

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקרים)

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 30 ביוני 2022

תוכן עניינים

עמוד

- 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
- 13 - 12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזמנים
- 41 - 14	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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 2022 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 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-2.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022 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 חשבון 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,

9 באוגוסט 2022

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

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

נכסים

נכסים שוטפים

16,992	10,924	28,686
-	246	11,798
-	-	252
-	176	23
1,549	-	1,500
24,541	13,960	45,618
29,818	73,272	115,964
<u>72,900</u>	<u>98,578</u>	<u>203,841</u>

מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות לזמן קצר ופקדונות מעידים
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן
 לקוחות
 נכסי מסים שוטפים
 חייבים, הלוואות ויתרות חובה
 השקעות בחברות המטפלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקת למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

423,448	242,038	513,698
4,541	11,777	7,176
483	339	409
1,549	108	1,225
-	40,521	-
<u>430,020</u>	<u>294,782</u>	<u>522,508</u>

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

<u>50,920</u>	<u>393,360</u>	<u>726,349</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 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

59,643	27,247	78,011
791	1,624	725
524	381	433
7,232	9,262	10,319
334	105	294
<u>68,525</u>	<u>38,619</u>	<u>89,782</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

50,957	60,960	43,420
1,176	1	897
9,737	9,995	15,994
85,662	102,122	116,589
35,813	13,040	83,260
<u>183,345</u>	<u>186,118</u>	<u>260,160</u>

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

1	1	1
185,162	185,162	185,162
(113,591)	(114,387)	(113,219)
<u>175,665</u>	<u>92,576</u>	<u>301,071</u>
247,237	163,352	373,015
3,813	5,271	3,392
<u>251,050</u>	<u>168,623</u>	<u>376,407</u>
<u>502,920</u>	<u>393,360</u>	<u>726,349</u>

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

סה"כ התחייבויות והון

ג.רוקשינק יו"ר דירקטוריון	א.יניב מנכ"ל	א.וסלי סמנכ"ל כספים	9 באוגוסט 2022 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 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
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
8,755	2,025	3,314	3,598	7,965
143,416	30,559	69,336	41,670	151,312
6,631	1,611	1,330	2,950	2,634
29,777	5,447	12,076	11,707	36,922
10,962	8,809	4	9,624	1,248
(2,206)	(398)	-	(402)	-
316	1,585	25	(316)	61
197,651	49,638	86,085	68,830	200,142
12,332	9,185	5	9,522	35
11,271	4,959	3,778	6,597	7,017
7,520	2,030	2,736	3,705	5,893
31,123	16,174	6,519	19,824	12,945
166,528	33,464	79,556	49,006	187,197
(11,192)	(1,843)	(2,958)	(3,028)	(3,769)
5,143	191	6,496	367	9,693
(6,049)	(1,652)	3,538	(2,661)	5,924
160,479	31,812	83,104	46,345	193,121
(28,771)	(4,879)	(24,341)	(6,957)	(55,151)
131,709	26,933	58,763	39,388	137,970
128,603	26,857	58,516	39,293	137,575
3,105	76	247	96	395
131,708	26,933	58,763	39,388	137,970
2.26	0.473	1.03	0.691	2.42
2.25	0.470	1.02	0.686	2.40
56,887	56,869	56,843	56,869	56,874
57,323	57,259	57,343	57,259	57,373

הכנסות ורווחים

מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
הכנסות מדמי הצלחה (Promote)
חלק החברה בתוצאות פעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
חלק חברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

מנכסי אסטרטגיית המימוש

הכנסות מדמי שכירות ואחרים
התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

עלויות והוצאות

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

רווח תפעולי

הוצאות מימון
הכנסות מימון
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לקופה

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

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות:

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

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

בסיסי (באלפים)
מדולל (באלפים)

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 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
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
131,708	26,933	58,763	39,388	137,970
(2,198)	(3,194)	-	664	771
2,111	-	-	2,111	-
2,389	4,135	4,192	(1,140)	2,532
2,302	941	4,192	1,635	3,303
134,010	27,874	62,955	41,023	141,273
130,916	27,819	62,967	40,890	141,060
3,094	55	(12)	133	213
134,010	27,874	62,955	41,023	141,273

רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע
ההצגה

סכומים אשר יסווגו בעתיד או מסווגים מחדש לרווח או הפסד:

העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
בעלי המניות
זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	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
1	185,162	(57,759)	557	(53,826)	(2,563)	247,237	3,813	251,050
				3,485		137,575	395	137,970
				3,485		3,485	(182)	3,303
					-	141,060	213	141,273
			41			41		41
					(3,154)	(3,154)	1,436	1,436
						-	(2,070)	(2,070)
					(12,169)	(12,169)	-	(12,169)
1	185,162	(57,759)	598	(50,341)	(5,717)	373,015	3,392	376,407

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי לתקופה הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2022

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 2021 (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 הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוססות מניות	קרן הערכה מחדש של השקעות בבתי מלון	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
130,934	4,844	126,090	56,992	(2,563)	(56,138)	395	(57,759)	185,162	1
39,388	96	39,293	39,293		2,111				
2,111	37	(513)			(513)				
(476)									
41,023	133	40,890	39,293	-	1,598	-	-	-	-
80		80				80			
379	379								
(85)	(85)								
(3,709)		(3,709)	(3,709)						
168,623	5,271	163,352	92,576	(2,563)	(54,541)	476	(57,759)	185,162	1

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי לתקופה
מימוש הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות ושותפויות ההשקעה
דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2021

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 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 הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש של השקעות בזכויות בבתי מלון	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
315,934	2,523	313,412	242,555	(2,563)	(54,564)	580	(57,759)	185,162	1
58,763	247	58,516	58,516						
4,192	(30)	4,222			4,222				
62,955	217	62,738	58,516	-	4,222	-	-	-	-
19		19				19			
719	719								
(3,154)		(3,154)		(3,154)					
(67)	(67)								
376,407	3,392	373,015	301,071	(5,717)	(50,342)	599	(57,759)	185,162	1

יתרה ליום 1 באפריל 2022

רווח נקי לתקופה
 הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

רכישת מניות החברה

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

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 השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (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 הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוססות מניות	קרן הערכה מחדש של השקעות בזכויות בבתי מלון	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
140,376	4,884	135,492	65,718	(2,563)	(55,503)	435	(57,759)	185,162	1
26,933	76	26,857	26,857		963				
942	(21)	963			963				
27,875	55	27,820	26,857	-	963	-	-	-	-
40		40				40			
378	378								
(46)	(46)								
168,623	5,271	163,352	92,575	(2,563)	(54,540)	476	(57,759)	185,162	1

יתרה ליום 1 באפריל 2021

רווח נקי לתקופה

הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

ושותפויות ההשקעה

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2021

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש של השקעות בזכויות בבתי מלון	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
130,934	4,884	126,090	56,992	(2,563)	(56,138)	395	(57,759)	185,162	1
131,708	3,105	128,603	128,603						
2,111		2,111			2,111				
191	(11)	202			202				
134,010	3,094	130,916	128,603	-	2,313	-	-	-	-
161		161				161			
799	799								
(4,924)	(4,924)								
(9,930)		(9,930)	(9,930)						
251,050	3,813	247,237	175,665	(2,563)	(53,826)	556	(57,759)	185,162	1

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי לתקופה מימוש הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

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

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2021

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
131,708	26,933	58,763	39,388	137,970
(77,313)	(15,686)	(29,784)	(27,353)	(91,040)
<u>54,395</u>	<u>11,247</u>	<u>28,979</u>	<u>12,035</u>	<u>46,930</u>
4,326	-	(52)	-	(163)
51,060	4,254	8,156	13,526	26,582
91	(139)	(12,341)	(155)	(12,341)
(167,334)	(34,200)	(60,393)	(61,292)	(79,356)
(1,491)	-	(4,421)	-	(4,421)
(1)	-	16	(4)	(83)
(1,616)	28	(10)	51	(38)
39,378	-	-	-	-
<u>(74,987)</u>	<u>(30,057)</u>	<u>(69,045)</u>	<u>(47,874)</u>	<u>(69,820)</u>
29,614	-	-	29,614	-
(9,930)	(3,709)	-	(3,709)	(12,169)
796	379	719	379	1,436
(4,756)	(46)	(80)	(85)	(2,070)
80,867	22,345	19,977	42,087	60,876
(63,611)	(2,278)	(5,245)	(37,165)	(32,657)
88	(63)	(1)	(127)	(3)
-	-	(3,154)	-	(3,154)
(10,447)	-	(1,774)	-	(1,774)
33,696	4,448	47,085	4,448	47,085
-	-	(2,824)	-	(21,764)
(29,941)	-	-	-	-
<u>26,376</u>	<u>21,076</u>	<u>54,704</u>	<u>35,442</u>	<u>35,807</u>
10,965	8,747	14,638	(397)	12,917
10,965	8,747	14,891	10,965	16,992
243	(89)	(843)	356	(1,223)
<u>16,992</u>	<u>10,924</u>	<u>28,686</u>	<u>10,924</u>	<u>28,686</u>

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

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

תזרימי מזומנים- פעילות מימון:
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת לדיור
להשכרה בארה"ב, נטו
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
פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים שניתנו לנכסי אסטרטגיית
המימוש
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
הפרשי תרגום בגין יתרו מזומנים במטבע חוץ
יתרות מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש

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 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

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

(36,724)	(6,546)	(13,432)	(14,341)	(39,617)
2,111	-	-	2,111	-
(142,543)	(30,530)	(69,336)	(41,651)	(51,313)
60,204	8,104	30,315	10,223	43,685
293	64	107	130	221
2,206	398	-	402	-
(4,326)	-	45	-	(113)
161	40	21	80	41
28,823	4,471	24,082	6,573	54,851
949,	1,928	-	1,928	-
116	(45)	27	(11)	24
664	(420)	1,017	(490)	(1,007)
146	52	302	26	(51)
4,318	5,961	(2,518)	7,658	2,780
5,289	837	(416)	9	(543)
(77,313)	(15,686)	(29,784)	(27,353)	(91,040)

הוצאות (הכנסות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
 חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו
 מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
 דמי הצלחה בגין עליית ערך דיור להשכרה (Promote)
 דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות מטופלות
 לפי שיטת השווי המאזני ואחרים (*)
 פחת והפחתות
 התאמות שווי הוגן ומימוש נכסים מניבים, נטו
 שינוי בערך נכסים פיננסיים
 זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה
 שינוי במיסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
 שינוי במלאי מקרקעין למכירה ומקדמות, נטו
 שינוי בלקוחות
 שינוי בחיובים ויתרות חובה
 שינוי בספקים ונותני שירות
 שינוי בזכאים ויתרות זכות
 שיערוך התחייבויות וחיובים לזמן ארוך, נטו

נספח ב' - נתונים נוספים

7,221	889	2,069	2,683	3,834
1,491	-	4,421	-	4,421
721	7	3,647	57	4,357

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
 ריבית
 מסים ששולמו על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
 ריבית

(*) סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. שינוי מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה

עד ליום 31 במרץ, 2022 מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה היה השקל. החל מיום 1 באפריל, 2022 עם השלמת מימושם של נכסי אסטרטגיית המימוש ומיקוד פעילותה של החברה בהקמה וניהול קרנות השקעה (Private Equity) ושותפויות ייעודיות בתחומי נדל"ן שונים, מהווה דולר ארה"ב את מטבע פעילותה העיקרי של החברה. בהמשך לבחינה שביצעה החברה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 21 בדבר השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ הגיעה החברה למסקנה כי הסביבה הכלכלית המשפיעה על מחירי הסחורות והשירותים שניתנים על ידי החברה היא ארצות הברית ולפיכך הדולר האמריקאי הינו מטבע הפעילות של החברה.

מועד השינוי של מטבע הפעילות נקבע ליום 1 באפריל, 2022 ויושם באופן פרוספקטיבי בדוחות כספיים אלו, כמו כן, במועד זה שינתה החברה את מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים לדולר כאשר שינוי זה נעשה למפרע.

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

ב. 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 Partner) כאשר החברה משמשת כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת החברה ארבע קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), שתי קרנות למימון מקבצי דיור בארה"ב, 14 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה Rentals Single Family הכולל בין היתר פעילות של BTR (Build To Rent) (וביחד - "SFR"), להלן: "דיור להשכרה בארה"ב", וכן מנהלת החברה שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב. בנוסף מחזיקה החברה בחטיבת קרקע המיועדת בעיקר לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי.

בהתאם לתוכנית העבודה מתעתדת החברה להקים:

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

מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 4.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך למעט האמור בסעיף 1.א לעיל בדבר שינוי מטבע הפעילות וההצגה של החברה.

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

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

למועד הדוחות הכספיים ביניים בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה במועד ההערכה האחרון.

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ה. שערי חליפין:

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

להלן נתונים על שערי חליפין:

	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	
שער חליפין (בדולר):				
שקל	0.32	0.31	0.29	
לירה שטרלינג	1.35	1.39	1.21	
אירו	1.13	1.19	1.04	

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
	%	%	%	%	%

שיעור השינוי לתקופה שהסתיימה באותו מועד (%):

שקל	(11.14)	(1.38)	(9.26)	2.27	3.38
לירה שטרלינג	(10.46)	1.44	(7.80)	0.73	(1.07)
אירו	(8.20)	(3.11)	(6.35)	1.28	(7.74)

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:

• פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

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

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

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

באור 4 - מגזרים

מגזרי הפעילות הינם כדלקמן:

1. **מגזר הדיור להשכרה בארה"ב** כולל את פעילות מקבצי הדיור באמצעות קרנות להשקעה במקבצי דיור, קרנות למימון מקבצי דיור, שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטים צמודי קרקע להשכרה (SFR).

2. **מגזר הכולל את פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש, כדלקמן:**
ישראל – מכירת נכס מניב בישראל להשכרת שטחי מסחר ("פרויקט הסוהו") ראה באור 10ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.
אירופה - מכירת נכס מניב להשכרת משרדים בגרמניה ראה באור 8(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.
הודו – ייזום, בניה ומכירת דירות למגורים, ראה באור 8(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

3. **אחרים** כולל את פעילות המלונאות, במסגרת שותפות ריט אמריקאית, ראה ביאור 8ד(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, עם הרחבת הפעילות בהתאם לתכניות החברה, המגזר צפוי להיות מדווח כמגזר בר דיווח. כמו כן כולל מגזר אחרים פעילות בקשר לרכישת בניין משרדים בבריטניה ראה גם ביאור 5ג 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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	אחרים (*)	דיור להשכרה	נכסי אסטרטגיים המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
160,525	(20,198)	(557)	180,040	1,240
2,634	2,634	-	-	-
36,922	10,964	-	25,958	-
61	61	-	-	-
<u>200,142</u>	<u>(6,539)</u>	<u>(557)</u>	<u>205,997</u>	<u>1,240</u>
7,052	(4,424)	(6,115)	17,469	122
5,893	4,115	-	1,541	237
<u>12,945</u>	<u>(309)</u>	<u>(6,115)</u>	<u>19,010</u>	<u>359</u>
187,197	(6,230)	5,558	186,987	880
(5,924)	(6,361)	(5,113)	5,549	1
<u>193,121</u>	<u>131</u>	<u>10,671</u>	<u>181,438</u>	<u>880</u>
726,349	38,815	50,115	637,419	-
<u>349,942</u>	<u>(13,569)</u>	<u>14,293</u>	<u>349,218</u>	<u>-</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

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

עלויות והוצאות

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

רווח תפעולי

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווח המגזר לפני מס

ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים במספרים לפי מגזר פעילות
התחייבויות לפי מגזר פעילות

(*) עם הכרזת החברה על סגירה ראשונה של ריט המלוונות, יוחסו ההוצאות וההכנסות שנצברו מיום הקמת הפעילות בהתאם לחלק החברה בהיקף ההשקעה בריט (נכון למועד הדוחות הכספיים כ- 8.3%, שנת 2021 – 97.5%), ראה גם באור 5א(10).

סך הכל	התאמות	צפון		
		אמריקה	אירופה	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
160,525	(20,170)	179,174	307	1,213
2,634	-	2,634	-	-
36,922	-	36,922	-	-
61	-	-	17	44
<u>200,142</u>	<u>(20,170)</u>	<u>218,730</u>	<u>324</u>	<u>1,257</u>
726,349	38,815	666,359	21,176	-
<u>349,942</u>	<u>(13,569)</u>	<u>666,359</u>	<u>21,176</u>	<u>-</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

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

סך הכנסות

ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
54,892	(17,614)	61,985	10,520
(403)	2,289	-	(2,692)
2,950	2,950	-	-
11,707	-	11,707	-
(316)	(1,551)	-	1,235
68,830	(13,926)	73,692	9,063

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) הכנסות

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

16,119	(6,843)	13,637	9,325
3,705	3,095	*	610
19,824	(3,748)	13,637	9,935
49,006	(10,177)	60,055	(872)
2,661	(1,782)	3,846	597
46,345	(8,395)	56,209	(1,468)

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

רווח המגזר לפני מס

ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים במספרים לפי מגזר פעילות התחייבויות לפי מגזר פעילות

3393,360	(100,290)	404,984	61,400
224,737	(46,462)	224,012	39,421

סך הכל	התאמות	הודו	צפון אמריקה	אירופה	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

54,892	(17,614)	-	61,985	975	9,545
(402)	2,289	-	-	(2,289)	(402)
2,950	-	-	2,950	-	-
11,707	-	-	11,707	-	-
(316)	-	1,235	-	(1,551)	-
68,830	(15,324)	1,235	76,641	(2,865)	9,143
393,360	(100,290)	-	432,251	20,427	40,973

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

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

סך הכנסות

ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	אחרים (*)	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
72,653	(12,801)	653	84,798	4
1,330	1,330	-	-	-
12,076	(136)	-	12,212	-
25	25	-	-	-
86,085	(11,582)	653	97,010	4

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) הכנסות

הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
 חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
 חלק החברה בהתאמת 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

3,783	(7,624)	699	10,623	86
2,736	1,583	699	1,088	65
6,519	(6,042)	-	11,711	151
79,566	(5,540)	(46)	85,299	(147)
(3,538)	(7,291)	383	3,370	-
83,104	1,751	(429)	81,929	(147)

רווח תפעולי

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווח המגזר לפני מס

סך הכל	התאמות	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
41,393	(8,896)	41,034	9,256
(398)	2,291	-	(2,689)
1,611	1,611	-	-
5,447	-	5,447	-
1,585	(1,740)	-	3,325
49,638	(6,735)	46,481	9,892

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) הכנסות

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

14,144	(3,887)	8,932	9,099
2,030	1,721	71	238
16,175	(2,166)	9,003	9,337
33,463	(4,569)	37,477	555
1,652	(565)	1,953	264
31,812	(4,004)	35,525	291

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

רווח המגזר לפני מס

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	אחרים (*)	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
163,133	(37,318)	1,969	186,294	12,187
(2,206)	1,874	-	-	(4,080)
6,631	6,631	-	-	-
29,777	(3,904)	-	33,681	-
316	(1,505)	-	-	1,822
197,651	(34,222)	1,969	219,975	9,929

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (בלתי מבוקר)

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

23,603	(22,543)	7,944	26,192	12,011
7,520	4,878	-	776	1,865
31,123	(17,665)	7,944	26,968	13,876
166,528	(16,557)	(5,974)	193,007	(3,947)
6,049	(9,004)	6,256	7,765	1,031
160,479	(7,553)	(12,231)	185,242	(4,978)

עלויות והוצאות

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

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

רווח המגזר לפני מס

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

502,920	(117,257)	196,456	423,104	617
251,870	(71,136)	99,420	223,586	-

ערך הנכסים במספרים לפי מגזר פעילות
התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	הודו	צפון אמריקה	אירופה	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
163,133	(35,348)	-	186,296	1,275	10,909
(2,206)	1,874	-	-	(1,856)	(2,224)
6,631	-	-	6,631	-	-
29,777	-	-	29,777	-	-
316	-	1,830	-	(1,513)	-
197,651	(39,808)	8,164	222,704	(2,094)	8,686
502,920	(117,257)	-	619,560	143	474

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

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

סך הכנסות

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

ערך הנכסים בספרים 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. דמי הצלחה (Promote)

ליום 30 ביוני 2022, השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים כוללות דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) בסך של כ- 257 מיליון דולר, מזה חלק החברה כ- 257 מיליון דולר. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים קיבלה החברה בפועל דמי הצלחה כ- GP בסך כולל של כ- 42 מיליון דולר (מזה התקבל עד ליום 30 ביוני 2022 סך של כ- 39 מיליון דולר). וכן קיבלה החברה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים תזרים כ- LP בסך של כ- 29 מיליון דולר (מזה התקבל עד ליום 30 ביוני 2022 סך של כ- 25 מיליון דולר).

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

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

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
Delaney	שארלוט, צפון קרוליינה	ינואר, 2022	240	56.9	3.7	15%
The Edge	מורפריסבורו, טנסי	מרץ, 2022	288	78.50	3.97	10%
Conrad at Concord Mills	שארלוט, צפון קרוליינה	מרץ, 2022	357	98.60	3.67	10%
Cadence at Contes Creek	ריילי, צפון קרוליינה	מרץ, 2022	270	75.50	2.80	10%
Cavalli at Iron Horse	פורט וורת, טקסס	מרץ, 2022	328	78.00	5.80	20%
The Adley Luxe	ג'קסונוול, פלורידה	מרץ, 2022	200	27.60	1.30	10%
סה"כ			1,683	415	21.21	

הסכמי מכירה של מקבצי דיור שנרכשו טרם הקמת הקרנות להשקעות במקבצי דיור

בתקופת הדוח ולאחריו:

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

שם הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה בזכויות בנכס	מוחזק על ידי	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%) במיליוני דולר	תזרים חופשי מהמכירה הכלולה במיליוני דולר	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר	רווח (הפסד) לאחר מס שבע ממימוש הנכסים (*) במיליוני דולר
Verandas at Alamo	ספטמבר 2016,	28.1%	אלקטרה אמריקה	מרץ, 2022	50.4	6.7	5.9	(0.15)
Vantage at Shavano	מאי, 2016	30.3%	אלקטרה אמריקה	פברואר, 2022	53.75	10.9	9.7	3.5
Retreat at Cinco Ranch	ינואר, 2016	12.5%	אלקטרה אמריקה	יוני, 2022	68.30	7.3	6.2	2.1
סה"כ					172.45		21.79	541

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)

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

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

בהמשך לאמור בביאור 18ב(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מימשה הקרן הראשונה 4 מקבצי דיור (ראה סעיפים 4-1 להלן) וחתמה על 2 הסכמי מכר מחייבים (ראה סעיפים 5-6 להלן).

התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 50 מיליון דולר כדלקמן:

רווח (הפסד) לאחר מס שבע ממימוש הנכסים (*) במיליוני דולר	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר	תמורת המכירה (100%) במיליוני דולר	מועד השלמת העסקה	שיעור ההחזקה של החברה בזכויות בנכס	מועד רכישה	שם הנכס	
1.9	5	57.05	פברואר, 2022	4.18%	מרץ, 2018	WestEnd at 76Ten	1
10.3	17.5	140	אפריל, 2022	5.55%	יוני, 2018	Avabt at Steele Creek	2
4.9	10	103	יוני, 2022	6.95%	אפריל, 2017	Grand Reserve at Pavilions	3
4.9	7.1	76.5	יולי, 2022	13.90%	מרץ, 2017	Belle Vista	4
0.5	5.3	72.0	אוגוסט, 2022	13.90%	ספטמבר 2017 ,	Pecan Springs	5
2.9	4.7	710	ספטמבר 2022 ,	7.14%	מאי, 2018	High Ridge Landing	6
25.4	49.6	519.6				סה"כ	

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

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)

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

בהמשך לאמור בביאור 18ב(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מימשה הקרן השניה 4 מקבצי דיור (ראה סעיפים 4-1 להלן) וחתמה על 4 הסכמי מכר מחייבים (ראה סעיפים 5-8 להלן).

התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 20.1 מיליון דולר כדלקמן:

שם הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה בזכויות בנכס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%) במיליוני דולר	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר	רווח (הפסד) לאחר מס שבע ממימוש הנכסים (*) במיליוני דולר
Aspire at 610	מרץ, 2019	0.65%	מרץ, 2022	66	2.5	1.4
The Vive at Kellswater	אוגוסט, 2018	2.27%	יוני, 2022	91.3	6.0	3.4
Allegro on Bell	ינואר, 2019	4.33%	יולי, 2022	68.0	1.5	-
Lyric on Bell	נובמבר, 2018	6.50%	יולי, 2022	74.0	2.2	2.0
The Env	יולי, 2018	2.66%	אוגוסט, 2022	110.0	2.1	3.9
Siena	נובמבר, 2018	5.00%	אוגוסט, 2022	90.5	2.3	1.0
Verse at Royal Palm Beach	נובמבר, 2018	4.77%	אוגוסט, 2022	60.5	1.4	0.7
The Aspect	מאי, 2018	2.66%	ספטמבר, 2022	5.127	2.2	(1.0)
סה"כ				687.8	20.1	11.3

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

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

בהמשך לאמור בביאור 18ב(ז) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, לא ביצעה הקרן מימושים או רכישות נוספות.

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)

6. **הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF IV A L.P):**
 בהמשך לאמור בביאור 8ד(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 18 מאי 2022, הודיעה החברה על סגירה ראשונה של הקרן הרביעית האמורה.

סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 674 מיליון דולר. למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים לקרן הרביעית ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 1 מיליארד דולר.

ההיקף הכולל של התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 75 מיליון דולר.

החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-37.7 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 12.04% מההיקף ההשקעה בקרן.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 13 עסקאות לרכישת מקבצי דיור 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
Neo at Ten	יוסטון, טקסס	אפריל, 2022	293	55.6	23.9	100%
Ember @ Alamo Ranch	סן אנטוניו, טקסס	יוני, 2022	204	35.0	14.5	100%
Westwood Terrace	סן אנטוניו, טקסס	יוני, 2022	204	32.0	14.6	100%
Kenzie Park	סן אנטוניו, טקסס	יוני, 2022	312	40.0	16.6	100%
Akure at Shavano	סן אנטוניו, טקסס	יוני, 2022	200	32.0	14.2	100%
Clear Springs	סן אנטוניו, טקסס	יוני, 2022	276	55.5	21.3	100%
The Legend	סן אנטוניו, טקסס	יוני, 2022	480	65.0	24.4	100%
The Lynx	סן אנטוניו, טקסס	יוני, 2022	552	63.0	24.6	100%
Scout Landung	מורפריסבורו, טנסי	יוני, 2022	278	65.2	30.7	100%
Broadway Chapter	פורט וורת', טקסס	יוני, 2022	242	63.0	23.2	100%
Mosaic at Miramar	מיראמר, פלורידה	יוני, 2022	487	200.0	76.4	100%
2050 Morningside	אטלנטה, ג'ורג'יה	יוני, 2022	198	64.0	34.0	100%
The Access	פיניקס, אריזונה	יולי, 2022	408	134.0	59.5	99.2%
סה"כ			4,134	904.3	377.9	

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 הראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital):

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

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

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של שש עסקאות למימון מקבצי דיור, מחזיקה הקרן ב- 46 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 268 מיליון דולר.

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

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 מינימלית	תשואה במימוש
1 Stonebridge	Participating Preferred Equity	יוסטון, טקסס	פברואר, 2020	מרץ, 2022	5.5	6.4	0.32	12%	118.4%
2 Point vista	Preferred Equity	פיניקס, אריזונה	ינואר, 2021	אפריל, 2022	3.0	3.5	0.17	12.5%	27.1%
3 Park at Ashley	Participating Preferred Equity	טמפה, פלורידה	אוגוסט, 2019	מאי, 2022	3.1	5.7	0.28	11.0%	33.0%
4 Tuscany Palms	Participating Preferred Equity	פיניקס, אריזונה	נובמבר, 2020	יולי, 2022	14.1	16.9	1.02	12.0%	23.1%
סה"כ						32.5	1.79		

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

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

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

סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 230 מיליון דולר. למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 500 מיליון דולר.

החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-4.5 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 8.7% מהיקף ההשקעה בקרן.

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

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 9 עסקאות למימון מקבצי דיור כדלקמן:

שם הנכס	סוג העסקה	מיקום הנכס	מספר יחידות דיור	מועד רכישה	גובה ההשקעה (חלק הקרן)	תשואה מינימלית
Bayou Park	Participating Preferred Equity	יוסטון, טקסס	689	אפריל, 2022	20.00	12.50%
Bachman Portfolio	Preferred Equity	דאלאס, טקסס	952	מאי-יוני, 2022	21.5	13.00%
Sanctuary on Broadway	Preferred Equity	פיניקס, אריזונה	240	מאי, 2022	7.5	12.00%
Laurel Park Apartments	Preferred Equity	לאס וגאס, נבאדה	240	מאי, 2022	9.4	12.00%
Nola Sol	Mezzanine Loan	לאס וגאס, נבאדה	308	יוני, 2022	9.5	12.00%
Ashland Greene Portfolio	Mezzanine Loan	דאלאס, טקסס	936	יוני, 2022	10.2	12.50%
The Baldwin	Mezzanine Loan	פילדפיה, פנסילבניה	57	יולי, 2022	7.7	14.25%
Park at Spring Creek	Preferred Equity		252	יולי, 2022	7.0	12.50%
Roca Whitney Ranch	Preferred Equity		216	יולי, 2022	7.7	12.00%
סה"כ			3,890		100.4	

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

בהמשך לאמור בביאור 8ד(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, הוקמו 14 שותפויות המחזיקות כ- 2,891 בתים פרטיים, בעלות של כ-780 מיליון דולר. ההון העצמי (100%) שהושקע מסתכם לסך של כ- 295 מיליון דולר. החברה מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) בכל השותפויות בשיעורים של כ- 8% - 18%. חלקה של החברה בהון העצמי שהושקע מסתכם לסך של כ-57 מיליון דולר. בנוסף השקיעה החברה המוחזקת סך (100%) של כ- 65 מיליון דולר להעמדת פקדונות לרכישת כ- 3,400 בתים פרטיים נוספים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ- 39 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 8ד(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 8 במרץ 2022, הודיעה החברה על סגירה ראשונה של הריט האמורה בהיקף התחייבויות של כ-500 מיליון דולר. נכון לפרסום הדוחות הכספיים, סך התחייבויות ההשקעה מסתכמות לסך כולל של כ-745 מיליון דולר.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים רכשה השותפות 5 בתי מלון (מזה 2 בתקופת הדוח, ראה טבלה להלן) בעלות כוללת ביום הקלוזינג בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים בסך של כ-365 מיליון דולר, וחתמה על הסכם רכישה מחייב לבית מלון נוסף בבוסטון ובסך הכל השקיעה השותפות סך כולל של כ-190 מיליון דולר.

החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-13.2 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ-8.3% מהיקף ההשקעה בקרן.

בתקופת הדוח ביצעה שותפות הריט 2 עסקאות לרכישת בתי מלון כדלקמן:

הון עצמי מושקע (חלק הריט) במיליוני דולר	מחיר רכישה (100%*) במיליוני דולר	מספר חדרים	מועד רכישה	מיקום הנכס	שם הנכס	
34.3	97	215	אפריל, 2022	ווסט פאלם ביץ', פלורידה	AKA West Palm	א
42.1	50.7	152	יוני, 2022	וושנגטון די.סי	One Washington Circle	ב
76.4	147.7	367			סה"כ	

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

ב. ייזום הקמת פרויקטי מגורים להשכרה במיאמי:

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

ההון העצמי (100%) שהושקע בעסקה הסתכם לסך של כ-52.8 מיליון דולר (חלק החברה 75%). הקרקע ממוקמת בין שכונות מגורים ובסמיכות לכבישים מרכזיים, באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית.

שטח הקרקע כ-325 דונם, הכולל כ-75 אלף מ"ר שטחי מסחר בנויים (קניון ומבני מסחר), מגרשי חניה וכן זכויות לבניית אלפי יחידות דיור. ה-NOI הנוכחי משטחי המסחר מסתכם בכ-6 מיליון דולר בשנה. בכוננת הצדדים לפתח את הקרקע ולהקים עליה פרויקטי מגורים להשכרה (לרבות מתחמי Multifamily) אשר עשויים לכלול גם שטחי מסחר, תוך בחינת היקף ניצול זכויות הבנייה האופטימאלי.

ג. קרן להשקעה במשרדים בבריטניה

בהמשך לביאור 8(כ) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 14 במרץ 2022 רכשה הקרן בניין משרדים ראשון (להלן: "הנכס") הממוקם במרכז לונדון, בריטניה בתמורה (100%) לסך של כ-17.5 מיליון ליש"ט. הנכס הנרכש הינו בניין משרדים בשטח כולל של כ-1,900 מ"ר המושכר למספר שוכרים בשיעור תפוסה של כ-80%. בהתאם לאסטרטגיית הקרן, הנכס צפוי לעבור תהליך של שיפוץ והשבחה במטרה להעלות את הרווח התפעולי (NOI). ביום 30 ביוני 2022 העמיד בנק זר הלוואת Non-Recourse בסך של כ-11.75 מיליון פאונד.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ג. קרן להשקעה במשרדים בבריטניה (המשך)

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

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

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

ד. ישראל

פריקט סוהו:

בהמשך לאמור בביאור 10ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, בעניין תביעה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), ביום 10 פברואר 2022, נחתם הסכם פשרה בין השותפות לבין רמ"י, על פיו שילמה רמ"י לשותפות סך כולל (100%) של 9.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ (חלק החברה 50%). הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין. התשלום הביא לסיום סופי ומוחלט וליתור הדדי בין הצדדים על כל הטענות בכל המחלוקות ההדדיות מושא ההליך הנדון. בעקבות האמור הכירה החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 בהכנסה בסך של כ- 1.2 מיליון דולר.

ה. אגרות חוב ודירוג החברה

1. בהמשך לאמור בביאורים 14ג לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, אגרות החוב (סדרה ה') בסך כולל של 57,876 אלפי דולר (202,569 אלפי ש"ח ערך נקוב), אינן מובטחות בבטוחות כלשהן והן כפופות לאמות המידה הבאות:

- **היקף מינימלי של הון עצמי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים) במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ- 57.1 מיליון דולר (200 מיליון ש"ח נומינלי). "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.
- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ- 18%.
- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ- 25%.

כמו כן נקבעו כללים לגבי חלוקה והוסכם כי החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ליצור שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 142.8 מיליון דולר (500 מיליון ש"ח).

בהתאם לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') והבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ מיום 30 ביולי 2020 ומיום 3 באוגוסט 2020, בהתאמה, תוקן שטר הנאמנות אשר מכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה ה') של החברה. בהתאם לתיקון, המגבלה המתייחסת לביצוע חלוקה עודכנה ונקבע כי התנאי לחלוקה יהא הגבוה מבין הגדרת הרווחים כפי שקבועה בשטר הנאמנות המקורי, או 5.7 מיליון דולר (20 מיליון ש"ח) לכל שנה קלנדרית.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ה. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

2. בחודש מרץ 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ו') בסך כולל של 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם והן כפופות לאמות המידה הבאות:

- **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן להלן), לא יפחת מ-60 מיליון דולר (210 מיליון ש"ח נומינלי). "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-20%. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.
- **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, כהגדרתה להלן, לא יפחת מ-28%.

"**הלוואות בעלים**" לענין סעיף זה, יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) הלוואות תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פירוק החברה; (ב) מועד פירעון הלוואות (קן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ו').

כמו כן נקבעו תנאים לגבי חלוקה על פיהם החברה תהיה רשאית לבצע "חלוקה" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ובלבד שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

- ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט, ולאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-85.7 מיליון דולר (300 מיליון ש"ח);
- החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות – הון עצמי מינימלי, יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד ויחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו), ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה;
- לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בשטר הנאמנות;
- דירקטוריון החברה קבע כי לא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן;
- יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת מ-22%;
- סכום החלוקה בגין כל שנה קלנדרית לא יעלה על 70% מהרווחים של החברה (כהגדרת המונח "רווחים" בחוק החברות) ("הסכום המותר"). מובהר, כי ככל ותחליט החברה שלא לחלק את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסוימת, אזי הפרש בין הסכום המותר באותה שנה, לבין הסכום שחולק בפועל באותה שנה, יתווסף לסכום המותר של השנים הבאות כך שביחד יהוו הסכומים האמורים את הסכום שניתן לחלק בחלוקות עתידיות;

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ה. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

- 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.

כמו-כן הוסכם כי החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה ובלבד שסך ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 142.8 מיליון דולר (500 מיליון ש"ח) בכפוף לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

ליום 30 ביוני, 2022 עומדת החברה בכל אמות המידה להן התחייבה לבעלי אגרות החוב.

דירוג החברה ואגרות חוב:

1. ביום 10 בפברואר 2022, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.
2. ביום 8 באוגוסט 2022, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA- באופק יציב.

מסגרות אשראי בבנקים .1

בהמשך לאמור בביאור 13ג לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ליום 31 במרץ 2022 על סך כולל של 155 מיליון דולר. בנוסף הגדילו הבנקים האמורים, בחודשים אפריל - יוני 2022, את היקף מסגרות אשראי ב- 62 מיליון דולר נוספים. לאחר תאריך המאזן, בחודש אוגוסט 2022 הגדיל בנק מממן בישראל את היקף מסגרת האשראי ב- 20 מיליון דולר נוספים ובסה"כ היקף מסגרות האשראי של החברה, למועד פרסום הדוחות הכספיים, מסתכם לסך של 237 מיליון דולר.

מועדי הפרעון של קווי האשראי הנ"ל הינם כדלקמן:

- שנת 2022 - 77 מיליון דולר.
- שנת 2023 - 35 מיליון דולר.
- שנת 2024 - 125 מיליון דולר.

ליום 30 ביוני 2022 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 ביוני 2022 - 54.22%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 30 ביוני 2022 - 61.37%.

דיבידנדים בתקופת הדוח: .2

1. ביום 28 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.703 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 15 במרץ 2022.
2. ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.7055 ש"ח למניה), אשר צפוי להיות מחולק ביום 18 בספטמבר 2022.

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

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

מינוי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל בחברה .ח.

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

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

הוצאת כתבי פטור לנושאי משרה ודירקטורים .ט.

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

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

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

העמדת הלואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה .י.

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

להלן פרטים נוספים אודות תנאי ההלוואה:

1. ההלוואה תועמד במנה אחת או יותר, במועדים ובסכומים בהתאם לבקשת נושא המשרה, במשך תקופה שלא תעלה על שבע שנים, ועד למשיכת מלוא סכום ההלוואה כאמור, ככל שיבקש נושא המשרה למשוך את מלוא סכום ההלוואה.

2. ההלוואה והריבית בגינה תפרע באופן שוטף על ידי חלוקות (Distributions) אשר תבוצענה על ידי כל קרן נדל"ן שבה ירכשו זכויות באמצעות כספי ההלוואה.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

3. כל מנת הלוואה, כפי שתהיה בכל מועד רלוונטי, יחד עם הריבית בגינה, תיפרע על ידי נושא המשרה במוקדם מבין ("מועד הפירעון"): (א) תום 7 שנים ממועד העמדת כל מנת הלוואה (ובמקרה בו קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי הלוואה הכריזה על Extension למימוש נכסיה, תוארך תקופה זו בהתאמה); (ב) במועד קבלת התמורה ממימוש נכסי קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי הלוואה, וביצוע חלוקה של תמורת מימוש הנכסים לשותפים המוגבלים בקרן הנדל"ן האמורה (תשלום בגובה התמורה האמורה). יובהר כי תקבולים מכל סוג שהוא מפירות השקעה בקרן מסויימת ישמשו אך ורק לפירעון הלוואה, כולל הריבית בגינה, באמצעות נרכשו הזכויות באותה קרן; (ג) תום תקופה של שלושה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה ונושא המשרה התפטר מעבודתו בקבוצה או היה והוסכם בין הקבוצה לבינו בהסכמה הדדית על סיום העסקתו בקבוצה או (ד) תום תקופה של שישה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה ונושא המשרה פוטר מעבודתו בקבוצה.
4. הלוואה תהא מובטחת בזכויות שירכשו על ידי נושא המשרה בקרנות הנדל"ן של החברה, כבטוחה בלעדית (בתנאי Non-Recourse), ואלה ישועבדו בשעבוד ראשון בדרגה כבטחון לסילוקם המלא של הסכומים שטרם נפרעו בגין הלוואה, אלא במקרים בהם הסתיימה העסקת נושא המשרה בקבוצה שאז יפרע את הלוואה כאמור לעיל. כן נקבעו בהסכם הוראות בדבר העמדה לפירעון מידי של הלוואה וכן בדבר זכותו של נושא המשרה לפירעון מוקדם של הלוואה בכל עת ללא כל עמלה.
5. ההטבה הכרוכה בהענקת הלוואה, ככל שקיימת הטבה כאמור, תופחת מהתגמול לו זכאי נושא המשרה על פי הסכם העסקתו.

יא. הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה

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

יב. מינוי סמנכ"ל פיתוח עסקי וחשב בחברה

1. החל מיום 21 במאי 2015, כיהן מר רועי מאור כמנהל נכסים וקשרי משקיעים בחברה. בתוקף החל מיום 1 באפריל 2022, אישרה החברה את מינויו של מר רועי מאור כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, באותם תנאי העסקה.
2. החל מיום 11 בנובמבר 2016, כיהן מר עודד פיורנטינו כעוזר חשב בחברה. בתוקף החל מיום 1 באפריל 2022, אישרה החברה את מינויו של מר עודד פיורנטינו כחשב החברה, באותם תנאי העסקה.

יג. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

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

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

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

יג. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים (המשך)

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

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

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

יד. מניות באוצר

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

טו. 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 ביוני 2022 נרכשו במסגרת התכנית 209,980 מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת של כ-3.1 מיליון דולר (כ-10.8 מיליון ש"ח).

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

טז. תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה

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

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

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

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 ביוני 2022 בשווים הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 30 ביוני 2022			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
252	-	-	252
36,814	36,814	-	-
36,814	36,814	-	-
37,066	36,814	-	252
115,964	-	115,964	-
115,964	-	115,964	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:
 ארה"ב
 סך הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

שווי הוגן של פרטים 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

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

ליום 30 ביוני 2022			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
11,158	11,158	-	-
7,978	7,978	-	-
19,137	19,137	-	-
19,137	19,137	-	-
452	452	-	-
73,272	-	73,272	-
73,724	452	73,272	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
 הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:
 אירופה
 ארה"ב
 סך הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

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

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

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. רמות שווי הוגן (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר 2021			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	-	15,559	15,559
-	-	15,559	15,559
-	-	15,559	15,559
-	-	474	474
-	29,818	-	29,818
-	29,818	474	30,292

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
 ארה"ב
 סך הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

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

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

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	
הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים, נטו	סה"כ אלפי דולר
19,637	19,637
3,099	3,099
453	453
17,248	17,248
40,436	40,436
3,099	3,099
3,099	3,099

יתרה ליום 1 בינואר 2022
 רווחים (הפסדים) שהוכרו:
 ברווח והפסד
 ברווח כולל אחר
 מתן (פרעון) הלוואות, נטו
יתרה ליום 30 ביוני 2022

הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:
 הכנסות מימון, נטו
סה"כ

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני 2021

אלפי דולר	אלפי דולר
29,028	29,028
3,952	3,952
(359)	(359)
(10,156)	(10,156)
22,465	22,465
3,617	3,617
335	335
3,952	3,952

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווחים (הפסדים) שהוכרו:
 ברווח והפסד
 ברווח כולל אחר
 מתן (פרעון) הלוואות, נטו

יתרה ליום 30 ביוני 2021

הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:

בסעיף חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית
 המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
 הכנסות מימון, נטו

סה"כ

לשנה שהסתיימה ביום **31 בדצמבר 2021**

אלפי דולר	אלפי דולר
29,028	29,028
4,845	4,845
539	539
(14,776)	(14,776)
19,637	19,637
4,337	4,337
508	508
4,845	4,845

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווחים (הפסדים) שהוכרו:
 ברווח והפסד
 ברווח כולל אחר
 מתן (פרעון) הלוואות, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:

בסעיף חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית
 המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
 הכנסות מימון, נטו

סה"כ

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. 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	שווי הוגן	שווי הוגן	ערך במספרים	ערך במספרים	ערך במספרים
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני
2021	2021	2022	2021	2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
34,376	45,287	29,821	33,724	42,746	29,764
32,183	31,310	26,294	31,876	30,377	26,667
<u>66,559</u>	<u>76,597</u>	<u>56,116</u>	<u>65,600</u>	<u>73,122</u>	<u>56,431</u>
66,559	76,597	56,116	65,600	73,122	56,431

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

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

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

ב. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים התמציתיים צורפו לדוחות החברה:

החברה מצרפת את הדוחות הכספיים התמציתיים של:

הקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund I, L.P.).

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
33,173	149,656	203,208	נכסים שוטפים
168,701	249,008	-	נכסים לא שוטפים (*)
2,159	30,431	77,325	התחייבויות שוטפות
-	4,883	-	הלוואות בעלים
55,254	104,625	-	התחייבויות לא שוטפות
<u>144,461</u>	<u>258,725</u>	<u>125,883</u>	נכסים, נטו
<u>144,461</u>	<u>258,725</u>	<u>125,883</u>	הון המיוחס לבעלי המניות
<u>21,078</u>	<u>3,200</u>	<u>21,533</u>	סכומים אלו כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
<u>55,254</u>	<u>132,916</u>	<u>55,167</u>	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
19,867	5,742	2,910	11,655	5,729	הכנסות
7,312	5,310	1,159	20,996	2,321	רווח תפעולי
66,565	2,370	3,140	4,634	33,458	התאמות שווי הוגן
50,425	32,472	9,592	38,677	43,808	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי
98,988	18,711	13,198	53,994	78,151	המאזני, נטו
					רווח לתקופה
11,210	1,050	3,802	19,768	6,347	נתוני הרווח כוללים את ההוצאות הבאות:
					הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי מניות)

**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 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
34,020	47,146	410,906	נכסים שוטפים
1,293,433	1,112,284	1,102,871	נכסים לא שוטפים (*)
11,054	7,350	145,055	התחייבויות שוטפות
126,380	167,080	109,882	הלוואות בעלים
547,834	548,105	417,021	התחייבויות לא שוטפות
642,185	436,895	841,820	נכסים, נטו
642,185	436,895	841,820	הון המיוחס לבעלי המניות
16,433	6,551	30,797	סכומים אלו כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
547,834	548,105	417,021	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 806 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי שווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
82,607	20,332	23,103	40,120	45,458	הכנסות
37,145	2,985	10,921	10,176	21,315	רווח תפעולי
188,180	8,957	42,046	17,390	53,898	התאמות שווי הוגן
80,071	34,088	42,212	46,185	148,400	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי
267,988	35,344	86,086	52,375	206,477	המאזני, נטו
					רווח לתקופה
34,082	8,989	8,867	18,066	17,838	נתוני הרווח כוללים את ההוצאות הבאות:
					הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי מניות)

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
69,582	184,207	54,652	נכסים שוטפים
2,591,777	1,683,990	2,890,749	נכסים לא שוטפים (*)
15,095	8,262	14,951	התחייבויות שוטפות
256,707	251,306	247,118	הלוואות בעלים
1,562,694	1,121,409	1,572,349	התחייבויות לא שוטפות
826,863	487,221	1,110,983	נכסים, נטו
826,863	487,221	1,110,983	הון המיוחס לבעלי המניות
22,846	95,240	14,938	סכומים אלו כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
1,562,694	1,121,409	1,572,349	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 2,843 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת
השקעה בחברות במוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
138,181	27,637	58,281	47,503	114,047	הכנסות
67,501	22,484	29,794	22,485	58,584	רווח תפעולי
167,846	13,771	221,144	22,853	287,469	התאמות שווי הוגן
5,029	517	768	2,570	1,565	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
183,664	22,236	230,574	24,050	306,247	רווח (הפסד) לתקופה
34,350	6,714	13,697	11,849	26,222	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי מניות)