

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023
(בלתי מבוקרים)

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 30 בספטמבר 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
	דוחות כספיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
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
14-35	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 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

22 בנובמבר 2023

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

7,757	12,106	2,462
-	16	-
-	1,500	-
36,597	137,282	46,917
-	27	-
<u>44,354</u>	<u>150,933</u>	<u>49,379</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
 נכסי מיסים שוטפים
 חייבים, הלוואות ויתרות חובה
 השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

719,418	643,002	706,372
18,264	13,368	36,602
356	383	285
1,282	1,151	1,023
<u>739,320</u>	<u>657,904</u>	<u>744,282</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>783,674</u>	<u>808,837</u>	<u>793,661</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 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר
2022	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

46,188	93,020	84,747
5,330	11,105	693
67	151	63
11,328	11,088	13,843
370	295	337
<u>63,283</u>	<u>115,659</u>	<u>99,683</u>

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

66,861	69,943	114,773
878	824	551
20,120	16,392	33,481
149,244	121,579	112,137
79,787	84,655	69,127
<u>316,890</u>	<u>293,393</u>	<u>340,069</u>

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

58	58	58
185,270	185,270	185,635
(119,023)	(115,044)	(117,122)
<u>332,509</u>	<u>325,504</u>	<u>279,587</u>
398,814	395,788	348,158
4,687	3,997	5,751
<u>403,501</u>	<u>399,785</u>	<u>353,909</u>
<u><u>783,674</u></u>	<u><u>808,837</u></u>	<u><u>793,661</u></u>

הון

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

סה"כ והתחייבויות והון

22 בנובמבר 2023

ג.רושינק
 יו"ר דירקטוריון

א.יניב
 מנכ"ל

א.וסלי
 סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות
 הכספיים

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
14,970	3,289	4,045	11,254	12,797
208,662	41,988	(22,585)	193,300	(38,391)
5,126	1,094	(7,700)	3,728	(19,908)
42,596	5,242	(3,337)	42,164	23,463
1,169	14	-	1,262	700
61	-	-	61	-
272,584	51,627	(29,577)	251,769	(21,339)
131	96	84	131	107
12,111	2,252	645	9,269	1,722
8,275	403	1,373	6,296	3,408
20,517	2,571	2,102	15,696	5,238
252,067	48,876	(31,679)	236,073	(26,577)
(12,786)	(3,116)	(6,084)	(6,570)	(17,023)
(1,326)	6	30	(309)	(11,622)
12,850	2,935	2,788	12,628	10,833
(1,262)	(175)	(3,266)	5,749	(17,811)
250,805	48,701	(34,945)	241,822	(44,388)
(69,325)	(12,565)	7,357	(67,716)	8,450
181,481	36,136	(27,588)	174,106	(35,940)
180,627	36,047	(27,546)	173,622	(36,455)
854	89	(42)	484	515
181,481	36,136	(27,588)	174,106	(35,940)
3.18	0.64	(0.49)	3.06	(0.65)
3.15	0.63	(0.48)	3.06	(0.64)
56,761	56,695	56,374	56,695	56,347
57,265	56,905	56,961	56,813	56,996

תוצאות הפעילות

מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
דמי הצלחה (Promote)
תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
מנכ"ס אסטרטגיית המימוש
הכנסות מדמי שכירות ואחרים
תוצאות נכ"ס אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי
המאזני

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות של נכ"ס אסטרטגיית המימוש
עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות מימון
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put)
בגין נכ"ס נדל"ן להשקעה (ראה גם ביאור ג2)
הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי (הפסד) לתקופה

מיוחס ל:

בעלי המניות

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי (הפסד) לתקופה

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות:

רווח בסיסי - (בדולר)

רווח מדולל - (בדולר)

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

בסיסי (באלפים)

מדולל (באלפים)

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולרים (בלתי מבוקר)	אלפי דולרים (בלתי מבוקר)	אלפי דולרים (בלתי מבוקר)	אלפי דולרים (בלתי מבוקר)
181,481	(36,136)	(27,588)	174,106	(35,940)
771	-	-	771	-
-	-	(183)	-	215
539	(1,705)	490	827	1,504
1,310	(1,705)	307	1,598	1,719
182,791	34,431	(27,281)	175,704	(34,221)
182,195	34,368	(27,239)	175,428	(34,736)
596	63	(42)	276	515
182,791	34,431	(27,281)	175,704	(34,221)

רווח נקי (הפסד) לתקופה

רווח כולל אחר(לאחר השפעת המס)
 סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או
 הפסד:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
 ממתבע הפעילות למתבע הצגה

סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים
 מחדש לרווח או הפסד:

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי
 מזומנים
 התאמות נובעות מתרגום דוחות כספיים של
 פעילויות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
 בעלי המניות

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי דולר	פרמיה על מניות אלפי דולר	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות גידור אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי דולר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי דולר	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי דולר	עודפים אלפי דולר	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי דולר	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי דולר	סה"כ אלפי דולר
58	185,270	(57,759)	-	474	(52,258)	(9,479)	332,509	398,814	4,687	403,501
							(36,455)	(36,455)	515	(8,909)
					-			215	-	398
					1,504			1,504	-	1,014
					1,504	-	(36,455)	(34,736)	515	(6,940)
								546		61
									624	542
				(365)					(75)	(42)
							(16,466)	(16,466)	-	(11,217)
<u>58</u>	<u>185,635</u>	<u>(57,759)</u>	<u>215</u>	<u>655</u>	<u>(50,754)</u>	<u>(9,479)</u>	<u>279,588</u>	<u>348,158</u>	<u>5,751</u>	<u>385,906</u>

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

מימוש כתבי אופציות
דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות
שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם ביד לבעלי החברה
סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2023

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשות תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון 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
251,050	3,813	247,237	175,665	(2,563)	(53,826)	392	(57,759)	185,270	58
174,106	484	173,622	173,622						
1,598	(208)	1,806			1,806				
175,704	276	175,428	173,622	-	1,806	-	-	-	-
60		60				60			
2,180	2,180								
(3,154)		(3,154)		(3,154)					
(2,272)	(2,272)	-							
(23,783)	-	(23,783)	(23,783)						
399,785	3,997	395,788	325,504	(5,717)	(52,020)	452	(57,759)	185,270	58

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי לתקופה

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

רכישת מניות החברה

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2022

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשות תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות	קרן הון בגין עסקאות	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	אלפי דולר	אלפי דולר
385,906	5,744	380,162	312,383	(9,479)	(51,244)	535	398	(57,759)	185,270	58
(27,588)	(42)	(27,546)	(27,546)							
(183)		(183)			-		(183)			
490	-	490			490					
(27,281)	(42)	(27,239)	(27,546)	-	490	-	(183)	-	-	-
485		485				485				
83	83									
						(365)			365	
(34)	(34)									
(5,249)		(5,249)	(5,249)							
353,909	5,751	348,158	279,588	(9,479)	(50,754)	655	(183)	(57,759)	185,635	58

יתרה ליום 1 ביולי 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

מימוש כתבי אופציות

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות
שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

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

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 2022 (מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	קרן הון בעין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מניות החברה על ידי החברה	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
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)	392	(53,826)	(2,563)	175,665	247,237	3,813	251,050
				1,568		180,627	180,627	854	181,481
				1,568		180,627	1,568	(258)	1,310
-	-	-	-	1,568	-	180,627	182,195	596	182,791
			82				82		82
								719	719
					(6,916)		(6,916)		(6,916)
						(23,783)	-	(2,308)	(2,308)
						(23,783)	(23,783)	-	(23,783)
58	185,270	(57,759)	474	(52,258)	(9,479)	332,509	398,814	4,687	403,501

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי לתקופה
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

רכישת מניות החברה

רכישת מניות החברה
דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות
שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2022

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
181,481	36,136	(27,588)	147,106	(35,940)
(94,799)	(18,078)	21,012	(109,119)	24,192
86,682	18,058	(6,576)	64,987	(11,748)
89	252	-	89	-
116,680	26,728	1,654	53,310	2,058
(12,341)	-	-	(12,341)	-
(229,115)	(101,155)	(205)	(180,511)	(53,057)
(4,421)	-	-	(4,421)	-
(83)	-	-	(83)	-
(41)	(2)	-	(40)	-
(129,232)	(74,177)	1,449	(143,997)	(50,999)
44,832	44,832	39,012	44,832	89,949
(23,783)	(11,614)	(5,249)	(23,783)	(16,466)
2,586	744	82	2,180	624
(2,308)	(202)	(33)	(2,272)	(75)
107,138	31,959	981	92,835	15,198
(58,698)	(26,041)	(21,681)	(58,698)	(42,473)
(77)	(2)	(89)	(5)	(269)
(6,916)	-	-	(3,154)	-
(16,016)	(9,590)	(9,106)	(11,364)	(16,837)
86,538	29,453	-	76,538	27,800
(98,764)	(20,000)	(5,100)	(41,764)	-
34,532	39,539	(1,183)	75,346	57,451
(8,018)	(16,580)	(6,310)	(3,664)	(5,296)
16,992	28,686	8,771	16,992	7,757
(1,217)	2	1	(1,220)	1
7,757	12,108	2,462	12,108	2,462

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

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

תזרימי מזומנים – פעילות השקעה:

ניירות ערך סחירים, נטו
תמורה ממימוש חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני ואחרים
שינוי בפיקדונות לזמן קצר וארוך, נטו
שינויים בהשקעות, הלוואות לקרנות
ושותפויות ההשקעה, הלוואות לחברות
מוחזקות ושותפים, נטו
מס (ששולם) החזר מס בשל מימוש
נכסים מניבים, נטו
השקעה והשבחה של נכסים מניבים
תמורה ממימוש (השקעה) ברכוש קבוע
ונכסים בגין זכות מימוש, נטו
**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
רכישת מניות החברה
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן קצר
פרעון הלוואות לזמן קצר
**מזומנים נטו מפעילות (לפעילות)
מימון**

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה**

**הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים
במטבע חוץ**

**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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
(47,783)	(6,336)	11,037	(45,953)	(3,555)
(208,662)	(41,988)	22,585	(193,300)	38,391
90,567	22,998	2,450	66,683	7,000
350	102	108	323	300
(113)	-	-	(113)	-
82	19	485	60	546
51,378	1,395	(8,616)	56,246	(10,660)
47	8	-	32	-
(3,172)	(1,326)	(985)	(2,333)	(4,944)
(417)	(282)	(37)	(333)	(4)
12,522	11,548	1,137	14,328	11,451
10,412	(4,216)	(7,152)	(4,759)	(14,363)
<u>(94,799)</u>	<u>(18,078)</u>	<u>21,012</u>	<u>(109,119)</u>	<u>24,192</u>

נספח א' – התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו
הכנסות מדמי הצלחה בגין עליית ערך דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים פחת והפחתות
שינוי בערך נכסים פננסיים זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה
שינוי במסים נדחים, נטו
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
שינוי בלקוחות
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בספקים ונותני שירותים
שינוי בזכאים ויתרות זכות שיערוך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו

נספח ב'- נתונים נוספים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:	
<u>11,969</u>	ריבית
<u>9,993</u>	מסים ששולמו על ההכנסה
<u>7,842</u>	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
<u>3,132</u>	ריבית
<u>-</u>	מסים ששולמו על ההכנסה
<u>3,647</u>	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
<u>4,850</u>	ריבית
<u>-</u>	מסים ששולמו על ההכנסה
<u>985</u>	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
<u>6,966</u>	ריבית
<u>4,421</u>	מסים ששולמו על ההכנסה
<u>5,676</u>	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
<u>14,605</u>	ריבית
<u>1,750</u>	מסים ששולמו על ההכנסה
<u>12,786</u>	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

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 ביישיות המשמשות כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת החברה שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), שתי קרנות חוב למימון מקבצי דיור בארה"ב, 23 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתי פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכולל בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) (בתיים צמודי הקרקע להשכרה Single Family Rental ביחד עם פעילות ה-BTR - להלן "SFR"), מכלול פעילות החברה בתחום מקבצי הדיור, קרנות החוב וה-SFR יוגדרו להלן: "דיור להשכרה בארה"ב". כמו כן, מנהלת החברה עבור שותפים מוגבלים (LP's) כשותף כללי (GP) שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב, וכן מחזיקה בשני בנייני משרדים בבריטניה במסגרת קרן להשקעות במשרדים בבריטניה. בנוסף, מחזיקה החברה יחד עם שותפים, בשתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) המיועדות בעיקר לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי, למידע תמציתי על פעילות זו ראה גם באור 7 להלן.

בהתאם לתוכנית העבודה מתעתדת החברה 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"

לאחר תאריך המאזן, ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמה בחזית הדרום. משרדי מטה החברה, הממוקמים בתל-אביב, פתוחים ופועלים בהתאם להנחיות פיקוד העורף, שאין 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 תיתכן האטה בקצב גיוס הכספים ממשקיעים פרטיים ישראלים בטווח הקצר.

ג. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

לאור תמורות כלכליות ברחבי העולם ובישראל שנבעו בין היתר מהזרמות כספים משמעותיות והורדת שיעורי הריבית בתקופת מגפת הקורונה, מהשפעות מלחמת רוסיה-אוקראינה ומהתייקרות מחירי האנרגיה ועלויות התובלה הבינלאומיות, חלה עלייה חדה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. על מנת לבלום את עליית המחירים, המשיכו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל והבנק הפדרלי של ארה"ב, להעלות את שיעור הריבית. עליית שיעורי הריבית מסיטה לשוק השכירות בארה"ב משקי בית רבים, אשר אין ביכולתם לשאת בתשלומי המשכנתא השוטפים, ובכך תורמת להגברת הביקושים לתחום הפעילות העיקרי בו עוסקת החברה – שוק הדיור להשכרה בארה"ב. תחום זה, לצד הפעילות בתחום המלונות, נהנים מפרקטיקה של חוזים קצרים (החוזים בענף הדיור להשכרה הם ככלל לשנה אחת בלבד, ללא אופציות או תקופות הארכה. בתחום המלונות חוזי השכירות הינם בתעריף יומי ושבוועי), אשר מהווים הגנה מובנית מפני אינפלציה. עלייה בשיעורי הריבית בארה"ב ובישראל 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 בעיקר בריבית קבועה או שהן מגודרות עם תקרה מקסימלית לשיעור הריבית (CAP), כך שהתייקרות עלויות המימון לנכסים הקיימים מגודרת. התייקרות עלויות המימון משפיעה גם על התזרימים השוטפים מנכסי הבסיס, כמו גם על שיעורי ההיוון של הנכסים בניהולה (נכון למועד הדוחות הכספיים ניכרת עלייה מסוימת בשיעורי ההיוון). גם בהקשר זה, יש לציין כי אסטרטגיית ההשכחה של החברה, בפלטפורמות ההשקעה השונות שבניהולה, מייצרת ערך באמצעות גידול מהותי ב-NOI המסייע במיתון ההשפעה השלילית של העלייה בריבית ושיעור ההיוון. 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 ובפעילות המשרדים בבריטניה. יצוין, כי בהיבט פעילות קרנות החוב, לאור עליית הריבית ולצד ההזדמנויות בפעילות קרנות החוב לדיור להשכרה, החברה מבצעת בדיקה של הצורך ברישום הפרשה בגין סיכוני אשראי וכוללת בספריה הפרשה בהתאם לחוות דעת מומחה שקבלה ביחס לתיק הלקוחות הקיים בתחום הפעילות כנדרש בהתאם להוראות IFRS 9.

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

באור 1 - כללי(המשך)

ד. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2023. יש לעיין בדוחות ביניים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים 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 ומיידיים), התש"ל-1970. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. חשבונאות גידור:

מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור (או חלקם), מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי) כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש (או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל). כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

במהלך הרבעון השני לשנת 2023 ביצעה החברה עסקת גידור תזרים מזומנים ביחס למחצית מתשלומי החוב הצפויים באגרת החוב סדרה I הנקובה בשקל, וזאת באמצעות עסקת החלף (CCS). במסגרת עסקת הגידור שבוצעה קובע שער החליפין שקל - דולר כי לגדר את סיכון שער החליפין הנובע מהיחלשות הדולר מול השקל. עסקת הגידור נבחנה ונמצאה כשירה לחשבונאות גידור ולפיכך זקפה החברה לקרן הון בגין עסקאות גידור ליום 30 בספטמבר 2023 סך של כ- 0.2 אלפי דולר בגין החלק האפקטיבי בגידור.

ג. 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.

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

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

- א. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים:**
1. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות
בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.
- התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.
- לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

2. תיקון ל- IAS 12 מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן IAS12 או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל- IAS12 (להלן: "התיקון").

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

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

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

3. תיקון ל- IAS1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS1. התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך החברה בוחנת את השלכות התיקון על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

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

באור 4 - מגזרים

מגזרי הפעילות הינם כדלקמן:

1. **מגזר הדיור להשכרה בארה"ב** כולל את פעילות מקבצי הדיור באמצעות קרנות להשקעה במקבצי דיור, קרנות למימון מקבצי דיור, שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטים צמודי קרקע להשכרה (SFR).
2. מגזר הכולל את פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש, כדלקמן:
ישראל – תוצאות הפעילות נובעות בעיקר מקבלת החזרים מתביעה מול רמ"י (ראה באור 5ד(א)).
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 קרן המשרדים 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 ההכנסות וההוצאות 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 אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	אחרים אלפי דולר	בתי מלון אלפי דולר	דיוור להשכרה אלפי דולר	נכסי אסטרטגיים המימוש אלפי דולר	
						לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
						הכנסות
(24,895)	(54,797)	8,354	4,275	16,573	700	הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
(19,908)	(19,908)	-	-	-	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
23,463	-	34,013	-	(10,550)	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (*)
(21,340)	(74,705)	42,367	4,275	6,023	700	
						עלויות והוצאות
1,829	(36,429)	6,569	5,112	26,470	107	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיים המימוש
3,408	3,033	-	-	-	376	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
5,328	(33,396)	6,569	5,112	26,470	483	
(26,577)	(41,309)	35,798	(837)	(20,446)	217	רווח (הפסד) תפעולי
17,811	(8,293)	2,613	3,291	20,200	-	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(44,388)	(33,016)	33,184	(4,127)	(40,646)	217	רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס
793,661	(241,619)	205,077	63,547	766,656	-	ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
439,752	(111,201)	83,149	35,581	432,224	-	ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות
						התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	צפון אמריקה אלפי דולר	אירופה(**) אלפי דולר	ישראל אלפי דולר	
					לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
(24,894)	(47,823)	20,847	1,382	700	הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
(19,908)	-	(20,183)	275	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
23,463	-	23,404	59	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
(21,339)	(47,823)	24,068	1,716	700	סך הכנסות
793,661	(241,619)	999,253	36,027	-	ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
					ערך הנכסים במספרים לפי מיקום גיאוגרפי

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

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	אחרים אלפי דולר	בתי מלון אלפי דולר	דיר להשכרה אלפי דולר	נכסי אסטרטגיית המימוש אלפי דולר
205,816	(34,810)	467	(319)	239,237	1,240
3,728	3,728	-	-	-	-
42,164	9,973	-	-	32,191	-
61	61	-	-	-	-
251,769	(21,048)	467	(319)	271,428	1,240
9,400	(12,807)	224	(5,570)	27,408	144
6,296	5,968	-	-	341	(12)
15,696	(6,839)	224	(5,570)	27,749	132
236,073	(14,208)	243	5,251	243,679	1,108
(5,749)	(14,191)	28	(4,439)	12,849	5
241,822	(17)	214	9,691	230,830	1,104
(5,749)	(14,722)	21,106	37,437	765,016	-
241,822	(17)	214	9,691	230,830	1,104

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

הכנסות

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

חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני וחלק 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 ואחרות

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

רווחי המגזר לפני מס

ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

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

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

חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני וחלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

סך הכנסות

ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים במספרים לפי מיקום גיאוגרפי

סך הכל אלפי דולר	התאמות אלפי דולר	צפון אמריקה אלפי דולר	אירופה אלפי דולר	ישראל אלפי דולר
205,816	(34,810)	238,919	466	1,240
3,728	-	3,728	-	-
42,164	-	42,164	-	-
61	-	-	17	43
251,769	(34,810)	284,811	483	1,283
808,837	(14,722)	802,452	21,106	-

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
						(בלתי מבוקר)
						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 השווי המאזני
						ואחרים
						עלויות והוצאות
						עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפיות השקעה ומנכסי אסטרטגיית
						המימוש
						הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
						רווח (הפסד) תפעולי
						הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
						רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס
729	(15,113)	2,357	1,944	11,457	84	
1,373	1,253	-	-	-	120	
2,102	(13,860)	2,357	1,944	11,457	204	
(31,679)	(12,678)	635	(251)	(19,181)	(204)	
3,266	(4,271)	1,100	1,336	5,101	-	
(34,945)	(8,407)	(465)	(1,587)	(24,282)	(204)	

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
						(בלתי מבוקר)
						הכנסות
						הכנסות מדמי ניהול, עמלת 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 אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
						עלויות והוצאות
						עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפיות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
						הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
						רווח תפעולי
						הוצאות מימון, נטו
						רווחי המגזר לפני מס
45,291	(14,604)	159	547	59,197	(8)	
1,094	1,094	-	-	-	-	
5,242	9,652	-	-	(4,410)	-	
51,627	(3,858)	159	547	54,787	(8)	
2,348	(8,383)	(56)	826	9,939	22	
403	1,853	-	-	(1,200)	(250)	
2,751	(6,530)	(56)	826	8,739	(228)	
48,876	2,672	215	(279)	46,048	220	
175	(7,831)	28	674	7,300	4	
48,701	10,503	187	(953)	38,748	216	

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
224,801	(46,253)	8,302	487	261,097	1,169
5,126	5,126	-	-	-	-
42,596	10,223	-	-	32,373	-
61	61	-	-	-	-
272,584	(30,843)	8,302	487	293,470	1,169
20,517	(18,041)	4,978	(4,832)	37,951	131
8,275	7,945	-	-	203	127
252,067	(12,803)	3,324	5,319	255,316	911
1,262	(10,747)	770	(4,904)	16,138	4
250,805	(2,056)	2,554	10,223	239,178	906
783,674	(165,687)	127,942	42,027	779,392	-
380,173	(168,136)	82,924	25,969	439,416	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

הכנסות
הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
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 תפעולי
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווחי המגזר לפני מס

ליום 31 בדצמבר 2022 (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
224,801	(38,643)	261,584	691	1,169
5,126	-	5,126	-	-
42,596	-	42,596	-	-
61	-	-	13	48
272,584	(38,643)	309,306	704	1,217
783,674	(60,634)	821,419	890,222	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

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

סך הכנסות

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

ערך הנכסים במספרים לפי מיקום גיאוגרפי

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 בספטמבר 2023, השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים כוללות דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) בסך של כ- 232 מיליון דולר. תזרימי מזומנים כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) שהתקבלו בחברה:

לשנת 2022 במיליוני דולר	בתקופה שמיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2023 במיליוני דולר	
	15.0	12.8
83.0	2.0	דמי הצלחה (Promote) כ- GP
78.3	6.9	תזרים כ- LP
176.2	21.6	סה"כ

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

בהמשך לאמור בביאור 7ב(1) (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה אלקטרה אמריקה 2 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 Vivere	ג'קסונוויל, פלורידה	ינואר, 2023	300	43.4	4.83	18.7%
The Archer	סן אנטוניו, טקסס	ספטמבר, 2023	376	43.6	6.92	45.5%
סה"כ			676	87.0	11.75	

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מימשה הקרן השניה מקבץ דיור אחד. התזרים החופשי ממימוש זה מסתכם לסך של כ- 1.8 מיליון דולר כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%) במיליוני דולר	חלק בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר	רווח (הפסד) לאחר מס שנסע ממימוש הנכסים (*) במיליוני דולר
The Blvd	אירווינג, טקסס	אפריל 2019	2.60%	ספטמבר, 2023	58.0	1.8	(0.4)
סה"כ					58.0	1.8	(0.4)

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

למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 26 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 9,178 יחידות דיור.

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, לא ביצעה הקרן מימושים. למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה 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 ג7(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 1.04 מיליארד דולר. למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים לקרן הרביעית. 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. לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר 2023, הוארך מועד הסגירה הסופית של הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור עד ליום 18 באפריל 2024. החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 56.6 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 7.38% מהיקף ההשקעה בקרן. מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 4 עסקאות לרכישת מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 91 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%) במיליוני דולר	הון עצמי מושקע (חלק הקרן) במיליוני דולר	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס
1	Enso	פאלם ביי, פלורידה	322	51.3	22.9	100%
2	Deseo Grande Phase II	אורלנדו, פלורידה	365	71.6	17.3	50%
3	The Noa	קיסמי, פלורידה	355	63.4	21.6	61%
4	The Drake	ג'קסונוול, פלורידה	322	64.7	29.2	100%
	סה"כ		1,364	251.0	91.0	

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן 27 מקבצי דיור, בהיקף של 8,181 יחידות דיור במדינות טקסס, אריזונה, פלורידה, טנסי, וירג'יניה, ג'ורג'יה ודרום וצפון קרוליינה, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 734 מיליון דולר.

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

בהמשך לאמור בביאור ג7(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הושלמו פרעונות מלאים של 3 עסקאות חוב למימון מקבצי דיור כדלקמן:

נכס	סוג עסקה	מיקום הנכס	מועד ביצוע העסקה	מועד השלמת העסקה	גובה ההשקעה המקורי (חלק הקרן) במיליוני דולר	תמורת המכירה (חלק הקרן) במיליוני דולר	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר	תשואה חוזית מינימלית	תשואה במימוש
1	Oakwood Apartments	Preferred Equity	אפריל, 2021	יולי, 2023	6.45	1.50 (*)	0.07	14%	21.8%
	Prof Park and Railton	Mezzanine	אוגוסט, 2021	ספטמבר, 2023	1.18	1.18	0.06	11.25%	14.7%
	Pinegate	Mezzanine	דצמבר, 2021	נובמבר, 2023	2.55	2.55	0.13	11.85%	16.4%
	סה"כ				10.18	5.22	0.26		

(*) כולל פרעון חלקי של ההשקעה (חלק הקרן) במהלך שנת 2022 בסך של כ- 5.1 מיליון דולר.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 17 עסקאות חוב, מחזיקה קרן החוב הראשונה ב- 35 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 227 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):

בהמשך לאמור בביאור 7ג(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, סך ההתחייבויות להשקעה שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 393 מיליון דולר, למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 500 מיליון דולר. כמו כן סך של כ- 9 מיליון דולר גויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ- 402 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- 7.2 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 3.82% מהיקף ההשקעה בקרן. במהלך חודש ספטמבר 2023 הוארך מועד הסגירה הסופית של קרן החוב השניה ליום 31 בדצמבר 2023.

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

שם הנכס	סוג העסקה	מיקום הנכס	מספר יחידות דיור	מועד רכישה	גובה החוב (חלק הקרן) במיליוני דולר	תשואה חוזית מינימלית
Cheslyn Townhomes	Preferred Equity	ספרטנבורג, דרום קרוליינה	98	פברואר, 2023	3.5	14.00%
1130N Delaware	Mezzanine Loan	פילדלפיה, פנסילבניה	182	פברואר, 2023	7.0	12.50%
Creekside Athens	Preferred Equity	האנטסוויל, אלבמה	98	אפריל, 2023	4.0	13.00%
Streamline Portfolio	Preferred Equity	פילדלפיה, פנסילבניה	114	מאי, 2023	7.35	13.50%
סה"כ			492		21.85	

למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה קרן החוב השניה ב- 20 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 194 מיליון דולר.

8. עדכון אודות קרנות החוב:

נוכח סוגיות תזרימיות שהתעוררו אצל אחד הלויים, ובפרט בשתי עסקאות הון מועדף שלו בקרן החוב הראשונה ובעסקת הון מועדף אחת שלו בקרן החוב השניה, הוחלט בתיאום עם הבנק המלווה (Senior Lender) כי קרנות החוב ישלטו על ניהול השותפויות המחזיקות בבעלות על הנכסים וכן על ניהול הנכסים השוטף באמצעות American Landmark Management, חברת הניהול אשר מוחזקת על ידי החברה בשיעור 50% (להלן: "ALM") אשר תהווה חברת הניהול של המתחמים (בצורה ישירה או באמצעות הסכמי משנה). ALM קיבלה בנוסף שליטה ישירה על תוכניות השיפוף בנכסים אלה, על מנת להביא לייצוב הנכסים בצורה המיטבית. להערכת הנהלת החברה, נוכח תנאי השוק ובהתאם לאופי הפעילות והמודל העסקי, ייתכנו מקרים נוספים בהם קרנות החוב ישלטו על ניהול ו/או בעלות בנכסים.

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה (ביחד עם שותפים מוגבלים, באמצעות 23 שותפויות) ומנהלת החברה כשותף מנהל (GP) שותפויות המחזיקות כ- 3,827 בתים פרטיים צמודי קרקע, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב בעלות (100%) של כ- 1.1 מיליארד דולר וההון העצמי (100%) שהושקע מסתכם לסך של כ- 415.4 מיליון דולר. החברה מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) ב- 17 שותפויות בשיעורים של כ- 5% - 18%. שיעור החזקת החברה בשאר השותפויות, בשלב זה, הינו 100%. חלקה של החברה בהון העצמי המושקע מסתכם לסך של כ- 118.2 מיליון דולר. בנוסף השקיעה החברה המוחזקת סך (100%) של כ- 24.2 מיליון דולר להעמדת פקדונות לרכישת כ- 950 בתים עתידיים נוספים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ- 10.3 מיליון דולר והשאר באשראי 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(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, נכון לפרסום הדוחות הכספיים, סך התחייבויות ההשקעה מסתכמות לסך כולל של כ- 745 מיליון דולר. היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, יעמוד 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%). החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-37.2 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 9.25% מהיקף ההשקעה בקרן. מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הריט עסקה אחת לרכישת בית מלון כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד הרכישה	מספר חדרים	מחיר רכישה (100%*) במיליוני דולר	הון עצמי מושקע (חלק הריט) במיליוני דולר
AKA Boston Common	בוסטון, מסצ'וסטס	ינואר, 2023	190	109.1	69.6
סה"כ			190	109.1	69.6

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

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה הריט 7 בתי מלון בעלות כוללת (100%) בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים בסך של כ- 733 מיליון דולר בהיקף השקעה הונית כוללת בסך של כ- 382 מיליון דולר.

ב. פרויקטי מגורים להשכרה במיאמי:

בהמשך לביאור 7ד(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 25 באפריל 2023, אישרה הרשות המקומית את תוכנית המתאר הכללית שהוגשה. אישור כאמור מאפשר לחברה להגיש תוכניות מפורטות להתחלת בניית כל שלבי הפרויקט על פי תוכנית המתאר שהוגשה.

שווי הנכסים (100%) בספרי החברות הכלולות (חלק החברה 75%) בהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בארה"ב ברבעון השני לשנת 2023 הינו בסך של כ- 225 מיליון דולר. כתוצאה מהערכת השווי רשמה החברה בתקופת הדוח את חלקה ברווח לאחר מס ולאחר חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין עליית הערך, שנזקף לסעיף הוצאות המימון (ראה גם ביאור 2ג), בסך של כ- 17 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 7 להלן.

ג. קרן להשקעה במשרדים בבריטניה

בהמשך לביאור 8ב(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 4 באפריל 2023, רכשה הקרן להשקעה במשרדים בבריטניה יחד עם שותף צד שלישי (50%), בניין משרדים שני (להלן: "הנכס") הממוקם במרכז ברמינגהם, בריטניה בתמורה (100%) לסך של כ-9 מיליון ליש"ט. הנכס נרכש ללא מימון בנקאי אשר צפוי להילקח בהמשך ובהתאם לתכנית העסקית.

הנכס הנרכש הינו בניין משרדים בשטח כולל של כ-4,950 מ"ר המושכר למספר שוכרים. שיעור התפוסה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים של כ-20%.

בהתאם לאסטרטגיית הקרן, הנכס צפוי לעבור תהליך של שיפוץ והשבחה במטרה להעלות את הרווח התפעולי (NOI).

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן להשקעה במשרדים בבריטניה בשני בנייני משרדים בהיקף השקעה כוללת של כ-15.4 מיליון ליש"ט (חלק הקרן).

החברה משמשת ביחד עם השותף המקומי כשותף כללי (GP) ופועלת לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's) לקרן ההשקעות עד להגעה ליעד הגיוס בהיקף של 200 מיליון ליש"ט.

היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי כ- LP בקרן ההשקעות, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון ליש"ט (מזה חלק החברה, 95%).

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

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ד. ישראל

א. פרויקט סוהו:

בהמשך לאמור בביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בעניין הסכם הפשרה שנחתם בשנת 2022 בין השותפות לבין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), ביום 10 פברואר 2023, שילמה רמ"י לשותפות סך נוסף (100%) של כ- 2.2 מיליון ש"ח כולל מע"מ (חלק החברה 50%).

התשלום הביא לסיום סופי ומוחלט וליותר הדדי בין הצדדים על כל הטענות בכל המחלוקות ההדדיות. מושא הליך הנדון. בעקבות האמור הכירה החברה בתקופת הדוח בהכנסה בסך של כ- 0.3 מיליון דולר.

ב. פרויקט אורנים:

בהמשך לאמור בביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בעניין תביעה שהוגשה כנגד החברה וכנגד השותף של החברה בפרויקט, על ידי הקבלן הראשי בפרויקט, ביום 1 במאי 2023, קבע הבורר כי הצדדים ישלמו סך מלא, סופי ומוחלט של 3.25 מיליון ש"ח (כ- 0.9 מיליון דולר) (חלק החברה 50%).

ה. הודו

בהמשך לאמור בביאור 8א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בדבר חתימה של חברה כוללה של החברה בהודו על הסכם למכירת מלוא הזכויות בחברה המחזיקה בפרוייקטים/קרקעות בעיר צ'נאי לשותפה המקומי, לאחר תאריך המאזן, 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.

יובהר כי 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.

במועדי קבלת התשלומים וכנגד מסירת הזכויות נשוא העסקה, בהתאם לתיקון לתקן חשבונאות IAS-28, צפויה החברה לרשום בדוחותיה הכספיים רווח בגובה התזרים נטו שיתקבל. לאחר השלמת העסקאות כמתואר לעיל, לא יותרו בידי החברה נכסים אחרים בהודו.

לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר 2023, התקבל תשלום ראשון לשנת 2023 בסך (100%) של כ- 1 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).

ו. אגרות חוב ודירוג החברה

1. **אגרות חוב סדרה ה'** - להלן פירוט ההתניות הרלוונטיות ליתרות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023 המתייחסות לאגרות חוב אלו (לעניין ההתניות שנכללו בשטר החוב המתייחס לאגרות חוב אלו ראה גם באור 13ג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022):

- **היקף מינימלי של הון עצמי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-130 מיליון דולר. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 בספטמבר 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 348 מיליון דולר.

- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושוי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת מ- 27%. ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 44.73%.

- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושוי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול **בדוחות** הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, לא יפחת מ- 33%. ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 51.64%.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

1. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

1. 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 האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה;
 - החברה אינה מצויה ערב חלוקת הדיבידנד כאמור בהפרה של איזו מהתחייבויותיה על פי השטר באופן שמהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב;
 - סכום החלוקה בגין כל שנה קלנדרית יהא הגבוה מבין הסכום המתקבל מסעיף (א) או הסכום המתקבל מסעיף (ב) להלן: (א) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מרווחיה (כהגדרת המונח "רווחים" בשטר הנאמנות); (ב) סכום החלוקה המצטבר בכל אחת מהשנים 2020 ואילך, יעמוד על 20 מיליון ש"ח. ("הסכום המותר").
 - **החזקת מזומנים ושווה מזומנים בסכום מינימלי (לרבות מסגרות אשראי) -** במועד פרסום הדוח הכספי הרבעוני שיתפרסם סמוך לפני מועד כל תשלום של קרן על חשבון אגרות החוב, על החברה להחזיק מזומנים ושווה מזומנים ו/או מסגרות אשראי בהיקף שלא יפחת מסכום הקרן שעל החברה לשלם במועד התשלום הקרוב. ליום 30 בספטמבר 2023 עומדת היתרה על סך של כ- 39 מיליון דולר.
- 2. אגרות חוב סדרה ו' -** בחודש ספטמבר 2023 הנפיקה החברה 150,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-137.1 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב (סדרה ו') שהוקצו בדרך של הרחבות סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם. להלן פירוט ההתניות הרלוונטיות ליתרות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023 המתייחסות לאגרות חוב אלו (לעניין ההתניות שנכללו בשטר החוב המתייחס לאגרות חוב אלו ראה גם באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022):
- **הון עצמי מינימלי -** ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-130 מיליון דולר. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 בספטמבר 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 348 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 בספטמבר 2023 הינו 44.73%.
 - **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 בספטמבר 2023 הינו 51.64%.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

1. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

2. אגרות חוב סדרה ו' (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 בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה;
- לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות;
- דירקטוריון החברה קבע כי לא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן;
- יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינכסו 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), לא יפחת מ-27%;
- סכום החלוקה בגין כל שנה קלנדרית לא יעלה על 70% מהרווחים של החברה (כהגדרת המונח "רווחים" בחוק החברות) ("הסכום המותר").
- החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;
- החברה תכלול בדוח המייד בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה כאמור לעיל.

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

דירוג החברה ואגרות חוב:

1. ביום 12 בינואר 2023 הודיעה מידרוג על אישרור דירוג ואופק דירוג להרחבת אגרות חוב (סדרה ו') בסך של עד 190 מיליון ש"ח (דירוג A3.il באופק יציב).
2. ביום 13 במרץ 2023, אישררה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.
3. ביום 9 באוגוסט 2023, אישררה מעלות את דירוג החברה בדירוג A-il באופק יציב.
4. ביום 6 בספטמבר 2023 הודיעה מידרוג על דירוג A3.il באופק יציב להרחבת אגרות חוב (סדרה ו') בסך של עד 150 מיליון ש"ח ערך נקוב.

ז. מסגרות אשראי בבנקים:

בהמשך לאמור בביאור 12ג לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב ליום 30 בספטמבר 2023 על סך כולל של 215 מיליון דולר (יתרת מסגרת אשראי הבלתי מנוצלת ליום 30 בספטמבר 2023 של החברה הבת בארה"ב הינה בסך של כ- 9.7 מיליון דולר).

מועדי הפרעון של קווי האשראי של החברה הינם כדלקמן:

שנת 2023 - 20 מיליון דולר.

שנת 2024 - 45 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 30 בספטמבר 2023 - 44.61%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 30 בספטמבר 2023 - 51.64%.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ח. 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.

ט. הון חוזר

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 קיים גרעון בהון החוזר של החברה בסך של כ- 50.3 מיליון דולר. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 22 בנובמבר 2023 קבע כי בהתחשב במקורות שינבעו ב- 24 חודשים הבאים בעיקר מניצול מסגרות אשראי מבנקים ומתמורות צפויות ממימוש נכסים ומקבצי דיור שהנהלת החברה שוקדת על מימושם, לא יהיו לחברה בעיות נזילות בפרעון התחייבויותיה.

י. תיחום פעילות

בהמשך לאמור בביאור 17(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 28 במרץ 2023 החברה קיבלה את הודעתה של אלקו לפיה, האורגנים המוסמכים באלקו אישרו בחודש מרץ 2023 עדכון להסדר תיחום הפעילות בקבוצת אלקו.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת כמנהלת קרנות להשקעה בתחום שוק הדיור להשכרה בארה"ב - רכישה, ניהול והשבחה של מקבצי דיור להשכרה (בעיקר בדרום מזרח ארה"ב), הן באמצעות השקעות הוניות והן באמצעות מתן הלוואות ליזמים (קרנות חוב), ופעילות דיור להשכרה של בתים צמודי קרקע (SFR) (בעיקר בדרום מזרח ארה"ב); בתחום השקעה במשרדים בבריטניה; כמו כן הקימה אלקטרה נדל"ן ריט מלונות פרטיות, תוך התמקדות ברכישות הזדמנותיות, במטרה לממש את נכסיה לרבות בדרך של הנפקה לציבור (IPO) לאחר רכישת מסה קריטית של מלונות והשלמת השבחתם, כמו כן, פועלת החברה בקרקעות לייזום באיזורי הפעילות שלה.

על רקע האמור לעיל, הודיעה אלקו לחברה כי עדכנה את הסדר תיחום הפעילות בקבוצת אלקו, בין היתר, כדלקמן:

1. הצעות עסקיות המתקבלות באלקו בכל אחד מתחומי הפעילות העיקריים של החברה, יוצעו על ידי אלקו לחברה.
2. במידה והחברה, לא תהא מעוניינת בהצעה העסקית, היא תודיע לאלקו, תוך זמן סביר, כי אינה מעוניינת ואלקו תהא רשאית להעביר את ההצעה לכל גורם אחר.
3. החלטות על אי היענות להצעות עסקיות שתועברנה על ידי אלקו, תתקבלנה על-ידי מנכ"ל החברה וועדת הביקורת שלה (או על ידי כל אורגן אחר, בהתאם להחלטת החברה).
4. יובהר כי ההתחייבויות כאמור לעיל לא יחולו על פעילות שאינה מהותית לחברה ולא תחול על פעילות שתופסק על ידי החברה.

בנוסף, בהתאם להודעה בעלי השליטה באלקו ה"ה דניאל ומיכאל זלקינד (המכהנים כמנכ"לים משותפים באלקו וכדירקטורים בחברה), יראו בכל הצעה עסקית בתחומי הפעילות של החברה ואשר מגיעה למי מהם - הצעה שיש להביאה לחברה בהתאם לאמור לעיל.

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

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

יא. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 17ו(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 24 באפריל 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה באלקו ובחברות המוחזקות שלה (לרבות החברה וחברות בנות ציבוריות אחרות) ("קבוצת אלקו"), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

בהתאם לאישורים שהתקבלו, הפוליסה הינה לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2023 ועד וכולל ליום 30 באפריל 2024, בעלות כוללת לקבוצת אלקו של כ-514 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ולתקופה, של 120 מיליון דולר.

באותו מועד אישרו ועדת הביקורת 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-116 אלפי דולר לתקופה של 12 חודשים).

כל נושאי המשרה בחברה מבוטחים על פי הפוליסה בתנאים זהים. ועדת התגמול קבעה כי ההתקשרות הינה לטובת החברה, וכן היא עומדת בתנאי תקנה 1ב1(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.

יב. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה

ביום 28 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, לתקופה שהחלה ביום 28 בפברואר 2022 ותסתיים ביום 1 במרץ 2025. עד ליום 30 בספטמבר 2023 נרכשו במסגרת התכנית 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 שתכנית הרכישה האמורה תעמוד על סך כולל של 100 מיליון ש"ח, ללא הארכת תוקפה (שהינו כאמור עד ליום 1 במרץ 2025).

יג. תגמול עובדים

בהמשך לאמור בביאורים 17ה(1), 17ה(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בימים 7 במאי 2023 ו-15 ביוני 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן עדכונים לתנאי כהונתם והעסקתם של מר גיל רושינק, יו"ר דירקטוריון החברה, ושל מר אמיר יניב, מנכ"ל החברה, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2023, ובכלל זאת: (א) עדכון שכרם של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה כך שיעמוד על סכום חודשי ברוטו של 110,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע שפורסם בגין חודש אפריל 2023; (ב) עדכון הנוסחה במדיניות התגמול לחישוב המענק השנתי ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה, וכן עדכון תקרות המענק השנתי ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל החברה ולסמנכ"לים. המענק ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה יהא מבוסס על פרמטרים אשר המשקל שלהם יקבע אחת לשנה (9 משכורות ו-13 משכורות, בהתאמה), והמענק השנתי לנושאי המשרה הכפופים למנכ"ל החברה, יהא מבוסס על עמידה ביעדים אישיים שיקבעו אחת לשנה; (ג) החברה תקצה לכל אחד מיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה 583,090 אופציות הניתנות למימוש ל-583,090 מניות רגילות של החברה אשר תהווה, לאחר הקצאתן ולרבות בדילול מלא, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה (כפי שהוא כיום), כ-1% מהון החברה; (ד) החברה הקצתה ליו"ר הדירקטוריון מניות בחברה בת של החברה הזכאית לדמי הצלחה (בהתאם להסכמי כל קרן, קיימת או אשר תוקם בעתיד, שתפעל בתחום המשרדים בבריטניה), אשר תקנינה לו זכות לקבלת חלוקות רווחים אשר אפקטיבית עתידות לשקף 5% מדמי ההצלחה האמורים; (ה) החברה תקצה למנכ"ל החברה מניות בחברה בת של החברה הזכאית לדמי הצלחה (בהתאם להסכמי קרן שתוקם, ככל שתוקם, ושעתידה לפעול בתחום ה-SFR) אשר תקנינה לו זכות לקבלת חלוקות רווחים אשר אפקטיבית עתידות לשקף 5% מדמי ההצלחה האמורים; ו-ו) עדכון תקופת ההודעה המוקדמת למנכ"ל החברה, וקביעת תקופת הסתגלות למנכ"ל החברה במקרה של סיום העסקתו של המנכ"ל ביזמת החברה. ביום 22 ביוני 2023 האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה אישרה את הנושאים האמורים לעיל.

יד. ביום 16 במאי 2023, קיבלה החברה היתר מרשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף, ובו ביום פרסמה החברה את תשקיף המדף.

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. רמות שווי הוגן

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 בשווים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
2,778	2,778	-	-
2,778	2,778	-	-

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:
 גידור תזרים מזומנים
 סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:

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

ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
27	-	27	-
27	-	27	-

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

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

ב. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
19,778	19,485	8,931	19,999	19,776	9,212
62,747	66,288	130,433	65,550	68,728	135,008
82,524	85,773	139,363	85,549	88,504	144,220
82,524	85,773	139,363	85,549	88,504	144,220

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

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

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 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
54,752	49,095	53,862	נכסים שוטפים
1,172,316	1,154,234	1,078,362	נכסים לא שוטפים (*)
53,390	51,914	28,146	התחייבויות שוטפות
-	-	-	הלוואות בעלים
416,619	417,896	415,360	התחייבויות לא שוטפות
<u>757,059</u>	<u>734,519</u>	<u>688,719</u>	נכסים, נטו
757,059	734,519	688,719	הון המיוחס לבעלי המניות
38,132	32,310	37,369	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושוי מזומנים
<u>419,531</u>	<u>420,015</u>	<u>417,618</u>	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 810 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	לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	
שהסתיימה ביום	שלושה חודשים	שלושה חודשים	תשעה חודשים	תשעה חודשים	
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי ש"ח	אלפי דולר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
83,351	20,220	18,241	66,678	54,365	הכנסות
37,657	8,442	8,183	29,758	24,203	רווח תפעולי
97,419	34,931	(35,557)	88,828	(43,821)	התאמות שווי הוגן
181,043	20,865	(4,440)	169,265	(13,211)	תוצאות חברות המטפלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
274,304	44,558	(36,845)	251,035	(47,269)	רווח (הפסד) לתקופה
41,706	17,192	7,109	35,030	19,963	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
59,799	65,714	74,473	נכסים שוטפים
3,068,074	3,019,180	2,951,577	נכסים לא שוטפים (*)
33,327	22,898	43,589	התחייבויות שוטפות
224,295	237,091	219,451	הלוואות בעלים
1,609,052	1,597,903	1,623,786	התחייבויות לא שוטפות
1,261,200	1,227,002	1,139,223	נכסים, נטו
1,261,200	1,227,002	1,139,223	הון המיוחס לבעלי המניות
23,198	20,221	18,525	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
1,628,877	1,597,903	1,645,405	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 2,892 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
234,810	60,140	63,436	174,187	189,176	הכנסות
118,033	30,529	31,659	89,112	95,385	רווח תפעולי
432,694	110,456	(67,289)	397,925	(114,127)	התאמות שווי הוגן
19,949	12,899	(11,947)	14,465	(10,427)	תוצאות חברות המטפלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
481,518	128,780	(72,091)	435,028	(101,714)	רווח (הפסד) לתקופה
61,979	17,737	18,610	43,960	54,064	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 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
115,122	135,924	47,130	נכסים שוטפים
1,566,842	1,170,648	1,686,395	נכסים לא שוטפים (*)
20,586	18,082	24,479	התחייבויות שוטפות
164,676	158,528	215,392	הלוואות בעלים
1,038,095	858,779	978,452	התחייבויות לא שוטפות
458,607	271,182	515,203	נכסים, נטו
458,607	271,182	515,203	הון המיוחס לבעלי המניות
13,384	11,571	11,754	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
949,879	869,966	989,655	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 1,648 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 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
45,348	17,395	32,619	20,753	93,074	הכנסות
17,214	6,550	15,407	7,158	44,947	רווח תפעולי
-	-	(32,703)	-	(47,735)	התאמות שווי הוגן
-	-	4	-	-	תוצאות חברות המטפלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(26,252)	(16,862)	(47,341)	(16,869)	(74,007)	רווח (הפסד) לתקופה
20,273	7,958	12,308	9,814	36,217	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 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
28,089	21,352	23,947	נכסים שוטפים
139,058	100,830	225,400	נכסים לא שוטפים
1,842	1,478	3,852	התחייבויות שוטפות
88,597	67,417	88,064	התחייבויות לא שוטפות, נטו
76,708	53,286	157,431	נכסים, נטו
76,708	53,286	157,431	הון המיוחס לבעלי המניות
520	904	388	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
1,842	1,478	3,852	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כוללים כ- 225.4 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.

לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	
תשעה חודשים	שלושה חודשים	שלושה חודשים	תשעה חודשים	תשעה חודשים	
ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
2023	2022	2023	2022	2023	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי ש"ח	אלפי דולר	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
9,244	3,810	3,133	6,784	10,148	הכנסות
1,068	1,655	197	2,919	3,917	רווח (הפסד) תפעולי
77,162	-	-	-	-	התאמת שווי הוגן
76,014	1,216	(683)	2,300	2,801	רווח (הפסד) לתקופה
1,063	304	391	394	721	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

- המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות זהה למדיניות החשבונאית של החברה.
 - נכון למועד הדוחות הכספיים, קיימות כנגד הקרקע הלוואות Non-Recourse בסך מצטבר של כ- 91.7 מיליון דולר כדלקמן:
 - כ- 67 מיליון דולר הלוואה בכירה (Senior Lender), הנושאת ריבית משתנה (SOFR) + 7.1% (לחברה הגנה על ריבית המשתנה (SOFR) לתקרה (CAP) של 3%) כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 10.1% והלוואות מזנין (Mezzanine Loan), בסך כ- 3.5 מיליון דולר, הנושאת ריבית משתנה (SOFR) + 15% (לחברה הגנה על ריבית המשתנה (SOFR) לתקרה (CAP) של 3%) כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 18%. מועד הפירעון של שתי הלוואות הינו 9 במאי 2025, כאשר לחברה הכלולה שתי אופציות להארכת מועד הפירעון בשנה אחת נוספת כ"א (סה"כ שנתיים).
 - כ- 21.2 מיליון דולר. הלוואה נושאת ריבית משתנה (SOFR) + 7%, (שיעור הריבית למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 12%), מועד פירעון הלוואה הינו 19 באוקטובר 2024, כאשר לחברה הכלולה אופציה להארכת מועד הפירעון בשנה אחת נוספת.
- נכון למועד הדוחות הכספיים, עומדות החברות הכלולות בכל אמות המידה הפיננסיות הקיימות עבור הלוואות אלו.