

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2022**

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### דוחות כספיים לשנת 2022

#### תוכן העניינים

#### עמוד

- 3 - דוח רואי החשבון המבקרים - רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

- 4 - דוח רואי החשבון המבקרים – דוחות כספיים שנתיים

#### הדוחות הכספיים

- 7 - דוחות מאוחדים על המצב הכספי

- 9 - דוחות הרווח או הפסד מאוחדים

- 10 - דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

- 11 - דוחות מאוחדים על השינויים בהון

- 14 - דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

- 16 - ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי**  
**בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלקטרה נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ודמי הצלחה (Promote) מנדל"ן להשקעה; (3) בקורות על תהליך ניהול האשראי למימון נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 14 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב  
14 במרץ, 2023

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן – החברה) ליום 31 בדצמבר, 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים 3.6% וכ- 6% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0% וכ- 0.9% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 וביום 31 בדצמבר, 2021, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה כלולה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של 0 אלפי דולר לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 וחלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של 0 אלפי דולר, (1,521) אלפי דולר לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן ענייני המפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

**קביעת שווי נדל"ן להשקעה בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ויישום שיטת Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV)**

החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, במישרין ובעקיפין, משמשת כשותף מוגבל (LP) בקרנות להשקעה במקבצי דיור בארצות הברית (Multifamily) וכבעלת מניות בשותף המנהל של קרנות ההשקעה (GP). החזקות החברה בקרנות ההשקעה במקבצי הדיור בארצות הברית מטופלות בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם לשיטת השווי המאזני. החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, הינה בעלת מניות בשותף המנהל בקרנות (GP), אשר מזכה אותה בכפוף להגעה לשיעור התשואה הפנימי (IRR) בקרנות השונות לכלל המשקיעים, בדמי הצלחה (Promote) ששיעורם משתנה בין הקרנות השונות למקבצי הדיור בארצות הברית.

בהתאם לאמור בביאור 2.3 (3) החברה אימצה במסגרת יישום שיטת השווי המאזני את גישת המימוש התיאורטי Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV) לצורך קביעת חלקה ברווחים המוקצים מהחברות הכלולות. בהתאם לגישת ה-HLBV, חלקה של החברה בדמי הצלחה (Promote) מקרנות ההשקעה למקבצי הדיור מחושב בהנחה שהחברה המוחזקת תממש מיידית את נכסיה על פי ערכם בספרים לאותו מועד המבוסס על ערכם הפנקסני ובהתחשב בהתייבויות אחרות ובהשקעות שבוצעו, נטו. החברה זכאית לדמי הצלחה המחולקים מהרווחים של החברה המוחזקת כשותף כללי (GP) במקרה בו שיעור הרווח הכולל ממימוש הנכס כאמור לפי גישת ה-HLBV עולה על שיעור התשואה לשותפים המוגבלים (LP). מאחר והחברות הכלולות מודדות את הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן, אזי כחלק מיישום שיטת ה-HLBV, חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות מושפע מהשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב.

נהלי הביקורת שביצענו שקשורים לקביעת שווי נדל"ן להשקעה בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ויישום שיטת ה-HLBV:

(1) בחינה וניתוח של הערכות שווי ביחס לנכסי נדל"ן להשקעה בקרנות מקבצי הדיור שנערכו על ידי מעריכי שווי חיצוניים על בסיס מדגמי תוך הבאה בחשבון של שיקולים איכותיים וכמותיים ביחס למדגם שזוהה; (2) בחינת ההנחות אשר משמשות כבסיס להערכות השווי לרבות בחינת ה- NOI בנכסי הנדל"ן להשקעה השונים, בחינת שיעור ההיוון שנעשה בו שימוש בשמאות, עסקאות השוואה שהובאו בחשבון בבסיס הערכת השווי והמתודולוגיה שיושמה בהערכת השווי; (3) סקירת הערכות שווי של הנדל"ן להשקעה, באופן מדגמי, על ידי מחלקה מומחית מטעמנו בדגש על בחינת שיעור ההיוון בנכסי הנדל"ן להשקעה; (4) הפניית שאלות ותשובות וקבלת הבהרות, ככל ונדרש, ממעריך השווי; (5) בדיקה והתאמה אל מול הסכמי החברה של מנגנוני חישוב דמי הצלחה (Promote) בנכסי הנדל"ן השונים על בסיס מדגמי; (6) בדיקת החישוב האריתמטי והרכיבים השונים הכלולים בחישוב דמי הצלחה (Promote); (7) בחינת נאותות הרישום ומתכונת הגילוי בדוחותיה הכספיים של החברה.

### שינוי מטבע הפעילות ומטבע ההצגה בדוחות הכספיים

עד ליום 31 במרץ, 2022 מטבע הפעילות ומטבע ההצגה בשל 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 ארצות הברית את מטבע פעילותה של החברה וזאת בהתאם להוראות תקן 21 בדבר השפעות השינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ. בהתאם 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. במועד זה שינתה החברה גם את מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים לדולר כאשר שינוי זה בוצע למפרע לכל תקופות הדיווח המוצגות.

נהלי הביקורת שביצענו שקשורים לשינוי מטבע הפעילות ומטבע ההצגה בדוחותיה הכספיים של החברה:

(1) בחינה וניתוח של פעילותה של החברה ופעילותן של החברות המוחזקות של החברה והסביבה הכלכלית המשפיעה על פעילותן ובחינת נאותות קביעת מטבע הפעילות של החברה; (2) זיהוי מועד המעבר לשינוי במטבע הפעילות של החברה; (3) בדיקת ארתמטית של נתונים הכספיים של החברה ושל החברות המוחזקות שלה בתקופות השוואה קודם למועד המעבר; (4) בחינת ההשפעות על מבנה ההון בכלל וקרן בגין מטבע ההצגה למפרע עובר למועד המעבר למטבע פעילות דולרי; (5) התייעצויות ודיונים חשבונאיים עם הנהלת החברה ביחס לשינוי מטבע הפעילות של החברה ושלבי היישום והביקורת יחד עם ועדת הדוחות הכספיים של החברה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 14 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בכבוד רב  
קוסט, פורר, גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב  
14 במרץ, 2023

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

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי דוחר	אלפי דולר	באור	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
16,992	7,757	4	מזומנים ושווי מזומנים
1,549	-		נכסים מסים שוטפים
24,541	36,597	5	חייבים, הלוואות ויתרות חובה
29,818	-	7א	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה
<u>72,900</u>	<u>44,354</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
423,448	719,418	8,7ב	השקעות המטופלותמלפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים
4,541	18,264	6	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
483	356		רכוש קבוע
1,549	1,282		נכסים בגין זכות שימוש
<u>430,020</u>	<u>739,320</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>502,920</u>	<u>783,674</u>		סה"כ נכסים

**הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי דולר	אלפי דולר	באור	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
59,643	46,188	10	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ואגרות חוב)
791	5,330	21	התחייבויות בגין מסים שוטפים
524	67		ספקים ומתני שירותים
7,232	11,328	11	זכאים ויתרות זכות
334	370		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
<u>68,525</u>	<u>63,283</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
50,957	66,861	13	אגרות חוב
1,176	878		התחייבויות בגין חכירה
9,737	20,120	14	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
85,662	149,244	12	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
35,813	79,787	ה 21	מסים נדחים
<u>183,345</u>	<u>316,890</u>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
			<b>הון</b>
58	58	16	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח נ"ע (*)
185,270	185,270		פרמיה על מניות
(113,756)	(119,023)		קרנות הון
175,665	332,509		עודפים
247,237	398,814		הון המיוחס לבעלי המניות
3,813	4,687		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>251,051</u>	<u>403,501</u>		<b>סה"כ הון</b>
<u>502,920</u>	<u>783,674</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
			<b>סווג מחדש (*)</b>
			<b>14 במרץ, 2023</b>
<b>גרושינק</b>	<b>איניב</b>	<b>אוסלי</b>	<b>תאריך אישור הדוחות</b>
<b>יו"ר הדירקטוריון</b>	<b>מנכ"ל</b>	<b>סמנכ"ל כספים</b>	<b>הכספיים</b>

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד**

ליום 31 בדצמבר				
2020	2021	2022	ביאור	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר		
				<b>הכנסות ורווחים</b>
				<b>מפעילות קרנות ושותפויות השקעה</b>
5,479	8,755	14,970		הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
26,496	143,416	208,662		הכנסות מדמי הצלחה (Promote)
4,870	6,631	5,126		חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
8,688	29,777	42,596		חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
				<b>מנכסי אסטרטגיית המימוש</b>
2,021	10,962	1,169	א, 18 ב	הכנסות מדמי שכירות ואחרים
(826)	(2,206)	-		התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו
(1,446)	316	61		חלק החברה בתוצאות אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
<u>45,282</u>	<u>197,651</u>	<u>272,584</u>		
				<b>עלויות והוצאות</b>
1,312	12,332	131	ב 18	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
4,000	11,271	12,111		עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
3,929	7,520	8,275	19	הוצאות הנהלה וכלליות
34	-	-		הוצאות מכירה ושיווק ואחרות
<u>9,275</u>	<u>31,123</u>	<u>20,517</u>		
<u>36,007</u>	<u>166,528</u>	<u>252,067</u>		
				<b>רווח תפעולי</b>
(4,128)	(11,192)	(14,112)		הוצאות מימון
1,454	5,143	12,850		הכנסות מימון
(2,674)	(6,049)	(1,262)	20	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
33,333	160,479	250,805		<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
(2,967)	(28,771)	(69,325)	21	מיסים על הכנסה
<u>30,366</u>	<u>131,708</u>	<u>181,481</u>		
				<b>רווח נקי לשנה</b>
				מיוחס ל:
28,467	128,603	180,627		בעלי המניות
1,899	3,105	854		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>30,366</u>	<u>131,708</u>	<u>181,481</u>		<b>רווח נקי לשנה</b>
				<b>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות</b>
0.50	2.26	3.18	22	רווח בסיסי - (בדולר)
0.50	2.25	3.15	22	רווח מדולל - (בדולר)
				<b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:</b>
56,718	56,887	56,761		בסיסי (באלפים)
<u>57,123</u>	<u>57,323</u>	<u>57,265</u>		מדולל (באלפים)

**הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
30,366	131,708	181,481	רווח נקי לתקופה
(8,940)	(2,198)	771	<b>רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)</b> <b>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b> התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה
-	2,111	-	<b>סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</b> העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
2,159	2,389	539	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה</b> <b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
(6,782)	2,302	1,310	
<u>23,584</u>	<u>134,010</u>	<u>182,791</u>	
21,658	130,916	182,195	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b> בעלי המניות זכויות שאינן מקנות שליטה
1,927	3,094	596	
<u>23,383</u>	<u>134,010</u>	<u>182,791</u>	

**הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות (*)	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות (*)	הון מניות (*)
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
251,050	3,813	247,237	175,665	(2,563)	(53,826)	392	(57,759)	185,270	58
181,481	854	180,627	180,627		1,568				
1,310	(258)	1,568			1,568				
182,791	596	182,195	180,627		1,568				
82		82				82			
2,856	2,586								
(6,916)		(6,916)		(6,916)					
(2,308)	(2,308)	-							
(23,783)	-	(23,783)	(23,783)						
403,501	4,687	398,814	332,509	(9,479)	(52,285)	474	57,759	185,270	58

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי לתקופה  
 הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ  
**סה"כ רווח כולל לתקופה**

תשלום מבוסס מניות  
 חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות  
 ושותפויות ההשקעה  
 רכישת מניות החברה  
 דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה  
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
**סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2022**

(\*) סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות (*)	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות (*)	הון מניות (*)
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
130,934	4,844	126,090	56,992	(2,563)	(56,138)	395	(57,759)	185,162	1
131,708	3,105	128,603	128,603						
2,111		2,111			2,111				
191	(11)	202			202				
134,010	3,094	130,916	128,603	-	2,313	-	-	-	-
161		161				161			
-		-				(165)		108	57
799	799								
(4,924)	(4,924)								
(9,930)		(9,930)	(9,930)						
251,050	3,813	247,237	175,665	(2,563)	(53,826)	392	(57,759)	185,270	58

**יתרה ליום 1 בינואר 2021**

רווח נקי לתקופה  
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ  
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ  
**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**  
תשלום מבוסס מניות  
מימוש אופציות על ידי נושאי משרה  
חלק הזכויות שאינן מקנוץ שליטה בהון חברה  
בת בפעילות קרנות ושותפויות ההשקעה  
דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

**סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2021**

(\*) סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות (*)	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות (*)	הון מניות (*)
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
116,001	9,367	106,633	30,845	(2,563)	(49,329)	277	(57,759)	185,162	1
30,366	1,899	28,467	28,467						
(6,782)	27	(6,809)			(6,809)				
23,584	1,926	21,658	28,467		(6,809)				
119		119		-		-	-	-	-
1,667	1,667					119			
(5,174)	(5,174)	-		-					
(2,944)	(2,944)								
(2,320)		(2,320)	(2,320)						
130,934	4,844	126,090	56,992	(2,563)	(56,138)	395	(57,759)	185,162	1

**יתרה ליום 1 בינואר 2020**

רווח נקי לתקופה

הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ

**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה**

תשלום מבוסס מניות

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

הנפקת אופציית מכר למיעוט

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

**סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2020**

**הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

לשנה שהסתיימה ביום ה-31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
30,366	131,708	181,481
(25,453)	(77,313)	(94,799)
4,913	54,395	86,682
703	4,326	89
8,084	51,060	116,680
178	91	(12,341)
(3,522)	(167,334)	(229,115)
-	(1,491)	(4,421)
-	(1)	(83)
119	(1,616)	(41)
-	39,978	-
5,562	(74,987)	(129,232)
-	29,614	44,832
(2,320)	(9,930)	(23,783)
1,667	796	2,586
(2,944)	(4,756)	(2,308)
92,069	80,867	107,138
(40,837)	(63,611)	(58,698)
(230)	88	(77)
(1)	-	-
-	-	(6,916)
(28,591)	(10,447)	(16,016)
-	33,696	86,538
(28,387)	-	(98,764)
-	(29,941)	-
(9,574)	26,376	34,532
901	5,784	(8,018)
10,658	10,965	16,992
(594)	243	(1,217)
10,965	16,992	7,757

**תזרימי מזומנים פעילות שוטפת:**

רווח נקי לשנה  
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')  
**מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת**

**תזרימי מזומנים – פעילות השקעה**

ניירות ערך סחירים, נטו  
 תמורה ממימוש חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (\*)  
 שינוי בפקדונות לזמן קצר וארוך, נטו  
 שינויים בהשקעות, הלוואות וקרנות ההשקעה, הלוואות לחברות מוחזקות ושותפים, נטו  
 מס (ששולם) החזר מס בשל מימוש נכסים מניבים, נטו  
 השקעה והשבחה של נכסים מניבים, נטו  
 תמורה ממימוש (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שימוש, נטו  
 תמורה ממכירת נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש  
**מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים – פעילות מימון:**

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)  
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
 חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת לדיור להשכרה בארה"ב  
 תשלום דיבידנד בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך  
 התחייבויות בגין חכירה  
 פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו  
 רכישת מניות החברה  
 פרעון אגרות חוב  
 קבלת הלוואות לזמן קצר  
 פרעון הלוואות לזמן קצר  
 פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים שניתנו לנכסי אסטרטגיית המימוש  
**מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון**

**גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

(\*) סווג מחדש

**הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

לשנה שהסתיימה ביום ה-31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(12,112)	(36,724)	(47,783)
-	2,111	-
(26,496)	(142,543)	(208,662)
7,662	60,204	90,557
12	-	-
253	292	350
826	2,206	-
(703)	(4,326)	(113)
119	161	82
2,691	28,823	51,378
2,329	1,949	-
1,220	116	47
(744)	664	(3,172)
255	146	(417)
(1,877)	4,318	12,522
1,112	5,290	10,412
<u>(25,453)</u>	<u>(77,313)</u>	<u>(94,799)</u>

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

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו  
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ  
הכנסות מדמי הצלחה בגין עליית ערך דיור להשכרה (Promote)  
דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים (\*)  
התאמות של שווי הוגן של הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
פחת והפחתות  
התאמת שווי הוגן ומימוש נכסים מניבים, נטו  
שינוי בערך נכסים פיננסיים  
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה שנוי במיסים נדחים, נטו

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות**

שינוי במלאי מקרקעין למכירה ומקדמות, נטו  
שינוי בלקוחות  
שינוי בחייבים ויתרות חובה  
שינוי בספקים ונותני שירותים  
שינוי בזכאות ויתרות זכות  
שיערוך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו

**נספח ב' – נתונים נוספים**

**מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:**

<u>5,783</u>	<u>7,221</u>	<u>11,989</u>	ריבית
<u>-</u>	<u>1,491</u>	<u>9,993</u>	מיסים ששולמו על ההכנסה

**מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:**

<u>2,184</u>	<u>721</u>	<u>7,842</u>	ריבית
--------------	------------	--------------	-------

(\*) סווג מחדש

**הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

**באור 1 - כללי**

א. אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה מתמקדת בניהול קרנות ושותפויות להשקעה עבור משקיעים מוגבלים (Limited Partners) כאשר החברה הינה שותף ביישיות המשמשות כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת החברה שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), שתי קרנות חוב למימון מקבצי דיור בארה"ב, 19 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתיים פרטיים צמודי קרקע להשכרה Single Family Rental הכולל בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) (בתיים צמודי הקרקע להשכרה ביחד עם פעילות ה-BTR - להלן "SFR"), להלן: "דיור להשכרה בארה"ב". כמו כן, מנהלת החברה עבור שותפים מוגבלים (LP's) כשותף כללי (GP) שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב, וכן מחזיקה בבניין משרדים בבריטניה במסגרת קרן (בהקמה) להשקעות במשרדים בבריטניה. בנוסף, מחזיקה החברה יחד עם שותפים, בשתי חטיבות קרקע המיועדות בעיקר לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי.

### בהתאם לתוכנית העבודה מתעתדת החברה:

- להמשיך בגיוסים עבור קרנות ההשקעה והשותפויות אשר נמצאות בתקופת גיוס, לרבות ביצוע סגירה ראשונה (Closing Initial) של קרן המשרדים בבריטניה.
- להרחיב את פעילות הבתיים הפרטיים צמודי הקרקע (SFR) באמצעות הקמת שותפויות נוספות. למידע נוסף בדבר מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה באור 25 להלן.

### ב. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

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



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

**באור 1 - כל לי (המשך)**

**ג. הגדרות:**

- "הקבוצה" -** החברה והחברות המוחזקות שלה.
- "חברות מוחזקות" -** חברות מאוחדות, ישויות בשליטה משותפת וחברות כלולות.
- "חברות מאוחדות" -** חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-IFRS 10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
- "נסקאות משותפות" -** תאגידים המוחזקים על ידי מספר גורמים, ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה באופן משותף על הפעילות הכלכלית של אותם תאגידים.
- "חברות כלולות" -** חברות, לרבות ישויות בשליטה משותפת אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן ואשר השקעות הקבוצה בהן, במישרין או בעקיפין, נכללות בדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.
- Electech -** חברת Electech Real Estate BV - חברה הולנדית זרה בבעלות מלאה של החברה, המשקיעה בחברות של החברה מחוץ לישראל.
- Electra America -** חברה אמריקאית זרה בבעלות מלאה של החברה, המרכזת את פעילות החברה בארה"ב.
- "בעלי עניין" -** כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.
- "בעלי שליטה" -** כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
- "צדדים קשורים" -** כהגדרתם ב- IAS 24.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה והשקעה בנכס פיננסי המוצגת בשווי הוגן דרך רווח והפסד. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

**ב. תקופת המחזור התפעולי**

לחברה מחזור התפעולי של שנה לפיו מסווגים הנכסים וההתחייבויות בדוח על המצב הכספי לשוטפים או בלתי שוטפים.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

באור 2 -

#### ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים. זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתנות לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית. אופציית מכר שהונפקה על ידי הקבוצה לזכויות שאינן מקנות שליטה תמורת מזומן או נכס פיננסי אחר מוכרת כהתחייבות בגובה הערך הנוכחי של תוספת המימוש של האופציה. שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

#### ד. הסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

##### 1. עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

##### 2. פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת. רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

#### ה. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### 1. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות כלפי מעלה או מטה עם חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרים בדוחותיה הכספיים של הקבוצה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. חלקה של הקבוצה ברווחים או הפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקאות אלה מבוטל מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה. הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה. בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזקת למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני. במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

#### 2. רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס הקבוצה בוחנת האם מדובר ברכישת עסק או נכס. בבחינת עסק החברה בוחנת האם יש לפחות תשומה ותהליך ממשי אחד אשר מייצרים יחד תפוקות. יש לטפל ברכישה כצירוף עסקים בעסקאות בהן חברת הנכס מהווה עסק. כאשר חברת הנכס אינה מהווה עסק יש לטפל בעסקה כרכישת נכסים והתחייבויות. ברכישת נכסים והתחייבויות עלות הרכישה כוללת עלויות עסקה, והינה מוקצית לנכסים והתחייבויות המזוהים שנרכשו באופן יחסי בהתבסס על שווי ההוגן למועד הרכישה. במקרה זה לא מוכר מוניטין ולא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ח. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

##### (1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו דולר. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

##### שינוי מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה

עד ליום 31 במרץ, 2022 מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה היה השקל. החל מיום 1 באפריל, 2022 עם השלמת מימושם של נכסי אסטרטגיית המימוש ומיקוד פעילותה של החברה בהקמה וניהול קרנות השקעה (Private Equity) ושותפויות ייעודיות, מהווה דולר ארה"ב את מטבע פעילותה של החברה. 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).

##### (2) עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהווים לנכסים כשירים או נזקפים להון בגין פעילות חוץ או עסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין בכל מועד שבו נקבע השווי ההוגן.

##### (3) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מדולר ארה"ב (להלן- "פעילויות חוץ")

(4) הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה. נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר. הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים, לרווח (הפסד) כולל אחר. בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ט. מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ופקדונות מיועדים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס.

#### י. הכרה בהכנסה

המדיניות החשבונאית שמישמת בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

##### (1) הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ועמלות רכישה

ההכנסות מדמי שכירות נזקפות לדוח הרווח או הפסד על פני תקופת השכירות. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות לדוח הרווח או הפסד באופן שווה לאורך תקופת השכירות על בסיס מיצוע ההכנסות הצפויות מאותו חוזה.

הכנסות מדמי ניהול נזקפות לדוח הרווח או הפסד על פני תקופת מתן השירותים המזכים בדמי הניהול. הכנסות מעמלות רכישה נזקפות לדוח רווח והפסד במועד הזכאות לקבלתן.

##### (2) רווחים (הפסדים) ממימוש נכסי נדל"ן

רווחים (הפסדים) ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה מוכרים בדוח רווח או הפסד במועד השלמת עסקת המכירה, דהיינו כאשר הרוכש משיג שליטה על נכסי הנדל"ן. החברה מאבדת שליטה על נכס כאשר בידי הרוכש נתונה היכולת לכוון את השימוש בנכס ולהשיג למעשה את כל ההטבות הנותרות מהנכס וכן למנוע מישויות אחרות את היכולת לכוון את השימוש בנכס וכן להשיג הטבות ממנו.

##### (3) הכנסה מדמי הצלחה (Promote)

החברה אימצה את גישת המימוש התיאורטי, Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV), לצורך קביעת חלקה ברווחים המוקצים. בהתאם לגישת ה-HLBV, חלקם של השותפים ברווחי חברות מוחזקות (להלן - "דמי ההצלחה (Promote)") מחושב בהנחה שהחברה המוחזקת תממש מיידית את נכסיה על פי ערכם בספרים לאותו מועד, המבוסס על שווים ההוגן (Fair Market Value) ובהתחשב בהתחייבויות אחרות ובהשקעות שבוצעו, נטו. החברה זכאית לקבלת דמי ההצלחה (Promote), המחולקים מהרווחים של החברה המוחזקת בין הקבוצה כשותף הכללי (GP) לשותפים המוגבלים (LP), במקרה בו שיעור הרווח הכולל ממימוש הנכס כאמור לפי גישת ה-HLBV עולה על שיעור התשואה לשותפים המוגבלים (LP).

#### יא. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

##### (1) מסים שוטפים -

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מסים על הכנסה (המשך)

#### (2) מסים נדחים -

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (Substantially All) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש. בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת. מיסים על הכנסה המתייחסים לחלוקות בעלים של מכשיר הוני ולעלויות עסקה של עסקה הונית מטופלים לפי IAS 12. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולאותה רשות מס.

#### יב. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה

נכסים בלתי שוטפים (וקבוצות מימוש) מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם, האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (Highly Probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. בדוחותיה הכספיים של החברה, בקשר עם נכסים המוחזקים למכירה, מכירה צפויה ברמה גבוהה כהגדרתה בתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים מוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו (להלן - "IFRS 5"), מתקיימת כאשר נחתם חוזה מכירה והקונה הפקיד פיקדון על חשבון התמורה שאינו ניתן להחזרה (Non-refundable).

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר החברה מחויבת לביצוע תכנית למכירת זכויות השליטה בחברה המאוחדת, גם כאשר בכוונתה לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמוחזק למכירה, הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". התחייבויות שוטפות ושאין שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המוחזק למכירה, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימוש של הנכס, מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים מדי תקופה לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש.

זקיפת חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות או עסקאות משותפות לרווח או הפסד מופסקת החל ממועד סיווג ההשקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת כמוחזקת למכירה.

כאשר הנכס הלא שוטף אינו מקיים עוד את הקריטריונים לסיווג כמוחזק למכירה כקבוע ב-IFRS 5 הנכס הלא שוטף יסווג מחדש לקבוצת הנכסים הלא שוטפים ויימדד לפי סכום בר השבה של הנכס במועד בו התקבלה ההחלטה לסגת מכוונת המכירה. נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

#### **י.ג. חכירות**

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

#### הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה (תשלומים אלו לא כוללים תשלומי חכירה משתנים) שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

#### **י.ד. רכוש קבוע**

פריטי הרכוש הקבוע נמדדים העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. עלות הנכסים שהוקמו באופן עצמאי כוללת את עלות החומרים ושכר העבודה הישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שאליו התכוונה ההנהלה.

#### **י.ט. נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים:**

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (הקבוצה) לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות, לרבות עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו". נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי. נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו. החברה בחרה להוון עלויות אשראי בגין נדל"ן להשקעה וזאת טרם מדידת הנדל"ן להשקעה בהקמה בשווי הוגן בכל תאריך חתך.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

עלויות ישירות שיצאו למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח רווח או הפסד במועד בו מתחייבת החברה בהוראות החוזה ומקוזזות מהרווח במימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת העסקה ומוצג בסעיף "התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו".

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכות שווי המבוצעת על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים המומחים בהערכות שווי של נדל"ן ובעלי הידע והניסיון הנדרשים.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים:

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד. הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

#### השקעה בחברה כלולה

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

ז. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים:

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישת הנכס הפיננסי, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח או הפסד אשר עלויות עסקה בגינם נזקפות כהוצאה מיידי לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- המודל העסקי של הקבוצה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- מאפייני תזרים המזומנים החזוי של הנכס הפיננסי.

#### **(א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:**

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

#### **(ב) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:**

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי שווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

#### **(ג) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:**

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לרבות נכס פיננסי המהווה מכשיר חוב אשר בהתקיים תנאים מסוימים מיועד למדידה עוקבת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.



## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

#### (2) ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

#### (א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

#### (ב) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה ב- IFRS 9, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

לצורך הערכה אם סיכון האשראי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מתחשבת, בעיקר, בשינוי משמעותי בתוצאות התפעוליות של הלווה, בתקופת הפיגור של התשלום והגורמים לו, בשינוי משמעותי בדירוג האשראי החיצוני של המכשיר הפיננסי ובשינויים רגולטוריים וכלכליים.

#### (3) גריעת נכסים פיננסיים:

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי, או

(ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או

(ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

#### (4) התחייבויות פיננסיות:

(א) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;

(ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

במועד ההכרה לראשונה החברה מייצגת התחייבות פיננסית כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות אלה בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד, למעט שינויים שניתן ליחסם לשינויים בסיכון האשראי של התחייבות הפיננסית אשר מוצגים ברווח כולל אחר.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

(5) גריעת התחייבויות פיננסיות:

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגרעיה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרות של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרש נזקף לרווח או הפסד.

(6) קיזוז מכשירים פיננסיים:

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה

(7) אופציית מכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה:

כאשר הקבוצה מעניקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT), זכויות אלה מסווגות כהתחייבות פיננסית ולא מקנים לזכויות אלה את חלקם ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר על בסיס השווי ההוגן של התמורה שנקבעה. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד.

יח. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מדידת שווי הוגן (המשך)

**רמה 1:** מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשור פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.  
**רמה 2:** נתונים שאינם מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.  
**רמה 3:** נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יט. מניות באוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

כ. הפרשות:

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר ההפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.  
להלן ההפרשה שנכללה בדוחות הכספיים:

#### תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות משפטיות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

כא. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

(א) הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום. ההתחייבות להטבות עובד לזמן קצר המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הלא מהוון של ההתחייבות. התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

(ב) תוכנית להפקדה מוגדרת

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### כב. תשלומים מבוססי מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

#### עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד לפי השווי ההוגן במועד השינוי. הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו הבשילה לתאריך הביטול וההוצאה שטרם הוכרה בגין הענקה מוכרת מיידית. עם זאת, אם הענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך בו הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של הענקה המקורית כמתואר לעיל.

#### כג. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלות הקיים בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

#### כד. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים (לרבות תקבולי דמי הצלחה - Promote) אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

#### כה. שינוי במדיניות החשבונאית – כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

##### • תיקון ל- IAS 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

בחודש מאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות במישרין למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וצידוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון חל על חוזים אשר כל ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. בעת יישום התיקון, לא נדרש להציג מחדש מספרי השוואה, אלא להתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.

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

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. שינוי במדיניות החשבונאית – כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

#### • תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים

בחודש מאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים, בהתייחס למסגרת המושגית. התיקון נועד להחליף התייחסות למסגרת להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, בהתייחסות למסגרת המושגית לדיווח כספי שפורסמה במרס, 2018 מבלי לשנות משמעותית את דרישותיה.

התיקון הוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבות בהתאם ל- IFRS 3 כדי להימנע ממצבים של הכרה ברווחים או הפסדים מייד לאחר צירוף העסקים ('day 2 gain or loss') הנובעים מהתחייבויות והתחייבויות תלויות שהיו נכנסות לתחולת IAS 37 או IFRIC 21, במידה והיו מוכרות בנפרד.

בהתאם לחריג, הרוכש יישם את הוראות IAS 37, או IFRIC 21, לפי העניין, על מנת לקבוע אם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה כתוצאה מאירוע העבר, או אם האירוע המחייב אשר יוצר התחייבות לשלם את ההיטל התרחש עד למועד הרכישה, בהתאמה, ולא בהתאם להגדרת התחייבות במסגרת המושגית.

התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים. התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022.

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

#### • 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.

בהתאם לתיקון, בקביעת עמלות ששולמו בניכוי עמלות שהתקבלו, לווה כולל בתזרימי המזומנים רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה לבין המלווה, לרבות עמלות ששולמו או התקבלו על ידי הלווה או המלווה לטובת האחר.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022, או לאחריו. התיקון יושם לגבי מכשיר החוב שתוקן או הוחלף החל מהשנה בה התיקון לתקן יושם לראשונה, קרי החל מה- 1 בינואר 2022.

כו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

#### (א) תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב"). התיקון העוקב קבע כי:

• רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

• עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום (המשך)

#### (ב) תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

#### (ג) תיקון ל- IAS 12 מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן: IAS "12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריה. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

#### (ד) תיקון ל- IAS 1 גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות ידרשו לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריה. יישום מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים - באור 3

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

#### **א. אומדנים והנחות:**

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

#### **ב. נדל"ן להשקעה:**

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומה לזה המוערך. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי השווי להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן. בקביעת השווי ההוגן בפעילות הבתים הפרטיים בארה"ב (SFR), לאור כמות הבתים הגדולה ופיזורם הרחב מחד, והמאפיינים הזוהים בין הבתים מאידך, הנהלת החברה המנהלת פעילות זו, קובעת רשימת נכסים המהווים מדגם מייצג (לפחות 10%) בכל אחד מאזורי הפעילות הרלוונטיים מתוך תיק הנכסים הכולל בהתחשב במיקום הנכסים ומבצעת לגביהם הערכת שווי המבוססת בין היתר על קבלת ציטוט מברוקר חיצוני (Broker Opinion Value - BOV) ונתונים השוואתיים ממקורות נוספים. בהתאם לתהליך האמור, ובהתבסס על אינדקציות השווי ההוגן המתקבלות ממקורות שונים כאמור ועל בסיס ניתוח התוצאות, קובעת הנהלת החברה את שווי הנכסים שבמדגם וממנו גוזרים את שיעור השינוי בערך הנכסים. שיעור השינוי על פי המדגם מיוחס לכלל הנכסים שהינם בעלי פרמטרים ומאפיינים דומים.

#### **ג. מדידה מהימנה של נדל"ן להשקעה בהקמה:**

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים:

- (1) יקום הנדל"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונזיל.
- (2) ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות או הערכות קודמות של רכישה או מכירה של נכסים במצב ומיקום דומים.
- (3) חתימה על הסכם הקמה עם קבלן מבצע.
- (4) השגת היתרי בניה.
- (5) אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר מראש לשוכרים.
- (6) אומדן מהימן של עלויות הקמה.
- (7) אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בנייתו הפסד מירידת ערך, אם קיים.

חישובי השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בפעילויותיה השונות מהווה בסיס לחישוב דמי ההצלחה (Promote) להם זכאית החברה, דרך החברות המוחזקות שלה, בהתאם לתנאי הסכמים השונים.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום ה-31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר
16,655	7,708
327	49
<u>16,992</u>	<u>7,757</u>

מזומנים  
פקדונות לזמן קצר

#### באור 5 - חייבים, הלוואות ויתרות חובה

הרכב:

ליום ה-31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר
561	406
78	54
474	-
22,932	35,882
495	254
<u>24,541</u>	<u>36,597</u>

מוסדות ממשלתיים  
הוצאות מראש  
יתרה לקבל בגין מכירת ההחזקות בחברה כלולה  
יתרות חוב של צדדים קשורים (1)  
חייבים אחרים

(1) כולל בעיקר הלוואות לזמן קצר שניתנו לחברת הניהול של מקבצי הדיור בארה"ב, לשותפים בפעילות הבתים צמודי הקרקע ("SFR") ואחרים בסך של כ- 23.7 מיליון דולר, כ- 7.5 מיליון דולר וכ- 4.5 מיליון דולר, בהתאמה (2021 - כולל בעיקר הלוואות לזמן קצר שניתנו לחברת הניהול של מקבצי הדיור בארה"ב וכן לשותפים בפעילות הבתים צמודי הקרקע ("SFR") בסך של כ- 17.5 מיליון דולר וכ- 4 מיליון דולר בהתאמה).

#### באור 6 - הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

הרכב:

ליום ה-31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר
208	-
2,264	2,133
-	1,277
2,069	14,854
<u>4,541</u>	<u>18,264</u>

- (1) הלוואה בסך של 2 מיליון אירו העומדת לפרעון עד ליום 31 במרץ 2027, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.6% המובטחת בשיעבוד על הקרקע.
- (2) בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 11 במאי 2022, הוענקו הלוואות (Non Recourse) להשקעות בקרנות הנדל"ן של החברה ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה נושאות ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת, ראה גם ביאור 17ה(5).
- (3) בהתאם להסכמים, ההלוואות נושאות ריבית בשיעורים של 5% - 10%.



## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מחזיקה החברה כ- 32,128 יחידות דיור, ב- 106 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב, 54 עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב באמצעות שתי קרנות החוב, 19 שותפויות המחזיקות 3,445 בתים פרטיים צמודי קרקע (SFR) ופקדונות בסך של כ- 48 מיליון דולר לרכישת 2,162 בתים עתידיים נוספים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ- 18 מיליון דולר והשאר באשראי בנקאי) וכן מחזיקה ב- 6 בתי מלון המוחזקים על ידי ריט פרטית למלונות.

#### 1. חלק החברה בחלוקות שהתקבלו כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) בתקופת הדוח ולאחריו:

ליום 31 בדצמבר 2022, השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים כוללות דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) בסך של כ- 272 מיליון דולר.

תזרימי מזומנים כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) שהתקבלו בחברה:

בתקופה שמיים 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 במיליוני דולר	בתקופה שמיים 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022 במיליוני דולר	
8.8	15.0	דמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP
46.4	83.0	דמי הצלחה (Promote) כ-GP
47.6	78.3	תזרים כ-LP
<b>102.8</b>	<b>176.2</b>	סה"כ

#### א. הרכב השקעות בקרנות ושותפויות ההשקעה:

ליום ה-31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי דולר	אלפי דולר		
35,351	90,188	ב7(1)(א)	השקעות המוחזקות על ידי אלקטרה אמריקה
64,732	-	ב7(1)(ד)	השקעות המוחזקות על ידי הקרן הראשונה
111,244	185,600	ב7(1)(ה)	השקעות המוחזקות על ידי הקרן השנייה
99,225	194,323	ב7(1)(ז)	השקעות המוחזקות על ידי הקרן השלישית
-	47,577	ב7(1)(ח)	השקעות המוחזקות על ידי הקרן הרביעית
11,773	16,301	ב7(1)(ט)	השקעות המוחזקות על ידי קרן החוב הראשונה
-	7,333	ב7(1)(יא)	השקעות המוחזקות על ידי קרן החוב השנייה
50,208	145,092	ב7(1)(יב)	השקעות בבתים צמודי קרקע
80,602	21,605	ב7(1)(יג)	השקעות המוחזקות באמצעות ריט המלונות
<u>453,136</u>	<u>708,018</u>		
-	11,400	ב8	השקעה בבניין משרדים באנגליה
<u>453,136</u>	<u>719,418</u>		

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

א. הרכב השקעות בקרנות ושותפויות ההשקעה בארה"ב: (המשך)

ליום ה-31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר

#### (1) נכסי אסטרטגיית המימוש

130	-	סך השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המחזיקות בנכסי אסטרטגיית המימוש
(130)	-	בניכוי השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המוחזקות למכירה (1)
-	-	

#### (2) מקבצי דיור בארה"ב

453,136	708,018	סך השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים
(29,688)	-	בניכוי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה (1)
423,449	708,018	
423,449	708,018	

1. הרכב השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המוחזקות למכירה:

ליום ה-31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר

#### א. נכסי אסטרטגיית המימוש

130	-	Portofino B.V
130	-	

#### ב. מקבצי דיור בארה"ב

11,036	-	Vantage at Shavano Park (ראה ביאור 7(1)(ג)2)
8,615	-	Verandas at Alamo Ranch (ראה ביאור 7(1)(ג)1)
7,143	-	West End at 76Ten (ראה ביאור 7(1)(ד)1)
2,859	-	Aspire at 610 (ראה באור 7(1)(ו)1)
34	-	יתרה לקבל חברות כלולות ועסקאות משותפות שנמכרו
29,688	-	
29,818	-	

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב:

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.)

א. להלן פירוט ההשקעה במקבצי דיור ויזום הקמת פרויקטי מגורים להשכרה בארה"ב המוחזקים ישירות על ידי אלקטרה אמריקה:

היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה	שיעור החזקות החברה בזכויות בהון (*)	מיקום המקבץ	
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022		
באלפי דולר	באלפי דולר	%		
34	-	6.4	טקסס	Amelia Ridge
		6.4	טקסס	Auburn Manor
		6.4	טקסס	Atrium Commons
		6.4	טקסס	Stratton Park
		6.4	טקסס	Brentwood Trace
2000	-	50	פלורידה	Dezer City
3,451	8,165	10.00	טנסי	Parc at Murfreeboro
4,000	-	12.50	טקסס	Retreat at Cinco Ranch (ראה ביאור 7ב(1)ג(3))
-	2,775	10.00	צפון קרוליינה	Cadence at Cates creek (ראה ביאור 7ב(1)ב(4))
-	3,648	10.00	צפון קרוליינה	Conrad at Concord Mills (ראה ביאור 7ב(1)ב(3))
-	3,983	10.00	טנסי	The Edge (ראה ביאור 7ב(1)ב(2))
-	1,300	9.92	פלורידה	The Adley Luxe (ראה ביאור 7ב(1)ב(6))
-	5,625	20.00	טקסס	Cavalli at Iron Horse (ראה ביאור 7ב(1)ב(5))
-	15,483	75.00	פלורידה	Sears (ראה ביאור 7ד)
-	42,548	75.00	פלורידה	Southland Mall (ראה ביאור 7ד)
11,036	-	30.26	טקסס	Vantage at Shavano Park (ראה ביאור 7ב(1)ג(2))
3,126	2,906	10.00	וירג'יניה	Boulders Lakeside
4,192	4,526	15.00	פלורידה	Tapestry Westland Village
-	774	19.85	פלורידה	Vivere (ראה ביאור 7ב(1)ב(7))
8,615	-	28.10	טקסס	Verandas at Alamo Ranch (ראה ביאור 7ב(1)ג(1))
3,100	3,594	15	פלורידה	The Elliot (ראה ביאור 7ב(1)ב(1))
-	2,325			פקדונות על חשבון רכישת נכסים
(4,204)	(7,464)	50		American Landmark Management
<b>35,351</b>	<b>90,188</b>			סה"כ

(\*) מתייחס לשיעור החזקות החברה בזכויות בהון משפטי משוקלל בשרשור החברות. ליום 31 בדצמבר 2021 – שיעורי החזקה זהים.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

**ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)**

**(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**

**ב. השקעה במקבצי דיור בארה"ב המוחזקים ישירות על ידי אלקטרה אמריקה בתקופת הדוח ולאחריו:**

מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה אלקטרה אמריקה 7 מקבצי דיור כדלקמן:

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
The Elliot	שארלוט, צפון קרוליינה	ינואר, 2022	240	56.9	3.7	15%
The Edge	מורפריסבורו, טנסי	מרץ, 2022	288	78.50	3.97	10%
Conrad at Concord Mills	שארלוט, צפון קרוליינה	מרץ, 2022	357	98.60	3.67	10%
Cadence at Cates Creek	ריילי, צפון קרוליינה	מרץ, 2022	270	75.50	2.80	10%
Cavalli at Iron House	פורט וורת' טקסס	מרץ, 2022	328	78.00	5.80	20%
The Adley Luxe	ג'קסונוויל, פלורידה	מרץ, 2022	200	27.00	1.30	10%
The Vivere	ג'קסונוויל, פלורידה	ינואר, 2023	300	43.40	4.83	19%
<b>סה"כ</b>			<b>1,983</b>	<b>458.5</b>	<b>26.0</b>	

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

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, 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:

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 שבע ממימוש הנכסים (*) במיליוני דולר
Verandas at Alamo	ספטמבר, 2016	28.1%	אלקטרה אמריקה	מרץ, 2022	50.4	6.7	5.9	(0.15)
Vantage at Shavano Park	מאי, 2016	30.3%	אלקטרה אמריקה	פברואר, 2022	53.75	10.9	9.7	3.5
Retreat at Cinco Ranch	ינואר, 2016	12.5%	אלקטרה אמריקה	יוני, 2022	68.30	7.3	6.2	2.1
<b>סה"כ</b>					<b>172.45</b>	<b>24.9</b>	<b>21.79</b>	<b>5.41</b>

(\*) 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.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

**ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)**

**(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**

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

במהלך שנת 2022 מימשה הקרן הראשונה 7 מקבצי דיור ובכך מימשה הקרן הראשונה את כלל נכסיה. התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 53 מיליון דולר כדלקמן:

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

(\*) 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.

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 מיליון דולר וכן כ- 145 מיליון דולר שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס 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.
- 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.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ה. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן השניה (\*\*):

:Electra Multifamily Investment Fund II L.P

היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2022	היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור החזקות החברה בזכויות בהון (*) ליום 31 בדצמבר 2022	מיקום המקבץ	
6,524	-	6.50	פלורידה	The Aspect (ראה באור 7(1)(ו)8)
1,128	3,302	6.50	צפון קרוליינה	Arbor Village
820	4,875	6.50	צפון קרוליינה	East 200
773	-	6.50	צפון קרוליינה	The Mark (ראה באור 7(1)(ו)9)
2,583	5,942	6.50	טקסס	Evolv
4,556	-	6.50	פלורידה	The Env (ראה באור 7(1)(ו)5)
3,569	11,278	6.50	צפון קרוליינה	Sterling Town Center
3,564	-	6.50	צפון קרוליינה	The Vive Street Kellswater (ראה באור 7(1)(ו)2)
2,450	3,922	6.50	יוסטון, טקסס	Haven at Liberty Hills
2,827	3,417	6.50	טקסס	Hilltops
6,095	12,346	6.50	טקסס	The Legends at Ridgeview Ranch
4,150	-	6.50	פלורידה	Siena (ראה באור 7(ב)(ו)6)
2,464	-	6.50	פלורידה	Verse at Royal Palm Beach (ראה באור 7(1)(ו)7)
3,288	-	6.50	טנסי	Lyric on Bell (ראה באור 7(1)(ו)4)
4,095	5,910	6.50	צפון קרוליינה	The Oaks
4,546	6,907	6.50	צפון קרוליינה	Madison Square at Northlake
3,941	6,606	6.50	טקסס	Emery Bay at Lakepointe
3,866	-	6.50	טנסי	Allegro on Bell (ראה באור 7(1)(ו)3)
2,859	-	6.50	טקסס	Aspire at 610 (ראה באור 7(1)(ו)3)
5,293	9,455	6.50	פלורידה	Luxe at 1820
2,568	4,581	6.50	טקסס	Alon at Castle Hills
2,447	3,956	6.50	טקסס	The Blvd
3,407	9,854	6.50	טקסס	Beckat at Bells Branch
2,133	4,647	6.50	טקסס	Hayden at Enclave
1,673	11,507	6.50	פלורידה	Cielo Boca
4,188	9,950	6.50	פלורידה	Mezza
1,793	6,020	6.50	טקסס	The Logan
1,603	5,384	6.50	טקסס	Laurel Hights at Cityview
1,007	3,381	6.50	טקסס	Ranch Three0Five
1,734	5,822	6.50	טקסס	The Regent
951	4,096	6.50	טנסי	The Hamilton
4,145	14,085	6.50	פלורידה	Amira at Westly
2,057	10,646	6.50	טקסס	Four Corners
5,144	8,789	6.50	טקסס	Elite 99 West
2,809	4,492	6.50	טקסס	Lakefront Villas
3,355	5,071	6.50	טקסס	The JaXon
840	(643)	6.50		Electra Multifamily Investment Fund II L.P
<b>111,244</b>	<b>185,600</b>			<b>סה"כ</b>

(\*) מתייחס לשיעור החזקות החברה בזכויות בהון משפטי משוקלל בשרשור החברות. ליום 31 בדצמבר 2021 – שיעורי החזקה זהים.  
 (\*\*) לעניין הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7(ג)1.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) **דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**

ו. מימוש מקבצי דיור של הקרן השניה Electra Multifamily Investment Fund II L.P. בתקופת הדוח ולאחריו:

במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מימשה הקרן השניה 9 מקבצי דיור. התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 20.9 מיליון דולר כדלקמן:

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

(\*) 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.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ז. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן השלישית (\*\*)

#### :American Landmark Electra Multifamily Investment Fund III L.P

היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2021	היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור החזקות החברה בזכויות בהון (*) ליום 31 בדצמבר 2022	מיקום המקבץ
באלפי דולר	באלפי דולר	%	
3,150	5,251	6.57	ג'ורג'יה Elevate at Nexton Park
3,093	4,826	6.57	ג'ורג'יה Cavalier
1,903	3,550	6.57	פלורידה Compass
632	1,208	6.57	צפון קרוליינה Royal Palms
2,212	4,302	6.57	דרום קרוליינה Ranch at Hudson Xing
1,220	2,098	6.57	צפון קרוליינה Finley West
1,052	2,132	6.57	צפון קרוליינה Lodge @1550
878	1,989	6.57	טקסס McAlister
2,968	1,989	6.57	פלורידה Midtown 24
2,268	6,011	6.57	צפון קרוליינה Canopy on Central
1,448	5,698	6.57	דרום קרוליינה Bryant at Summerville
2,206	2,322	6.57	פלורידה The Elysian
1,875	5,751	6.57	טקסס Opal at Barker Cypress
1,679	3,985	6.57	ג'ורג'יה The Bentley at Marietta
2,964	3,294	6.57	פלורידה The Braxton
2,639	5,641	6.57	פלורידה Fairway at Feather Sound
3,282	4,163	6.57	פלורידה Onyx Winter Park
1,804	4,033	6.57	טקסס The Shelby ay Northside
1,427	3,819	6.57	פלורידה Deseo Grande
2,847	5,427	6.57	פלורידה Parc at Wesley Chapel
2,579	5,415	6.57	פלורידה Eddison at Deerwood Park
1,650	4,926	6.57	ג'ורג'יה The Everett at East Cobb
2,064	4,451	6.57	ג'ורג'יה The Franklin at East Cobb
1,862	5,693	6.57	פלורידה 1801 MetroWest
1,938	6,729	6.57	פלורידה The Pearl
1,305	4,337	6.57	טקסס Stone Creek at the Woodlands
2,329	2,820	6.57	פלורידה Argyle Lake at Oakleaf Town Center
1,875	4,635	6.57	טקסס Waterford Trails
1,407	2,904	6.57	טקסס Emerson at Ford Park
1,148	3,086	6.57	טקסס The Aidan
1,657	2,965	6.57	דרום קרוליינה The Mason
2,088	4,506	6.57	דרום קרוליינה The Lsaac
2,297	4,615	6.57	טקסס Domain at Founders Parc
2,042	3,542	6.57	טקסס The ReVe
2,460	6,302	6.57	פלורידה Reunion at 400
2,689	5,397	6.57	טקסס Macallan at Ross
2,514	4,266	6.57	טקסס Mercantile River Distation
2,639	5,897	6.57	פלורידה Central Station
3,168	5,565	6.57	צפון קרוליינה 8 Metro Station
3,586	5,997	6.57	צפון קרוליינה Celsius
2,220	3,535	6.57	טקסס Palmetto Poinet
1,829	3,052	6.57	פלורידה City Harbor
2,129	3,186	6.57	ג'ורג'יה Artistry at Bethesda Park
4,947	7,828	6.57	צפון קרוליינה Latistry at Bethesda Park
2,080	3,034	6.57	טקסס Switchyard
1,177	167	6.57	Electra Multifamily Investment Fund III L.P
<b>99,225</b>	<b>194,323</b>		<b>סה"כ</b>

(\*) מתייחס לשיעור החזקות החברה בזכויות בהון משפטי משוקלל בשרשור החברות. ליום 31 בדצמבר 2021 – שיעורי החזקה זהים.  
 (\*\*) לעניין הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור ג(2).



## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ח. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן הרביעית -

American Landmark Electra Multifamily Investment Fund IV A L.P

היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר	היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר	שיעור החזקות החברה בזכויות בהון (*) ליום 31 בדצמבר	מיקום המקבץ
2021	2022	2022	
באלפי דולר	באלפי דולר	%	
-	2,017	8.74	טקסס Neo at Ten
-	1,259	8.74	טקסס Ember @ Alamo Ranch
-	1,257	8.74	טקסס Westwood Terrace
-	1,431	8.74	טקסס Kenzie Park
-	1,219	8.74	טקסס Allure at Shavano
-	1,872	8.74	טקסס Clear Springs
-	2,116	8.74	טקסס The Legend
-	2,149	8.74	טקסס The Lynx
-	2,274	8.74	טנסי Scout Landing
-	1,948	8.74	טקסס Broadway Chapter
-	6,724	8.74	פלורידה Mosaic at Miramar
-	2,998	8.74	ג'ורג'יה Morningside 2050
-	5,134	8.74	אריזונה The Access
-	4,154	8.74	וירג'יניה Element at Stonebrodge
-	2,929	8.74	פלורידה The Asher
-	3,938	8.74	אריזונה The Lotus
-	1,232	8.74	צפון קרוליינה Landing at Greenbrooke
-	693	8.74	צפון קרוליינה Residences at Braemar
-	1,060	8.74	צפון קרוליינה Flagstone at Indian trail
-	618	8.74	טקסס The Retreat at Eldirdge
-	894	8.74	טקסס Park at Northgate
-	1,338	8.74	טקסס Emers on Park
-	2,603	8.74	דרום קרוליינה The Harrison at Winds or Hills
-	888	8.74	פקדונות על חשבון רכישת נכסים
-	(5,620)	8.74	ALEMIF IV A LP
-	<b>47,577</b>		<b>סה"כ</b>

(\*) מתייחס לשיעור החזקות החברה בזכויות בהון משפטי משוקלל בשרשור החברות. ליום לעניין הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(3).

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ט. להלן פירוט חלק החברה במימון מקבצי דיור בארה"ב באמצעות קרן החוב הראשונה (\*\*)

:Electra Capital PM Fund L.P

היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר	היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר	שיעור החזקות החברה בזכויות בהון (*) ליום 31 בדצמבר	מיקום המקבץ
2021	2022	2022	
באלפי דולר	באלפי דולר	%	
321	-	5.26	Pkurhsv Park at Ashley Place (ראה באור 7ב(1)(י)(3))
243	278	5.26	Timaber Hollow צפון קרוליינה
405	-	5.26	טקסס Stonebridge at City Park (ראה באור 7ב(1)(י)(1))
265	-	5.26	טקסס Element at City Park (ראה באור 7ב(1)(י)(12))
1,098	1,042	5.26	טקסס Pines at Woodcreek
1,098	-	5.26	אריזונה Tuscan Palms (ראה באור 7ב(1)(י)(4))
1,377	-	5.26	פלורידה Park at Via Rma (ראה באור 7ב(1)(י)(6))
331	-	5.26	טקסס Westridge & Mainridge (ראה באור 7ב(1)(י)(8))
509	-	5.26	פלורידה River Gardens (ראה באור 7ב(1)(י)(11))
318	1,032	5.26	פלורידה St Johns Plantation
912	-	5.26	אריזונה Pointe Vista (ראה באור 7ב(1)(י)(2))
216	-	5.26	טקסס Buffalo Springs (ראה באור 7ב(1)(י)(5))
398	105	5.26	פלורידה Oakwood Apartments
227	260	5.26	טקסס Banyan Palms
196	224	5.26	טקסס Aspenwoods Apartments
456	521	5.26	טקסס Waterford Grove
263	301	5.26	טקסס Cambria
220	252	5.26	טקסס Montgomery
223	-	5.26	טקסס Frankford Station (ראה באור 7ב(1)(י)(9))
167	-	5.26	טקסס Rio West (ראה באור 7ב(1)(י)(10))
347	424	5.26	טקסס Asher Apartments
398	463	5.26	טקסס Houston Portfolio
75	86	5.26	טקסס Prof Park and Railton
291	333	5.26	טקסס Dryden
172	197	5.26	טקסס 5Fifty
312	357	5.26	פלורידה Lofts at Eden
135	154	5.26	אריזונה City 15
336	365	5.26	טקסס The Aubrey
498	584	5.26	טקסס The Pearl
239	273	5.26	דרם קרוליינה Willow Ridge
584	687	5.26	יטה Towers on Main
541	619	5.26	טקסס Cienda Portfolio
287	336	5.26	טקסס Turtle Point
244	-	5.26	טקסס Castle Hill Townhomes (ראה באור 7ב(1)(י)(7))
206	245	5.26	טקסס Redstone Vista
429	494	5.26	אריזונה Boston Square
540	634	5.26	טקסס Houston Portfolio
162	186	5.26	דרום קרוליינה Pinegate
-	1,383	5.26	ניו ג'רזי Rivet
-	395	5.26	אריזונה Thrive Tempe
-	321	5.26	טקסס Providence at Champion
-	284	5.26	טקסס The Mason
-	382	5.26	טקסס Mercury
-	1,139	5.26	אריזונה The Stratford Apartments
-	243	5.26	טקסס 500 Flats
-	259	5.26	נבאדה Spanish Oaks
-	237	5.26	אריזונה Patriot Square
-	297	5.26	אריזונה North Phoenix
-	611	5.26	נבאדה Nola Sky
-	739	5.26	פלורידה The Wymore
(2,386)	(440)	5.26	Electra Capital PM Fund L/P
<b>11,773</b>	<b>16,301</b>		<b>סה"כ</b>

(\*) ליום 31 בדצמבר 2021 - שיעורי החזקה זהים.

(\*\*) לעניין קרן החוב הראשונה למתן הלוואות לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(4).

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

**ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)**

**(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**

י. מימוש עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב בקרן החוב הראשונה בתקופת הדוח ולאחריו:

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הושלמו פרעונות מלאים של 12 עסקאות חוב למימון מקבצי דיור כדלקמן:

תשואה במימוש	תשואה חוזית מינימלית	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר	תמורת המכירה (חלק הקרן) במיליוני דולר	גובה ההשקה במקורי (חלק הקרן) במיליוני דולר	מועד השלמת העסקה	מועד ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג עסקה	נכס	
18.4%	12%	0.32	6.4	5.5	מרץ, 2022	פברואר, 2020	יוסטון, טקסס	Participating Preferred Equity	Stonebridge	1
27.1%	12.5%	0.17	3.5	3.0	אפריל, 2022	ינואר, 2021	פינקס, אריזונה	Preferred Equity	Point Vista	2
33.0%	11.0%	0.28	5.7	3.1	מאי, 2022	אוגוסט, 2019	טמפה, פלורידה	Participating Preferred Equity	Park at Ashley	3
23.1%	12.0%	1.02	16.9	14.1	יולי, 2022	נובמבר, 2020	פניקס, אריזונה	Participating Preferred Equity	Tuscany Palms	4
13.2%	12.0%	0.17	3.4	3.4	אוגוסט, 2022	אפריל, 2021	אמיריליו, טקסס	Mezzanine Loan	Buffalo Springs	5
15.2%	12.0%	0.27	6.7 (*)	6.2	אוגוסט, 2022	נובמבר, 2020	דייטונה ביץ', פלורידה	Preferred Equity	Park at via Roma	6
23.6%	12.5%	0.21	4.2	3.8	ספטמבר, 2022	דצמבר, 2021	סן אנטוניו, טקסס	Mezzanine Loan	Castle Hills Townhomes	7
14.5%	12.0%	0.40	8.2	8.0	ספטמבר, 2022	דצמבר, 2020	יוסטון, טקסס	Mezzanine Loan	Westridge & Mainridge	8
17.5%	11.8%	0.18	3.7	3.5	אוקטובר, 2022	יולי, 2021	אוסטין, טקסס	Mezzanine Loan	Frankford Station	9
16.5%	12.0%	0.13	2.7	2.6	אוקטובר, 2022	פברואר, 2021	טמפה, פלורידה	Mezzanine Loan	Rio West	10
14.1%	12.0%	0.25	5.1	5.0	נובמבר, 2022	פברואר, 2021	טמפה, פלורידה	Mezzanine Loan	River Gardens	11
14.4%	11.0%	0.21	4.7 (**)	4.1	דצמבר, 2022	מאי, 2020	בראין, טקסס	Participating preferred Equity	Element at University Park	12
		3.62	71.1	62.3					סה"כ	

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

(\*\*) כולל פרעון חלקי של ההשקעה (חלק הקרן) במהלך שנת 2022 בסך של כ- 0.5 מיליון דולר

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) **דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**

יא. להלן פירוט חלק החברה במימון מקבצי דיור בארה"ב באמצעות קרן החוב השניה (\*):

:Electra Capital PM Fund II L.P

היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2021	היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור החזקות החברה בזכויות בהון (*) ליום 31 בדצמבר 2022	מיקום המקבץ
באלפי דולר	באלפי דולר	%	
-	1,270	6.00	טקסס Bayou Park
-	1,609	6.00	טקסס Bachman Portfolio
-	468	6.00	אריזונה Sanctuary on Broadway
-	590	6.00	נבאדה Laurel Park Apartments
-	587	6.00	נבאדה Nola Sol
-	643	6.00	טקסס Ashland Greene Portfolio
-	484	6.00	פנסילבניה The Baldwin
-	443	6.00	טקסס Park at Spring Creek
-	484	6.00	נבאדה Roca Whitney Ranch
-	937	6.00	צפון קרוליינה Caldwell Station
-	565	6.00	טקסס Brendon Park
-	465	6.00	טקסס Esencia Apartments
-	588	6.00	אריזונה Red Sage
-	597	6.00	אריזונה The Perry
-	535	6.00	אריזונה Serena Park
-	463	6.00	טקסס Preserve at Willow Park
-	(3,395)		Electra Capital PM Fund II L/P
-	<b>7,333</b>		<b>סה"כ</b>

(\*) מתייחס לשיעור החזקות החברה בזכויות בהון משפטי משוקלל בשרשור החברות. לעניין קרן החוב השניה למתן הלוואות לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7(5).

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

יב. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה בדיור להשכרה (Single Family) (\*\* בארה"ב):

היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2021	היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור החזקות החברה בזכויות בהון (*) ליום 31 בדצמבר 2022	מספר בתים	שותפות
1,169	1,606	9.4%	74	ET1
2,622	4,904	18.3%	157	ET2
2,395	4,883	7.3%	384	ET3
2,087	4,440	7.3%	623	ET4
2,896	4,359	11.0%	306	ET5
1,174	1,945	7.3%	193	ET6
7,322	1,858	7.3%	242	ET7
-	1,413	7.3%	191	ET8
-	1,542	7.3%	170	ET9
-	1,296	7.3%	135	ET10
-	14,428	73.3%	166	*ET11
-	998	5.1%	190	ETYS
-	10,984	100.0%	85	**ET12
-	19,132	100.0%	158	**ET13
-	19,432	100.0%	156	**ET14
-	14,517	100.0%	111	**ET15
-	8,208	100.0%	49	**ET16
30,542	22,678			פקדונות לרכישת בתים נוספים
<b>50,208</b>	<b>145,092</b>		<b>3,445</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) מתייחס לשיעור החזקות החברה בזכויות בהון משפטי משוקלל בשרשור החברות. עם השקעת שותף מוגבל (LP), תדולל החזקת החברה לכ- 10%.

(\*\*) לעניין השקעת החברה בבתים פרטיים Single Family Rental (להלן - "SFR") ראה להלן באור ג7(6).

ג. להלן פירוט חלק החברה בריט (REIT) הפרטית למלונות בארה"ב (Electra Hospitality) (\*\*):

היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2021	היקף ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור החזקות החברה בזכויות בהון (*) ליום 31 בדצמבר 2022	מספר חדרים	מיקום המלון	סניף
14,675	1,732	8.0%	178	ניו יורק	AKA Nomad
15,681	2,728	8.0%	180	וירג'יניה	AKA Alex
47,575	4,316	8.0%	201	מיאמי	AKA Brickell
-	2,941	8.0%	215	פלורידה	AKA West Palm
-	3,384	8.0%	152	וושिंगטון די.סי	AKA Washington Circle
-	3,536	8.0%	225	בוסטון	AKA Boston Back Bay
-	1,207	8.0%		פקדונות לרכישת בית מלון	
80,602	21,605		1,151	Electra Hospitality	

(\*) מתייחס לשיעור החזקות החברה בזכויות בהון משפטי משוקלל בשרשור החברות. ליום 31 בדצמבר 2021 - 97.5%. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022 הכריזה החברה על סגירה ראשונה של ריט המלונות, עם כניסת משקיעים לריט, דוללה החזקת החברה מ- 97.5% בשנת 2021 לכ- 8%.

(\*\*) לעניין ריט פרטית למלונות, ראה להלן באור ג7(7).

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

#### ג. קרנות / שותפויות להשקעה

##### (1) הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (EMIF II):

- הקרן עוסקת ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש יוני 2018, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 140 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש יולי 2019, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 462 מיליון דולר וכן כ- 400 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 862 מיליון דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית עומדת על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- הקרן רכשה 42 מקבצי דיור, בהיקף של 14,174 יחידות דיור במדינות טקסס, פלורידה, ג'ורג'יה, טנסי, דרום וצפון קרוליינה.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה סך של 30 מיליון דולר המהווים כ- 6.5% מהיקף ההשקעה בקרן.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן 27 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בהיקף של 9,434 יחידות דיור).

##### (2) הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF III):

- הקרן עוסקת ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש דצמבר 2019, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 140 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש יולי 2021, בהיקף התחייבויות של להשקעה כ- 980 מיליון דולר וכן כ- 41 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 1.021 מיליארד דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית עומדת על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- הקרן רכשה 47 מקבצי דיור, בהיקף של 13,369 יחידות דיור במדינות טקסס, פלורידה, ג'ורג'יה, דרום וצפון קרוליינה.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה סך של כ- 64.4 מיליון דולר המהווים כ- 6.57% מהיקף ההשקעה בקרן.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן 47 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בהיקף של 13,369 יחידות דיור).

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

- הקרן עוסקת ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש מאי 2022, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 355 מיליון דולר.
- סך ההתחייבויות להשקעה שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 900 מיליון דולר, למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 1 מיליארד דולר. כמו כן, סך של כ- 51 מיליון דולר גוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 951 מיליון דולר.
- תקופת הקרן תעמוד על עד 8 שנים מיום הסגירה הראשונה של הקרן (Initial Closing).
- נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה הקרן 23 מקבצי דיור, בהיקף של 6,817 יחידות דיור במדינות טקסס, אריזונה, פלורידה, טנסי, וירג'יניה, ג'ורג'יה ודרום וצפון קרוליינה, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 635 מיליון דולר.
- היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו הנמוך מבין 75 מיליון דולר או 6% מהיקף התחייבויות המשקיעים.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 56.6 מיליון דולר. שיעור החזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 8.74% מהיקף ההשקעה בקרן.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

**ג. קרנות / שותפויות להשקעה (המשך)**

#### **(4) קרן החוב הראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital):**

- הקרן עוסקת במימון מקבצי דיור בדרך של מתן מכשירי השלמת הון עצמי הכוללים הלוואות מזנין (Mezzanine Loans) והון מועדף (Preferred Equity Investments) לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש דצמבר 2019, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 100 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש יוני 2021, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 285 מיליון דולר וכן כ- 18 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 303 מיליון דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית עומדת על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- הקרן ביצעה 52 עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה סך של כ- 15 מיליון דולר המהווים כ- 5.26% מהיקף ההשקעה בקרן.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 14 עסקאות חוב, מחזיקה הקרן ב- 38 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 231 מיליון דולר.

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

- הקרן עוסקת במימון מקבצי דיור בדרך של מתן מכשירי השלמת הון עצמי הכוללים הלוואות מזנין (Mezzanine Loans) והון מועדף (Preferred Equity Investments) לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש אפריל 2022, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 175 מיליון דולר.
- סך ההתחייבויות להשקעה שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 360 מיליון דולר, למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 500 מיליון דולר. כמו כן סך של כ- 9 מיליון דולר גוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 369 מיליון דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית תעמוד על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- עד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 18 עסקאות למימון מקבצי דיור בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 182 מיליון דולר.
- ההיקף הכולל של התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ-LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון דולר.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 6.75 מיליון דולר המהווים כ- 6% מהיקף ההשקעה בקרן.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

**ג. קרנות / שותפויות להשקעה (המשך)**

#### **(6) Single Family Rental (להלן - "SFR")**

בחודש דצמבר 2020 הודיעה החברה על הרחבת פעילותה בתחום הדיור להשכרה בארה"ב על ידי כניסה לתחום ה-SFR. בפעילות זו רוכשת החברה בתים פרטיים חדשים מקבלנים בהנחה ממחיר השוק, זאת באמצעות קשריה וביצוע רכישות בהיקפים גדולים. הבתים מושכרים בעיקר למשפחות ומנהלים בצורה מיטבית על ידי פלטפורמה ניהולית קיימת עם ניסיון רב בתחום, המובילה למקסום הרווח התפעולי הנקי (NOI) ויצירת תזרים שוטף יציב לאורך תקופת ההחזקה. לקידום הפעילות וניהולה התקשרה החברה עם שותף מקומי בעל ניסיון ומוניטין רב בתחום ה-SFR.

שותפות הניהול לנכסי ה-SFR, Electra Transcendent Management LLC, מוחזקת על ידי החברה (50%) ושותפה בשותף הכללי (GP) (50%), ועוסקת בהשכרה ותפעול נכסי ה-SFR.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, הוקמו 19 שותפויות המחזיקות כ-3,588 בתים פרטיים צמודי קרקע, בעלות של כ-1 מיליארד דולר. ההון העצמי (100%) שהושקע מסתכם לסך של כ-379.9 מיליון דולר. החברה מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) בכל השותפויות שדוללו בשיעורים של כ-5% - 18%. חלקה של החברה בהון העצמי שהושקע מסתכם לסך של כ-145 מיליון דולר. בנוסף השקיעה החברה המוחזקת סך (100%) של כ-37.9 מיליון דולר להעמדת פקדונות לרכישת כ-1,580 בתים עתידיים נוספים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ-11.5 מיליון דולר והשאר באשראי בנקאי).

#### **(7) ריט (REIT) פרטית למלונות בארה"ב (Electra Hospitality)**

במהלך תקופת הקורונה, בחנה החברה את השפעת המגפה על תחום המלונאות בארה"ב וזיהתה הזדמנויות לביצוע השקעות אטרקטיביות במלונות אשר חוו פגיעה משמעותית בשוויים לאור המשבר.

במסגרת זו, התקשרה החברה עם שותף אמריקאי (Co-GP) בעל ניסיון ומוניטין רב בתחום המלונות, אשר מחזיק בבעלותו ומנהל רשת בתי מלון בשם AKA ופועל בתחום הנדל"ן בארה"ב מזה עשורים רבים, והקימה שותפות ריט (REIT) פרטית (להלן: "השותפות") אשר תפעל לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's), ביעד גיוס של עד 500 מיליון דולר בשלב הראשון, אשר עודכן לסך של 700 מיליון דולר, באמצעותם ירכשו מלונות בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי הממוקמים בערים מרכזיות, בעיקר בארה"ב (Gateway Cities), אשר מתאפיינות בביקוש רב לתיירות עסקית ופנאי.

התכנית העסקית של השותפות כוללת, בין היתר, בחינת מימוש באמצעות הנפקה לציבור (IPO) לאחר רכישת מסה קריטית של מלונות והשלמת הליך השבחתם.

בהתאם לתוכנית החברה, יעמוד חלקו של השותף הכללי בהון העצמי כ-LP, לאחר דילול ע"י משקיעים, על כ-8% מהיקף ההשקעות בפעילות, ובכל מקרה לא יפחת מ-40 מיליון דולר, ולא יעלה על סך של 80 מיליון דולר (מזה חלק החברה, 75%).

ביום 8 במרץ 2022, הודיעה החברה על סגירה ראשונה (Initial Closing) 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 רכשה הריט 7 בתי מלון (מזה 4 בתקופת הדוח ולאחריו) בעלות כוללת (100%) ביום הקלוזינג, בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים בסך של כ-689 מיליון דולר בהיקף השקעה הונית כוללת בסך של כ-373 מיליון דולר.

החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-30 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ-8% מהיקף ההשקעה בקרן.



## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

##### ז. ייזום הקמת פרויקטי מגורים להשכרה במיאמי:

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. הקרקע ממוקמת בין שכונות מגורים צפופות ובסמיכות לכבישים מרכזיים, באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית. המתחם בשטח של כ-325 דונם, שוכן באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית ובו זכויות לבניית אלפי יחידות דיור.

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, אשר מגדיל את היקף הזכויות ומייצרת ערך נוסף, בין היתר, על ידי אפשרות לניוד הזכויות השונות 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 JC Penney, Ross, Macy's 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. 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. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, תוכנית הפיתוח וההשבחה שהוגשה לרשות המקומית נמצאת בשלבים מתקדמים.

##### ח. חברת הניהול American Landmark Management ("ALM") (להלן: "ALM"):

השותפות ALM מוחזקת על ידי החברה (50%) ושותפיה בשותף הכללי (GP) (50%). למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת חברת הניהול מקבצי דיור הכוללים כ-33 אלף יחידות דיור, המוחזקים על ידי אלקטרה אמריקה ו-3 הקרנות להשקעה במקבצי דיור.

##### ט. דיבידנדים ודמי הצלחה מחברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב:

בשנת 2022 התקבלו מחברות כלולות דמי הצלחה ודיבידנדים בסכום כולל של כ-90.5 מיליון דולר (בשנת 2021 כ-53.5 מיליון דולר).

##### י. צירוף מידע תמציתי ודוחות כספיים של חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת

###### 1. החברה מציגה בדוחותיה הכספיים מידע תמציתי לגבי החברות הבאות:

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

###### 2. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים צורפו לדוחות החברה:

החברה מצרפת את הדוחות הכספיים 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

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(Multifamily Investments Fund III L.P).

### באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ז. מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיוור להשכרה:

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

ליום 31 בדצמבר

2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	
34,020	54,752	נכסים שוטפים
1,293,433	1,172,316	נכסים לא שוטפים (*)
11,054	53,390	התחייבויות שוטפות
126,380	-	הלוואות בעלים
547,834	416,619	התחייבויות לא שוטפות
642,185	757,059	<b>נכסים, נטו</b>
642,185	757,059	הון המיוחס לבעלי המניות
16,433	38,132	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
547,834	419,531	מזומנים ושוי מזומנים
		התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 851 מליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
130,024	82,607	83,351	הכנסות
66,407	37,145	37,657	רווח תפעולי
27,574	188,180	97,419	התאמות שווי הוגן
37,083	80,071	181,043	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
53,233	267,988	274,304	רווח לתקופה
34,800	34,082	41,706	נתוני הרווח כוללים את ההוצאות הבאות:
			הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

ז. מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה: (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר

2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר
69,582	59,799
2,591,777	3,068,074
15,095	33,327
256,707	224,295
1,562,694	1,609,052
<u>826,863</u>	<u>1,261,200</u>
<u>826,863</u>	<u>1,261,200</u>

נכסים שוטפים  
נכסים לא שטופים (\*)  
התחייבויות שוטפות  
הלוואות בעלים  
התחייבויות לא שוטפות  
**נכסים, נטו**  
הון המיוחס לבעלי המניות

סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים

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

<u>22,846</u>	<u>23,198</u>
<u>1,562,694</u>	<u>1,628,877</u>

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 851 מליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
<u>43,634</u>	<u>138,181</u>	<u>234,810</u>
<u>17,812</u>	<u>67,501</u>	<u>118,033</u>
<u>13,705</u>	<u>167,846</u>	<u>432,694</u>
<u>2,819</u>	<u>5,029</u>	<u>19,949</u>
<u>11,092</u>	<u>183,664</u>	<u>481,518</u>
<u>13,185</u>	<u>34,350</u>	<u>61,979</u>

הכנסות  
רווח תפעולי  
התאמות שווי הוגן  
תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
רווח (הפסד) לתקופה  
הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)**

ז. מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה: (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר

2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	
-	115,122	נכסים שוטפים
-	1,566,842	נכסים לא שוטפים (*)
-	20,586	התחייבויות שוטפות
-	164,676	הלוואות בעלים
-	1,038,095	התחייבויות לא שוטפות
-	458,607	<b>נכסים, נטו</b>
-	458,607	הון המיוחס לבעלי המניות
-	13,384	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
-	949,879	מזומנים ושווי מזומנים
		התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 851 מליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
-	-	45,348	הכנסות
-	-	17,214	רווח תפעולי
-	-	-	התאמות שווי הוגן
-	-	-	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	-	(26,252)	רווח לתקופה
-	-	20,273	נתוני הרווח כוללים את הוצאות הבאות:
			הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות כלולות ועסקאות משותפות – נכסי אסטרטגיית המימוש

#### (1) הודו:

למועד הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה באמצעות חברות בנות זרות ב-2 קרקעות פרטיות בעיר צ'נאי, הודו. החברה מבצעת את השקעותיה בהודו בשיתוף פעולה עם חברת נכסים ובנין בע"מ, המחזיקה בקרקעות בשיעורי החזקה זהים לאלה שבהם מחזיקה החברה, יחד עם צדדים נוספים.

בהתאם לתיקון לתקן IAS 28, הפחיתה החברה בספריה, בשנת 2019, את מלוא יתרת השקעתה בפרויקטים בהודו.

#### פרויקטים בצ'נאי:

בשנת 2017 חתמה החברה הכלולה על הסכם למכירת הזכויות בפרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי לשותף המקומי בפרויקטים, הכוללים שטח של כ-33 אקר בו קיימות זכויות לבניית כ-2,200 יחידות דיור, וכן חטיבת קרקע, הסמוכה לפרויקט המגורים, בשטח של כ-10 אקר, המיועדת לשימוש מסחרי, בתמורה כוללת (100%) של 45.5 מיליון דולר (חלק החברה כ-21 מיליון דולר). במועד חתימת ההסכם קיבלה החברה הכלולה סך (100%) של 6.7 מיליון דולר ובשנת 2019 התקבל סך נוסף (100%) של כ-1 מיליון דולר.

לאור חולשת שוק הנדל"ן בצ'נאי, לבקשת הרוכשים, הצדדים ניהלו משא ומתן בדבר מועדי התשלום של העסקה. השלמת העסקה מתעכבת, והצדדים לא הגיעו לחתימה על עדכון להסכם המכר. ככל שידרש, החברה הכלולה תפעל לאיתור רוכשים פוטנציאליים חדשים תוך שמירת הזכויות של החברה הכלולה אל מול הרוכשים הקיימים. בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, שווי הפרויקטים, המשקף את שווי הקרקעות שטרם נמכרו, נקבע על סך (100%) של כ-30 מיליון דולר. ככל שמכירת הפרויקטים תבוצע בהתאם להערכת השווי כאמור, חלקה של החברה בתמורה יעמוד על כ-13.5 מיליון דולר.

#### (2) דיבידנדים וריבית מחברות כלולות ועסקאות משותפות המחזיקות בנכסי אסטרטגיית המימוש:

בשנת 2022 לא התקבלו ריבית ודיבידנדים מחברות כלולות (בשנת 2021 כ-6.7 מיליון דולר).

#### ב. קרן להשקעות במשרדים בבריטניה

בחודש נובמבר 2021, הודיעה החברה כי הינה פועלת להרחבת פעילותה בתחום קרנות ההשקעה (Private Equity) תחת ניהולה וכניסה לתחום המשרדים בבריטניה במטרה לנצל את פערי הביקוש בין נכסי משרדים מיושנים ולא אטרקטיביים (Grade B/C) לנכסי משרדים מודרניים ואטרקטיביים (Grade A). פערי ביקוש אלו גדלו בעקבות מגפת הקורונה וצפויים לגדול עוד יותר עד 2030 לאור רגולציה ממשלתית מתוכננת בתחום ההתייעלות האנרגטית (EPC). מטרה זו תושג באמצעות יישום מודל עסקי המבוסס על אסטרטגיית השבחה (Value Add) הכוללת שיפוץ של נכסי משרדים Grade B/C ל-Grade A הממוקמים במיקומים מרכזיים. כמו כן, לאור הטלטלה שעוברת הכלכלה הבריטית והשפעתה על מחירי הנדל"ן, החברה תפעל לאיתור נכסים במחירים הזדמנותיים.

החברה התקשרה עם שותף מקומי בעל ניסיון של מעל 25 שנה בתחום המשרדים בבריטניה, במהלך ביצוע עסקאות בהיקף רחב, לרבות עם גופים מוסדיים מישראל ומבריטניה.

רכישת הנכסים מבוצעת בדרך של קרנות השקעה (Private Equity) כאשר החברה משמשת ביחד עם השותף המקומי כשותף כללי (GP) ופועלת לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's) 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%).

בחודש מרץ 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 בניין 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). נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, הנכס עומד ביעדי התוכנית העסקית ונמצא בתקופת השבחה. דמי השכירות בנכס עלו בכ-17% ממועד הרכישה.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### **באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

##### **ב. קרן להשקעות במשרדים בבריטניה (המשך)**

ביום 30 ביוני 2022 העמיד בנק זר הלוואת Non-Recourse בסך של כ- 11.75 מיליון פאונד.

יתרת ההשקעת החברה בקרן להשקעות במשרדים בבריטניה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמת לסך של כ- 11.4 מיליון דולר.

לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2023, חתמה הקרן על הסכם רכישה מחייב של בניין משרדים בעיר ברמינגהם, בריטניה.

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

#### **באור 9 - נכסי אסטרטגיית המימוש**

##### **(א) פרויקט אורנים:**

בשנת 2018, הוגשה תביעה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, כנגד החברה וכנגד השותף של החברה בפרויקט, על ידי הקבלן הראשי בפרויקט (כיום, מלון רויאל ביץ' ברחוב הירקון בתל-אביב) על סכום כולל (100%) של כ-43.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (חלק החברה 50%). בעקבות ערעור שהגיש התובע לבית המשפט העליון קבע בית המשפט כי התיק יוחזר לבית המשפט המחוזי על מנת שיידון בתביעה לגופה.

ביום 25 בנובמבר 2021 הגיעו הצדדים להסכם גישור לפיו כלל המחלוקות יוכרעו ע"י מגשר אשר יפסוק סכום (100%) שבין 1.5 מיליון ש"ח לבין 6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה 50%). הסכם הגישור קיבל תוקף של פסק דין ביום 5 לדצמבר 2021. בהתאם לסיכום בין הצדדים, נקבע כי הצדדים יסכמו עמדותיהם בפני הפוסק, וימתינו להכרעתו בדיון שנקבע ליום 30 באפריל 2023.

##### ערביות

ניתנה ערבות בסך של כ- 11 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) לרוכש דירה בפרויקט אורנים.

##### **(ב) פרויקט סוהו:**

##### תביעה מול רשות מקרקעי ישראל:

בחודש אוגוסט 2015, חכרה העסקה המשותפת שהחזיקה בנכס המקרקעין בפרוייקט הסוהו בנתניה מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים בתוספת אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

בהתאם לדרישה שנתקבלה מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שילמה העסקה המשותפת, תחת מחאה, את סך הדרישה של כ- 25.6 מיליון ש"ח (חלק החברה מסכום זה 50%).

בשנת 2016 תבעה העסקה המשותפת את רמ"י בקשר עם התשלומים ביתר ששולמו כאמור תחת מחאה.

ביום 10 פברואר 2022, נחתם הסכם פשרה בין העסקה המשותפת לבין רמ"י, על פיו שילמה רמ"י לעסקה המשותפת 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 וליתור הדדי בין הצדדים על כל הטענות בכל המחלוקות ההדדיות מושא ההליך הנדון. בעקבות האמור הכירה החברה בשנת 2022 בהכנסה בסך של כ- 1.2 מיליון דולר.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### באור 10 - אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב)

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		מטבע בסיס הצמדה	
2021	2022		
אלפי דולר	אלפי דולרים		
45,000	27,500	דולר	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים: למימון פעילויות של החברה בארה"ב חלויות שוטפות של אגרות חוב
14,643	18,688	בש"ח	
59,643	46,188		

ב. **אמות מידה פיננסיות** - ראה באור 12ג להלן.

ג. **שעבודים** - ראה באור 15ב להלן.

#### באור 11 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	
69	-	חברות בקבוצת אלקו עובדים ומוסדות בגין שכר ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב מוסדות הוצאות לשלם אחרים
793	1,101	
1,159	1,437	
82	38	
5,093	8,711	
37	41	
7,232	11,328	

#### באור 12 - הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	
84,955	139,945	בצפון אמריקה בישראל בבריטניה
707	455	
-	11,845	
85,662	149,244	

ב. **הרכב לפי מטבע פונקציונאלי:**

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	%	
707	455	6.31	ממוסדות פיננסים ותאגידים בנקאיים: (1) בש"ח במטבע חוץ או בהצמדה אליו: דולר ארה"ב בלירה שטרלינג סך הכל
84,954	139,945	7.71-8.85	
-	11,845	7.97	
85,662	149,244		(1) היתרות הינן בריבית משתנה.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - הלוואות לזמן ארוך (המשך)

#### ג. מידע נוסף:

בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב ליום 31 בדצמבר 2022 על סך כולל של 185 מיליון דולר (יתרת מסגרת אשראי הבלתי מנוצלת ליום 31 בדצמבר 2022 של החברה הבת בארה"ב הינה בסך של כ- 7.5 מיליון דולר). במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, הגדילה החברה את היקף מסגרות האשראי בסך של 30 מיליון דולר ובסה"כ היקף מסגרות האשראי של החברה, למועד פרסום הדוחות הכספיים, מסתכם לסך של 215 מיליון דולר. למועד פרסום הדוחות הכספיים, בהתאם לאישורי ועדות האשראי שנתקבלו מהבנקים המממנים, הועמד מועד פרעון האשראי בסך של 150 מיליון דולר, מתוך הנ"ל, ליום 1 בינואר 2025.

מועדי הפרעון של קווי האשראי של החברה הינם כדלקמן:

שנת 2023 - 65 מיליון דולר.

שנת 2025 - 150 מיליון דולר.

החברה פועלת להארכת מסגרות האשראי בהתאם לצרכיה מפעם לפעם.

למועד הדוח הכספי עומדת החברה באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים המממנים הכוללות בין היתר:

שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו לא יפחת משיעור של 27.5% - ליום 31 בדצמבר 2022 – 51.52%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 31 בדצמבר 2022 – 57.37%.

דיבידנד - החברה תהא רשאית לחלק דיבידנדים בסכום שנתי המהווה 50% מהרווחים המותרים לחלוקה (עודפים בניכוי קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר) והכל בכפוף לתנאים כמוסכם עם הבנקים הכוללים בין היתר:

1. ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, בניכוי סכום החלוקה הצפויה, לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.
2. היא אינה מצויה, ערב החלוקה וגם עקב החלוקה בהפרה של ההתניות הפיננסיות.
3. החברה אינה מצויה ערב חלוקת הדיבידנד כאמור בהפרה של איזו מהתחייבויותיה.

#### בנוסף כוללים ההסכמים בין החברה לבין הבנקים המממנים כדלקמן:

- הגבלה על תשלומים לבעלי שליטה – החברה תהיה רשאית לשלם לאלקו בע"מ (להלן: "אלקו") דמי ניהול, מענקים והחזר הוצאות בהתאם לקבוע בהסכם לקבלת שירותי ניהול, וכן תהיה רשאית לשלם לחברות מקבוצת אלקו שכר ותמורה עבור שירותים מקצועיים שיינתנו לה (לרבות שירותי ניהול, אחזקת נכסים, שכר דירה וארנונה, הוצאות אנרגיה, כיבודים ושירותי מחשוב) ובלבד שהשירותים והתשלום בגינם יינתנו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק בסך שנתי שלא יעלה על 7 מיליון ש"ח בכל שנה קלנדרית. בנוסף, כל הלוואות הבעלים ו/או הכספים אשר מגיעים לבעלים מהחברה ו/או התחייבויות החברה כלפיהם יהיו נחותים ונדחים אחרי התחייבויות החברה לבנק.
- שמירת שליטה בחברה – שינוי שליטה בחברה יהווה אירוע הפרה. כמו כן התחייבה החברה כי לא תקבל החלטות מסוימות כגון פירוק מרצון, שינוי המבנה התאגידי של החברה בלבד, מיזוג ו/או החלטה בדבר פשרה או הסדר.
- במקרה שהחברה תבצע הנפקה של אגרות חוב, בכל דרך שהיא, לרבות במקרה של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות: (1) מח"מ אגרות החוב יהיה ארוך ממח"מ מסגרות האשראי בבנקים ו-(2) לא יבוצעו פירעונות מוקדמים של אגרות החוב ללא קבלת אישור הבנק לכך בכתב ומראש.



## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 12 - הלוואות לזמן ארוך (המשך)**

ג. מידע נוסף: (המשך)

- על אף האמור, הוסכם כי החברה תהיה רשאית לפרוע פרעונות מוקדמים של אגרות חוב בהתקיים כל התנאים הבאים:

1. סך הסכום הנפרע במצטבר אינו עולה על 30% מיתרת קרן האג"ח במועד ההנפקה.
2. לא חל שינוי מהותי לרעה בעסקי החברה או במצבה הכספי.
3. מסגרת האשראי הבנקאית במועד הפירעון המוקדם אינה מנוצלת.

- החברה לא תיתן ולא תתחייב לתת לבעלים, קיימים ועתידיים ו/או לחברות בקבוצת "אלקו" ו/או לבן משפחה של נושאי משרה בחברה ו/או לחברות או תאגידים אשר החברה הינה בעלת עניין בהם, בין במישרין בין בעקיפין, בכל אופן וצורה שהן, הלוואות או אשראי כלשהם מהחברה, ו/או סיוע כלשהו מהחברה לקבלת הלוואות ו/או אשראי ו/או ערבויות מהחברה לטובת מי מהאמורים לעיל - והכול בלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. האמור לא יחול על העמדת הלוואות ו/או אשראים לחברות מוחזקות של החברה, לרבות ומבלי לגרוע, חברות ו/או תאגידים ו/או גופים המוחזקים במישרין ו/או בעקיפין על ידי החברה, בחו"ל בלבד, ו/או קרנות ו/או דיור להשכרה בארה"ב אשר החברה משקיעה בהן ו/או משמשת בהן כנאמן ו/או גופים הקשורים לכל הנ"ל ו/או לשותפויות בהן החברה שותפה (בין אם שותפויות רשומות ובין אם לא רשומות, כאשר העמדת הלוואה ו/או אשראי לשותפות כאמור לעיל, תהא ביחס לחלק בו מחזיקה החברה בשותפות הנ"ל).

ד. **שעבודים:**

באשר לשעבודים ראה באור 15.ב.

**באור 13 - אגרות חוב**

א. **הרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר
64,735	87,439
3,691	706
(2,825)	(2,593)
65,600	85,549
(14,643)	(18,688)
50,957	66,861

אגרות חוב (סדרות ה,ו)  
פרמיה (ניכיון)  
עלויות גיוס

חלויות שוטפות של אגרות חוב

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 13 - אגרות חוב (המשך)**

**ב. מידע נוסף:**

	<u>אג"ח ה'</u> <u>באלפי ש"ח</u>	<u>אג"ח ו</u> <u>באלפי ש"ח</u>
יתרת ע.ג ליום 31 בדצמבר 2022	67,577	240,110
ע.ג שהונפק	202,569	262,000
תנאי ריבית (*)	קבועה – 5.55%	קבועה – 2.85%
מועד תשלום קרן	6 תשלומים שווים ביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2024 (כולל)	17 תשלומים לא שווים המשולמים פעמיים בשנה ביום 30 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2029 וביום 30 במאי 2030.
מועד תשלום ריבית	ריבית חצי שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2024 (כולל) וביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2024 (כולל).	ריבית חצי שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2029 (כולל) וביום 30 במאי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2030 (כולל).
דירוג על ידי מעלות	ilA-/Stable	ilA-/Stable
דירוג על ידי מידרוג	3A עם אופק יציב	3A עם אופק יציב

(\*) שיעורי הריבית כוללים תוספת של 0.5% בהתאם לעדכון שטר הנאמנות, שאושר באסיפה הכללית של בעלי אגרות החוב ועל ידי הבורסה ביום 23 בנובמבר 2022 וביום 24 בנובמבר 2022, בהתאמה.

### **ג. הנפקת אגרות חוב סדרה ה':**

החברה הנפיקה 202,569 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') העומדות לפירעון ב-6 תשלומים שנתיים שווים, ביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024 (כולל). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית שקלית לא צמודה של 5.05%, שתשולם פעמיים בשנה ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי, החל מיום 5 בינואר 2017 ועד ליום 5 ביולי 2024 (כולל). אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות כלשהן.

ביום 30 ביולי 2020, התכנסה האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ואישרה עדכון למגבלה המתייחסת לסכום החלוקה בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'). עדכון כאמור אושר על-ידי הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. כמו כן, 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 לעדכונים האמורים:

- **היקף מינימלי של הון עצמי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות) במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-130 מיליון דולר. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 399 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 31 בדצמבר 2022 הינו 52.00%.
- **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 31 בדצמבר 2022 הינו 57.37%.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 13 - אגרות חוב (המשך)**

#### **ג. הנפקת אגרות חוב סדרה ה': (המשך)**

##### **• חלוקה –**

- ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 160 מיליון דולר ארה"ב.
- החברה אינה מצויה, ערב החלוקה וגם עקב החלוקה (ובהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים של החברה), בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות – הון עצמי מינימלי, יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד ויחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו);
- החברה אינה מצויה ערב חלוקת הדיבידנד כאמור בהפרה של איזו מהתחייבויותיה על פי השטר באופן שמהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב;
- סכום החלוקה בגין כל שנה קלנדרית יהא הגבוה מבין הסכום המתקבל מסעיף (א) או הסכום המתקבל מסעיף (ב) להלן: (א) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מרווחיה (כהגדרת המונח "רווחים" בשטר הנאמנות); (ב) סכום החלוקה המצטבר בכל אחת מהשנים 2020 ואילך, יעמוד על 20 מיליון ש"ח. ("הסכום המותר"). מובהר, כי ככל ותחילת החברה שלא לחלק את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסוימת, אזי ההפרש בין הסכום המותר באותה שנה, לבין הסכום שחולק בפועל באותה שנה, יתווסף לסכום המותר של השנים הבאות כך שביחד יהוו הסכומים האמורים את הסכום שניתן לחלק בחלוקות עתידיות.
- **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. ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת היתרה על סך של כ- 15 מיליון דולר.
- **שיעבודים שוטפים –** החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ליצור שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו המובטחות בשיעבודים 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).

#### **ד. הנפקת אגרות חוב סדרה ו':**

- בחודש מרץ 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ו') בסך כולל של 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם. 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 המיוחס לבעלי המניות ליום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 399 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - אגרות חוב (המשך)

#### ד. הנפקת אגרות חוב סדרה ו': (המשך)

- **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 31 בדצמבר 2022 הינו 52.00%.
- **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 31 בדצמבר 2022 הינו 57.37%.
- **חלוקה** –
  - ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 160 מיליון דולר ארה"ב.
  - החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות – הון עצמי מינימלי, יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד ויחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו), ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה;
  - לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בשטר הנאמנות;
  - דירקטוריון החברה קבע כי לא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן;
  - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים 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 שעל בסיסתם תתקבל החלטת הדירקטוריון בדבר החלוקה, לא יפחת מ-27%;
  - סכום החלוקה בגין כל שנה קלנדרית לא יעלה על 70% מהרווחים של החברה (כהגדרת המונח "רווחים" בחוק החברות) ("הסכום המותר"). מובהר, כי ככל ותחליט החברה שלא לחלק את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסוימת, אזי הפרש בין הסכום המותר באותה שנה, לבין הסכום שחולק בפועל באותה שנה, יתווסף לסכום המותר של השנים הבאות כך שביחד יהוו הסכומים האמורים את הסכום שניתן לחלק בחלוקות עתידיות;
  - החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;
  - החברה תכלול בדוח המידי בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה כאמור לעיל.
- **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 שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל התחייבויות נטו המובטחות בשיעבודים 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).

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### באור 13 - אגרות חוב (המשך)

##### ד. הנפקת אגרות חוב סדרה ו': (המשך)

לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2023, הנפיקה החברה 190,000 אלפי ש"ח ערך נקוב, באמצעות הרחבה פרטית של סדרה ו', וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 173,698 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו בדרך של הרחבת סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור.

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

##### ה. תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה

ביום 4 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה תוכנית 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 במרץ 2023.

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

עד ליום 31 בדצמבר 2022 לא נרכשו במסגרת התוכנית אגרות חוב של החברה.

##### ו. דירוג החברה ואגרות החוב:

1. ביום 10 בפברואר 2022, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.

2. ביום 8 באוגוסט 2022, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA באופק יציב.

3. ביום 31 באוגוסט 2022, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.

4. לאחר תאריך המאזן, ביום 12 בינואר 2023 הודיעה מידרוג על אישור דירוג ואופק דירוג להרחבת אגרות חוב (סדרה ו') בסך של עד 190 מ"ש"ח.

5. לאחר תאריך המאזן, ביום 13 במרץ 2023, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.

#### באור 14 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

בחודש נובמבר, 2020 חתמה החברה על הסכם עם השותף בתחום מקבצי הדיור, מר ג'ו לובאק (להלן – השותף) וזאת בהמשך להסכמות מחודש אוגוסט, 2020 לפיהם במקרה של קרות "אירוע" כתוצאה חס וחלילה מפטירה או נכות קבועה של השותף תרכוש החברה את כלל החזקותיו של השותף (לרבות גופים קשורים שלו) בישויות השונות העוסקות בתחום מקבצי הדיור, בהתאם לשווי השוק של ההחזקות ועקרונות אחרים שנקבעו בהסכם בין הצדדים לרבות תנאי פריסת התשלום בתמורה לרכישת ההחזקות על פני שלוש שנים. השלמת העסקה בקרות אירוע, מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מסוימים, לגביהם נקבעו הסכמות במידה ולא יתקיימו התנאים המתלים.

ליום 31 בדצמבר, 2022 נאמדת סך ההתחייבות בגין אופציית המכר כאמור בסך של כ-19 מיליון דולר (ליום 31 בדצמבר, 2021 – 8.7 מיליון דולר).

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### באור 15 - תלויות, שעבודים, ערבויות והתקשרויות

##### א. תלויות:

בדבר תביעה ממי שהיה הקבלן הראשי בפרויקט אורנים, ראה באור 9א.

##### ב. שעבודים:

- (1) להבטחת התחייבויותיהן של החברה וחברות מאוחדות לבנקים ולמוסדות פיננסיים רשמו החברה והחברות המאוחדות משכנתא ראשונה בדרגה על קרקעות ומבנים אשר בבעלותן, ללא הגבלה בסכום, ועל כל הכספים, הפיקדונות והזכויות בחשבון החברה בתאגידים בנקאיים.
- (2) החברה יצרה שעבודים שוטפים על נכסיה וכן שעבודים קבועים על הון המניות שלה שטרם נדרש או שנדרש וטרם נפרע ועל המוניטין שלה, זאת לטובת בנק דיסקונט לישראל, בנק הפועלים ובנק מזרחי טפחות, פארי פסו ביניהם, שיתרתן ההלוואות מהם ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמת לסך של כ- 159 מיליון דולר. כמו כן, שיעבדה חברה בת בארה"ב את מניותיה להבטחת קו אשראי בסך של עד 25 מיליון דולר מבנק אמריקאי (ליום 31 בדצמבר 2022 נוצלו 17.5 מיליון דולר מתוך הקו האמור).

##### ג. ערבויות:

- (1) בדבר ערבות שניתנה לרוכש דירה בפרויקט אורנים ראה באור 9א.
- (2) החברה נתנה ערבות שאינה מוגבלת בסכום לבנק בארה"ב שהעמיד מסגרת אשראי בסך של 10 מיליון דולר לחברה כלולה בארה"ב שפועלת בתחום ה-SFR.

#### באור 16 - הון המניות

##### א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022
מונפק ונפרע (**)	מונפק ונפרע (*)	מונפק ונפרע (**)	מונפק ונפרע (*)
מספר מניות	מספר מניות	מספר מניות	מספר מניות

56,904,671	100,000,000	56,362,684	100,000,000
מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב כל אחת			
(*) כל המניות נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (לאחר ניכוי 892,127 מניות המוחזקות על ידי החברה כמניות באוצר).			
(**) כל המניות נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (לאחר ניכוי 350,140 מניות המוחזקות על ידי החברה כמניות באוצר).			

##### ב. זכויות הנלוות למניות:

כל מניה רגילה מקנה למחזיק בה:

- (1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף באסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה בכל הצבעה בכל אסיפה כללית בה השתתף המחזיק בה.
- (2) זכות לקבל דיבידנדים ומניות הטבה אם וכאשר יחולקו.
- (3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה לאחר פירוקה.

ג. ביום 6 באפריל 2020 קיבלה החברה היתר מרשות לניירות ערך לפרסום תשקיף מדף, ובו ביום פרסמה החברה את תשקיף המדף. בחודש מרץ 2022 התקבל אישור רשות ניירות ערך להארכת תשקיף המדף של החברה עד ליום 6 באפריל 2023.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 61 - הון מניות (המשך)**

#### **ד. דיבידנדים בתקופת הדוח:**

- ביום 15 בנובמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 2.3 מיליון דולר (כ- 7.8 מיליון ש"ח, כ- 0.137 ש"ח למניה) ששולם ביום 30 בנובמבר 2020.
- ביום 17 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 3.7 מיליון דולר (כ- 12.2 מיליון ש"ח, כ- 0.214 ש"ח למניה) ששולם ביום 6 באפריל 2021.
- ביום 16 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 6.2 מיליון דולר (כ- 20 מיליון ש"ח, כ- 0.351 ש"ח למניה) ששולם ביום 1 בספטמבר 2021.
- 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 שולם ביום 15 במרץ 2022.
- 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 שולם ביום 18 בספטמבר 2022.
- ביום 14 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 11.5 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.7097 ש"ח למניה), אשר צפוי להיות מחולק ביום 29 במרץ 2023.

#### **ה. מניות באוצר:**

במהלך החודשים מאי-דצמבר 2022 ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות החברה בהיקף כולל של 541,987 מניות, ובתמורה כספית כוללת (ברוטו) של כ-6.9 מיליון דולר (כ-23.7 מיליון ש"ח). טווח המחירים של הרכישות כאמור הינו בין כ-55.35 ש"ח לבין כ-35.84 ש"ח למניה.

#### **ו. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה**

ביום 28 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, לתקופה שהחלה ביום 28 בפברואר 2022 ותסתיים ביום 1 במרץ 2025. עד ליום 31 בדצמבר 2022 נרכשו במסגרת התוכנית 541,987 מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת של כ-6.9 מיליון דולר (כ-23.7 מיליון ש"ח). ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה את הגדלת סכום הרכישות בכ-61 מיליון ש"ח, כך שתוכנית הרכישה האמורה תעמוד על סך כולל של 100 מיליון ש"ח, ללא הארכת תוקפה (שהינו כאמור עד ליום 1 במרץ 2025).

### **באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

#### **א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר
15,559	23,758
9,442	23,729
69	-

#### **נכסים:**

הלוואות לחברות כלולות משותפות

חייבים ויתרות חובה

#### **התחייבויות:**

זכאים ויתרות זכות

יתרת הלוואות וחובות שוטפים של בעל עניין הגבוהה ביותר במשך השנה הינה בסך של כ- 5.9 מיליון דולר.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

#### **ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
1,013	1,087	721	דמי ניהול, החזר הוצאות והשתתפות בהוצאות שכר נלוות של החברה האם
-	1,161	1,116	מענק בגין שירותי ניהול לחברת האם
2,422	4,845	4,170	הכנסות ריבית, נטו מחברות כלולות ועסקאות משותפות

#### **ג. הטבות לבעלי עניין:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
-	-	786	שכר ונלוות לבעלי עניין (*)
965	1,129	1,289	שכר ונלוות לדירקטור בחברה (**)
130	134	150	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
3	3	3	מספר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

(\*) החל מיום 1 בינואר 2022 - מנכ"ל החברה, ראה גם ביאור 17ה(2).

(\*\*) החל מיום 1 בינואר 2022 - יו"ר דירקטוריון החברה (בשנים 2020 ו-2021 כיהן כמנכ"ל החברה), ראה גם ביאור 17ה(1).

#### **ד. תגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות שכר בעלי עניין ולא כולל שכר דירקטורים כמפורט לעיל):**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
965	1,129	2,075	הטבות לזמן קצר והטבות לאחר העסקה (1)
1	1	2	מספר האנשים אליהם מתייחס התגמול (1) ראה סעיפים 17ה(1), 17ה(2) להלן.

#### **ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים:**

1. החל מיום 1 בינואר 2015 כיהן מר גיל רושינק כמנכ"ל החברה.

ביום 11 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית את עדכון תנאי העסקתו של מר רושינק בתפקידו כמנכ"ל החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול בימים 31 בינואר 2021 ו-15 במרץ 2021 וכן אישורי דירקטוריון החברה בימים 17 בפברואר 2021 ו-6 באפריל 2021), בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021.

בתוקף 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 כפופים לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, אשר התקבל ביום 9 בפברואר 2022.



## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

#### ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים: (המשך)

להלן פרטים אודות תנאי העסקתו של מר רושינק:

- א. שכרו החודשי של מר רושינק יעמוד על 100 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן לעומת המדד שפורסם ביום 15 במרץ 2021.
- ב. משכורת יג' - משכורת יג' בגובה המשכורת אשר תשולם במועדים המקובלים בחברה.
- ג. מענק שנתי מדיד - המענק הכספי השנתי בהתאם לתקרה המירבית הקבועה במדיניות התגמול של החברה כפי שתהא מעת לעת, קרי מענק שנתי מבוסס תזרים מזומנים חופשי ממימושים, ומענק שנתי מבוסס היקף גיוס להשקעות בקרנות / נכסי החברה. סך המענק לא יעלה על סך של 1.8 מיליון ש"ח.
- ד. מענק שנתי מבוסס פרמטרים איכותיים – בנוסף, בכפוף לכל דין, ועל פי החלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, רשאית החברה לשלם למר רושינק מענק אשר יתבסס על פרמטרים איכותיים. חלק זה לא יעלה על 3 משכורות ובלבד שסך כל המענקים שישולמו לו לא יעלה על תקרת המענק השנתי.
- ה. ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת מענק מיוחד, בשווי של 6 משכורות, למר רושינק, וזאת עבור תרומתו המשמעותית לפיתוח עסקי החברה ולתוצאות העסקיות של החברה בשנת 2021, מעבר למענק הקבוע במדיניות התגמול של החברה. סך המענק, ששולם ליו"ר הדירקטוריון בגין שנת 2022 הסתכם לסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח.
- ו. מענק הוני – כחלק מתנאי העסקתו, ביום 11 במרס 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאת 400,000 אופציות למר רושינק הניתנות למימוש ל-400,000 מניות רגילות של החברה. מתוך כמות זאת כאמור, בחודש פברואר 2021 מימש מר רושינק 160,000 אופציות, כך שנכון למועד הדוח, למר רושינק 240,000 אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, אשר תהווה, לאחר מימושן ולרבות בדילול מלא, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה כפי שהוא כיום, כ-0.42% מהון החברה. בפועל, תוקצינה למר רושינק בעת מימוש האופציות מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערך הנקוב. האופציות תבשלה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת הבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום שש שנים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (שהיה 7.139 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות המבשילה בתום השנה הראשונה לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 7.318 ש"ח, של מנת האופציות המבשילה בתום השנה השנייה הינו 7.496 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 7.675 ש"ח. סך ההטבה הגלומה בתכנית זו הינה כ-935 אלפי ש"ח.
- ז. הטבות נלוות ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה, לרבות: רכב (מגולם), טלפון נייד והוצאות אחזקתו, ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, ימי מחלה ודמי הבראה, כיסוי ביטוחי וכתב שיפוי.
- ח. כל אחד מהצדדים יכול לסיים את ההתקשרות בכל עת, מסיבה כלשהי ותוך מתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש של 180 ימים. החברה רשאית להודיע למר רושינק בכל שלב בתקופת ההודעה המוקדמת כי היא מוותרת על עבודתו בתקופת ההודעה המוקדמת ולבצע לו פדיון הודעה מוקדמת על בסיס משכורתו בלבד. במקרה של סיום יחסי עובד מעביד בין הצדדים מכל סיבה שהיא, למעט בנסיבות המצדיקות, לפי שקול דעת החברה, שלילת הודעה מוקדמת ו/או שלילת פיצוי פטורים באופן מלא או חלקי, יהא זכאי המנכ"ל למענק הסתגלות בסכום השווה ל-6 משכורות. במקרה שבו סיום העבודה הינו בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פטורים באופן מלא או חלקי, על פי דין, החברה פטורה ממתן הודעה מוקדמת, מפדיון הודעה מוקדמת וממתן מענק שנתי מדיד ומענק הסתגלות.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

#### ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים: (המשך)

2. החל מיום 28 במרץ 2016, כיהן מר אמיר יניב כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה. ביום 31 בינואר 2021 אישרה ועדת התגמול וביום 17 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון החברה, עדכון לתנאי העסקתו של מר יניב, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021.

בתוקף 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 כסמנכ"ל החברה במשרה מלאה, חלף כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, באותם תנאי העסקה, כפוף לאישור עדכון מדיניות התגמול כמפורט בדוח הזימון מינואר 2022. אישור כאמור התקבל ביום 9 בפברואר 2022.

להלן פרטים אודות תנאי העסקתו של מר יניב:

א. שכרו החודשי של מר יניב יעמוד על 60 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן לעומת המדד שפורסם ביום 15 במרס 2021.

ב. משכורת יג' - משכורת יג' בגובה המשכורת אשר תשולם במועדים המקובלים בחברה.

ג. מענק שנתי מדיד - המענק הכספי השנתי בהתאם לתקרה המירבית הקבועה במדיניות התגמול של החברה כפי שתהא מעת לעת, קרי מענק שנתי מבוסס תזרים מזומנים חופשי ממימושים, ומענק שנתי מבוסס היקף גיוס להשקעות בקרנות / נכסי החברה. סך המענק לא יעלה על סך של 1.08 מיליון ש"ח.

ד. מענק שנתי מבוסס פרמטרים איכותיים – בנוסף, בכפוף לכל דין, ועל פי החלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, רשאית החברה לשלם למר יניב מענק אשר יתבסס על פרמטרים איכותיים. חלק זה לא יעלה על 3 משכורות.

ה. ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת מענק מיוחד, בשווי של 6 משכורות למר יניב, וזאת עבור תרומתו המשמעותית לפיתוח עסקי החברה ולתוצאות העסקיות של החברה בשנת 2021, מעבר למענק הקבוע במדיניות התגמול של החברה. סך המענק, ששולם למנכ"ל בגין שנת 2022 הסתכם לסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח.

ו. מענק הוני – כחלק מתנאי העסקתו, במרס 2018 הקצתה החברה למר יניב 240,000 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש ל-240,000 מניות רגילות של החברה. בפועל, תוקצנה למר יניב בעת מימוש האופציות מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. האופציות תבשלה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת הבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום שש שנים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד החלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (שהיה 7.139 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות המבשילה בתום השנה הראשונה לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 7.318 ש"ח, של מנת האופציות המבשילה בתום השנה השנייה הינו 7.496 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 7.675 ש"ח. למועד הדוח, נותרו בידי מר יניב 144,000 אופציות (לאחר מימושי אופציות).

ז. הטבות נלוות ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה, לרבות: רכב (מגולם), טלפון נייד והוצאות אחזקתו, ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, ימי מחלה ודמי הבראה, כיסוי ביטוחי וכתב שיפוי.

ח. כל אחד מהצדדים יכול לסיים את ההתקשרות בכל עת, מסיבה כלשהי ותוך מתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש של 180 ימים. החברה רשאית להודיע למר יניב בכל שלב בתקופת ההודעה המוקדמת כי היא מוותרת על עבודתו בתקופת ההודעה המוקדמת ולבצע לו פדיון הודעה מוקדמת על בסיס משכורתו בלבד. במקרה שבו סיום העבודה הינו בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורים באופן מלא או חלקי, על פי דין, החברה פטורה ממתן הודעה מוקדמת, מפדיון הודעה מוקדמת וממתן מענק שנתי מדיד.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

#### ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים: (המשך)

3. ביום 19 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה, הקצאה כוללת של 202,908 אופציות לרכישת מניות החברה, לשלושה עובדים בחברה, ביניהם נושא משרה (סמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. בהנחה של מימוש כל האופציות למניות ביחס של מניה לכל אופציה ממומשת (קרי, מימוש ל-202,908 מניות של החברה), תהווה המניות, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה (כפי שהוא כיום), כ-0.36% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה, ובהנחה של דילול מלא (קרי מימוש כל ניירות הערך ההמירים של החברה למניות) כ-0.35% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה. בפועל, תוקצנה לשלושת העובדים, ביניהם נושא משרה, בעת מימוש האופציות מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערך הנקוב. האופציות תבשלנה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת ההבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום שש שנים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (14.57 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות המבשילה בתום השנה הראשונה לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 14.938 ש"ח, של מנת האופציות המבשילה בתום השנה השנייה הינו 15.302 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 15.667 ש"ח.

4. במסגרת האסיפה מיום 9 בפברואר 2022, אושר עדכון למדיניות התגמול בקשר עם עדכון הסכם הניהול עם אלקו בע"מ (ראה סעיף 17(1) להלן), ובקשר עם אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר גיל רושינק כיו"ר דירקטוריון החברה, לרבות התאמת תקרות המענק המדיד לאמור (כך שתקרת המענק לסמנכ"לים תעמוד על 0.756 מיליון ש"ח). העדכון למדיניות התגמול יחול על תגמולים שישולמו החל מיום 1 בינואר 2022, וזאת מבלי לשנות את תוקפה שהינו שלוש שנים החל מיום 11 באפריל 2021.

#### 5. העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה

ביום 3 באפריל 2022 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 הלוואה:

- א. הלוואה תועמד במנה אחת או יותר, במועדים ובסכומים בהתאם לבקשת נושא המשרה, במשך תקופה שלא תעלה על שבע שנים, ועד למשיכת מלוא סכום הלוואה כאמור, ככל שיבקש נושא המשרה למשוך את מלוא סכום הלוואה.
- ב. הלוואה והריבית בגינה תפרע באופן שוטף על ידי חלוקות (Distributions) אשר תבוצענה על ידי כל קרן נדל"ן שבה ירכשו זכויות באמצעות כספי הלוואה.
- ג. 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 הלוואה הכריזה על Extension למימוש נכסיה, תוארך תקופה זו בהתאמה); (ב) במועד קבלת התמורה ממימוש נכסי קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי הלוואה, 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 הלוואה, 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.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים: (המשך)

5. העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה (המשך)

ד. הלוואה 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 הלוואה, אלא במקרים בהם הסתיימה העסקת נושא המשרה בקבוצה שאז יפרע את הלוואה כאמור לעיל. כן נקבעו בהסכם הוראות בדבר העמדה לפירעון מידי של הלוואה וכן בדבר זכותו של נושא המשרה לפירעון מוקדם של הלוואה בכל עת ללא כל עמלה.

ה. ההטבה הכרוכה בהענקת הלוואה, ככל שקיימת הטבה כאמור, תופחת מהתגמול לו זכאי נושא המשרה על פי הסכם העסקתו.

6. הענקת מענק מיוחד לסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה

ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת מענק מיוחד, בשווי של 6 משכורות לסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה, מר אוהד לוי, וזאת עבור תרומתו המשמעותית לפיתוח עסקי החברה ולתוצאות העסקיות של החברה בשנת 2021, מעבר למענק הקבוע במדיניות התגמול של החברה.

7. מינוי סמנכ"ל פיתוח עסקי וחשב בחברה

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

ו. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

1. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ

ביום 11 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את חידוש התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו, בתוקף מיום 21 במרץ 2021, לתקופה של שלוש שנים. להלן תנאיו העיקריים של הסכם הניהול האמור, על פי הסכם הניהול, אלקו תעניק שירותי ניהול ותקבל עבורם תמורה כדלקמן:

(1) שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל לחברה מקרב ה"ה דניאל זלקינד, מיכאל זלקינד ואברהם ישראלי, בהיקף של 60% משרה, תמורת 1.1 מיליון ש"ח לשנה, בתוספת מע"מ כדן, צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. בפועל עד ליום 1 בינואר 2022, כיהן בתפקיד מר אבי ישראלי. ליו"ר הדירקטוריון לא ישולמו תגמולים נוספים, פרט להחזר הוצאות סביר בגין הוצאות ספציפיות בקשר עם מילוי תפקידו, כאשר סכום ההחזר יבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה, אחת לשנה. התשלום ישולם על-ידי החברה לאלקו על-בסיס חודשי.

(2) שירותי חברות קבועה של דירקטורים בדירקטוריון החברה מטעמה של אלקו, מקרב נושאי המשרה בה, בתמורה לתשלום שנתי, במשך כל שנה בתקופת ההסכם, עבור כל דירקטור בחברה שהינו עובד של אלקו (ולא יותר מ-2 דירקטורים, לא כולל יו"ר הדירקטוריון), בסכום השווה לסכום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות עבור כל ישיבה שהדירקטור ישתתף בה, בהתאם לסכומים המקובלים בחברה, בתוספת מע"מ כדן. סכום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות הנהוגים כיום בחברה הינם הסכומים המרביים הקבועים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, והם שולמו לאלקו בשנת 2021 בגין כהונתם של ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד כדירקטורים בחברה. התשלום ישולם לאלקו במועד התשלום ליתר הדירקטורים בחברה.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ו. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

1. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ (המשך)

(3) שירותי ניהול נוספים באמצעות המנכ"לים המשותפים של אלקו, ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, כדלקמן: שירותי פיתוח עסקי בין היתר בתחום מקבצי הדיור ואיתור הזדמנויות עסקיות לחברה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי והשתתפות בדיוני האסטרטגיה של החברה. בנוסף, אלקו תעניק לחברה באמצעות מנהליה ועובדיה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי לרבות השתתפות בדיוני האסטרטגיה של החברה, וכן שירותי ביקורת פנים, חשבונאות, מיסים, רכש קבוצתי, כספים וכיו"ב, תמורת 2.157 מיליון ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כדין. התשלום משולם על-ידי החברה לאלקו על בסיס חודשי. שירותי ניהול נוספים אלו יוענקו לחברה על-ידי נושאי משרה ו/או עובדים באלקו בהתאם לתחום מומחיותם, ביניהם (אך לא רק), מר אליעזר וסלי המכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה ומר הלל לביא המכהן כמבקר הפנים של החברה, מר אבי ישראלי (שכיהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה) ובהתאם לצורך גם על-ידי יועצים של אלקו.

(4) בנוסף לתמורה שפורטה לעיל, תשלם החברה לאלקו, מידי שנה, בגין שירותי הניהול המפורטים לעיל, מענק ניהול שנתי הנגזר מהרווח (הפסד) לפני מס בהתאם לדוח השנתי המבוקר של החברה בשנה הרלוונטית, אשר יבוצעו בו התאמות, כמפורט להלן (להלן: "הרווח (ההפסד) המתואם"): (א) נטרול מהרווח (הפסד) התאמות שווי הוגן כתוצאה משערוכים של נכסי הקרנות של החברה (לרבות הכנסות (הוצאות) Promote שנובע מהשערוכים) ותוצאות מהעברה מקרן הפרשי תרגום (ב) הוספה לרווח (הפסד) של חלק החברה בתזרים המזומנים החופשי שנבע לה ממימוש של נכסי הקרנות של החברה בתקופה, לרבות רכיב ה-Promote, בניכוי חלק החברה בעלות המצטברת שהושקעה בפועל בנכס ובהתחשב בתזרימים שנבעו לחברה במימון מחדש, לאחר מועד הרכישה.

"נכסי הקרנות" משמעם לעניין זה – פעילות מקבצי דיור ופעילות דירות צמודות קרקע להשכרה (SFR), קרנות להשקעה במקבצי דיור, קרנות להשקעה במלונאות, קרנות להשקעה במשרדים בבריטניה, כל הנכסים האחרים שירכשו במסגרת פעילות הקרנות של החברה או באופן עצמאי, וקרנות להעמדת הלוואות בתחומים האמורים;

המענק ישולם על-ידי החברה לאלקו מדי רבעון בתוספת מע"מ כדין, כאשר מדרגות הרווח יחושבו באופן יחסי לתקופה הרלוונטית ולאחר פרסום הדוחות השנתיים תיערך התחשבות בגין אותה שנה. בהתאם להתקשרות, בגין רווח מתואם מתחת לסך של 30,000 אלפי ש"ח, לא תשלם החברה מענק ניהול שנתי ומעל רווח כאמור, ישולם מענק ניהול שנתי בשיעורים משתנים הנעים בין 1%-6.5%. בכל מקרה לא יעלה מענק הניהול השנתי על סכום של 3.75 מיליון ש"ח בשנה בתוספת מע"מ כדין, צמוד למדד המחירים לצרכן. ככל שיהיה לחברה הפסד מתואם, היא לא תשלם באותה שנה מענק. ההפסד המתואם כאמור, יקוזז מהרווח המתואם בשנה או בשנים שלאחר מכן, החל מהשנה העוקבת למענק האחרון ששולם על-פי ההסכם, עד תום תקופת ההסכם.

סך תשלומי דמי הניהול, לרבות מענק ניהול לחברת האם, אלקו בע"מ, עמד בשנת 2022 על כ- 1.8 מיליון דולר.

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), ואישור האסיפה הכללית של החברה מיום 9 בפברואר 2022, אישרה החברה את עדכון הוראות הסכם הניהול באופן שהחל מיום 1 בינואר 2022, מר אברהם ישראלי, המכהן כמסנה למנכ"ל אלקו, סיים את כהונתו כיו"ר הדירקטוריון של החברה ובהתאם, חדלה אלקו לקבל תמורה עבור שירותי יו"ר הדירקטוריון. הוסכם כי אלקו תמשיך להעמיד שירותי פיתוח עסקי, לרבות באמצעות מר אברהם ישראלי. אלקו תמשיך להעמיד לחברה, מקרב נושאי המשרה באלקו, חברות קבועה של דירקטורים מטעמה בדירקטוריון החברה, כאשר התמורה תוגבל לתשלום בגין שני דירקטורים כאמור. בנוסף בוצע עדכון להגדרות הכלולות בנוסחת חישוב המענק לאור שינוי בפעילות החברה. כן אושר עדכון למדיניות התגמול בהתאם לאמור לעיל, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2022 וזאת מבלי לשנות את תוקפה שהינו שלוש שנים החל מיום 11 באפריל 2021.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ו. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

1. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ (המשך)

(4) (המשך)

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, היה עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים ומנכ"לים משותפים באלקו, בעלת השליטה בחברה. למר אבי ישראלי, אשר כיהן כדירקטור בחברה, היה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותו מועסק על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה.

2. עסקת מידטאון

ביום 5 במרץ 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את התקשרות החברה עם אלקטרה השקעות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של אלקטרה בע"מ (להלן: "אלקטרה"), שהינה חברה בשליטת אלקו, בעלת השליטה בחברה, בעסקה לפיה תמכור החברה לאלקטרה את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה ביחס למניות רגילות של מידטאון בע"מ אותן החזיקה החברה. בהתאם להסכם בין הצדדים, בחודש מרץ 2022, קיבלה החברה את התשלום האחרון בסך של כ- 1.6 מליון ש"ח.

3. הוצאת כתבי שיפוי לבעלי השליטה

ביום 18 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה, מתן התחייבות מתוקנת לשיפוי מראש ("כתב השיפוי"), לדירקטורים ולנושאי משרה בכירה בחברה, לרבות לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (המכהנים כדירקטורים בחברה). סכום השיפוי אשר ישולם על ידי החברה לכל נושאי המשרה במצטבר בקשר עם חבות כספית שתוטל עליהם לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה, האחרונים שפורסמו טרם תשלום השיפוי. בנוסף יצויין כי מר מיכאל זלקינד, זכאי לשיפוי, פטור וביטוח במסגרת תפקידו כנושא משרה בחברות הבנות של ENA II.

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד, דירקטורים בחברה היה עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם מוטבים על-פי כתבי השיפוי.

ביום 14 בינואר 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 20 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי שהוענקו למר דניאל זלקינד ולמר מיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 17 במאי 2020, לתקופה של שלוש שנים.

לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, המכהנים כדירקטורים, היה עניין אישי בהתקשרות עקב היותם מוטבים על-פי כתבי השיפוי. לאלקו בע"מ היה עניין אישי באישור ההתקשרות עקב היותה נשלטת על ידם. בנוסף, מר אבי ישראלי אשר כיהן כדירקטור בחברה, עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטה לאור היותו קשור בהסכם העסקה עם אלקו הנמצאת בשליטת ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד כאמור לעיל.

4. 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.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ו. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

#### 5. תיחום פעילות

ביום 3 בינואר 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת שלה, כי יבוצע עדכון להסדר תיחום הפעילות בקבוצת אלקו כדלקמן:

1. החברה תתמקד בנדל"ן מניב ובתחום מקבצי הדיור בארה"ב. בהתאם, הצעות עסקיות שיתקבלו באלקו בתחום מקבצי הדיור, יוצעו לחברה. אם החברה לא תהיה מעוניינת בהצעה העסקית, היא תודיע לאלקו כי איננה מעוניינת, ואלקו תהיה רשאית להעביר את ההצעה לכל גורם אחר.
2. מבלי להגביל את יכולתה של החברה לפעול בתחום ייזום נדל"ן בישראל באופן עצמאי, בהקשר של הצעות עסקיות המתקבלות באלקו בתחום של ייזום נדל"ן בישראל, אלו יוצעו לאלקטרה בע"מ, חברה בת נוספת של אלקו, בלבד.

בימים אלו שוקדת אלקו על עדכון תיחום הפעילות המותאם לפעילות חברות הקבוצה במועד זה.

לצורך ההסדר, יראו בכל הצעה עסקית באיזה מתחומי הפעילות האמורים לעיל אשר מגיעה למי מה"ה דניאל זלקינד או מיכאל זלקינד (בעלי השליטה באלקו המכהנים כמנכ"לים משותפים וכדירקטורים בחברה), להצעה אשר יש להביאה לקבוצת אלקו. ההחלטה בדבר קבלת או דחיית הצעה תתקבל בידי המנכ"ל וועדת הביקורת.

#### 6. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

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 עניין), 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.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

#### **1. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)**

7. קרן למתן מלגות לסטודנטים במוסדות להשכלה גבוהה לזכרו של גרשון זלקינד ז"ל ביום 17 בינואר 2019 הדיקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, אישר, לתקופה של שלוש שנים, את חלקה של החברה בהקמת ומימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות ההקלות, על בסיס סכום קבוע וכח האדם המועסק על ידי החברה בהשוואה ליתר חברות הקבוצה.

במסגרת ההתקשרות, נוסדה קרן על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, להענקת מלגות על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה, יחד עם החברות הבנות הציבוריות שלה ובהן החברה, במסגרתה יוענקו מלגות בהיקף שנתי כולל של עד כ-3 מיליון ש"ח, למימון שכר לימוד אוניברסיטאי לקידום (בעיקר) לימודי תואר ראשון במוסדות מוכרים להשכלה גבוהה של מקצועות לימוד ריאליים ולימודי הנדסאות שונים. הקרן מיועדת הן לעובדי חברות הקבוצה ובני משפחותיהם מקרבה ראשונה (למעט בעלי השליטה ובני משפחותיהם), אשר יעמדו בתנאי הסף לקבלת המלגות, והן לציבור הרחב (בעיקר סטודנטים מרקע סוציאקונומי מוחלש).

במסגרת הקמת הקרן, התקשרה הקבוצה עם עמותה בעלת מוניטין הפעילה בתחום ("העמותה") לשם התפעול השוטף של הקרן ולשם מתן תרומות מטעם הקרן לאוכלוסייה מרקע סוציאקונומי מוחלש. ביום 30 בדצמבר 2021 הדיקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, אישר את חידוש ההתקשרות לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2022. כל אחת מחברות קבוצת אלקו, לרבות החברה, תתרום לתקציב הקרן סכום קבוע וסכום נוסף בהתאם ליחס כח האדם המועסק על-ידי כל חברה כאמור בהשוואה ליתר חברות קבוצת אלקו. להערכת החברה, התרומה השנתית המקסימלית של החברה בגין שנת פעילות מלאה (לרבות הסכום הקבוע) יעמוד על כ-301 אלפי ש"ח. לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים, מנכ"לים משותפים ובעלי שליטה באלקו, בעלת השליטה בחברה, וכן היותם דירקטורים בחברות הבנות הציבוריות האחרות של אלקו, אשר כולן הינן צד להתקשרות הנ"ל. למר אבי ישראלי, אשר כיהן כדירקטור בחברה, עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותו מועסק על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה, אשר הינה צד להתקשרות.

#### **2. עסקאות זניחות בהתאם לתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות דוחות כספיים:**

החברה מתקשרת מעת לעת בעסקאות שהינן זניחות בהיבט הכמותי והאיכותי לחברה והמקיימות את הכללים לסיווג כזניחות כמפורט להלן, עם אלקו ו/או חברות בנות של אלקו – לרבות אלקטרה וחברות בנות שלה ואלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ וחברות בנות שלה. עסקאות כאמור כוללות בין היתר, שירותים פיננסיים, השכרת או שכירת שטחים, קבלת שירותי ניהול נכסים, קבלת שירותי מחשוב, השתתפות בפוליסות ביטוח קבוצתיות, רכישת מכשירי חשמל ומזגנים, השתתפות במבצעים לעובדי קבוצת אלקו, פרסום ושיווק של חברות קבוצת אלקו וכיו"ב.

כללים לסיווג עסקאות זניחות שאימצה החברה:

בחודש פברואר 2022 אישרה ועדת הביקורת של החברה את חידוש נוהל אמות מידה לבחינת ולסיווג עסקאות עם נושאי משרה, בעלי עניין ו/או בעלי שליטה, כעסקאות שאינן חריגות, פעולות שאינן מהותיות ו/או עסקאות זניחות, וכן אמות מידה לקיום הליך תחרותי.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין שאינה עסקה חריגה, תיחשב כעסקה זניחה לצרכים האמורים לעיל, אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה, הינה בשיעור של פחות מ-1%.

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות שנקבעו אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שתוצאת אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1% או נמוכה בהיקפה מ-1 מיליון ש"ח.

מובהר כי עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, או שאינה בתנאי שוק, או העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, לא תסווג כעסקה זניחה.

עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמה, ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), תיבחנה כעסקה אחת.



## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### באור 18 - הכנסות ורווחים, עלויות והוצאות

#### א. הכנסות מדמי שכירות ואחרים מנכסי אסטרטגיית המימוש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
2,021	3,005	1,169	הכנסות מדמי שכירות ואחרים הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
-	7,957	-	
2,021	10,962	1,169	

#### ב. עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
1,312	4,191	131	ניהול, אחזקת מבנים של נכסי אסטרטגיית המימוש ואחרות עלויות ומימוש מלאי מקרקעין
-	8,141	-	
1,312	12,332	131	

#### באור 19 - הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
1,717	2,985	4,279	שכר ונלוות דמי ניהול, מענק בגין שירותי ניהול ואחרים לחברה האם הנהלה וכלליות אחרות
1,013	2,248	1,837	
1,199	2,286	2,160	
3,929	7,520	8,275	

#### באור 20 - הוצאות (הכנסות) מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
2,865	2,027	3,443	הוצאות מימון: אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
1,256	9,159	10,668	
7	6	1	
4,128	11,192	14,112	
(703)	(4,326)	(113)	הכנסות מימון: שינוי בערך נכסים פיננסיים הכנסות ריבית, נטו מהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שחיקת יתרות שאינן נקובות בדולר ארה"ב, הפרשי שער ואחרים (1)
(1)	-	-	
(750)	(817)	(12,737)	
(1,454)	(5,143)	(12,850)	

(1) ראה גם ביאור 2ח(1).

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - מסים על ההכנסה

#### א. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
546	(342)	23,601	מסים שוטפים
2,691	29,058	45,723	מסים נדחים
(270)	55	-	מסים בגין שנים קודמות
2,967	28,771	69,325	

#### ב. חוקי המס החלים על הקבוצה:

- (1) בחודש דצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022, 2021 ו-2020 הינו 23%. חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה. בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערורך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.
- (2) הכנסות הנובעות מחלוקת דיבידנד מחברות זרות בחו"ל יהיו חייבות במס בישראל בשיעור מס החברות בישראל תוך קבלת זיכוי על המס שנוכה בחו"ל בגין הדיבידנד בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה בישראל. לחילופין החברה יכולה לבחור במסלול זיכוי עקיף במסגרתו תהא החברה זכאית לבחור להתחייב במס בשיעור מס החברות בישראל על מלוא ההכנסה ממנה חולקו הדיבידנדים, ולהפחית מסכום חבות המס בישראל את סכום המיסים הזרים ששולמו על ההכנסה ממנה שולם הדיבידנד, קרי: מס החברות והמס שנוכה במקור בחו"ל בגין הדיבידנד. מסלול הזיכוי העקיף יהיה אפשרי בתנאי שהחברה תחזיק בשיעור של 25% או יותר מאמצעי השליטה בחברה הבת הזרה שמחלקת את הדיבידנד. אם מרבית הכנסותיהן של החברות הזרות המוחזקות על ידי החברה (במישרין או בעקיפין) הן הכנסות פאסיביות (כגון: הכנסה משכירות, מריבית או מדיבידנד שאינה מגיעה לכדי עסק) ובגין אותן הכנסות שולם מס הנמוך מ-15%, עשויות אותן חברות זרות להיחשב כ"חברה נשלטת זרה" (חנ"ז). במקרה כאמור, החברה שהינה בעלת שליטה בחברה הזרה, תתחייב במס באופן שבו ייראו אותה כאילו קיבלה את חלקה ברווחים הבלתי מחולקים של החברה הנשלטת הזרה בשנת המס שבה הם נצברו.
- (3) כללי מחירי העברה בישראל - ביום 11 באוגוסט 2011 פורסם תיקון להוראת סעיף 85 א' שעניינו עסקאות בינלאומיות שבהן מתקיימים בין הצדדים יחסים מיוחדים. במסגרת התיקון נקבעו תנאים, שבהתקיים כולם, ההלוואה לא תיחשב כעסקת אשראי לעניין סעיף 85 א'. לחברה קיימות בעיקר עסקאות של מתן הלוואות לחברות מוחזקות. לדעת הנהלת החברה המסתמכת על בדיקה שבוצעה על-ידי מומחה חיצוני בלתי תלוי, מתן האשראי לחברות מוחזקות שלה, הינו בתנאי שוק כנקבע בתקנות ובכללי מחירי העברה. בנוסף, בעבור קרנות המוחזקות החברה מעניקה שירותי ניהול, התמורה בגין השירותים נקבעה אף היא על ידי מומחה חיצוני והינה בתנאי שוק.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ב. חוקי המס החלים על הקבוצה: (המשך)**

(5) השליטה והניהול על הישויות הזרות בקבוצה מופעלים מחוץ לישראל, וקיימת מהות כלכלית אמיתית לכל אחת מהישויות הזרות. שיעורי המס החלים על פעילותן של חברות מוחזקות בחו"ל במדינות: ארה"ב, הולנד ואנגליה הינם כדלקמן:

מדינה	שיעור מס חברות	שיעור מס רווח הון במכירת נכס	שיעור מס רווח הון במכירת מניות חברת הנדל"ן
<b>ארה"ב</b>	שיעור מס החברות בארה"ב עד ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על 35% מס פדראלי ועד כ-12% מס מדינתי (אשר מהווה הוצאה בחישוב המס הפדראלי), בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של הנכס. ביום 22 בדצמבר 2017, ממשל ארה"ב חוקק רפורמת מס מקיפה המכונה "Tax Cuts and Jobs Act". בעקבות רפורמת המס המקיפה שנחקקה בארה"ב, החל מיום 1 בינואר 2018, שיעור מס החברות הפדראלי ירד מ-35% ל-21% בנוסף חלים מסים מדינתיים ועירוניים.	רווח הון במכירת נכס ממוסה כרווח רגיל לפי שיעור מס החברות.	בהתאם להוראות האמנה למניעת כפל מס בין הולנד וארה"ב, רווח הון במכירת מניות של החברה הרשומה בארה"ב על ידי Electech י'א כפוף למס בהתאם לשיעור מס החברות בארה"ב.
<b>אנגליה</b>	שיעור מס החברות הוא 19%. החל מ-1.4.2023 חברות עם רווח שנתי של מעל 250,000 ליש"ט יחויבו במס של 25% (שיעורי מס הנעים בין 19% ל-25% יחולו על חברות עם רווח שנתי נמוך יותר).	רווח הון המחושב לפי דיני המס בבריטניה יהיה חייב במס בשיעורים שצוינו קודם לכן	ככלל, רווח הון במכירת מניות בחברות שבבעלותן נדל"ן אנגלי אמור להיות כפוף למס בבריטניה, בכפוף לחריגים שעשויים להתקיים בנסיבות מסוימות.
<b>הולנד</b>	שיעור מס החברות הוא 19% עד לתקרה של 200,000 אירו, ו-25.8% על כל סכום שמעבר.	רווח הון במכירת נכס ממוסה כרווח רגיל לפי שיעור מס החברות.	בהתאם לאמנה למניעת כפל מס בין ישראל והולנד, רווח ההון במכירת מניות Electech בידי החברה י'א פטור ממס בהולנד. רווח ההון כאמור ממכירת מניות Electech על ידי החברה י'א כפוף למס רווח הון בישראל בשיעור של מס החברות ובכפוף לזיכוי בגין מיסי חוץ ששולמו על אותו רווח ההון (במידה וישולמו).

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)**

#### **ג. שיעור המס האפקטיבי:**

התאמה בין הוצאות המס המחושבות על הרווח לפני מס לפי שיעורי המס הרגילים (להלן - "המס התיאורטי") לבין סכום המס שנכלל בדוח הרווח וההפסד, מובאת להלן:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>
33,333	160,479	250,805
		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23.0%	23.0%	23.0%
		שיעור מס סטטוטורי
7,667	36,910%	57,685
		המס התיאורטי
		התאמות:
8	(2,647)	610
		חלק החברה בתוצאות חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת, נטו
2,260	1,133	3,017
		הפרשים משיעורי מס שונים בחו"ל
(4,157)	750	17
		הפרשים זמניים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
509	(6,760)	(8,596)
		הפסדים לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים בעבר והוכרו בתקופה
(270)	55	-
		מסים בגים שנים קודמות
-	-	13,669
		הפרשים בבסיס המדידה
(3,088)	(1,159)	-
		הבדלים בהגדרות הון ונכסים
38	490	2,923
		אחרים נטו
<u>2,967</u>	<u>28,771</u>	<u>69,325</u>

#### **ד. שומות סופיות:**

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.

לחברה מאוחדת בהולנד שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2019, לחברה מאוחדת בארה"ב שומות סופיות עד שנת 2018.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ה. מסים נדחים:**

**(1) הרכב ותנועת המסים הנדחים, כמוצג במאזן המאוחד, הינם כדלקמן:**

בגין סעיפים מאזניים			
סה"כ אלפי דולר	אחרים (*) אלפי דולר	נכסים מניבים אלפי דולר	
3,744	(1,970)	5,714	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>
			שינויים במשך שנה:
2,685	(71)	2,757	זקיפה לדוח רווח והפסד
36	-	36	הפרשי תרגום – המספר שונה ממה שפורסם
28,683	(2,041)	8,506	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>
			שינויים במשך השנה:
28,683	2,014	26,642	זקיפה לדוח רווח והפסד
665	-	665	הפרשי תרגום – המספר שונה ממש שפורסם
35,813	-	35,813	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>
			שינויים במשך השנה:
45,723	-	45,723	זקיפה לדוח רווח והפסד
(1,750)	-	(1,750)	הפרשי תרגום
79,787	-	79,787	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>

(\*) בעיקר בשל הפסדים מועברים בישראל בגינם נכללו נכסי מסים נדחים בגובה ההתחייבויות למסים נדחים לאותו מועד.

**(2) המסים הנדחים מוצגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי כדלקמן:**

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	
(35,815)	(79,787)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

**ו. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות:** יתרת ההפסד ההוני ליום 31 בדצמבר 2022 שבגינה לא נוצרו נכסי מיסים נדחים בישראל עולה לסך של כ- 35 מיליון דולר.

**ז. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:**

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	
40,102	35,441	הפסדי הון לצרכי מס

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**באור 22 - רווח (הפסד) למניה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
28,367	128,603	180,627
56,718	56,887	56,761
57,123	57,323	57,265
<p style="text-align: right;">רווח ששימש לצורך חישוב בסיסי למניה לבעלי המניות                      כמות המניות המשוקללות ששימשו לצורך חישוב ההפסד למניה – באלפים                      כמות המניות המשוקללות ששימשו לצורך חישוב ההפסד למניה מדולל – באלפים (*)</p>		
<p style="text-align: right;">רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות:                      רווח (הפסד) למניה בסיסי -                      רווח (הפסד) בסיסי לבעלי המניות (בדולר)                      רווח (הפסד) בסיסי לבעלי המניות (בדולר)</p>		
0.50	2.26	3.18
0.50	2.26	3.18
<p style="text-align: right;">רווח (הפסד) למניה מדולל -                      רווח (הפסד) מדולל לבעלי המניות – (בדולר)                      רווח (הפסד) מדולל לבעלי המניות – (בדולר)</p>		
0.50	2.25	3.15
0.50	2.25	3.15

(\*) כולל כתבי אופציה שהונפקו במסגרת הסדרי תשלום מבוסס מניות.

**באור 23 - מכשירים פיננסיים**

**א. מטרת ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים:**

**(1) עיקרי המדיניות החשבונאית**

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח הרווח וההפסד מוצגים בבאור 2.

**(2) קבוצות מכשירים פיננסיים**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר
16,992	7,757
2,069	14,854
28,482	41,227
47,543	63,837
215,183	295,010
215,183	295,010

**נכסים פיננסיים:**

מזומנים ושוי מזומנים  
מדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:  
 הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים  
מדידה בעלות מופחתת דרך רווח והפסד:  
 לקוחות, חייבים, הלוואות ויתרות חובה

**התחייבויות פיננסיות:**

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)

#### (3) ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע ע"י הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי התפתחויות בשווקים הרלוונטיים. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה במידה וישנן התפתחויות חריגות בשווקי המטבע והריבית, תבחן החברה פעילות בשווקי הנגזרים על מנת להגן על סיכוני ריבית והפרשי שער.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

#### (א) ניהול סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של מטבעות שונים, בעיקר דולר ארה"ב מול השקל והליש"ט. סיכון מטבע נובע מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות של החברה. על פי מדיניות הקבוצה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי מימון רכישת נכסים של פעילויות חוץ על ידי נטילת הלוואות הנקובות במטבע הפעילות.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשינויים של 5% בשערי חליפין של מטבעות חוץ עיקריים אל מול דולר ארה"ב והשפעתם על הרווח וההפסד ועל ההון לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021.

5% הוא השיעור המנותח על ידי הנהלת החברה מכיוון שלהערכת הנהלת החברה הוא מייצג את שיעור השינוי הסביר בשערי החליפין.

ניתוח הרגישות להלן מתייחס לתיסוף של 5% על היתרות הנקובות במטבע חוץ, נטו למועד תום תקופת הדיווח. פיחות של 5% על היתרות הנקובות במטבע חוץ, נטו ישפיע בסכום זהה בכיוון הפוך.

ליום 31 בדצמבר 2022		תיסוף של 5%
בש"ח	בליש"ט	
אלפי דולר	אלפי דולר	
(6,737)	(21)	השפעה על ההון (נכסים בניכוי התחייבויות)
ליום 31 בדצמבר 2021		תיסוף של 5%
בש"ח	ביוון	
אלפי דולר	אלפי דולר	
(3,808)	234	השפעה על ההון (נכסים בניכוי התחייבויות)

בהתאם למדיניותה, נוהגת החברה לגדר את עיקר החשיפות שלה למטבע בין היתר באמצעות שמירה על מתאם גבוה בין המטבע בו נרכשו הנכסים לבין המטבע בו ניטלו ההתחייבויות. לפיכך, קיימת חשיפה על ההון לשינויים במטבע חוץ בגין תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות ויתרות כספיות שמטבע הפעילות שלהן שונה מדולר ארה"ב (מטבע ההצגה של הקבוצה).

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)

(3) ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(ב) סיכון אשראי -

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהלווה, בעיקר בפעילות קרנות החוב, לא יעמוד בהתחייבויותיו ויגרם לחברה נזק פיננסי.

למעט פעילות קרנות החוב בהם משמשת החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP) אין ריכוז משמעותי אחר של סיכון אשראי. בהתבסס על ניתוח רגישות של סיכון האשראי בקרנות החוב אותו ביצע מומחה בלתי תלוי ובהתחשב בבטחונות שנתקבלו לחובות אלו, נקבע שיעור חשיפה של נכסי קרנות החוב בשיעור של 0.425%. בהתאם להנחיות תקן חשבונאות IFRS9 הפרישה החברה בגין חשיפה זו.

לחברה הלוואות לשותפים ולבעלי מניות בחברות המוחזקות על ידה אשר בהתאם להסכמים עם הלווים נקבע כי ככל והלוואות אלה לא יפרעו במועדן ידולל הלווה. כמו כן, החברה מעמידה מעת לעת הלוואות ביניים לגישור פעילות קרנות ושותפיות ההשקעה, אשר תפרענה בעת גיוס כספיים ממשקיעי הקרנות ושותפיות ההשקעה.

(ג) סיכון ריבית -

1. סיכון שווי הוגן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות כהלוואות ואגרות חוב שהנפיקה החברה הנושאות ריבית קבועה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל, כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק. הקבוצה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה זו.

2. סיכון בגין שיעור ריבית

(א) ניתוח הרגישות בסעיף ב להלן מתייחס לחשיפת החברה לשינוי בשיעור הריבית המשתנה למועד הדוח על המצב הכספי. החשיפה נבדקה לתוספת או להפחתה של שיעור הריבית בגובה 1% אחוז (דהיינו שיעור הריבית במועד הבדיקה +/- 1%) מאחר ולהערכת הנהלת החברה, שיעור זה מייצג שיעור סביר לשינוי הצפוי בשיעורי הריבית. ניתוח הרגישות הינו ביחס להלוואות החברה הנושאות ריבית משתנה. ההשפעה על ההון מוצגת בניכוי המס. לקיטון/גידול של 1% בשיעור הריבית המשתנה אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

(ב) להערכת הנהלה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בסמוך ליום 31 בדצמבר 2022, שיעור הריבית המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות של החברה הנקובות בדולר 7.71%-8.85%, בפאונד 7.97% ובשקל 6.31% שיעורים אלו עשויים להשתנות עם השתנות שיעורי הריבית בשווקים הבינלאומיים. מניתוח רגישות שנעשה עולה כי כל תוספת בשיעור של 1% בשיעור ריבית השוק עבור התחייבויות אלו משפיע על שווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות בכ- 1.3 מיליון דולר.

(4) סיכון חילות

האחריות הסופית בגין ניהול סיכונים הנזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה לטווח הקצר, הבינוני והארוך לניהול הסיכונים. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על עודפי מזומנים הולמים, ע"י תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים ומההתחייבויות הפיננסיים.

ראה המשך באור זה בדבר ריכוז הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של החברה בהתאם למועדי הפדיון החוזיים שלהם, כולל ריבית לשלם בגינם.



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

**באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

**(4) סיכון נזילות (המשך)**

סה"כ	שיעור ריבית אפקטיבית	שנה שיטית ואילך	שנה חמישית 2027	שנה רביעית 2026	שנה שלישית 2025	שנה שנייה 2024	שנה ראשונה 2023
אלפי ש"ח	%	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
14	6						14
27,500	7.71-8.85						27,500
150,250	7.71-8.85	-	-	-	-	136,945	13,305
12,789	7.97	-	-	-	-	11,845	944
484	6.31	-	-	-	-	456	29
73,328	3.05	21,876	9,098	10,199	10,459	10,718	10,978
21,448	5.05	-	-	-	-	10,892	10,557
285,812		21,876	9,098	10,199	10,459	170,855	63,326

ליום 31 בדצמבר, 2022

**התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)**

הלוואות לזמן קצר:

בש"ח ללא הצמדה

בדולר

הלוואות לזמן ארוך - כולל ריבית לשלם וחלויות שוטפות

הלוואה בדולר

הלוואה בליש"ט

הלוואה שקלית לא צמודה

אג"ח לא צמוד ו

אג"ח לא צמוד ה

**סה"כ התחייבויות פיננסיות**

(\*) יתרות ספקים וזכאים לא הוצגו כיוון שנפרעות במהלך העסקים השוטף של החברה.

(\*\*) למועד הדוחות הכספיים, לחברה נכסים נזילים, לרבות יתרות מזומנים ושווי מזומנים, מסגרות אשראי שאינן מנוצלות, הלוואות לזמן קצר שניתנו לצדדים קשורים אשר נפרעו בחלקם עד למועד פרסום הדוחות,

מסתכמים לסך כולל של כ- 33 מיליון דולר.

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

**באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(4) סיכון נזילות (המשך)

	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית	שיעור ריבית	סה"כ
	2022	2023	2024	2025	2026	ואילך	אפקטיבית	אלפי ש"ח
	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	%	אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר, 2021

**התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)**

								הלוואות לזמן קצר:
								בש"ח ללא הצמדה
17	6							בדולר
45,000	2.94-4.03							הלוואות לזמן ארוך – כולל ריבית לשלם חלויות שוטפות
								בדולר
90,965	2.94-4.03	-	-	40,661	45,714	4,589		שקלית לא צמודה
751	3.08	-	-	707	22	22		אג"ח לא צמוד ו
35,276	1.58	13,961	3,783	4,250	4,339	4,427	4,516	אג"ח לא צמוד ה
37,005	5.04	-	--	-	12,551	11,954	12,500	
209,013		13,961	3,783	4,250	58,258	62,117	66,644	<b><u>סה"כ התחייבויות פיננסיות</u></b>

(\*) יתרות ספקים וזכאים לא הוצגו כיוון שנפרעות במהלך העסקים השוטף של החברה.

(\*\*) למועד הדוחות הכספיים, לחברה נכסים נזילים, לרבות יתרות מזומנים ושווי מזומנים, מסגרות אשראי שאינן מנוצלות, הלוואות לזמן קצר שניתנו לצדדים קשורים אשר נפרעו בחלקם עד למועד פרסום הדוחות, מסתכמים לסך כולל של כ- 70 מיליון דולר.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ באורים לדוחות כספיים מאוחדים

**באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

### ב. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	שינויים אחרים (*)	הפרשי שער אלפי דולר	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון אלפי דולר	יתרה ליום 1 בינואר 2022 אלפי דולר	
27,500	(5,274)	-	(12,226)	45,000	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים אגרות חוב
149,245	13,832	1,311	48,440	85,662	
85,549	(2,652)	(6,215)	28,816	65,600	
<u>262,294</u>	<u>5,906</u>	<u>(4,904)</u>	<u>65,030</u>	<u>196,262</u>	

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	שינויים אחרים (*)	הפרשי שער אלפי דולר	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון אלפי דולר	יתרה ליום 1 בינואר 2021 אלפי דולר	
45,000	9,044	1,335	33,696	925	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים אגרות חוב
85,662	(9,044)	(293)	(12,479)	107,478	
65,600	2,868	-	19,167	43,565	
<u>196,262</u>	<u>2,868</u>	<u>1,042</u>	<u>40,384</u>	<u>151,967</u>	

(\*) כולל סיווג של הלוואות לא שוטפות לסעיף ההתחייבויות השוטפות.

### **באור 24 - שווי הוגן**

#### א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
- רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1 הניתנים לצפייה, עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט נכסי הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 בשווי הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

#### נכסים פיננסיים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר 2021			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	-	474	474
-	29,818	-	29,818
-	29,818	474	<u>30,292</u>

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס שאינו עיתי נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה פרויקט מידטאון השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני (1) סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

(1) נכון ליום 31 בדצמבר 2021 החברה מסווגת השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כנכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בהתאם לחוזי מכר חתומים.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**באורים לדוחות כספיים מאוחדים**

**באור 24 - שווי הוגן (המשך)**

**ב. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:**

**(1) להלן פריטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסוימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.**

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	רמת השווי ההוגן	
שווי הוגן אלפי דולר	ערך בספרים אלפי דולר	שווי הוגן אלפי דולר	ערך בספרים אלפי דולר		
34,376	33,724	19,778	19,999	1	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
32,183	31,876	62,747	65,550	1	אג"ח סדרה ה'
<u>66,559</u>	<u>65,600</u>	<u>82,524</u>	<u>85,549</u>		אג"ח סדרה ו'
<u>66,559</u>	<u>65,600</u>	<u>82,524</u>	<u>85,549</u>		

- (1) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים. ללא הוצאות נדחות בגין גיוס הלוואה.
- (2) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי.

**(2) השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות**

- (א) **התחייבויות פיננסיות הכלולות במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות – לגבי אשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים ויתרות זכות, היתרה בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2021, 2022 מהווה קירוב לשווי ההוגן.**
- (ב) **התחייבויות פיננסיות הכלולות במסגרת התחייבויות לזמן ארוך וחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב- השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2021, 2022 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר אגרות חוב באותו מועד.**

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 25 - 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** – תוצאות הפעילות בשנת 2022 נובעות בעיקר מתוצאות מימוש נכס מניב להשכרת שטחי מסחר ("פרויקט הסוהו") וקבלת החזרים מתביעה מול רמ"י (ראה באור 9ב).  
**אירופה** – בשנים קודמות כולל תוצאות ממכירת נכס מניב להשכרת משרדים בגרמניה.  
**הודו** – ייזום, בניה ומכירת דירות למגורים, בשנת 2021 נכלל חלק החברה בהכנסה ממימוש נכס מקרקעין בשמשבאד.
3. **מגזר המלונאות** – פעילות המלונות במסגרת שותפות ריט פרטית אמריקאית.
4. **אחרים** - כולל פעילות קרן המשרדים בבריטניה ותוצאות הפעילות של חטיבות הקרקע במיאמי.

#### **נתונים לפי מגזרי פעילות:**

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

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

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**באורים לדוחות כספיים מאוחדים**

**באור 25 - מגזרים (המשך)**

**נתונים לפי מגזרי פעילות בחלוקה גיאוגרפית: (המשך)**

סך הכל	התאמות	אחרים (*)	בתי מלון	דיר להשכרה	נכסי אסטרטגיות המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
<b>221,801</b>	(46,253)	8,302	487	261,097	1,169
<b>5,126</b>	5,126	-	-	-	-
<b>42,596</b>	10,223	-	-	32,373	-
<b>61</b>	61	-	-	-	-
<b>272,584</b>	(30,843)	8,302	487	293,470	1,169
<b>12,242</b>	(25,986)	4,978	(4,482)	37,951	131
<b>8,275</b>	7,945	-	-	203	127
<b>20,517</b>	(18,041)	4,978	(4,832)	38,153	258
<b>252,067</b>	(12,803)	3,324	5,319	255,316	911
<b>1,262</b>	(10,747)	770	(4,904)	16,138	4
<b>250,805</b>	(2,056)	2,554	10,223	239,178	906
<b>783,674</b>	(165,687)	127,942	42,027	779,392	-
<b>380,173</b>	(168,136)	82,924	25,969	439,416	-

**לשנה שסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

**הכנסות**

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

**עלויות והוצאות**

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפיות השקעה ומנכסי אסטרטגית המימוש  
 הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות

**רווח תפעולי**

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

**רווחי המגזר לפני מס**

**ליום 31 בדצמבר 2022**

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר הפעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	צפון אמריקה	אירופה	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
<b>224,801</b>	(38,643)	261,584	691	1,169
<b>5,126</b>	-	5,126	-	-
<b>42,596</b>	-	42,596	-	-
<b>61</b>	-	-	13	48
<b>272,584</b>	(38,643)	309,306	704	1,217
<b>783,674</b>	(60,634)	821,419	22,890	-

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

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

**סך הכנסות**

**ליום 31 בדצמבר 2022**

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**באורים לדוחות כספיים מאוחדים**

**באור 25 - מגזרים (המשך)**

**נתונים לפי מגזרי פעילות בחלוקה גיאוגרפית: (המשך)**

סך הכל	התאמות	בתי מלון	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
<b>163,133</b>	(37,318)	1,969	186,294	12,187
<b>(2,206)</b>	1,856	-	-	(4,062)
<b>6,631</b>	6,631	-	-	-
<b>29,777</b>	(3,904)	-	33,681	-
<b>316</b>	(1,505)	-	-	1,822
<b>197,651</b>	(34,240)	1,969	219,975	9,946
<b>23,603</b>	(22,543)	7,944	26,192	12,011
<b>7,520</b>	4,878	-	776	1,865
<b>31,123</b>	(17,665)	7,944	26,968	13,876
<b>166,528</b>	(16,575)	(5,974)	193,007	(3,930)
<b>6,049</b>	(9,004)	6,256	7,765	1,031
<b>160,479</b>	<b>(7,571)</b>	<b>(12,231)</b>	<b>185,242</b>	<b>(4,960)</b>
<b>502,920</b>	<b>(117,257)</b>	<b>196,456</b>	<b>423,104</b>	<b>617</b>
<b>251,870</b>	<b>(71,136)</b>	<b>99,420</b>	<b>223,586</b>	<b>-</b>

**לתקופה של שנה שהתסיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

**הכנסות**

בכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים  
 התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו  
 חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
 חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים  
 חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

**עלויות והוצאות**

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש  
 הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות

**רווח תפעולי**

הוצאות מימון, נטו

**רווחי המגזר לפני מס**

**ליום 31 בדצמבר 2021**

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	הודו	צפון אמריקה	אירופה	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
163,133	(41,682)	-	192,630	1,275	10,909
(2,206)	1,856	-	-	(1,856)	(2,206)
6,631	-	-	6,631	-	-
29,777	-	-	29,777	-	-
316	-	1,830	-	(1,513)	-
197,651	(39,826)	1,830	229,038	(2,094)	8,703
<b>502,920</b>	<b>(117,257)</b>	<b>-</b>	<b>619,560</b>	<b>143</b>	<b>474</b>

**לתקופה שהתסיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

בכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים  
 התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו  
 חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
 חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים  
 חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

**סך הכנסות**

**ליום 31 בדצמבר 2021**

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

# אלקטרה נדל"ן בע"מ

## באורים לדוחות כספיים מאוחדים

**באור 25 - מגזרים (המשך)**

**נתונים לפי מגזרי פעילות בחלוקה גיאוגרפית: (המשך)**

סך הכל	התאמות	דיור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
33,996	(29,671)	59,512	4,156
(826)	2,584	-	(3,410)
4,870	4,870	-	-
8,688	704	7,984	-
(1,446)	(1,446)	-	-
45,282	(22,959)	67,496	746
5,312	(12,786)	16,915	1,184
3,963	(11,909)	15,056	816
9,275	(24,695)	31,970	2,000
36,007	1,736	35,526	(1,255)
2,674	(6,122)	7,495	1,301
33,333	7,858	28,031	(2,555)
309,514	(124,062)	360,169	73,406
178,578	(83,268)	214,918	46,928

**לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020**

**הכנסות**

הכנסות מדמי שכירות ומנכסי אסטרטגיית המימוש, הכנסות מדמי ניהול ודמי הצלחה מדיוור להשכרה  
התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו חלק החברה בתוצאות דיור להשכרה בהתאם לשיטת השווי המאזני  
חלק החברה בהתאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש של דיור להשכרה בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים  
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

**עלויות והוצאות**

עלות הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול, דמי הצלחה ואחרים  
הוצאות הנהלה כלליות, מכירה ושיווק ואחרות

**רווח תפעולי**

הוצאות מימון, נטו

**רווחי המגזר לפני מס**

**ליום 31 בדצמבר 2020**

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	צפון אמריקה	אירופה	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
33,996	(29,671)	59,512	1,898	2,258
(826)	2,584	-	(2,584)	(826)
4,870	-	4,870	-	-
8,688	-	8,688	-	-
(1,446)	-	37	(1,483)	-
45,283	(27,087)	73,107	(2,170)	1,432
309,514	(124,062)	360,170	22,745	50,661

**לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020**

הכנסות מדמי שכירות מנכסי אסטרטגיית המימוש, הכנסות מדמי ניהול ודמי הצלחה מדיוור להשכרה  
התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו חלק החברה בתוצאות דיור להשכרה בהתאם לשיטת השווי המאזני  
חלק החברה בהתאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש של דיור להשכרה בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים  
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

**סך הכנסות**

**ליום 31 בדצמבר 2020**

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי