוני, 2022 | 9.5 | 12.00% |
| 6 | Ashland Greene Portfolio | Mezzanine Loan | דאלאס, טקסס | 936 | יוני, 2022 | 10.2 | 12.50% |
| 7 | The Baldwin | Mezzanine Loan | פילדלפיה, פנסילבניה | 57 | יולי, 2022 | 7.7 | 14.25% |
| 8 | Park at Spring Creek | Preferred Equity | יוסטון, טקסס | 252 | יולי, 2022 | 7.0 | 12.50% |
| 9 | Roca Whitney Ranch | Preferred Equity | לאס וגאס, נבאדה | 216 | יולי, 2022 | 7.7 | 12.00% |
| 10 | Caldwell Station | Mezzanine Loan | שארלוט, צפון קרוליינה | 297 | אוגוסט, 2022 | 15.0 | 14.00% |
| 11 | Brendon Park | Preferred Equity | נוקסוויל, טנסי | 324 | אוקטובר, 2022 | 9.0 | 14.00% |
|  | **סה"כ** |  |  | **4,663** |  | **128.4** |  |

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

בהמשך לאמור בביאור 8ד(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, הוקמו 17 שותפויות המחזיקות כ- 3,305 בתים פרטיים צמודי קרקע, בעלות של כ-932 מיליון דולר. ההון העצמי (100%) שהושקע מסתכם לסך של כ- 347 מיליון דולר. החברה מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) בכל השותפויות שדוללו בשיעורים של כ- 8% - 18%. חלקה של החברה בהון העצמי שהושקע מסתכם לסך של כ-102 מיליון דולר. בנוסף השקיעה החברה המוחזקת סך (100%) של כ- 54 מיליון דולר להעמדת פקדונות לרכישת כ- 2,951 בתים עתידיים נוספים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ- 25 מיליון דולר והשאר באשראי בנקאי).

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

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

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

בהמשך לאמור בביאור 8ד(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 8 במרץ 2022, הודיעה החברה על סגירה ראשונה של הריט האמורה בהיקף התחייבויות של כ-500 מיליון דולר. נכון לפרסום הדוחות הכספיים, סך התחייבויות ההשקעה מסתכמות לסך כולל של כ- 745 מיליון דולר.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים רכשה הריט 6 בתי מלון (מזה 3 בתקופת הדוח, ראה טבלה להלן) בעלות כוללת (100%) ביום הקלוזינג בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים בסך של כ- 541 מיליון דולר, וכן חתמה על הסכם רכישה מחייב לבית מלון נוסף בבוסטון ובסך הכל השקיעה הריט סך כולל של כ- 247 מיליון דולר.

החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-24 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 8% מהיקף ההשקעה בקרן.

בתקופת הדוח ביצעה שותפות הריט 3 עסקאות לרכישת בתי מלון כדלקמן:

| סעיף | **שם הנכס** | **מיקום הנכס** | **מועד רכישה** | **מספר חדרים** | **מחיר רכישה (100%) (\*)**  **במיליוני דולר** | **הון עצמי מושקע (חלק הריט) (\*\*)**  **במיליוני דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| א | AKA West Palm | ווסט פאלם ביץ', פלורידה | אפריל, 2022 | 215 | 101.6 | 38.1 |
| ב | One Washington Circle | וושינגטון די.סי | יוני, 2022 | 152 | 77.5 | 42.7 |
| ג | AKA Boston Back Bay | בוסטון, מסצ'וסטס | אוגוסט, 2022 | 225 | 126.5 | 46.9 |
|  | **סה"כ** |  |  | **592** | **305.6** | **127.6** |

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

(\*\*) לאור העובדה שחלק מבתי המלון נמצאים בהליכי שיפוץ, היקף ההון העצמי המושקע בבתי המלון עשוי להשתנות.

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

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

ההון העצמי (100%) שהושקע בעסקה הסתכם לסך של כ- 52.8 מיליון דולר (חלק החברה 75%) והיתרה מומנה באמצעות הלוואה שהתקבלה מבנק מקומי בארה״ב.

ביום 20 באוקטובר 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה, ביחד עם שותף מקומי (JV), חטיבת קרקע הסמוכה לחטיבת הקרקע שנרכשה כאמור לעיל (להלן: "הקרקע הסמוכה" וביחד "המתחם"), בתמורה (100%) לסך של כ-34 מיליון דולר.

ההון העצמי (100%) שהושקע בעסקה הסתכם לסך של כ- 21 מיליון דולר (חלק החברה 75%), והיתרה מומנה באמצעות הלוואה שהתקבלה מבנק מקומי בארה״ב.

הקרקע הסמוכה משתרעת על פני כ- 60 דונם, וכוללת מעל לכ- 10 אלף מ"ר שטח מסחרי בנוי שאינו מאוכלס וכן זכויות להקמת מבני מגורים. ובכך משלימה החברה, יחד עם השותף המקומי בעסקה, רצף טריטוריאלי במתחם, המכיל שטחי מסחר בנויים ומניבים וכן זכויות לבניית אלפי יחידות דיור.

שטח המתחם הכולל הינו כ-385 דונם, וכולל כ- 85 אלף מ"ר שטחי מסחר בנויים (קניון ומבני מסחר) וחניונים. שוכרי העוגן בשטחי המסחר כוללים, בין היתר, את Macy’s JC Penney, Ross ו- ,TJ Maxx וה-NOI הנוכחי מסתכם בכ-6 מיליון דולר בשנה.

המתחם שוכן באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית שיהפוך אותו למתחם מגורים לצד ייעודים נוספים. במתחם זכויות לבניית אלפי יחידות דיור. רכישת הקרקע הסמוכה מגדילה את היקף הזכויות ומייצרת ערך נוסף, בין היתר, על ידי אפשרות לניוד הזכויות השונות במתחם.

בהתאם לתוכנית פיתוח והשבחה שהוגשה לרשות המקומית, בכוונת החברה והשותף המקומי להשביח ולפתח את הזכויות במתחם, ולפעול לפיתוח פרויקטי מגורים להשכרה (לרבות מתחמי Multifamily) של כ-4,000-5,000 יחידות דיור לצד שטחי מסחר ומלונאות.

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

1. **קרן להשקעה במשרדים בבריטניה**

בהמשך לביאור 8(כ) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 14 במרץ 2022 רכשה הקרן בניין משרדים ראשון (להלן: "הנכס") הממוקם במרכז לונדון, בריטניה בתמורה (100%) לסך של כ- 17.5 מיליון ליש"ט. הנכס הנרכש הינו בנין משרדים בשטח כולל של כ- 1,900 מ"ר המושכר למספר שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 86%. בהתאם לאסטרטגיית הקרן, הנכס נמצא בתהליך של שיפוץ והשבחה במטרה להעלות את הרווח התפעולי (NOI). ביום 30 ביוני 2022 העמיד בנק זר הלוואת Non-Recourse בסך של כ- 11.75 מיליון פאונד.

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

החברה משמשת ביחד עם השותף המקומי כשותף כללי (GP) ופועלת לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP’s) 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%).

1. **ישראל**

**פרויקט סוהו:**

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

בעקבות האמור הכירה החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 בהכנסה בסך של כ- 1.2 מיליון דולר.

1. **אגרות חוב ודירוג החברה**
2. בהמשך לאמור בביאורים 14ג לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, אגרות החוב (סדרה ה') בסך כולל של 57,876 אלפי דולר (202,569 אלפי ש"ח ערך נקוב), אינן מובטחות בבטוחות כלשהן. ביום 23 בנובמבר 2022, התכנסה האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ואישרה עדכונים בהתניות אגרות החוב (סדרה ה') אשר אושרו על-ידי הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. נתוני ההתניות להלן הינם בהתאם לעדכון האמור:

* **היקף מינימלי של הון עצמי -** ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות) במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-130 מיליון דולר. ההון העצמי ליום 30 בספטמבר 2022, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 400 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.
* **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד -** יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ - 27%. ליום 30 בספטמבר 2022 הינו 50.18%.
* **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) -** יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ - 33%. ליום 30 בספטמבר 2022 הינו 54.72%.
* **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. למעט שינוי זה לא חלו שינויים אחרים בהתניות החלוקה, לפרטים נוספים ראה ביאור 14ג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.
* **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 (קרי, מדי פרסום דוח כספי ליום 31 במרץ עד למועד הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ה')), על החברה להחזיק מזומנים ושווה מזומנים ו/או מסגרות אשראי בהיקף שלא יפחת מסכום הקרן שעל החברה לשלם במועד התשלום הקרוב.

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

**ה. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)**

* **שיעבודים שוטפים** - החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ליצור שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו המובטחות בשעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 280 מיליון דולר ארה"ב (התחייבויות נטו – משמעם התחייבויות בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור).

1. בחודש מרץ 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ו') בסך כולל של 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב. בחודש ספטמבר 2022 הנפיקה החברה 162,000 אלפי ש"ח ערך נקוב, באמצעות הרחבת סדרה ו', וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 151,308 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו בדרך של הרחבת סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור. אגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם.

ביום 23 בנובמבר 2022, התכנסה האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ואישרה עדכונים בהתניות אגרות החוב (סדרה ו') אשר אושרו על-ידי הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. נתוני ההתניות להלן הינם בהתאם לעדכון האמור:

* **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 ליום 30 בספטמבר 2022, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 400 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.
* **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** – יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 30 בספטמבר 2022 הינו 50.18%.
* **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 30 בספטמבר 2022 הינו 54.72%.
* **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. למעט שינוי זה לא חלו שינויים אחרים בהתניות החלוקה, לפרטים נוספים ראה ביאור 14ג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.
* **התאמה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי** – במקרה בו ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מסך של 140 מיליון דולר ארה"ב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') בשיעור של 0.25% לשנה בלבד מעל שיעור הריבית המקורי וזאת בגין התקופה שתחל ממועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפיהם אינה עומדת בהון המינימלי כאמור.
* **שיעבודים שוטפים** - החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ליצור שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו המובטחות בשעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 280 מיליון דולר ארה"ב (התחייבויות נטו – משמעם התחייבויות בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור).

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

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

**ה. אגרות חוב ודירוג החברה** **(המשך)**

**דירוג החברה ואגרות חוב:**

1. ביום 10 בפברואר 2022, אישררה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.
2. ביום 8 באוגוסט 2022, אישררה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA- באופק יציב.
3. ביום 31 באוגוסט 2022, אישררה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.
4. **מסגרות אשראי בבנקים**

בהמשך לאמור בביאור 13ג לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב ליום 30 בספטמבר 2022 על סך כולל של 237 מיליון דולר (יתרת מסגרת אשראי הבלתי מנוצלת ליום 30 בספטמבר 2022 של החברה הבת בארה"ב הינה בסך של כ- 38 מיליון דולר). במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, הקטינה החברה את היקף מסגרות האשראי בסך של 30 מיליון דולר ובסה"כ היקף מסגרות האשראי של החברה, למועד פרסום הדוחות הכספיים, מסתכם לסך של 207 מיליון דולר.

מועדי הפרעון של קווי האשראי הנ"ל הינם כדלקמן:

שנת 2022 - 47 מיליון דולר.

שנת 2023 – 35 מיליון דולר.

שנת 2024 - 125 מיליון דולר.

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 30 בספטמבר 2022 – 49.46%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 30 בספטמבר 2022 – 54.72%.

1. **דיבידנדים בתקופת הדוח:**
2. ביום 28 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.703 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 15 במרץ 2022.
3. ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.7055 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 18 בספטמבר 2022.
4. **מינוי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל בחברה**

בהמשך לביאור 18ה(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, החל מיום 1 בינואר 2022, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 26 בדצמבר 2021 ו-30 בדצמבר 2021, בהתאמה (וכן בהתאם לעדכונים שאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 בפברואר 2022), אישרה החברה את מינויו של מר רושינק כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה במשרה מלאה, חלף כהונתו כמנכ"ל החברה, באותם תנאי העסקה. תנאי כהונתו כיו"ר דירקטוריון אושרו על-ידי האסיפה הכללית של החברה, ביום 9 בפברואר 2022.

כמו כן, החל מיום 1 בינואר 2022, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 26 בדצמבר 2021 ו-30 בדצמבר 2021, בהתאמה (וכן בהתאם לעדכונים שאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 בפברואר 2022), אישרה החברה את מינויו של מר אמיר יניב כמנכ"ל החברה במשרה מלאה, חלף כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, באותם תנאי העסקה, כפוף לאישור עדכון מדיניות התגמול שהתקבל ביום 9 בפברואר 2022.

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

1. **הוצאת כתבי פטור לנושאי משרה ודירקטורים**

ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, מתן כתב פטור, לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ולנושאי המשרה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, לרבות למנכ"ל החברה ולרבות לנושאי משרה ודירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם, לרבות לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה). כתב הפטור מעניק, בכפוף להוראות כל דין, פטור, הן מראש והן בדיעבד, לנושא המשרה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה.

תוקף כתב הפטור שהוענק לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד הינו לשלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, ונוסחם של כתבי הפטור אשר הוענקו להם הינם זהים לנוסחם של כתבי הפטור אשר הוענקו ליתר נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברה.

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

1. **העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה**

ביום 3 באפריל אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיל רושינק ולמנכ"ל החברה, מר אמיר יניב (כל אחד מהם בסעיף זה: "נושא המשרה"), נושאת ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת, בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, לשם השקעה בקרנות הנדל"ן של החברה.

להלן פרטים נוספים אודות תנאי ההלוואה:

1. ההלוואה תועמד במנה אחת או יותר, במועדים ובסכומים בהתאם לבקשת נושא המשרה, במשך תקופה שלא תעלה על שבע שנים, ועד למשיכת מלוא סכום ההלוואה כאמור, ככל שיבקש נושא המשרה למשוך את מלוא סכום ההלוואה.
2. ההלוואה והריבית בגינה תפרע באופן שוטף על ידי חלוקות (Distributions) אשר תבוצענה על ידי כל קרן נדל"ן שבה ירכשו זכויות באמצעות כספי ההלוואה.
3. כל מנת הלוואה, כפי שתהיה בכל מועד רלוונטי, יחד עם הריבית בגינה, תיפרע על ידי נושא המשרה במוקדם מבין ("מועד הפירעון"): (א) תום 7 שנים ממועד העמדת כל מנת הלוואה (ובמקרה בו קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי ההלוואה הכריזה על Extension למימוש נכסיה, תוארך תקופה זו בהתאמה); (ב) במועד קבלת התמורה ממימוש נכסי קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי ההלוואה, וביצוע חלוקה של תמורת מימוש הנכסים לשותפים המוגבלים בקרן הנדל"ן האמורה (תשלום בגובה התמורה האמורה). יובהר כי תקבולים מכל סוג שהוא מפירות השקעה בקרן מסויימת ישמשו אך ורק לפירעון ההלוואה, כולל הריבית בגינה, באמצעותה נרכשו הזכויות באותה קרן; (ג) תום תקופה של שלושה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה ונושא המשרה התפטר מעבודתו בקבוצה או היה והוסכם בין הקבוצה לבינו בהסכמה הדדית על סיום העסקתו בקבוצה או (ד) תום תקופה של שישה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה ונושא המשרה פוטר מעבודתו בקבוצה.
4. ההלוואה תהא מובטחת בזכויות שירכשו על ידי נושא המשרה בקרנות הנדל"ן של החברה, כבטוחה בלעדית (בתנאי Non-Recourse), ואלה ישועבדו בשעבוד ראשון בדרגה כבטחון לסילוקם המלא של הסכומים שטרם נפרעו בגין ההלוואה, אלא במקרים בהם הסתיימה העסקת נושא המשרה בקבוצה שאז יפרע את ההלוואה כאמור לעיל. כן נקבעו בהסכם הוראות בדבר העמדה לפירעון מיידי של ההלוואה וכן בדבר זכותו של נושא המשרה לפירעון מוקדם של ההלוואה בכל עת ללא כל עמלה.
5. ההטבה הכרוכה בהענקת ההלוואה, ככל שקיימת הטבה כאמור, תופחת מהתגמול לו זכאי נושא המשרה על פי הסכם העסקתו.
6. **הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה**

ביום 3 באפריל אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת מענק מיוחד, בשווי של 6 משכורות, ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיל רושינק, למנכ"ל החברה, מר אמיר יניב, ולסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה, מר אוהד לוי, וזאת עבור תרומתם המשמעותית לפיתוח עסקי החברה ולתוצאות העסקיות של החברה בשנת 2021, מעבר למענק הקבוע במדיניות התגמול של החברה.

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

1. **מינוי סמנכ"ל פיתוח עסקי וחשב בחברה**

1. החל מיום 21 במאי 2015, כיהן מר רועי מאור כמנהל נכסים וקשרי משקיעים בחברה. בתוקף החל מיום 1 באפריל 2022, אישרה החברה את מינויו של מר רועי מאור כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, באותם תנאי העסקה.

2. החל מיום 11 בנובמבר 2016, כיהן מר עודד פיורנטינו כעוזר חשב בחברה. בתוקף החל מיום 1 באפריל 2022, אישרה החברה את מינויו של מר עודד פיורנטינו כחשב החברה, באותם תנאי העסקה.

1. **פוליסת נושאי משרה ודירקטורים**

בהמשך לביאור 18ו(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 12 באפריל 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה באלקו ובחברות המוחזקות שלה (לרבות החברה וחברות בנות ציבוריות אחרות) ("קבוצת אלקו"), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

בהתאם לאישורים שהתקבלו, הפוליסה הינה לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2022 ועד וכולל ליום 30 באפריל 2023, בעלות כוללת לקבוצת אלקו של כ-571 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ולתקופה, של 120 מיליון דולר.

באותו מועד אישרו ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה את חלוקת תשלומי הפרמיה בגין הפוליסה האמורה לעיל, בין החברות בקבוצת אלקו בכפוף לקבלת האישור הנדרשים לכך מכלל חברות קבוצת אלקו (לרבות החברה, על פי תקנה 1(4) לתקנות ההקלות) על פי מפתח חלוקה שהוצע על ידי יועץ חיצוני, באופן שבו חלקה של החברה יעמוד על 22.5% (סך של כ-128 אלפי דולר לתקופה של 12 חודשים).

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.

1. **מניות באוצר**

במהלך החודשים מאי-יוני 2022 ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות החברה בהיקף כולל של 209,980 מניות, ובתמורה כספית כוללת (ברוטו) של כ-3.1 מיליון דולר (כ-10.8 מיליון ש"ח). טווח המחירים של הרכישות כאמור הינו בין כ-55.35 ש"ח לבין כ-48.64 ש"ח למניה.

1. **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 בספטמבר 2022 נרכשו במסגרת התכנית 209,980 מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת של כ-3.1 מיליון דולר (כ-10.8 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).

1. **תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה**

ביום 4 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, לתקופה שהחלה ביום 4 במרץ 2020 ותסתיים ביום 5 במרס 2023.

עד ליום 30 בספטמבר 2022 לא נרכשו במסגרת התכנית אגרות חוב של החברה.

ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה את עדכון התכנית האמורה כך שתחול על כל סדרות אגרות החוב של החברה כפי שיהיו מעת לעת, וכן הארכת תוקפה של התכנית עד ליום 1 במרץ 2025.

#### באור 6 - מכשירים פיננסיים

**א. רמות שווי הוגן**

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 בשווים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

**ליום 30 בספטמבר 2022**

| **סעיף** | **רמה 1**  **אלפי דולר** | **רמה 2**  **אלפי דולר** | **רמה 3**  **אלפי דולר** | **סה"כ**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:** |  |  |  |  |
| הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים: |  |  |  |  |
| ארה"ב | - | - | 75,801 | 75,801 |
| סך הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים: | - | - | 75,801 | 75,801 |
| **סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי** | - | - | 75,801 | 75,801 |
| **שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס שאינו עיתי** |  |  |  |  |
| **נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:** |  |  |  |  |
| השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני (1) | - | 27 | - | 27 |
| **סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה** | - | 27 | - | 27 |

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 בשווים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

**ליום 30 בספטמבר 2021**

| **סעיף** | **רמה 1**  **אלפי דולר** | **רמה 2**  **אלפי דולר** | **רמה 3**  **אלפי דולר** | **סה"כ**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:** |  |  |  |  |
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | 82 | - | - | 82 |
| הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים: |  |  |  |  |
| אירופה | - | - | - | - |
| ארה"ב | - | - | 10,174 | 10,174 |
| סך הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים: |  | - | 10,174 | 10,174 |
| **סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי** | 82 |  | 10,174 | 10,256 |
| **שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס שאינו עיתי** |  |  |  |  |
| **נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:** |  |  |  |  |
| פרויקט מידטאון | - | - | 456 | 456 |
| השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני (1) | - | 63,009 | - | 63,009 |
| **סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה** | - | 63,009 | 456 | 63,465 |

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

**באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

1. **רמות שווי הוגן (המשך)**

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

**ליום 31 בדצמבר 2021**

| **סעיף** | **רמה 1**  **אלפי דולר** | **רמה 2**  **אלפי דולר** | **רמה 3**  **אלפי דולר** | **סה"כ**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:** |  |  |  |  |
| ארה"ב | - | - | 15,559 | 15,559 |
| סך הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים: | - | - | 15,559 | 15,559 |
| **סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי** | - | - | 15,559 | 15,559 |
| **שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס שאינו עיתי** |  |  |  |  |
| **נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:** |  |  |  |  |
| פרויקט מידטאון | - | - | 474 | 474 |
| השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני (1) | - | 29,818 | - | 29,818 |
| **סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה** | - | 29,818 | 474 | 30,292 |

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

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

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

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022**

| **סעיף** | **הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים, נטו**  **אלפי דולר** | **סה"כ**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2022** | 19,637 | 19,637 |
| רווחים (הפסדים) שהוכרו: |  |  |
| ברווח והפסד | 3,310 | 3,310 |
| ברווח כולל אחר | (1,538) | (1,538) |
| מתן (פרעון) הלוואות, נטו | 57,971 | 57,971 |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר 2022** | 79,380 | 79,380 |
| **הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:** |  |  |
| הכנסות מימון, נטו | 3,310 | 3,310 |
| **סה"כ** | 3,310 | 3,310 |

**באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

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

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021**

| **סעיף** | **הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים, נטו**  **אלפי דולר** | **סה"כ**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | 29,028 | 29,028 |
| רווחים (הפסדים) שהוכרו: |  |  |
| ברווח והפסד | 4,538 | 4,538 |
| ברווח כולל אחר | (153) | (153) |
| מתן (פרעון) הלוואות, נטו | (19,531) | (19,531) |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר 2021** | 13,882 | 13,882 |
| **הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:** |  |  |
| בסעיף חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני | 4,119 | 4,119 |
| הכנסות מימון, נטו | 419 | 419 |
| **סה"כ** | 4,538 | 4,538 |

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

| **סעיף** | **הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים, נטו**  **אלפי דולר** | **סה"כ**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2021** | 29,028 | 29,028 |
| רווחים (הפסדים) שהוכרו: |  |  |
| ברווח והפסד | 4,845 | 4,845 |
| ברווח כולל אחר | 539 | 539 |
| מתן (פרעון) הלוואות, נטו | (14,776) | (14,776) |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | 19,637 | 19,637 |
| **הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:** |  |  |
| בסעיף חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני | 4,337 | 4,337 |
| הכנסות מימון, נטו | 508 | 508 |
| **סה"כ** | 4,845 | 4,845 |

1. **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:

| סעיף | **ערך בספרים**  **ליום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר** | **ערך בספרים**  **ליום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר** | **ערך בספרים**  **ליום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר** | **שווי הוגן**  **ליום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר** | **שווי הוגן**  **ליום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר** | **שווי הוגן**  **ליום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) (1)** |  |  |  |  |  |  |
| אג"ח סדרה ה' | 19,776 | 32,593 | 33,724 | 19,485 | 33,699 | 34,376 |
| אג"ח סדרה ו' | 68,728 | 30,685 | 31,876 | 66,288 | 31,431 | 32,183 |
|  | 88,503 | 63,278 | 65,600 | 85,774 | 65,129 | 66,559 |
|  | 88,503 | 63,278 | 65,600 | 85,774 | 65,129 | 66,559 |

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

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

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

* קרן ראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב ((Electra Multifamily Investments Fund I, L.P..
* קרן שניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund II, L.P).
* קרן שלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (American Landmark Electra Multifamily Investments Fund III, L.P).

**ב. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים התמציתיים צורפו לדוחות החברה:**

החברה מצרפת את הדוחות הכספיים התמציתיים של:

הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב ((Electra Multifamily Investments Fund II, L.P..

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

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

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

| **סעיף** | **ליום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **ליום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **ליום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(מבוקר)** |
| --- | --- | --- | --- |
| נכסים שוטפים | 60,882 | 137,561 | 33,173 |
| נכסים לא שוטפים (\*) | - | 182,679 | 168,701 |
| התחייבויות שוטפות | 27,546 | 52,727 | 2,159 |
| הלוואות בעלים | - | 4,883 | - |
| התחייבויות לא שוטפות | - | 55,167 | 55,254 |
| **נכסים, נטו** | 33,336 | 207,463 | 144,461 |
| הון המיוחס לבעלי המניות | 33,336 | 207,463 | 144,461 |
| סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: |  |  |  |
| מזומנים ושווי מזומנים | 60,561 | 3,417 | 21,078 |
| התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואת בעלים והפרשות) | - | 55,167 | 55,254 |

| **סעיף** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(מבוקר)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **הכנסות** | 6,108 | 16,723 | 379 | 5,068 | 19,867 |
| רווח תפעולי | 4,489 | 66,565 | 2,168 | 45,569 | 7,312 |
| התאמות שווי הוגן | 33,458 | 6,489 | - | 1,855 | 66,565 |
| תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו | 51,224 | 37,667 | 7,417 | (1,010) | 50,425 |
| רווח לתקופה | 83,176 | 93,667 | 5,025 | 39,706 | 98,988 |
| נתוני רווח כוללים את ההוצאות הבאות: |  |  |  |  |  |
| הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי מניות) | 9,195 | 27,394 | 2,847 | 7,626 | 11,210 |

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

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

| **סעיף** | **ליום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **ליום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **ליום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(מבוקר)** |
| --- | --- | --- | --- |
| נכסים שוטפים | 49,095 | 48,957 | 34,020 |
| נכסים לא שוטפים (\*) | 1,154,234 | 1,138,099 | 1,293,433 |
| התחייבויות שוטפות | 35,518 | 10,925 | 11,054 |
| הלוואות בעלים | - | 140,729 | 126,380 |
| התחייבויות לא שוטפות | 420,015 | 547,991 | 547,834 |
| **נכסים, נטו** | 747,797 | 487,412 | 642,185 |
| הון המיוחס לבעלי המניות | 747,797 | 487,412 | 642,185 |
| סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: |  |  |  |
| מזומנים ושווי מזומנים | 32,310 | 12,102 | 16,433 |
| התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואת בעלים והפרשות) | 420,015 | 547,991 | 547,834 |

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 882 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

| **סעיף** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(מבוקר)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| הכנסות | 65,678 | 61,218 | 20,220 | 21,099 | 82,607 |
| רווח תפעולי | 29,758 | 40,415 | 8,442 | 30,240 | 37,145 |
| התאמות שווי הוגן | 88,828 | 26,698 | 34,931 | 9,308 | 188,180 |
| תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו | 169,265 | 65,981 | 20,865 | 19,796 | 80,071 |
| רווח לתקופה | 251,035 | 105,563 | 44,558 | 53,188 | 267,988 |
| נתוני רווח כוללים את ההוצאות הבאות: |  |  |  |  |  |
| הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי מניות) | 35,030 | 27,523 | 17,192 | 9,457 | 34,082 |

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

| **סעיף** | **ליום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **ליום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **ליום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(מבוקר)** |
| --- | --- | --- | --- |
| נכסים שוטפים | 65,714 | 121,790 | 69,582 |
| נכסים לא שוטפים (\*) | 3,019,180 | 2,059,433 | 2,591,777 |
| התחייבויות שוטפות | 22,898 | 36,986 | 15,095 |
| הלוואות בעלים | 237,091 | 223,750 | 256,707 |
| התחייבויות לא שוטפות | 1,597,903 | 1,280,206 | 1,562,694 |
| **נכסים, נטו** | 1,227,003 | 640,281 | 826,863 |
| הון המיוחס לבעלי המניות | 1,227,003 | 640,281 | 826,863 |
| סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: |  |  |  |
| מזומנים ושווי מזומנים | 20,221 | 61,633 | 22,846 |
| התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואת בעלים והפרשות) | 1,597,903 | 1,280,206 | 1,562,694 |

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 2,958 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

| **סעיף** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2022**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(בלתי מבוקר)** | **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**  **2021**  **אלפי דולר**  **(מבוקר)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| הכנסות | 174,187 | 89,312 | 60,140 | 41,809 | 138,181 |
| רווח תפעולי | 89,112 | 43,021 | 30,529 | 20,536 | 67,501 |
| התאמות שווי הוגן | 397,925 | 85,421 | 110,456 | 62,568 | 167,846 |
| תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו | 14,465 | 9,305 | 12,899 | 6,735 | 5,029 |
| רווח (הפסד) לתקופה | 435,028 | 96,489 | 128,780 | 72,439 | 183,664 |
| הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי מניות) | 43,960 | 22,109 | 17,737 | 10,260 | 34,350 |