

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2024**

**(בלתי מבוקרים)**

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 30 ביוני 2024

### תוכן העניינים

#### עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
	<b>דוחות כספיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-36	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

### **מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקטרה נדל"ן בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### **היקף הסקירה**

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

### **מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,

25 באוגוסט 2024

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

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

2,545	8,771	656
794	-	747
32,069	37,751	34,710
-	-	6,018
<u>35,408</u>	<u>46,522</u>	<u>42,131</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח והפסד  
 חייבים, הלוואות ויתרות חובה  
 השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה  
**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

695,182	767,140	625,942
54,588	21,047	65,312
260	309	217
957	1,108	886
<u>750,987</u>	<u>789,604</u>	<u>692,357</u>

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיוור להשכרה ואחרים  
 הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך  
 רכוש קבוע  
 נכסים בגין זכות שימוש  
**סה"כ נכסים לא שוטפים**

<u>786,395</u>	<u>836,126</u>	<u>734,488</u>
----------------	----------------	----------------

**סה"כ נכסים**

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

72,946	85,021	200,607
769	758	696
74	100	51
8,185	12,044	14,005
298	354	384
<u>82,272</u>	<u>98,277</u>	<u>215,743</u>

אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ואגרות חוב)  
 התחייבויות בגין מסים שוטפים  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לא שוטפות**

110,692	96,155	136,876
576	652	380
35,253	33,893	32,450
167,679	143,500	-
63,099	77,743	43,672
<u>377,299</u>	<u>351,943</u>	<u>213,378</u>

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

**הון**

58	58	58
185,635	185,270	217,893
(117,254)	(117,548)	(114,663)
<u>252,353</u>	<u>312,382</u>	<u>196,091</u>
320,792	380,162	299,379
6,032	5,744	5,988
<u>326,824</u>	<u>385,906</u>	<u>305,367</u>

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

**סה"כ התחייבויות והון**

<u>786,395</u>	<u>836,126</u>	<u>734,488</u>
----------------	----------------	----------------

**25 באוגוסט 2024**

**תאריך אישור הדוחות הכספיים**

**ג.רושינק**  
**יו"ר דירקטוריון**

**א.יניב**  
**מנכ"ל**

**א.וסלי**  
**סמנכ"ל כספים**

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
17,056	4,866	4,052	8,752	8,310
(67,898)	(19,733)	(15,037)	(15,806)	(28,183)
(22,671)	(7,424)	(7,526)	(12,208)	(14,593)
31,194	22,106	(20,291)	26,800	(28,511)
700	-	-	700	86
428	-	685	-	1,306
(41,192)	(185)	(38,137)	8,238	(61,585)
112	23	162	23	164
1,860	630	683	1,078	1,427
5,541	1,169	1,350	2,036	3,184
7,512	1,822	2,195	3,137	4,774
(48,704)	(2,007)	(40,332)	5,102	(66,359)
(24,060)	(6,076)	(5,380)	(10,939)	(12,010)
(11,539)	(11,577)	2,660	(11,652)	2,700
6,212	2,775	2,948	8,046	6,494
(29,387)	(14,877)	228	(14,545)	(2,816)
(78,091)	(16,884)	(40,104)	(9,443)	(69,175)
15,111	2,779	12,032	1,092	18,160
<b>(62,981)</b>	<b>(14,105)</b>	<b>(28,072)</b>	<b>(8,352)</b>	<b>(51,015)</b>
(63,689)	(14,580)	(27,901)	(8,909)	(50,829)
708	475	(171)	557	(186)
<b>(62,981)</b>	<b>(14,105)</b>	<b>(28,072)</b>	<b>(8,352)</b>	<b>(51,015)</b>
(1.13)	(0.26)	(0.40)	(0.16)	(0.85)
(1.13)	(0.26)	(0.40)	(0.16)	(0.85)

### תוצאות הפעילות

מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
הפסדת מד מיניאל עמלות רכישה  
דמי הצלחה (Promote)  
תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המשמני  
התאמות שווי הגן בהתאם לשיטת השווי המשמני אחרים  
מונסי אסטרטגיית הממונש  
הפסדת מד מי שכרות אחרים  
תוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המשמני

### עלויות הוצאות

עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש  
עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
הוצאות הנהלה וכלליות

### רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות מימון  
חלק זכויות שאינן מקנות שליטה באופציות המכר (Put) בגין נכסי דל'ן להשקעה  
הפסדת מימון  
הכנסות (הוצאות) ממונש וכו'

### הפסד לפני מסים על הכנסה

מסים על הפסדה

### הפסד לתקופה

מיוחס ל:  
בעלי המניות  
זכויות שאינן מקנות שליטה  
הפסד לתקופה

### רווח מקי (הפסד) למנה המיוחס למגלי המניות:

רווח בסיסי - (בדולר)

רווח מדולל - (בדולר)

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
אלפי ח'לר (מבקר)	אלפי ח'לר (בלתי מבקר)	אלפי דולר (בלתי מבקר)	אלפי דולר (בלתי מבקר)	אלפי ח'לר (בלתי מבקר)
(62,981)	(14,105)	(28,072)	(8,352)	(51,015)
-	-	-	-	1,004
388	398	19	398	86
660	507	466	1,014	753
1,048	905	485	1,412	1,843
(61,933)	(13,200)	(27,587)	(6,940)	(49,172)
(62,641)	(13,675)	(27,416)	(7,497)	(48,986)
708	475	(171)	557	(186)
(61,933)	(13,200)	(27,587)	(6,940)	(49,172)

הפסד לתקופה

חוח כולל אחר (לאחר השפעת המס)

סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לחוח או הפסד:

העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעולות חוץ

רווח (הפסד) בגין עסקאות ג'דור תרמי מוזמנים

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעלוזת חוץ

חוח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ הפסד כולל לתקופה

סה"כ חוח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי המניות

זכויות שאנן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי דולר	פתחיה על מניות אלפי דולר	קרן מנשירי הון דרך רוח כולל אחר אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבסס מניות אלפי דולר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי דולר	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי דולר	סך הגלמיחוס לבעלי מניות החברה האם אלפי דולר	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי דולר	סה"כ אלפי דולר		
										עודפים	החברה האם
58	185,635	(57,759)	388	1,194	(51,598)	(9,479)	320,792	6,032	326,824	יתרה ליום 1 בינואר 2024	
					1,004		(50,829)	(186)	(51,015)	הפסד לתקופה	
							1,004		1,004	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ	
							86		86	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תרומי חוץ	
							753		753	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	
							(48,986)	(186)	(49,172)	סה"כ רוח (הפסד) כולל לתקופה	
							748		748	תשלום מבסס מניות	
										חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון תברה בת בפעילות קרנות	
										ושותפויות ההשקעה	
										תפקות מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)	
										דיבידנד ששולם בידי תברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה	
										דיבידנד לבעלי מניות החברה	
58	217,893	(57,759)	474	1,942	(49,841)	(9,479)	299,379	5,988	305,367	סה"כ הון ליום 30 ביוני 2024	

(\*) קטן מ-1 אלפי דולר.

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי דולר	פרמיה על מניות	קרן רווח כולל אחר אלפי דולר	קרן מכשירי הון אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי דולר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי דולר	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי דולר	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי דולר	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי דולר	סה"כ אלפי דולר
58	185,270	(57,759)	-	474	(52,258)	(9,479)	332,509	398,814	4,687	403,501
							(8,909)	(8,909)	557	(8,352)
								398	-	398
								1,014	-	1,014
							-	(7,497)	557	(6,940)
								61		61
									542	542
									(42)	(42)
								(11,217)	-	(11,217)
58	185,270	(57,759)	398	535	(51,244)	(9,479)	312,383	380,162	5,744	385,906

**יתרה ליום 1 בינואר 2023**

רווח נקי (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

**סה"כ רווח כולל לתקופה**

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

ושותפויות ההשקעה

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

**סה"כ הון ליום 30 ביוני 2023**

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

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פתיחה על	קרן מכשירי הון	קרן הון בגין	קרן הון בגין		קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין	קרן הון בגין
				מניות	מניות						
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
58	217,893	(57,759)	455	1,579	(50,308)	(9,479)	223,992	326,430	6,044	332,474	אלפי דולר
							(27,901)	(27,901)	(171)	(28,072)	אלפי דולר
			19		467			467	-	19	אלפי דולר
			19		467		(27,901)	(27,415)	(171)	(27,586)	אלפי דולר
				363				363	-	363	אלפי דולר
									133	133	אלפי דולר
									(17)	(17)	אלפי דולר
58	217,893	(57,759)	474	1,942	(49,841)	(9,479)	196,092	299,379	5,988	305,367	אלפי דולר

יתרה ליום 1 באפריל 2024

הפסד לתקופה  
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור וחרמי מזומנים  
פרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ  
סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות  
חלק הזכות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות  
ושתפיות ההשקעה  
דיבדוד ששולם כדי חברה מאוחדת לזכות שאינן מקנות שליטה  
סה"כ הון ליום 30 ביוני 2024

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות		קרן הון בגין עסקאות		מבוסס מניות (*)	תרגום של פעילויות חוץ	מניות החברה	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
			גידור	גידור	תשלום	תשלום							
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
58	185,270	(57,759)	-	483	(51,751)	(9,479)	326,965	393,786	5,059	398,845	(14,105)	398	(13,200)
-	-	-	398	-	507	-	(14,580)	398	-	507	475	-	(13,200)
-	-	-	-	-	507	-	(14,580)	507	-	507	475	-	(13,200)
52	-	-	-	52	-	-	-	52	-	52	-	-	-
58	185,270	(57,759)	398	535	(51,244)	(9,479)	312,385	380,162	5,744	385,906	(15)	225	(15)

**יתרה ליום 1 באפריל 2023**

רווח נקי (הפסד) לתקופה  
 רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים  
 הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ  
**סה"כ רווח כולל לתקופה**

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

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה  
**סה"כ הון ליום 30 ביוני 2023**

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

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

### דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מכשירי הון	קרן הון בגין עסקאות	קרן הון בגין עסקאות תשלום	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מנויות החברה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות	
										עודפים	המוחזקות על ידי החברה
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
58	185,270	(57,759)	-	474	(52,258)	(9,479)	332,509	4,687	403,501		
							(63,689)	708	(62,981)		
			388				388	-	388		
				660			660	-	660		
			388	-	660	-	(63,689)	708	(61,933)		
				1,085			1,085	-	1,085		
								731	731		
				(365)				-	-		
	365							(94)	(94)		
							(16,466)	-	(16,466)		
58	185,635	(57,759)	388	1,194	(51,598)	(9,479)	252,354	6,032	326,824		
							320,792				

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח נקי (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

ושותפיות ההשקעה

מימוש כתבי אופציות

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2023

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
אלפי דולר (גובקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

(62,981)	(14,105)	(28,072)	(8,352)	(51,015)
45,198	10,525	28,231	3,180	54,807
(17,783)	(3,580)	159	(5,172)	3,792

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:

הפסד לתקופה

התאמות הדרושות להגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים וטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:

תמורה ממימוש חברות המסופלות לפי שיטת השווי המאחזי אחרים

שינויים בהשקעות, הלוואות לקרנות ושותפויות ההשקעה, הלוואות לתברות מוחקות

ושותפים, נטו

מס ששולם בשל מימוש נכסים אחרים, נטו

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

מזומנים וטו ששימשו לפעילות השקעה

3,450	-	170	404	170
(69,833)	(12,962)	(15,198)	(52,852)	(24,356)
-	-	(500)	-	(500)
-	-	(3)	-	(3)
(66,383)	(12,962)	(15,531)	(52,448)	(24,689)

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

חלק הרכושת שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת לדייר להשקעה בארה"ב

תשלום דיבידנד בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

קבלת הלוואות למן ארוך

פרעון הלוואות למן ארוך

התחייבויות בגין חכירה

פרעון אגרות חוב

קבלת הלוואות למן קצר

פרעון הלוואות למן קצר

מזומנים וטו שנבעו מפעילות מימון

89,949	-	-	50,937	41,265
-	-	-	-	32,258
(16,466)	-	(5,336)	(11,217)	(5,336)
731	225	132	542	185
(94)	(15)	(17)	(42)	(43)
40,640	7,110	-	14,217	-
(42,473)	(4,220)	-	(20,792)	-
(290)	(89)	94	(180)	192
(27,443)	(7,731)	(10,585)	(7,731)	(10,585)
34,400	24,550	17,586	32,900	17,586
-	-	-	-	(56,514)
78,954	19,830	1,874	58,634	19,008

(5,212)	3,288	(13,498)	1,014	(1,889)
---------	-------	----------	-------	---------

גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים

7,757	5,484	14,154	7,757	2,545
-------	-------	--------	-------	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

-	(1)	1	-	1
---	-----	---	---	---

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ

2,545	8,771	657	8,771	657
-------	-------	-----	-------	-----

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**  
**נספחים לדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים**

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

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

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
(8,950)	(14,682)	27,152	(14,592)	41,798	חלק החברה בתשלומי חברות כלולות, נטו
-	-	-	-	1,004	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
67,898	19,733	15,037	15,806	28,183	דמי הצלחה (Promote)
9,703	2,305	1,948	4,550	4,081	דבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מתברות המטפלות לפי שיטת השווי המאזני
421	108	122	222	148	ואחרים
(794)	-	519	-	46	פחת ופחתת
1,085	52	363	61	748	שינוי בערך נגים פיננסיים
(16,688)	(3,232)	(12,579)	(2,044)	(18,928)	זקפת הוצאות בגין אופציות שהועמקו לנושאי משרה
					שינוי בסגים נדחים, נטו
(9,167)	(1,883)	3,045	(3,959)	737	שינויים בעיפי רכוש והתחייבויות:
8	(87)	(43)	33	(23)	שינוי בחיבים וחרות חבה
7,844	10,599	(3,969)	10,314	2,901	שינוי בספקים ונותני שירותים
(6,162)	(2,388)	(3,364)	(7,211)	(5,888)	שינוי בחסוים וחרות זכות
45,198	10,525	28,231	3,180	54,807	שערך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו

**נספח ב' - נזונים נספחים**

21,467	5,772	6,176	9,754	10,758	מדצומים ששולמו במשך התקופה עבור:
					ריבית
2,974	1,750	500	1,750	546	סגים ששולמו על ההכנסה
12,786	3,665	-	11,801	1,090	מדצומים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
					ריבית
-	-	-	-	180	סגים על ההכנסה

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

### באור 1 - כללי

א. אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה מתמקדת בניהול קרנות ושותפויות להשקעה עבור משקיעים מוגבלים (Limited Partners) כאשר החברה הינה שותף ביישויות המשמשות כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner).

#### למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת החברה כדלקמן:

- שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily).
  - שתי קרנות חוב למימון מקבצי דיור בארה"ב.
  - 25 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכוללות בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) - בתים צמודי קרקע להשכרה Single Family Rental ביחד עם פעילות ה-BTR - להלן "SFR".
  - שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב.
  - קרן להשקעות בבריטניה.
  - שתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) הממוקמות בדרום מיאמי. ייעוד עיקרי - מגורים לשכירות.
- מכלול פעילות החברה בתחום מקבצי הדיור, קרנות החוב וה-SFR יוגדרו להלן: "דיור להשכרה בארה"ב". בהתאם לתוכנית העבודה, מתעתדת החברה ליישם את המודל העסקי של הקרנות והשותפויות הפעילות וכן להמשיך בגיוסים עבור קרנות ההשקעה והשותפויות אשר נמצאות בתקופת גיוס.
- למידע נוסף בדבר מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה באור 4 להלן.

### ב. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמה בחזית הדרומית, שבמהרה הפכה למערכה רב-זירתית שעיקרה בדרום ובצפון הארץ. משרדי מטה החברה הממוקמים בתל-אביב, פתוחים ופועלים בהתאם להנחיות פיקוד העורף, שאינן כוללות בשלב זה מגבלות מהותיות על פעילות החברה. פעילויות החברה ונכסיה ממוקמים בחו"ל (בעיקר בארה"ב). הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את השלכות המלחמה על פעילותה, ולהערכתה, בשלב זה, אין במצב כדי להשפיע לרעה באופן מהותי על פעילותה ותוצאותיה. יצוין כי אירועים ביטחוניים מהותיים עשויים להשפיע על קצב גיוס הכספים ממשקיעים ישראלים.

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות ביניים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

#### א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

#### **ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים:**

##### **• תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים**

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

התיקון העוקב קבע כי:

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

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

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

התיקון המקורי והתיקון העוקב יישמו למפרע החל מתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

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

##### **• תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים**

בחודש מאי 2023 פרסם ה- IASB תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "התיקונים"). בכדי להבהיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים ולדרוש גילוי נוסף להסדרים אלו.

דרישות הגילוי בתיקונים נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התחייבויותיה של הישות וכן על תזרימי המזומנים והחשיפה של הישות לסיכון נזילות.

התיקונים יישמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

בהתאם להוראות המעבר לתיקונים לעיל, החברה אינה נדרשת למתן גילויים בתקופות ביניים בשנת היישום הראשונה, ולפיכך לתיקונים לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה. כמו כן, התיקונים לעיל לא צפויים להשפיע באופן מהותי על הגילויים בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

### באור 3 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

##### **• תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים**

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת השוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש יישום למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר, 2025.



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

**באור 4 - מגזרים**

מגזרי הפעילות הינם כדלקמן:

1. **מגזר הדיור להשכרה בארה"ב** כולל את פעילות מקבצי הדיור באמצעות קרנות להשקעה במקבצי דיור, קרנות למימון מקבצי דיור, שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (SFR).
2. מגזר הכולל את פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש, כדלקמן:  
**ישראל** – תוצאות הפעילות נובעות בעיקר מקבלת החזרים מעריית נתניה ואחרים בפרויקט הסוהו (ראה גם ביאור 9 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023).  
**הודו** – תוצאות הפעילות כוללת את חלק החברה בהכנסה ממכירת פרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי (ראה גם ביאור 5 להלן).
3. **מגזר המלונאות** – פעילות המלונות במסגרת שותפות ריט פרטית אמריקאית.
4. **אחרים** - כולל בעיקר את חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים) וכן את פעילות הקרן להשקעות בבריטניה. לגבי הנתונים הכספיים של חטיבות הקרקע במיאמי המוחזקות על ידי חברות כלולות ראה ביאור 7 להלן.

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

**באור 4 - מגזרים (המשך)**

סך הכל	התאמות	אחרים (*)	בתי מלון	דיר	נכסי אסטרטגית
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	להשכרה	המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
8,396	(38,902)	4,892	3,468	38,852	86
(28,183)	-	-	-	(28,183)	-
(14,593)	(14,593)	-	-	-	-
(28,511)	-	(10,641)	-	(17,870)	-
1,306	-	-	-	-	1,306
(61,585)	(53,495)	(5,749)	3,468	(7,201)	1,392
1,590	(27,561)	4,649	4,111	20,226	164
3,184	2,930	-	-	-	254
4,774	(24,630)	4,649	4,111	20,226	418
(66,359)	(28,865)	(10,399)	(643)	(27,427)	974
2,816	(15,583)	1,222	2,975	14,202	-
(69,175)	(13,282)	(11,621)	(3,618)	(41,629)	974
734,488	(257,262)	172,392	69,800	749,558	-
429,121	(114,469)	68,775	31,288	443,527	-

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

**הכנסות**

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים  
 חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

**עלויות והוצאות**

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

**רווח (הפסד) תפעולי**

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

**רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס**

ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	הודו	צפון אמריקה	בריטניה	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
8,396	(34,127)	-	42,319	117	86
(28,183)	-	-	(28,183)	-	-
(14,593)	-	-	(14,267)	(326)	-
(28,511)	-	-	(28,511)	-	-
1,306	-	1,306	-	-	-
(61,585)	(34,127)	1,306	(28,642)	(208)	86
734,488	(257,262)	-	986,009	5,742	-

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים  
 חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

**סך הכנסות**

ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

(\*) מגזר אחרים – בעיקר משיערוך חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) בסך של כ- 10.6 מיליון דולר.

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

**באור 4 - מגזרים (המשך)**

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	דיר	נכסי אסטרטגיית
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	להשכרה	המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
9,452	(35,958)	5,362	2,582	36,767	700
(15,806)	-	-	-	(15,806)	-
(12,208)	(12,208)	-	-	-	-
26,800	-	34,013	-	(7,213)	-
8,238	(48,166)	39,375	2,582	13,748	700
1,101	(21,315)	4,212	3,168	15,012	23
2,036	1,780	-	-	-	256
3,137	(19,535)	4,212	3,168	15,012	279
5,102	(28,631)	35,162	(586)	(1,265)	421
14,545	(4,023)	1,514	1,954	15,099	-
(9,443)	(24,608)	33,649	(2,541)	(16,364)	421
836,126	(189,021)	205,959	62,337	756,851	-
450,220	(90,903)	83,608	35,444	422,072	-

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

**הכנסות**

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (\*)

**עלויות והוצאות**

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

**רווח (הפסד) תפעולי**

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

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
(6,354)	(31,334)	23,542	738	700
(15,806)	-	(15,806)	-	-
(12,208)	-	(12,235)	27	-
26,800	-	26,741	59	-
(7,568)	(31,334)	22,242	824	700
836,126	(189,021)	988,237	36,909	-

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

**סך הכנסות**

ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

(\*) מגזר אחרים – בעיקר משיערוך חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) בסך של כ- 34 מיליון דולר.  
 (\*\*\*) בעיקר מפעילות הקרן להשקעות בבריטניה.

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

**באור 4 - מגזרים (המשך)**

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	ד"ר להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
4,052	(19,884)	2,397	1,751	19,788	-
(15,037)	-	-	-	(15,037)	-
(7,526)	(7,526)	-	-	-	-
(20,291)	-	(10,641)	-	(9,650)	-
665	-	-	-	-	665
(38,137)	(27,410)	(8,244)	1,751	(4,899)	665
845	(14,315)	2,663	2,123	10,211	162
1,350	1,148	-	-	-	202
2,195	(13,167)	2,663	2,123	10,211	364
(40,332)	(14,243)	(10,907)	(372)	(15,110)	301
(228)	(9,876)	348	1,406	7,894	-
(40,104)	(4,367)	(11,255)	(1,778)	(23,004)	301

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

**הכנסות**

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
 התאמות 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 ואחרות

**רווח (הפסד) תפעולי**

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
**רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס**

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	ד"ר להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
4,866	(19,412)	2,539	1,452	20,287	-
(19,733)	-	-	-	(19,733)	-
(7,424)	(7,424)	-	-	-	-
22,106	1,271	34,013	-	(13,178)	-
(185)	(25,565)	36,552	1,452	(12,624)	-
653	(11,081)	2,250	1,683	7,778	23
1,169	1,065	-	-	-	104
1,822	(10,016)	2,250	1,683	7,778	127
(2,007)	(15,549)	34,302	(231)	(20,402)	(127)
14,877	4,533	1,099	1,039	8,206	-
(16,884)	(20,082)	33,203	(1,270)	(28,608)	(127)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

**הכנסות**

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

**עלויות והוצאות**

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

**רווח (הפסד) תפעולי**

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
**רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס**

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

**באור 4 - מגזרים (המשך)**

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	דיר להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
17,756	(74,849)	10,705	6,334	74,867	700
(67,898)	-	-	-	(67,898)	-
(22,671)	(22,671)	-	-	-	-
31,194	-	34,013	-	(2,819)	-
428	-	-	-	-	428
(41,192)	(97,520)	44,718	6,334	4,150	1,128
1,972	(45,074)	9,160	7,668	30,106	112
5,541	5,123	-	-	-	418
7,512	(39,951)	9,160	7,668	30,106	530
(48,703)	(57,569)	35,558	(1,334)	(25,957)	598
29,387	(10,504)	3,739	5,083	31,069	-
(78,090)	(47,065)	31,819	(6,417)	(57,025)	598
786,395	(240,078)	200,381	65,507	760,585	-
459,571	(97,454)	83,745	36,235	437,045	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

**הכנסות**

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
 התאמות 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 ואחרות

**רווח (הפסד) תפעולי**

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

**רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס**

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

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
17,756	(65,425)	-	81,200	1,281	700
(67,898)	-	-	(67,898)	-	-
(22,671)	-	-	(22,656)	(15)	-
31,194	-	-	31,135	59	-
428	-	428	-	-	-
(41,192)	(65,425)	428	21,781	1,325	700
786,395	(240,078)	-	995,142	31,331	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים  
 דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה  
 תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני  
 התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים  
 חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

**סך הכנסות**

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

(\*) מגזר אחרים – בעיקר משיערוך חטיבות הקרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) בסך של כ- 34 מיליון דולר.  
 (\*\*) בעיקר מפעילות הקרן להשקעות בבריטניה.

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

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

**א. פעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב**

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

ליום 30 ביוני 2024, דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) מפעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה מסתכמים לסך של כ- 173 מיליון דולר. תזרימי מזומנים כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) שהתקבלו בחברה:

בשנת 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	
במיליוני דולר	במיליוני דולר	
17.1	8.3	<b>דמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP</b>
2.7	0.1	<b>דמי הצלחה (Promote) כ-GP</b>
10.4	4.1	<b>תזרים כ-LP</b>
<b>30.1</b>	<b>12.5</b>	<b>סה"כ</b>

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

בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)א) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים לא נרכשו או מומשו מקבצי דיור על ידי אלקטרה אמריקה.

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

בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)ג) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 25 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 8,938 יחידות דיור. לאחר תאריך המאזן, חתמה הקרן השניה על הסכמים למכירת שלושה מקבצי דיור. התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 5.8 מיליון דולר כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים (*)
					במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר
4 Corners Ranch	פריסקו, טקסס	אוגוסט, 2019	3.16%	ספטמבר, 2024	90.3	2.5	(2.3)
ThreeOfFive	ארלינגטון, טקסס	יוני, 2019	3.14%	אוקטובר, 2024	44.0	0.4	(0.2)
Cielo Boca	בוקה ראטון, פלורידה	מאי, 2019	1.95%	אוקטובר, 2024	127.0	2.8	(3.8)
סה"כ					<b>261.3</b>	<b>5.8</b>	<b>(6.3)</b>

(\*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת.

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

בהמשך לאמור בביאור 7ב(1)ה) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 47 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 13,369 יחידות דיור.

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

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

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

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בחודש פברואר 2024, הודיעה החברה על סגירה סופית (Final Closing) לגיוס משקיעים לקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 1.04 מיליארד דולר וכן כ- 98 מיליון דולר גוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 1.1 מיליארד דולר. החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 66.5 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 7.23% מהיקף ההשקעה בקרן. מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 4 עסקאות לרכישת מקבץ דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 110 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן)	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס
				במיליוני דולר	במיליוני דולר	
1 The Pointe on Westshore	טמפה, פלורידה	אפריל, 2024	444	134.0	41.2	72%
2 Prose Eastgate	דאלאס, טקסס	אוגוסט, 2024	366	79.0	17.4	53.6%
3 Ingleside Apartments	צ'ארלסטון, דרום קרוליינה	אוגוסט, 2024	304	60.0	24.3	100.0%
4 Alta Blue Goose	אוסטין, טקסס	אוגוסט, 2024	300	55.6	26.6	100%
סה"כ			1,414	328.6	109.5	

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן 31 מקבצי דיור, בהיקף של 9,595 יחידות דיור במדינות טקסס, אריזונה, פלורידה, טנסי, וירג'יניה, ג'ורג'יה ודרום וצפון קרוליינה, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 856 מיליון דולר.

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

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 17 עסקאות חוב ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן לא להחזיק עוד בפוזיצית החוב (השקעה בסך של כ- 5.25 מיליון דולר) אשר ניתנה, בחודש אוקטובר 2021, למימון רכישת מקבץ דיור בעיר יוסטון, טקסס שבארה"ב, מחזיקה קרן החוב הראשונה ב- 34 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 235 מיליון דולר.

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בחודש דצמבר 2023, הודיעה החברה על סגירה סופית (Final Closing) לגיוס משקיעים לקרן החוב השנייה למימון מקבצי דיור בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 403 מיליון דולר וכן כ- 9 מיליון דולר גוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 412 מיליון דולר. במהלך חודש יוני 2024 מימש השותף הכללי את אופציית הארכת תקופת ההשקעות של קרן החוב השנייה למימון מקבצי דיור בארה"ב בשנה נוספת עד ליום 28 באפריל 2025. 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- 7.2 מיליון דולר.

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

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

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

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

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן עסקה אחת למימון מקבצי דיור בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 15 מיליון דולר, כדלקמן:

תשואה חזית מינימלית	גובה החוב (חלק הקרן) במיליוני דולר	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מיקום הנכס	סוג העסקה	שם הנכס	
11%	15.0	פברואר, 2024	777	אוסטין, טקסס	Mezzanine Loan	La Frontera Portfolio	1
	15.0		777			סה"כ	

למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה קרן החוב השניה ב- 20 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 215 מיליון דולר.

**8. עדכון אודות קרנות החוב:**

לאור השינויים בתנאי השוק אשר משפיעים על חלק מהלווים, ישנם מקרים בהם קרנות החוב השתלטו על ניהול, תפעול ובעלות הנכסים להם ניתן המימון, זאת במסגרת זכויות חוזיות קיימות, הן מול הלווים עצמם והן מול המלווים הבכירים (Senior Lenders). לרוב, תהליך ההשתלטות מתבצע בשני שלבים: תחילה, השתלטות ניהולית ותפעולית בהתאם לזכויות החוזיות הקיימות, ולאחר מכן העברת מלוא הבעלות על הנכסים לקרנות החוב. תהליך זה נועד למקסם את יכולת הקרן לשפר את ביצועי הנכסים עליהם הוחלט להשתלט.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, השתלטו קרנות החוב על ניהול שלושה עשר נכסים, כדלקמן:

קרן חוב 1 – הקרן השתלטה על ניהול תשעה נכסים. הבעלות ביחס ל-3 נכסים מתוכם הועברה לקרן החוב.

קרן חוב 2 – הקרן השתלטה על ניהול ארבעה נכסים, ללא נכסים בבעלות קרן החוב.

למועד הפרסום, אחד עשר מתוך שלושה עשר הנכסים מתופעלים בצורה ישירה או באמצעות הסכמי משנה, על-ידי American Landmark Value Management (להלן: "ALVM"), גוף ייעודי שהוקם על-ידי American Landmark Management (חברת ניהול הנכסים של החברה), לניהול נכסים בקרנות החוב, באופן שיאפשר ניצול יכולות הניהול והיתרונות לגודל של הפלטפורמה הקיימת.

להערכת הנהלת החברה, נוכח תנאי השוק הנוכחיים ובהתאם לאופי הפעילות והמודל העסקי, ייתכנו מקרים נוספים בהם קרנות החוב ישתלטו על הניהול ו/או הבעלות הנכסים.

בהתאם לאמור בתקן דיווח כספי בינלאומי 9 – מכשירים פיננסיים (להלן – התקן) ביצעה החברה, נכון למועד הדוח, באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, הערכה ביחס להפסדי אשראי חזויים (ECL) בקשר עם פעילותן של קרנות החוב נכון ליום 30 ביוני 2024.

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה (ביחד עם שותפים מוגבלים), 25 שותפויות, אותן מנהלת החברה כשותף מנהל (GP). השותפויות האמורות לעיל מחזיקות כ- 4,227 בתים פרטיים צמודי קרקע, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב, בעלות (100%) של כ-1.2 מיליארד דולר והון עצמי (100%) שהושקע מסתכם לסך של כ- 467 מיליון דולר. החברה מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) ב- 19 שותפויות בשיעורים של כ- 5% - 18% וביתר השותפויות שיעור החזקתה של החברה יחד עם החזקות השותף המקומי בפעילות הינו 100%. חלקה של החברה בהון העצמי המושקע מסתכם לסך של כ-122 מיליון דולר. בנוסף השקיע השותף הכללי (GP) סך (100%) של כ-11.9 מיליון דולר, עבור רכישת קרקעות, פקדונות ומקדמות לבניית ורכישת 640 בתים עתידיים (שמומנו באמצעות אשראי בנקאי).



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

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

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

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, נכון לפרסום הדוחות הכספיים, סך התחייבויות ההשקעה מסתכמות לסך כולל של כ- 745 מיליון דולר (לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו).

ריט המלונות רכשה 7 בתי מלון בעלות כוללת (100%) בתוספת שיפורים במושכר, למועד פרסום הדוחות הכספיים, בסך של כ- 765 מיליון דולר בהיקף השקעה הונית כוללת בסך של כ- 495 מיליון דולר.

החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 41.4 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 9.25% מהיקף ההשקעה בקרן.

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

בהמשך לביאור 7ד) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, שווי הנכסים (100%) בספרי החברות הכלולות (חלק החברה 75%) ליום 30 ביוני 2024 בהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בארה"ב הינו בסך של כ- 222 מיליון דולר. כתוצאה מהערכת השווי רשמה החברה בתקופת הדוח את חלקה בהפסד לאחר מס ולאחר חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין ירידת הערך בסך של כ- 3.5 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 7 להלן.

**ג. קרן להשקעות בבריטניה**

בהמשך לביאור 8ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בחודש מרץ 2024, הודיעה החברה על סגירה ראשונה (Initial Closing) של הקרן להשקעות בבריטניה בהיקף התחייבויות של כ-65 מיליון ליש"ט וכן כ-11 מיליון ליש"ט שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ- 76 מיליון ליש"ט.

סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 86 מיליון ליש"ט וכן כ-11 מיליון ליש"ט שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ- 97 מיליון ליש"ט.

היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ- LP בקרן ההשקעות, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון ליש"ט.

החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 3 מיליון ליש"ט. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 18.12% מהיקף ההשקעה בקרן.

לאחר תאריך המאזן, בחודש אוגוסט 2024, חתמה הקרן להשקעות בבריטניה על הסכם לרכישת בניין משרדים שלישי (להלן: "הנכס") הממוקם במרכז לונדון, בריטניה בתמורה (100%) לסך של כ-32 מיליון ליש"ט. הנכס נרכש ללא מימון בנקאי אשר צפוי להילקח בהמשך ובהתאם לתכנית העסקית. השלמת העסקה, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים על-פי הסכם המכירה, צפויה להתבצע ברבעון השלישי של שנת 2024.

הנכס הנרכש הינו בניין משרדים בין 8 קומות וקומת מסחר בשטח כולל של כ- 4,450 מ"ר המושכר למספר שוכרים בשיעור תפוסה של כ-88%. בהתאם לאסטרטגיית הקרן, הנכס צפוי לעבור תהליך של שיפוץ והשבחה במטרה להעלות את הרווח התפעולי (NOI).

למועד פרסום הדוחות הכספיים ממשיכה החברה לפעול לגיוס משקיעים לקרן עד לסכום כולל של כ- 200 מיליון ליש"ט וזאת עד לסגירה הסופית של הקרן.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן להשקעות בבריטניה בשני בנייני משרדים בהיקף השקעה כוללת של כ-27.5 מיליון ליש"ט (חלק הקרן).

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

### ד. הודו

בהמשך לאמור בביאור 8א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בדבר חתימה של חברה כוללה של החברה בהודו על הסכם למכירת מלוא הזכויות בחברה המחזיקה בפרוייקטים/קרקעות בעיר צ'נאי לשותף המקומי, ביום 6 ביולי 2023, התקשרה החברה הכלולה בעדכון להסכם המכר כך שיתרת הזכויות בקרקעות של הפרוייקטים בצ'נאי ימכרו לשותף המקומי בתמורה לסך (100%) של כ-22 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).

התמורה תשולם בשלבים, כנגד מסירת חלק מיתרת הזכויות בקרקעות המיוחסות לתשלום באותו שלב, כדלקמן:

שנת 2023 – שני תשלומים בסך כולל (100%) של כ-13 מיליון דולר, מזה חלק החברה כ-6.2 מיליון דולר.

שנת 2024 – תשלום בסך (100%) של כ-9 מיליון דולר, מזה חלק החברה כ-4.2 מיליון דולר.

הפרוייקטים בצ'נאי יימכרו במצבם כפי שהם (AS IS). החברה הכלולה של החברה תמשיך להחזיק בערבויות שהועמדו לה על-ידי החברות הרוכשות ויחיד החברות הרוכשות במסגרת העסקה וכן בביטחונות נוספים.

למרות האמור, הרוכש לא השלים את העברת התמורות כמפורט לעיל. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברות הכלולות הסכימו, לעת עתה, להמשיך לקבל תשלומים בלוח זמנים שאינו זהה לאבני הדרך.

בפועל התקבלו בגין ההסכם תמורות כדלקמן:

בחודש נובמבר 2023, התקבל תשלום ראשון לשנת 2023 בסך (100%) של כ-1 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%). בנוסף, החל מתחילת שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, קיבלה החברה הכלולה סך כולל (100%) של כ-3.3 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).

התשלומים המתקבלים נזקפים, בהתאם לתיקון לתקן חשבונאות IAS28, כהכנסה בדוח רווח והפסד.

עם השלמת העסקאות כמתואר לעיל, לא יותרו בידי החברה נכסים אחרים בהודו.

### ה. אגרות חוב ודירוג החברה

1. **אגרות חוב סדרה ה'** - להלן פירוט ההתניות הרלוונטיות ליתרות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 המתייחסות לאגרות חוב אלו (לעניין ההתניות שנכללו בשטר החוב המתייחס לאגרות חוב אלו ראה גם באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023):

- **היקף מינימלי של הון עצמי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-130 מיליון דולר. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 ביוני 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ-299 מיליון דולר.
- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת מ-27%. ליום 30 ביוני 2024 הינו 41.61%.
- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, לא יפחת מ-33%. ליום 30 ביוני 2024 הינו 48.09%.
- **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 מינימאלי, 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;

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

### ה. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

- 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 ותחליט 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, על החברה להחזיק מזומנים ושווה מזומנים ו/או מסגרות אשראי בהיקף שלא יפחת מסכום הקרן שעל החברה לשלם במועד התשלום הקרוב. ליום 30 ביוני 2024 עומדת היתרה על סך של כ- 45 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).
- 2. **אגרות חוב סדרה ו' -** להלן פירוט ההתניות הרלוונטיות ליתרות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 המתייחסות לאגרות חוב אלו (לעניין ההתניות שנכללו בשטר החוב המתייחס לאגרות חוב אלו ראה גם באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023):
  - **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 30 ביוני 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 299 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.
  - **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 30 ביוני 2024 הינו 41.61%.
  - **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 30 ביוני 2024 הינו 48.09%.
- **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 מיידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות;
  - דירקטוריון החברה קבע כי לא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן;

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

### ה. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

- 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 בסיסה נתקבל 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 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;
- החברה עומדת בכל התחייבויותיה "המהותיות" כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;
- החברה תכלול בדוח המייד 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 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).
- 3. **אגרות חוב סדרה ז'** - בחודש ינואר 2024, הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ז') בסך כולל של 150 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות החוב (סדרה ז'), נושאות ריבית שנתית שקלים לא צמודה של 6.07%, שתשולם פעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2034 (כולל) (ראה גם ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023). אגרות החוב (סדרה ז') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שיעבוד נכסים כלשהם והן כפופות לתנאים העיקריים הבאים:
- **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-145 מיליון דולר. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 ביוני 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ-299 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.
- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 30 ביוני 2024 הינו 41.61%.
- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 30 ביוני 2024 הינו 48.09%.

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

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

**ה. אגרות חוב ודירוג החברה (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 170 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 בחבוייתה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן;
- יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושוי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שעל בסיסה נתקבל החלטת הדירקטוריון בדבר החלוקה, לא יפחת מ-27%;
- 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 152.5 מיליון דולר ארה"ב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') 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 ז') ליצור שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו המובטחות בשיעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 350 מיליון דולר ארה"ב (התחייבויות נטו – משמעם התחייבויות בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור).

**למועד הדוח הכספי עומדת החברה בהתניות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב.**

**דירוג החברה ואגרות חוב:**

1. ביום 7 בינואר 2024, הודיעה מידרוג על דירוג A3.il באופק יציב להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ז') בסך של עד 150 מיליון ש"ח ערך נקוב.
2. ביום 13 במרץ 2024, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב וקבעה דירוג חברה בדירוג A3.il באופק יציב.
3. לאחר תאריך המאזן, ביום 5 באוגוסט 2024, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג A-il באופק יציב.

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

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

**ו. מסגרות אשראי בבנקים:**

בהמשך לאמור בביאור 12ג לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב ליום 30 ביוני 2024 על סך כולל של 215 מיליון דולר, אשר מועד פרעון הינו כדלקמן:

מועדי הפרעון של קווי האשראי של החברה הינם כדלקמן:  
שנת 2024 – 5 מיליון דולר  
שנת 2025 – 210 מיליון דולר.

לאחר תאריך המאזן, בחודש אוגוסט 2024, הודיעו שלושת הבנקים בישראל ובנק זר בארה"ב על הסכמתם להארכת מסגרות האשראי של החברה בסך כולל של 220 מיליון דולר. מועדי הפרעון של קווי האשראי המתוארים לעיל הינם כדלקמן:

שנת 2025 – 10 מיליון דולר.  
שנת 2026 – 200 מיליון דולר.  
שנת 2027 – 10 מיליון דולר.

החברה פועלת להארכת מסגרות האשראי בהתאם לצרכיה מפעם לפעם.

למועד הדוח הכספי עומדת החברה באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים המממנים בישראל כדלקמן:

שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו לא יפחת משיעור של 27.5% - ליום 30 ביוני 2024 – 41.59%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 30 ביוני 2024 – 48.09%.

**ז. דיבידנדים בתקופת הדוח**

1. ביום 14 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 11.2 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.7097 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 29 במרץ 2023.

2. ביום 31 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 5.3 מיליון דולר (20 מיליון ש"ח, כ- 0.3548 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 20 בספטמבר 2023.

3. ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 5.5 מיליון דולר (20 מיליון ש"ח, כ- 0.3328 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 8 באפריל 2024.

**ח. הנפקת הון פרטית**

ביום 24 בינואר 2024, ביצעה החברה הנפקת פרטית של 3,310,345 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג של החברה לגופים מקבוצת הפניקס אחזקות בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בתמורה לסך כולל של כ-120 מיליון ש"ח (ברוטו) וכ-119 מיליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה).

**ט. הון חוזר**

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024 קיים גרעון בהון החוזר של החברה בסך של כ- 173 מיליון דולר. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מסיווג הלוואות מבנקים לסעיף ההתחייבויות השוטפות. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 25 באוגוסט 2024 קבע כי בהתחשב במקורות שינבעו ב- 24 חודשים הבאים בין היתר מניצול מסגרות אשראי לא מנוצלות שנתקבלו מהבנקים, מתמורות הצפויות להתקבל ממימוש נכסים ומקבצי דיור שהנהלת החברה שוקדת על מימושם וכן מקבלת דמי ניהול שוטפים וגביית חובות מחברות מוחזקות ומחייבים אחרים, לא צפויות להיות לחברה בעיות נזילות בפרעון התחייבויותיה.

לאחר תאריך המאזן, בחודש אוגוסט 2024, הודיעו שלושת הבנקים המממנים בישראל ובנק זר בארה"ב על הסכמתם להארכת מסגרות האשראי בסך 220 מיליון דולר. בעקבות האמור, ימוינו הלוואות מבנקים ברבעון השלישי לשנת 2024 כאמור לעיל כאשראי לזמן ארוך והגרעון בהון החוזר יקטן בהתאם.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

### י. פוליט נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 17ו(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 21 באפריל 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישה פוליט לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו וחברות מוחזקות שלה (לרבות החברה וחברות בנות ציבוריות אחרות) ("קבוצת אלקו"), אשר במסגרתה תבטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, כפי שהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

בהתאם לאישורים שהתקבלו, הפוליט הינה לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2024 ועד וכולל ליום 30 באפריל 2025, בעלות כוללת לקבוצת אלקו של כ-478 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ולתקופה, של 120 מיליון דולר.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו (בימים 21 באפריל 2024 ו-5 במאי 2024, בהתאמה) את חלוקת תשלומי הפרמיה בגין הפוליט האמורה לעיל, בין החברות בקבוצת אלקו, על פי מפתח חלוקה שהוצע על ידי יועץ חיצוני, באופן שבו חלקה של החברה יעמוד על 22.5% (סך של כ-108 אלפי דולר לתקופה של 12 חודשים).

כל נושאי המשרה בחברה מבוטחים על פי הפוליט בתנאים זהים. ועדת התגמול קבעה כי ההתקשרות הינה לטובת החברה, וכן היא עומדת בתנאי תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות לאור העובדה כי תנאי ההתקשרות נקבעו במסגרת סעיף ז' למדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על ידי האספה הכללית של החברה בהתאם לסעיף 267א(ב) לחוק החברות, ההתקשרות הינה בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד היה עניין אישי באישור ההתקשרויות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים, מנכ"לים משותפים ובעלי השליטה באלקו, בעלת השליטה בחברה וכן דירקטורים בחברות הבנות הציבוריות האחרות של אלקו, אשר הינן כולן צד להתקשרות הנ"ל.

### יא. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ

בהמשך לביאור 17ו(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 7 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מהימים 28 ו-29 באפריל 2024, בהתאמה) את חידוש התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו, בתוקף מיום 21 במרץ 2024, לתקופה של שלוש שנים. על-פי הסכם הניהול כפי שעודכן, אלקו תעניק שירותי ניהול ותקבל עבורם תמורה כדלקמן:

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

(2) שירותי ניהול נוספים באמצעות המנכ"לים המשותפים של אלקו, ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, כדלקמן: שירותי פיתוח עסקי בין היתר בתחום של "נכסי הקרנות" ואיתור הזדמנויות עסקיות לחברה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי ושירותי השתתפות פעילה בדיוני האסטרטגיה של החברה. בנוסף, אלקו תעניק לחברה באמצעות מנהליה ועובדיה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי לרבות השתתפות בדיוני האסטרטגיה של החברה, וכן שירותי חשבונאות, מיסים, רכש קבוצתי, כספים, מימון, ביטוח, סייבר וכיו"ב, תמורת 2.239 מיליון ש"ח לשנה בתוספת מע"מ 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 כמנכ"ל הכספים בחברה ומר אבי ישראלי (המכהן כמנהל למנכ"ל של אלקו ומעניק לחברה שירותים בתחום הפיתוח העסקי) ובהתאם לצורך גם על-ידי יועצים של אלקו.

(3) בנוסף לתמורה שפורטה לעיל, תשלם החברה לאלקו, מידי שנה, בגין שירותי הניהול המפורטים לעיל, מענק ניהול שנתי הנגזר מהרווח (הפסד) לפני מס בהתאם לדוח השנתי המבוקר של החברה בשנה הרלוונטית, אשר יבוצעו בו התאמות, כמפורט להלן (להלן: "הרווח (ההפסד) המתואם"): (א) נטרול מהרווח (הפסד) התאמות שווי הוגן שנערכו בתקופה השוטפת כתוצאה משערוכים של נכסי הקרנות של החברה (לרבות הכנסות (הוצאות) מדמי הצלחה, Promote, שנובע מהשערוכים) ותוצאות בתקופה השוטפת מהעברה מקרן הפרשי תרגום, כפי שכל אלו מופיעים בדוח רווח והפסד של החברה; (ב) הוספה לרווח (הפסד) רווח (הפסד) לפני מס מפעילות מופסקת כפי שמופיע בדוח רווח והפסד של החברה; (ג) הוספה לרווח (הפסד) של חלק החברה בתזרים המזומנים החופשי שנבע לה כתוצאה ממימוש של נכסי הקרנות של החברה בתקופת הדוח, לרבות רכיב ה-Promote, בתקופה השוטפת, בניכוי חלק החברה בעלות המצטברת שהושקעה בפועל בנכס ובהתחשב בתזרימים שנבעו לחברה במימון מחדש, לאחר מועד הרכישה, כפי שנרשמו בספרי החברה עד למועד המימוש.

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

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

### **יא. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ (המשך)**

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

המענק ישולם על-ידי החברה לאלקו מדי רבעון בתוספת מע"מ כד"ן, כאשר מדרגות הרווח יחושבו באופן יחסי לתקופה הרלוונטית ולאחר פרסום הדוחות השנתיים תיערך התחשבות בגין אותה שנה. בהתאם להתקשרות, בגין רווח מתואם מתחת לסך של 33.5 מיליון ש"ח, לא תשלם החברה מענק ניהול שנתי ומעל רווח כאמור, ישולם מענק ניהול שנתי בשיעורים משתנים הנעים בין 1%-6.5%. בכל מקרה לא יעלה מענק הניהול השנתי על סכום של 3.75 מיליון ש"ח בשנה בתוספת מע"מ כד"ן, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2017. ככל שיהיה לחברה הפסד מתואם, היא לא תשלם באותה שנה מענק. ההפסד המתואם כאמור, יקוזז מהרווח המתואם בשנה או בשנים שלאחר מכן, החל מהשנה העוקבת למענק האחרון ששולם על-פי ההסכם, עד תום תקופת ההסכם.

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, היה עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים ומנכ"לים משותפים באלקו, בעלת השליטה בחברה. למר גיל רושינק, יו"ר הדירקטוריון, היה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותו מועסק על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה.

בנוסף, במסגרת אישור האסיפה הכללית מיום 7 באפריל 2024 עודכנה מדיניות התגמול של החברה כדי ליצור תאימות בין הסכם הניהול לבין מדיניות התגמול, מבלי לשנות את תוקפה של מדיניות התגמול שהינה עד ליום 22 ביוני 2026.

### **יב. הוצאת כתבי שיפוי ופטור לבעלי השליטה**

בהמשך לביאורים 17 ו-17(2) ו-17(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 7 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון מהימים 28 ו-29 בפברואר 2024, בהתאמה) את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי והפטור שהוענקו לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 21 במרץ 2024, לתקופה של שלוש שנים.

לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, המכהנים כדירקטורים, היה עניין אישי בהתקשרות עקב היותם מוטבים על-פי כתבי השיפוי והפטור. לאלקו בע"מ היה עניין אישי באישור ההתקשרות עקב היותה נשלטת על ידם. בנוסף, מר גיל רושינק אשר מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטה לאור היותו קשור עם החברה בהסכם העסקה.

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

ביום 28 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, לתקופה שהחלה ביום 28 בפברואר 2022 ותסתיים ביום 1 במרץ 2025.

ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה את הגדלת סכום הרכישות בכ-61 מיליון ש"ח, כך שתוכנית הרכישה האמורה תעמוד על סך כולל של 100 מיליון ש"ח, ללא הארכת תוקפה (שהינו כאמור עד ליום 1 במרץ 2025).

עד ליום 30 ביוני 2024 ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות החברה בהיקף כולל של 541,987 מניות, ובתמורה כספית כוללת (ברוטו) של כ-6.9 מיליון דולר (כ-23.7 מיליון ש"ח). טווח המחירים של הרכישות כאמור הינו בין כ-55.35 ש"ח לבין כ-35.84 ש"ח למניה.

### **יד. תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה**

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

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



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

**מכשירים פיננסיים** - **באור 6**

**א. רמות שווי הוגן**

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2024 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 30 ביוני 2024			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
747	-	-	747
747	-	-	747

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

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

-	6,018	-	6,018
-	6,018	-	6,018

**נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:**

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני (1)  
 סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

ליום 30 ביוני 2024			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	-	1,759	1,759
-	-	1,759	1,759

**התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:**  
 גידור תזרים מזומנים

סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:

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

להלן פירוט של ההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדות בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2023 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 30 ביוני 2023			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	-	2,387	2,387
-	-	2,387	2,387

**התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:**

גידור תזרים מזומנים

סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:

**ב. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:**

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני
2023	2023	2024	2023	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
9,324	18,164	9,231	9,582	18,769	8,999
130,603	97,842	114,650	132,155	102,006	118,260
-	-	39,214	-	-	39,572
139,927	116,006	163,095	141,738	120,775	166,832
139,927	116,006	163,095	141,738	120,775	166,832

אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) (1)

אג"ח סדרה ה'

אג"ח סדרה ו'

אג"ח סדרה ז'

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

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

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

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

- קרן שניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund II, L.P).
- קרן שלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב ( American Landmark Electra Multifamily Investments Fund III, L.P).
- קרן רביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Landmark Electra Multifamily American Investments Fund IV, L.P).
- חטיבות קרקע במיאמי - Electra America SD Mall JV LLC , Electra America Southland 2 JV LLC

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

החברה מצרפת את הדוחות הכספיים התמציתיים של:

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

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2023	2023	2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	
30,825	27,591	77,777		נכסים שוטפים
1,027,381	1,150,336	938,922		נכסים לא שוטפים (*)
25,212	22,880	20,504		התחייבויות שוטפות
-	-	-		הלוואות בעלים
414,835	415,819	413,778		התחייבויות לא שוטפות
618,159	739,228	582,417		<b>נכסים, נטו</b>
618,159	739,228	582,417		הון המיוחס לבעלי המניות
14,480	13,747	18,001		סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
416,871	418,295	413,778		התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 773 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הכנסות
	2023	2023	2024	2024	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי ש"ח	אלפי דולר	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	
72,448	18,169	18,536	36,124	36,722	רווח תפעולי
32,769	8,036	8,552	16,020	16,578	התאמות שווי הוגן
(74,268)	(8,595)	(823)	(8,264)	(8,112)	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(25,188)	(15,177)	(14,480)	(8,771)	(29,202)	רווח (הפסד) לתקופה
(85,953)	(20,470)	(11,523)	(10,424)	(30,294)	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)
26,713	6,535	6,660	12,844	13,338	

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

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

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024		
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
67,756	64,481	66,129		נכסים שוטפים
2,943,085	3,028,658	2,882,271		נכסים לא שוטפים (*)
32,838	33,785	33,727		התחייבויות שוטפות
225,426	227,614	223,340		הלוואות בעלים
1,615,135	1,609,224	1,612,349		התחייבויות לא שוטפות
1,137,443	1,222,516	1,078,983		<b>נכסים, נטו</b>
<u>1,137,443</u>	<u>1,222,516</u>	<u>1,078,983</u>		הון המיוחס לבעלי המניות
17,228	19,670	14,402		סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
<u>1,642,094</u>	<u>1,629,997</u>	<u>1,612,349</u>		התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 2,831 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2023	2024	2023	2024	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי ש"ח	אלפי דולר	
						(בלתי מבוקר)
252,462	89,312	64,043	125,740	127,752		הכנסות
129,641	43,021	32,364	63,726	64,773		רווח תפעולי
(121,693)	85,421	(46,379)	(46,838)	(61,235)		התאמות שווי הוגן
(13,612)	9,305	223	1,519	(276)		תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(105,102)	96,489	(39,794)	(29,623)	(46,819)		רווח (הפסד) לתקופה
<u>73,527</u>	<u>22,109</u>	<u>18,544</u>	<u>35,454</u>	<u>37,180</u>		הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

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

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

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024		
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
48,961	72,268	65,288		נכסים שוטפים
1,655,833	1,645,475	1,722,675		נכסים לא שוטפים (*)
24,672	18,645	24,044		התחייבויות שוטפות
220,070	207,964	232,586		הלוואות בעלים
984,727	1,003,598	1,110,073		התחייבויות לא שוטפות
475,326	487,536	421,259		<b>נכסים, נטו</b>
475,326	487,536	421,259		הון המיוחס לבעלי המניות
9,649	13,147	9,758		סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזמנים ושווי מזמנים
996,892	1,015,433	1,110,073		התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(\*) נכסים לא שוטפים כולל 1,681 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024		
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי ש"ח	אלפי דולר		
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)				
126,668	30,471	36,571	60,455	70,802		הכנסות
60,369	15,974	17,416	29,540	34,185		רווח תפעולי
(87,152)	(15,032)	(79,516)	(15,032)	(75,869)		התאמות שווי הוגן
-	(4)	1,111	(4)	2,060		תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(119,160)	(12,704)	(84,178)	(26,666)	(84,037)		רווח (הפסד) לתקופה
49,117	11,937	14,066	23,909	26,717		הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

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

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

המידע התמציתי של חטיבות הקרקע במיאמי הינו מצרפי ביחס לשתי הישויות בקשר עם פרויקט הפיתוח והנדל"ן המניב לגביו בוצעה הערכת השווי (הנתונים הינם לפי 100%):

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני	
2023	2023	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
22,086	24,653	20,848	
225,400	225,400	222,200	
3,185	2,718	4,064	
87,960	87,531	88,228	
156,341	159,804	150,756	
156,341	159,804	150,756	
725	758	145	
3,185	2,718	4,064	

נכסים שוטפים  
 נכסים לא שוטפים  
 התחייבויות שוטפות  
 התחייבויות לא שוטפות, נטו  
**נכסים, נטו**

הון המיוחס לבעלי המניות

סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:  
 מזומנים ושווי מזומנים

התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות)

(\*) נכסים לא שוטפים כוללים כ- 222.2 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

(\*\*) המידע התמציתי הינו מצרפי ביחס לשתי הישויות בקשר עם פרויקט הפיתוח והנדל"ן המניב לגביו בוצעה הערכת השווי.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
12,521	2,676	3,139	6,111	6,365
805	(135)	(393)	871	178
77,162	77,162	(3,200)	77,162	(3,200)
74,713	76,323	(4,049)	76,842	(4,563)
1,459	342	411	672	819

הכנסות  
 רווח (הפסד) תפעולי  
 התאמות שווי הוגן  
 רווח (הפסד) לתקופה  
 הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

- המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות זהה למדיניות החשבונאית של החברה.
- נכון למועד הדוחות הכספיים, קיימות כנגד שתי חטיבות הקרקע הלוואות Non-Recourse בסך מצטבר של כ-91.7 מיליון דולר כדלקמן:
  - כ-67 מיליון דולר הלוואה בכירה (Senior Loan), הנושאת ריבית משתנה (SOFR) + 7.1% (כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 12.4%) והלוואת מזנין (Mezzanine Loan), בסך כ-3.5 מיליון דולר, הנושאת ריבית משתנה (SOFR) + 15% (כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 20.3%). מועד הפירעון של שתי הלוואות הינו 9 במאי 2025, כאשר לחברה הכלולה שתי אופציות להארכת מועד הפירעון בשנה אחת נוספת כל אחת (סה"כ שנתיים).
  - כ-21.2 מיליון דולר הלוואה בכירה (Senior Loan). ההלוואה נושאת ריבית משתנה (SOFR) + 7%, (כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 12.38%), מועד פירעון ההלוואה הינו 19 באוקטובר 2024, כאשר לחברה הכלולה אופציה להארכת מועד הפירעון בשנה אחת נוספת.

נכון למועד הדוחות הכספיים הלוואות משולמות באופן שוטף והחברת הכלולות אינן מצויות בהפרה עבור הלוואות אלו.