

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקרים)

אלקטרה נדל"ן בע"מ

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

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוחות כספיים ביניים מאוחדים
	דוחות כספיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-35	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים 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 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה 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 ביוני 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

31 באוגוסט 2023

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

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

נכסים

נכסים שוטפים

7,757	28,686	8,771	מזומנים ושווי מזומנים
-	11,798	-	פיקדונות לזמן קצר ופקדונות מיועדים
-	252	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	23	-	לקוחות
-	1,500	-	נכסי מיסים שוטפים
36,597	45,618	37,751	חייבים, הלוואות ויתרות חובה
-	115,964	-	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה
<u>44,354</u>	<u>203,841</u>	<u>46,522</u>	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

719,418	513,698	767,140	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיוור להשכרה ואחרים
18,264	7,176	21,047	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
356	409	309	רכוש קבוע
1,282	1,225	1,108	נכסים בגין זכות שימוש
<u>739,320</u>	<u>522,508</u>	<u>789,604</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים

<u>783,674</u>	<u>726,349</u>	<u>836,126</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 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

46,188	78,011	85,021
5,330	725	758
67	433	100
11,328	10,319	12,044
370	294	354
63,283	89,782	98,277

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	43,420	96,155
878	897	652
20,120	15,994	33,893
149,244	116,589	143,500
79,787	83,260	77,743
316,890	260,160	351,943

אגרות חוב
התחייבויות בגין חכירה
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
הלוואות לזמן ארוך מבנקים
מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

58 (*)	58	58
185,270 (*)	185,270	185,270
(119,023)	(113,384)	(117,548)
332,509	301,071	312,382
398,814	373,015	380,162
4,687	3,392	5,744
403,501	376,407	385,906

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

סה"כ והתחייבויות והון

783,674	726,349	836,126
---------	---------	---------

(*) סווג מחדש

31 באוגוסט 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 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
14,970	3,314	4,866	7,965	8,752
208,662	69,336	(19,733)	151,312	(15,806)
5,126	1,330	(7,424)	2,634	(12,208)
42,596	12,076	22,106	36,922	26,800
1,169	4	-	1,248	700
61	25	-	61	-
272,584	86,085	(185)	200,142	8,238
131	5	23	35	23
12,111	3,778	630	7,017	1,078
8,275	2,736	1,169	5,893	2,036
20,517	6,519	1,822	12,945	3,136
252,067	79,566	(2,007)	187,197	5,102
(12,786)	(2,933)	(6,075)	(3,454)	(10,939)
(1,326)	(25)	(11,577)	(315)	(11,652)
12,850	6,496	2,775	9,693	8,046
(1,262)	3,538	(14,877)	5,924	(14,545)
250,805	83,104	(16,884)	193,121	(9,443)
(69,325)	(24,341)	2,779	(55,151)	1,092
181,481	58,763	(14,105)	137,970	(8,352)
180,627	58,516	(14,580)	137,575	(8,909)
854	247	475	395	557
181,481	58,763	(14,105)	137,970	(8,352)
3.18	1.03	(0.26)	2.42	(0.16)
3.15	1.02	(0.26)	2.40	(0.16)
56,761	56,874	56,363	56,874	56,363
57,265	57,373	56,907	57,373	56,907

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

מנכסי אסטרטגיית המימוש

הכנסות מדמי שכירות ואחרים
תוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי
המאזני

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות של נכסי 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 נכסי 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 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	2023	2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולרים (בלתי מבוקר)	אלפי דולרים (בלתי מבוקר)	אלפי דולרים (בלתי מבוקר)	אלפי דולרים (בלתי מבוקר)
181,481	58,763	(14,105)	137,970	(8,352)
771	-	-	771	-
-	-	398	-	398
539	4,192	507	2,532	1,014
1,310	4,192	905	3,303	1,412
182,791	62,955	(13,200)	141,273	(6,940)
182,195	62,967	(13,675)	141,060	(7,497)
596	(12)	475	213	557
182,791	62,955	(13,200)	141,273	(6,940)

רווח נקי (הפסד) לתקופה

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

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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
							(8,909)	(8,909)	557	(8,909)
			398		-			398	-	398
					1,014			1,014	-	1,014
			398		1,014	-	(8,909)	(7,497)	557	(6,940)
				61				61		61
									542	542
								-	(42)	(42)
							(11,217)	(11,217)	-	(11,217)
58	185,270	(57,759)	398	535	(51,244)	(9,479)	312,383	380,162	5,744	385,906

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח נקי (הפסד) לתקופה
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי
מזומנים

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

דיבידנד ששולם ביד לבעלי החברה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2023

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (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 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
137,970	395	137,575	137,575						
3,303	(182)	3,485			3,485				
141,273	213	141,060	137,575	-	3,485	-	-	-	-
41		41				41			
1,436	1,436								
(3,154)		(3,154)		(3,154)					
(2,070)	(2,070)	-							
(12,169)	-	(12,169)	(12,169)						
376,407	3,392	373,015	301,071	(5,717)	(50,341)	433	(57,759)	185,270	58

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי (הפסד) 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 ביוני 2022

(*) סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 הפרשות תרגום של פעילויות חוץ אלפי דולר	מניות החברה 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)	-	483	(51,751)	(9,479)	326,965	393,786	5,059	398,845
-	-	-	398	-	-	-	(14,580)	(14,580)	475	(14,105)
-	-	-	-	507	-	-	-	398	-	398
-	-	-	-	-	507	-	(14,580)	(13,675)	-	(13,200)
-	-	-	-	52	-	-	-	22	-	52
-	-	-	-	-	-	-	-	-	225	225
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15)	(15)
<u>58</u>	<u>185,270</u>	<u>(57,759)</u>	<u>398</u>	<u>535</u>	<u>(51,244)</u>	<u>(9,479)</u>	<u>312,385</u>	<u>380,162</u>	<u>5,744</u>	<u>385,906</u>

יתרה ליום 1 באפריל 2023

רווח נקי (הפסד) לתקופה
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי
מזומנים

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

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

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות
שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2023

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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 הפרשות תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בעין 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
315,932	2,523	313,409	242,554	(2,563)	(54,565)	414	(57,759)	185,270	58
58763	247	58,516	58,516						
4,194	(30)	4,224			4,224				
62,957	217	62,740	58,516	-	4,224	-	-	-	-
19		19				19			
719	719								
(3,154)		(3,154)		(3,154)					
(67)	(67)	-							
376,407	3,392	373,015	301,070	(5,717)	(50,341)	433	(57,759)	185,270	58

יתרה ליום 1 באפריל 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

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2022

(*) סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשות 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		-	1,568	(258)	1,310
-	-	-	-	1,568	-	180,627	182,195	596	182,791
			82				82		82
					(6,916)		(6,916)	2,586	2,586
							-	(2,308)	(2,308)
						(23,783)	(23,783)	-	(23,783)
<u>58</u>	<u>185,270</u>	<u>(57,759)</u>	<u>474</u>	<u>(52,258)</u>	<u>(9,479)</u>	<u>332,509</u>	<u>398,814</u>	<u>4,687</u>	<u>403,501</u>

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 ביד לבעלי החברה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 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 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)
181,481	58,673	(14,105)	137,970	(8,352)
(94,799)	(29,785)	10,525	91,040	3,180
86,682	28,978	(3,580)	46,930	(5,172)
89	(52)	-	(163)	-
116,680	8,156	-	26,582	404
(12,341)	(12,341)	-	(12,341)	-
(229,115)	60,393	(12,962)	(79,356)	(52,852)
(4,421)	(4,421)	-	(4,421)	-
(83)	16	-	(83)	-
(41)	(10)	-	(38)	-
(129,232)	(69,045)	(12,962)	(69,820)	(52,448)
44,832	-	-	-	50,937
(23,783)	-	-	(12,169)	(11,217)
2,586	719	225	1,436	542
(2,308)	(67)	(15)	(2,070)	(42)
107,138	19,977	7,110	60,876	14,217
(98,764)	(2,824)	-	(21,764)	-
34,532	54,716	19,830	35,807	58,634
(8,018)	14,649	3,288	12,917	1,014
16,992	14,891	5,484	16,992	7,757
(1,217)	(854)	(1)	(1,223)	-
7,757	28,686	8,771	28,686	8,771

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
 שינוי בפקדונות 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
**מזומנים נטו מפעילות (לפעילות)
 מימון**

גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים

**יתרת מזומנים שווי מזומנים לתחילת
 התקופה במטבע חוץ**

**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 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
(47,783)	(13,431)	(14,682)	(39,617)	(14,592)
(208,662)	(69,336)	19,733	(151,312)	15,806
90,557	30,315	2,305	43,685	4,550
350	107	108	221	222
(113)	45	-	(113)	-
82	19	52	41	61
51,378	24,082	(3,232)	54,851	(2,044)
47	27	-	24	-
(3,172)	1,017	(1,883)	(1,007)	(3,959)
(417)	302	(87)	(51)	33
12,522	(2,518)	10,599	2,780	10,314
10,412	(414)	(2,388)	(542)	(7,211)
<u>(94,799)</u>	<u>(29,785)</u>	<u>10,525</u>	<u>(91,040)</u>	<u>3,180</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 דיור להשכרה (promote)
דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים
פחת והפחתות שיוני בערך נכסים פנסיים
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה שיוני במסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בלקוחות שיוני בחייבים ויתרות חובה שיוני בספקים ונותני שירותים שיוני בזכאים ויתרות זכות שיערוך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו

נספח ב'- נתונים נוספים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

11,989	2,069	5,772	3,834	9,754	ריבית
<u>9,993</u>	<u>4,421</u>	<u>1,750</u>	<u>4,421</u>	<u>1,750</u>	מסים ששולמו על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

7,842	3,647	3,665	4,357	11,801	ריבית
-------	-------	-------	-------	--------	-------

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 בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה הכולל בין היתר פעילות של של BTR (Build To Rent) (בתים צמודי הקרקע להשכרה Single Family Rental ביחד עם פעילות ה-BTR - להלן "SFR"), מכלול פעילות החברה בתחום מקבצי הדיור 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.
- ביצוע סגירה ראשונה (Closing Initial) של קרן המשרדים בבריטניה.

למידע נוסף בדבר מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה באור 4 להלן.

ב. 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 ושבועי), אשר מהווים הגנה מובנית מפני אינפלציה. עליה בשיעורי הריבית בארה"ב ובישראל מייקרת את עלויות המימון ברמת החברה וברמת נכסי הבסיס המנהלים 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 הינה תחומה. 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 לשוים ההוגן לאורך זמן. 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 – בהן החברה מזהה הזדמנויות רכישה ייחודיות. יצוין כי לאור עליית הריבית ולצד ההזדמנויות בפעילות קרנות החוב לדיור להשכרה, החברה מבצעת ניטור ובדיקה של הצורך ברישום הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים (ECL) ביחס לתיק הלקוחות הקיים בתחום הפעילות כנדרש בהתאם להוראות IFRS 9.

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 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).

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים 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 זהים לאלו שישמו 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 בשיעורי 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 שאליהן 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 ביוני 2023 סך של כ- 0.4 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 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 השפעה 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	התאמות	אחרים	בתי מלון	דירור	נכסי	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
						לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
						הכנסות
						הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות
						השקעה ואחרים
						תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
						התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (*)
(6,354)	(35,958)	5,362	2,582	20,961	700	
(12,208)	(12,208)	-	-	-	-	
26,800	-	34,013	-	(7,213)	-	
8,238	(48,166)	39,375	2,582	13,748	700	
						עלויות והוצאות
						עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
						הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
1,101	(21,315)	4,212	3,168	15,012	23	
2,035	1,780	-	-	-	256	
3,136	(19,535)	4,212	3,168	15,012	279	
5,102	(28,631)	35,162	(586)	(1,265)	421	
14,545	(4,023)	1,514	1,954	15,099	-	
(9,443)	(24,608)	33,649	(2,541)	(16,364)	421	
836,126	(189,021)	205,959	62,337	756,851	-	
450,220	(90,903)	83,608	35,444	422,072	-	

סך הכל	התאמות	צפון אמריקה	אירופה (**)	ישראל	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
					לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
					הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
					תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
					התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
(6,354)	(31,334)	23,542	738	700	
(12,208)	-	(12,235)	27	-	
26,800	-	26,741	59	-	
8,238	(31,334)	38,048	824	700	
836,126	(189,021)	988,237	36,909	-	

(*) 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	התאמות	אחרים	בתי מלון	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
160,525	(20,206)	308	(865)	180,040	1,248
2,634	2,634	-	-	-	-
36,922	321	-	-	36,601	-
61	61	-	-	-	-
<u>200,142</u>	<u>(17,190)</u>	<u>308</u>	<u>(865)</u>	<u>216,641</u>	<u>1,248</u>
7,052	(4,424)	281	(6,396)	17,469	122
5,893	4,115	-	-	1,541	237
12,945	(309)	281	(6,396)	19,010	359
(5,924)	(6,361)	-	(5,113)	5,549	1
<u>193,121</u>	<u>(10,521)</u>	<u>28</u>	<u>10,644</u>	<u>192,082</u>	<u>888</u>
<u>726,349</u>	<u>38,815</u>	<u>21,176</u>	<u>28,939</u>	<u>637,419</u>	<u>-</u>
<u>349,942</u>	<u>(13,569)</u>	<u>-</u>	<u>14,293</u>	<u>349,218</u>	<u>-</u>

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (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 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 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות
התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	צפון אמריקה	אירופה	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
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>
<u>726,349</u>	<u>38,815</u>	<u>666,359</u>	<u>21,173</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 בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני
ואחרים
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם
לשיטת השווי המאזני
סך הכנסות
ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
ערך הנכסים במספרים לפי מיקום גיאוגרפי

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	סעיף
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)
						הכנסות
						הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
(14,867)	(19,412)	2,539	1,452	554	-	חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המזני
(7,424)	(7,424)	-	-	-	-	חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
22,106	-	34,013	-	(11,907)	-	
(185)	(26,836)	36,552	1,452	(11,353)	-	
						עלויות והוצאות
						עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
653	(11,081)	2,250	1,683	7,778	23	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
1,169	1,065	-	-	-	104	
1,822	(10,016)	2,250	1,683	7,778	127	
(2,007)	(16,820)	34,302	(231)	(19,131)	(127)	
14,877	4,533	1,099	1,039	8,206	-	רווח (הפסד) תפעולי
(16,884)	(21,353)	33,203	(1,270)	(27,337)	(127)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס
סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	סעיף
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
						הכנסות
						הכנסות מדמי ניהול, עמלת רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
72,653	(12,810)	225	428	84,806	4	חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
1,330	1,330	-	-	-	-	חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
12,076	321	-	-	11,755	-	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
26	26	-	-	-	-	
86,085	(11,133)	225	428	96,560	4	
						עלויות והוצאות
						עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
3,783	(7,630)	197	501	10,623	92	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
2,736	1,583	-	-	1,088	65	
6,519	(6,047)	197	501	11,711	158	
79,566	(5,086)	28	(73)	84,849	(154)	רווח תפעולי
(3,538)	(7,290)	-	382	3,370	-	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס
83,104	2,204	28	(456)	81,479	(154)	

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	דיר להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
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	-

סעיף
 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	-

סעיף

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 ולאחריו:**
 ליום 30 ביוני 2023, השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים כוללות דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) בסך של כ- 255 מיליון דולר.
 תזרימי מזומנים כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) שהתקבלו בחברה:

לשנת 2022 במיליוני דולר	בתקופה שמיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 30 ביוני 2023 במיליוני דולר	
15.0	8.8	דמי ניהול ועמלות רכישה כ- GP
83.0	1.0	דמי הצלחה (Promote) כ- GP
78.3	3.8	תזרים כ- LP
176.2	13.6	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 מקבץ 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	43.40	4.83	18.7%
סה"כ			300	43.4	4.83	

3. **הקן 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, לא ביצעה הקן מימושים.
 למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 27 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 9,434 יחידות דיור.

4. **הקן 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 הקן מימושים.
 למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 47 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 13,369 יחידות דיור.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ- 1.02 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. 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- 8.45% 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	מחקום 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 ב"י, פלורידה	אפריל, 2023	322	51.3	22.9	100%
2 Deseo Grande Phase II	אורלנדו, פלורידה	מאי, 2023	365	71.6	17.3	50%
3 The Noa	קיסמי, פלורידה	יוני, 2023	355	63.4	21.6	61%
4 The Drake	ג'קסונוול, פלורידה	אוגוסט, 2023	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- 733.3 מיליון דולר.

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הושלם פרעון מלא של עסקת חוב אחת 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	סרסוטה, פלורידה	אפריל, 2021	יולי, 2023	6.45	1.50 (*)	0.07	14%	21.8%
סה"כ					6.5	1.5	0.07		

(*) 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 15 עסקאות חוב, מחזיקה קרן החוב הראשונה ב- 37 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 226 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 גוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס 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 החזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 3.89% מהיקף ההשקעה בקרן.

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	תשואת 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- 193 מיליון דולר.

8. עדכון אודות קרנות החוב:

נוכח סוגיות תזרימיות שהתעוררו אצל אחד הלויים, ובפרט בשתי עסקאות הון מועדף (Preferred Equity) שלו בקרן החוב הראשונה ובעסקת הון מועדף (Preferred Equity) אחת שלו בקרן החוב השניה, הוחלט בתיאום עם הבנק המלווה (Senior Lender) כי קרנות החוב ישתלטו על ניהול השותפויות (LLC) המחזיקות בבעלות ובשליטה התפעולית של נכסים אלה שניהלו באמצעות American Landmark Management, חברת הניהול אשר מוחזקת על ידי החברה בשיעור 50%, (להלן: "ALM") תיכנס כמנהלת הנכס בכל אחד מנכסים אלה, ותיכנס להסכם-משנה לניהול הנכסים מול חברת ניהול מקומית אשר תפקח על הניהול השוטף של כל אחד מנכסים אלה. ALM תקבל בנוסף שליטה ישירה על תוכניות השיפוץ בנכסים אלה, על מנת להביא לייצוב הנכסים בצורה המיטבית.

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- 3,730 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- 403.9 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- 147.3 מיליון דולר. בנוסף השקיעה החברה המוחזקת סך (100%) של כ- 26.7 מיליון דולר להעמדת פקדונות לרכישת כ- 1,053 בתים עתידיים נוספים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ- 11.4 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. החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-34.2 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:

הון עצמי מושקע (חלק הריט) במיליוני דולר	מחיר רכישה (100% *) במיליוני דולר	מספר חדרים	מועד הרכישה	מיקום הנכס	שם הנכס	
68.6	113.6	190	ינואר, 2023	בוסטון, מסצ'וסטס	AKA Boston Common	א
68.6	113.6	190			סה"כ	

(* 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- 725 מיליון דולר בהיקף השקעה הונית כוללת בסך של כ- 367 מיליון דולר.

ב. ייזום הקמת פרויקטי מגורים להשכרה ביאמי:

בהמשך לביאור 7(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%) ליום 30 ביוני 2023 בהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בארה"ב 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, שנזקק 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 8(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 וליתור הדדי בין הצדדים על כל הטענות בכל המחלוקות ההדדיות מושא ההליך 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 כלולה 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.

ו. אגרות חוב ודירוג החברה

1. **אגרות חוב סדרה ה'** - להלן פירוט ההתניות הרלוונטיות ליתרות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 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):

- **היקף מינימלי של הון עצמי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-130 מיליון דולר. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 ביוני 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 380 מיליון דולר.
- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת מ- 27%. ליום 30 ביוני 2023 הינו 46.64%.
- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, לא יפחת מ- 33%. ליום 30 ביוני 2023 הינו 54.33%.

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 ביוני 2023 עומדת היתרה על סך של כ- 20 מיליון דולר.

2. אגרות חוב סדרה ו' - להלן פירוט ההתניות הרלוונטיות ליתרות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023 המתייחסות לאגרות חוב אלו (לעניין ההתניות שנכללו בשטר החוב המתייחס לאגרות חוב אלו ראה גם באור 13 תד 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 ביוני 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 380 מיליון דולר.

- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד -** יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת מ- 27%. ליום 30 ביוני 2023 הינו 46.64%.

- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) -** יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, לא יפחת מ- 33%. ליום 30 ביוני 2023 הינו 54.33%.

• 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 בחבוייתיה 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 מיעודים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), לא יפחת מ-27%;

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)

- 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 המידי 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 אישור 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, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.
3. לאחר תאריך המאזן, ביום 9 באוגוסט 2023, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA באופק יציב.

2. 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 ביוני 2023 על סך כולל של 215 מיליון דולר (יתרת מסגרת אשראי הבלתי מנוצלת ליום 30 ביוני 2023 של החברה הבת בארה"ב הינה בסך של כ- 4.6 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 ביוני 2023 - 46.56%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 30 ביוני 2023 - 54.33%.

ה. 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 צפוי להיות מחולק ביום 20 בספטמבר 2023.

ט. הון חוזר

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023 קיים גרעון בהון החוזר של החברה בסך של כ- 51.7 מיליון דולר. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 31 באוגוסט 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.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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 מלוונות פרטית, תוך התמקדות ברכישות הזדמנותיות, במטרה לממש את נכסיה לרבות בדרך של הנפקה לציבור (IPO) לאחר רכישת מסה קריטית של מלוונות 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.

יא. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 17(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 24 באפריל 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישה 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 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 ההתקשרות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים, מנכ"לים משותפים ובעלי השליטה באלקו, בעלת השליטה בחברה וכן דירקטורים בחברות הבנות הציבוריות האחרות של אלקו, אשר הינן כולן צד להתקשרות הנ"ל.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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 ביוני 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 תקופה (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 רושניק, 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 תקצתה 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 ביוזמת 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 ביוני 2023 בשווי הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

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

סעיף
 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 ביוני 2022 בשווי הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2022
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
252	-	-	252
<u>252</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>252</u>
115,964	-	115,964	-
<u>115,964</u>	<u>-</u>	<u>115,964</u>	<u>-</u>

סעיף
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
 שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס שאינה 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 לשווי הוגן:

שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
19,778	29,821	18,164	19,999	29,764	18,769
62,747	26,294	97,842	65,550	26,667	102,775
<u>82,524</u>	<u>56,115</u>	<u>116,006</u>	<u>85,549</u>	<u>56,431</u>	<u>120,775</u>
<u>82,524</u>	<u>56,115</u>	<u>116,006</u>	<u>85,549</u>	<u>56,431</u>	<u>120,775</u>

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

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

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

7 באור - 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 Southland 2 JV , Electra America SD Mall JV LLC - 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 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	סעיף
54,752	410,906	27,591	נכסים שוטפים
1,172,316	1,102,871	1,150,336	נכסים לא שוטפים (*)
53,390	145,055	22,880	התחייבויות שוטפות
-	109,882	-	הלוואות בעלים
416,619	417,021	415,819	התחייבויות לא שוטפות
<u>757,059</u>	<u>841,819</u>	<u>739,228</u>	נכסים, נטו
757,059	841,819	739,228	הון המיוחס לבעלי המניות
38,132	30,797	13,747	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
<u>419,531</u>	<u>417,021</u>	<u>418,295</u>	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 844 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 ביוני 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	סעיף
83,351	20,332	18,169	45,458	36,124	הכנסות
37,657	2,985	8,036	21,315	16,020	רווח תפעולי
97,419	8,957	(8,595)	53,898	(8,264)	התאמות שווי הוגן
181,043	34,088	(15,177)	148,400	(8,771)	תוצאות חברות המטפלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
274,304	35,344	(20,470)	206,477	(10,424)	רווח (הפסד) לתקופה
41,706	8,989	6,535	17,838	12,844	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 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	סעיף
59,799	54,652	64,481	נכסים שוטפים
3,068,074	2,890,749	3,028,658	נכסים לא שוטפים (*)
33,327	14,951	33,785	התחייבויות שוטפות
224,295	247,118	227,614	הלוואות בעלים
1,609,052	1,572,349	1,609,224	התחייבויות לא שוטפות
1,261,200	1,110,983	1,222,516	נכסים, נטו
<u>1,261,200</u>	<u>1,110,983</u>	<u>1,222,516</u>	הון המיוחס לבעלי המניות
23,198	14,938	19,670	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
<u>1,628,877</u>	<u>1,572,349</u>	<u>1,629,997</u>	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 2,956 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 ביוני 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	סעיף
234,810	63,484	89,312	114,047	125,740	הכנסות
118,033	31,914	43,021	58,584	63,726	רווח תפעולי
432,694	(50,497)	85,421	287,469	(46,838)	התאמות שווי הוגן
19,949	703	9,305	1,565	1,519	תוצאות חברות המטפלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
481,518	(42,352)	96,489	306,247	(29,623)	רווח (הפסד) לתקופה
61,979	18,069	22,109	26,222	35,454	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 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	סעיף
115,122	118,814	72,268	נכסים שוטפים
1,566,842	772,951	1,645,475	נכסים לא שוטפים (*)
20,586	11,285	18,645	התחייבויות שוטפות
164,676	67,496	207,964	הלוואות בעלים
1,038,095	631,677	1,003,598	התחייבויות לא שוטפות
458,607	181,307	487,536	נכסים, נטו
<u>458,607</u>	<u>181,307</u>	<u>487,536</u>	הון המיוחס לבעלי המניות
13,384	14,091	13,147	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
<u>949,879</u>	<u>640,568</u>	<u>1,015,433</u>	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 1,607 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 ביוני 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	סעיף
45,248	3,358	30,471	3,358	60,455	הכנסות
17,214	608	15,974	608	29,540	רווח תפעולי
-	-	(15,032)	-	(15,032)	התאמות שווי הוגן
-	-	(4)	-	(4)	תוצאות חברות המטפלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(26,252)	(7)	(12,704)	(7)	(26,666)	רווח (הפסד) לתקופה
20,273	1,856	11,937	1,856	23,909	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 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	סעיף
28,089	21,488	24,653	נכסים שוטפים
139,058	100,818	225,400	נכסים לא שוטפים
1,842	1,150	2,718	התחייבויות שוטפות
88,597	67,279	87,531	התחייבויות לא שוטפות, נטו
76,708	53,877	159,803	נכסים, נטו
76,708	53,877	159,803	הון המיוחס לבעלי המניות
סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:			
520	1,901	758	מזומנים ושווי מזומנים
1,842	1,150	2,718	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.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	סעיף
10,148	2,974	2,676	2,974	6,111	הכנסות
3,917	1,265	(135)	1,265	871	רווח (הפסד) תפעולי
-	-	77,162	-	77,162	התאמת שווי הוגן
2,801	1,084	76,323	1,084	76,842	רווח (הפסד) לתקופה
721	90	342	90	672	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 שתי אופציות להארכת מועד הפירעון בשנה אחת נוספת כ"א (סה"כ שנתיים).
 - כ- 21.2 מיליון דולר. ההלוואה נושאת ריבית משתנה (SOFR) + 7%, (שיעור הריבית למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 12%), מועד פירעון ההלוואה הינו 19 באוקטובר 2024, כאשר לחברה אופציה להארכת מועד הפירעון בשנה אחת נוספת.

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

נכון למועד הדוחות הכספיים, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות הקיימות עבור הלואות אלו.