

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 31 במרץ 2024

תוכן העניינים

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
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-33	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקטרה נדל"ן בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 31 במרץ 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

26 במאי 2024

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

נכסים

נכסים שוטפים

2,545	5,484	14,154
794	-	1,267
32,069	40,715	36,834
<u>35,408</u>	<u>46,199</u>	<u>52,255</u>

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 חייבים, הלוואות ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

695,182	757,245	667,213
54,588	19,980	59,619
260	330	235
957	1,194	986
<u>750,987</u>	<u>778,749</u>	<u>728,053</u>

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

<u>786,395</u>	<u>824,948</u>	<u>780,308</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 2023	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

72,946	61,049	183,656
769	5,789	704
74	187	94
8,185	9,673	20,609
298	360	401
<u>82,272</u>	<u>77,058</u>	<u>205,464</u>

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

התחייבויות לא שוטפות

110,692	106,086	149,975
576	758	484
35,253	21,032	35,161
167,679	140,193	-
63,099	80,976	56,750
<u>377,299</u>	<u>349,045</u>	<u>242,370</u>

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

58	58	58
185,635	185,270	217,893
(117,254)	(118,507)	(115,512)
<u>252,353</u>	<u>326,965</u>	<u>223,991</u>
320,792	393,786	326,430
6,032	5,059	6,044
<u>326,824</u>	<u>398,845</u>	<u>332,474</u>
<u>786,395</u>	<u>824,948</u>	<u>780,308</u>

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

סה"כ התחייבויות והון

26 במאי 2024

ג.רושינק
 יו"ר דירקטוריון

א.יניב
 מנכ"ל

א.וסלי
 סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
17,056	3,886	4,258
(67,898)	3,927	(13,146)
(22,671)	(4,784)	(7,067)
31,194	4,694	(8,220)
700	699	86
428	-	641
(41,192)	8,422	(23,448)
112	-	2
1,860	448	744
5,541	867	1,834
7,512	1,315	2,580
(48,704)	7,108	(26,028)
(24,060)	(4,863)	(6,631)
(11,539)	(75)	40
6,212	5,271	3,546
(29,387)	333	(3,044)
(78,091)	7,441	(29,072)
15,111	(1,686)	6,128
(62,981)	5,755	(22,944)
(63,689)	5,673	(22,929)
708	82	(15)
(62,981)	5,755	(22,944)
(1.13)	0.10	(0.39)
(1.13)	0.10	(0.39)
56,485	56,363	59,275
56,685	56,823	59,422

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
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 (הפסד) 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 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
(62,981)	5,755	(22,944)
-	-	1,004
388	-	67
660	507	286
1,048	507	1,357
(61,933)	6,262	(21,587)
(62,641)	6,180	(21,572)
708	82	(15)
(61,933)	6,262	(21,587)

רווח נקי (הפסד) לתקופה

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)

סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

התאמות הנובעות 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	מניות			קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
			החברה המוחזקות על ידי החברה	עודפים	החברה האם					
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
326,824	6,032	320,792	252,354	(9,479)	(51,598)	1,194	388	(57,759)	185,635	58
(22,944)	(15)	(22,929)	(22,929)							
1,004		1,004			1,004					
67	-	67					67			
286	-	286			286					
(21,587)	(15)	(21,572)	(22,929)	-	1,290	-	67	-	-	-
385	-	385				385				
53	53	-								
32,258		32,258							32,258 (*)	-
(26)	(26)	-								
(5,433)	-	(5,433)	(5,433)							
332,474	6,044	326,430	223,992	(9,479)	(50,308)	1,579	455	(57,759)	217,893	58

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח נקי (הפסד) לתקופה

מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזמנים

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

ושותפויות ההשקעה

הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז על ידי החברה

סה"כ הון ליום 31 במרץ 2024

(*) קטן מ-1 אלפי דולר.

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
				החברה על ידי החברה	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
403,501	4,687	398,814	332,509	(9,479)	(52,258)	474	(57,759)	185,270	58
5,755	82	5,673	5,673						
507	-	507			507				
6,262	82	6,180	5,673	-	507	-	-	-	-
9		9			9				
317	317								
(27)	(27)	-							
(11,217)	-	(11,217)	(11,217)						
398,845	5,059	393,786	326,965	(9,479)	(51,751)	483	(57,759)	185,270	58

יתרה ליום 1 בינואר 2023

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
ושותפיות ההשקעה
דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
סה"כ הון ליום 31 במרץ 2023

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	מניות החברה			קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
				המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום					
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
403,501	4,687	398,814	332,509	(9,479)	(52,258)	474	-	(57,759)	185,270	58	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(62,981)	708	(63,689)	(63,689)								רווח נקי (הפסד) לשנה
388	-	388					388				רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
660	-	660			660						הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
(61,933)	708	(62,641)	(63,689)	-	660	-	388	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
1,085	-	1,085				1,085					תשלום מבוסס מניות
731	731	-									חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות
-	-	-				(365)			365		ושותפויות ההשקעה
(94)	(94)	-									מימוש כתבי אופציות
(16,466)	-	(16,466)	(16,466)								דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה
326,824	6,032	320,792	252,354	(9,479)	(51,598)	1,194	388	(57,759)	185,635	58	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
											סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
(62,981)	5,755	(22,944)
45,198	(7,347)	26,576
(17,783)	(1,592)	3,632
3,450	404	-
(69,833)	(39,890)	(9,158)
(66,383)	(39,486)	(9,158)
89,949	50,937	41,265
-	-	32,258
(16,466)	(11,217)	-
731	317	53
(94)	(27)	(26)
40,640	7,107	-
(42,473)	(16,572)	-
(290)	(91)	98
(27,443)	-	-
34,400	8,350	-
-	-	(56,514)
78,954	38,804	17,134
(5,212)	(2,274)	11,608
7,757	7,757	2,545
-	1	1
2,545	5,484	14,154

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:

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

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:

תמורה ממימוש חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים
 שינויים בהשקעות, הלוואות לקרנות ושותפויות ההשקעה, הלוואות לחברות מוחזקות
 ושותפים, נטו
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
 הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת לדיור להשכרה בארה"ב
 תשלום דיבידנד בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 התחייבויות בגין חכירה
 פרעון אגרות חוב
 קבלת הלוואות לזמן קצר
 פרעון הלוואות לזמן קצר
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

	2023	2024	
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו	(8,950)	90	14,646
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ דמי הצלחה (Promote)	-	-	1,004
דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים	67,898	(3,927)	13,146
פחת והפחתות	9,703	2,245	2,133
שינוי בערך נכסים פיננסיים	421	114	26
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה שינוי במסים נדחים, נטו	(794)	-	(473)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
שינוי בחייבים ויתרות חובה	1,085	9	385
שינוי בספקים ונותני שירותים	(16,688)	1,188	(6,349)
שינוי בזכאים ויתרות זכות שיערוך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו	(9,167)	(2,076)	(2,308)
	8	120	20
	7,844	(285)	6,870
	(6,162)	(4,825)	(2,524)
	45,198	(7,347)	26,576

נספח ב' - נתונים נוספים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:			
ריבית	21,467	3,982	4,581
מסים ששולמו על ההכנסה	2,974	-	46
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:			
ריבית	12,786	8,136	1,090
מסים על ההכנסה	-	-	180
נספח ג' - פעילות שלא במזומן			
דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה	-	-	5,433

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 כדלקמן:

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

ב. מלחמת "חרבות ברזל"

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

• תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

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

התיקון העוקב קבע כי:

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

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

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

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

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

באור 3 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

• תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת השוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

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

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

התקן החדש יישם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

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

באור 4 - מגזרים

מגזרי הפעילות הינם כדלקמן:

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

נתונים לפי מגזרי פעילות:

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

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

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	דירור	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
4,344	(19,018)	2,495	1,717	19,064	86
(13,146)	-	-	-	(13,146)	-
(7,067)	(7,067)	-	-	-	-
(8,220)	-	-	-	(8,220)	-
641	-	-	-	-	641
(23,448)	(26,085)	2,495	1,717	(2,302)	727
746	(13,246)	1,986	1,988	10,015	2
1,834	1,782	-	-	-	52
2,580	(11,463)	1,986	1,988	10,015	54
(26,028)	(14,622)	508	(271)	(12,317)	673
3,044	(5,707)	874	1,569	6,308	-
(29,072)	(8,915)	(366)	(1,840)	(18,625)	673
780,308	(216,631)	176,485	67,978	752,476	-
447,834	(91,648)	72,264	30,708	436,510	-

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

הכנסות

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

עלויות והוצאות

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

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	הודו	צפון אמריקה	בריטניה	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
4,344	(16,598)	-	20,781	75	86
(13,146)	-	-	(13,146)	-	-
(7,067)	-	-	(6,840)	(227)	-
(8,220)	-	-	(8,220)	-	-
641	-	641	-	-	-
(23,448)	(16,598)	641	(7,425)	(152)	86
780,308	(216,631)	-	989,504	7,435	-

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

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

סך הכנסות

ליום 31 במרץ 2024 (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	בתי מלון	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
4,585	(16,547)	2,823	1,130	16,480	699
3,927	-	-	-	3,927	-
(4,784)	(4,784)	-	-	-	-
4,694	(1,271)	-	-	5,965	-
8,422	(22,601)	2,823	1,130	26,372	699
448	(10,234)	1,962	1,485	7,234	-
867	716	-	-	-	151
1,315	(9,518)	1,962	1,485	7,234	151
7,107	(13,083)	860	(355)	19,138	548
(333)	(8,557)	415	915	6,893	-
7,441	(4,527)	445	(1,271)	12,244	548
824,948	(188,281)	131,913	60,412	820,904	-
426,103	(136,993)	83,294	30,514	449,288	-

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

הכנסות

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

עלויות והוצאות

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

רווח תפעולי

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווחי המגזר לפני מס

ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	צפון אמריקה	אירופה	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
4,585	(13,970)	17,610	246	699
3,927	-	3,927	-	-
(4,784)	-	(4,784)	-	-
4,694	-	4,694	-	-
8,422	(13,970)	21,447	246	699
824,948	(80,030)	881,316	23,663	-

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

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

סך הכנסות

ליום 31 במרץ 2023 (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	בתי מלון	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
17,756	(74,849)	10,705	6,334	74,867	700
(67,898)	-	-	-	(67,898)	-
(22,671)	(22,671)	-	-	-	-
31,194	-	34,013	-	(2,819)	-
428	-	-	-	-	428
(41,192)	(97,520)	44,718	6,334	4,150	1,128
1,972	(45,074)	9,160	7,668	30,106	112
5,541	5,123	-	-	-	418
7,512	(39,951)	9,160	7,668	30,106	530
(48,703)	(57,569)	35,558	(1,334)	(25,957)	598
29,387	(10,504)	3,739	5,083	31,069	-
(78,090)	(47,065)	31,819	(6,417)	(57,025)	598
786,395	(240,078)	200,381	65,507	760,585	-
459,571	(97,454)	83,745	36,235	437,045	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

הכנסות

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

עלויות והוצאות

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

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות

התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	הודו	צפון אמריקה	אירופה (**)	ישראל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
17,756	(65,425)	-	81,200	1,281	700
(67,898)	-	-	(67,898)	-	-
(22,671)	-	-	(22,656)	(15)	-
31,194	-	-	31,135	59	-
428	-	428	-	-	-
(41,192)	(65,425)	428	21,781	1,325	700
786,395	(240,078)	-	995,142	31,331	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

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

סך הכנסות

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

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

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. פעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב

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

ליום 31 במרץ 2024, השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיור להשכרה ואחרים כוללות דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) בסך של כ- 189 מיליון דולר. תזרימי מזומנים כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) שהתקבלו בחברה:

בשנת 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024	
במיליוני דולר	במיליוני דולר	
17.1	4.3	דמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP
2.7	-	דמי הצלחה (Promote) כ-GP
10.4	2.1	תזרים כ-LP
30.1	6.4	סה"כ

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

מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים לא נרכשו או מומשו מקבצי דיור על ידי אלקטרה אמריקה.

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

למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 25 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 8,938 יחידות דיור.

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

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

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בחודש פברואר 2024, הודיעה החברה על סגירה סופית (Final Closing) לגיוס משקיעים לקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 1.04 מיליארד דולר וכן כ- 98 מיליון דולר גוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 1.1 מיליארד דולר. החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 56.6 מיליון דולר. שיעור החזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 6.39% מההיקף ההשקעה בקרן.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן עסקה אחת לרכישת מקבץ דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 41 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן)	שיעור החזקה של הקרן בזכויות בנכס
				במיליוני דולר	במיליוני דולר	
The Pointe on Westshore	טמפה, פלורידה	אפריל, 2024	444	134.0	41.2	72%
סה"כ			444	134.0	41.2	

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן 28 מקבצי דיור, בהיקף של 8,625 יחידות דיור במדינות טקסס, אריזונה, פלורידה, טנסי, וירג'יניה, ג'ורג'יה ודרום וצפון קרוליינה, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 777 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)

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

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 17 עסקאות חוב ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן לא להחזיק עוד בפוזיצית החוב (השקעה בסך של כ- 5.25 מיליון דולר) אשר ניתנה, בחודש אוקטובר 2021, למימון רכישת מקבץ דיור בעיר יוסטון, טקסס שבארה"ב, מחזיקה קרן החוב הראשונה ב- 34 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 229 מיליון דולר.

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

בהמשך לאמור בביאור 7ג(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בחודש דצמבר 2023, הודיעה החברה על סגירה סופית (Final Closing) לגיוס משקיעים לקרן החוב השניה למימון מקבצי דיור בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 403 מיליון דולר וכן כ- 9 מיליון דולר גויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ- 412 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.

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

תשואה חוזית מינימלית	גובה החוב (חלק הקרן) במיליוני דולר	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מיקום הנכס	סוג העסקה	שם הנכס
11.00%	15.00	פברואר, 2024	777	אוסטין, טקסס	Mezzanine Loan	La Frontera Portfolio
	15.00		777			סה"כ

למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה קרן החוב השניה ב- 20 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 209 מיליון דולר.

8. עדכון אודות קרנות החוב:

לאור השינויים בתנאי השוק אשר משפיעים על חלק מהלווים, ישנם מקרים בהם קרנות החוב ישתלטו על ניהול/בעלות ותפעול הנכסים להם ניתן המימון, זאת במסגרת זכויות חוזיות קיימות, הן מול הלווים עצמם והן מול המלווים הבכירים (Senior Lenders).

למועד פרסום הדוחות הכספיים, השתלטו קרנות החוב על ניהול ותפעול שבעה נכסים, כדלקמן:

קרן חוב 1 – הקרן השתלטה על ניהול ותפעול ארבעה נכסים.

קרן חוב 2 – הקרן השתלטה על ניהול ותפעול שלושה נכסים.

למועד הפרסום, שישה מתוך שבעת הנכסים מתופעלים בצורה ישירה או באמצעות הסכמי משנה, על-ידי American Landmark Value Management (להלן: "ALVM"), גוף ייעודי שהוקם על-ידי American Landmark Management (חברת ניהול הנכסים של החברה), לניהול נכסים בקרנות החוב, באופן שיאפשר ניצול יכולות הניהול והיתרונות לגודל של הפלטפורמה הקיימת. הנכס השביעי צפוי לעבור לניהול ALVM במהלך חודש יוני 2024.

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

בהתאם לאמור בתקן דיווח כספי בינלאומי 9 – מכשירים פיננסיים (להלן – התקן) ביצעה החברה, נכון למועד הדוח, באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, הערכה ביחס להפסדי אשראי חזויים (ECL) בקשר עם פעילותן של קרנות החוב נכון ליום 31 במרץ 2024.

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)

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

בהמשך לאמור בביאור ג7(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה (ביחד עם שותפים מוגבלים, כ-25 שותפויות) אותן מנהלת החברה כשותף מנהל (GP) שותפויות המחזיקות כ-4,200 בתים פרטיים צמודי קרקע, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב בעלות (100%) של כ-1.2 מיליארד דולר וההון העצמי (100%) שהושקע מסתכם לסך של כ-462 מיליון דולר. החברה מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) ב-19 שותפויות בשיעורים של כ-5% - 18%. שיעור החזקת החברה ביחד עם השותף בשאר השותפויות, בשלב זה, הינו 100%. חלקה של החברה בהון העצמי המושקע מסתכם לסך של כ-128 מיליון דולר. בנוסף השקיעה החברה המוחזקת סך (100%) של כ-13 מיליון דולר, עבור רכישת קרקעות, פקדונות ומקדמות לבניית ורכישת 692 בתים עתידיים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ-1 מיליון דולר והשאר באשראי בנקאי).

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

בהמשך לאמור בביאור ג7(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, נכון לפרסום הדוחות הכספיים, סך התחייבויות ההשקעה מסתכמות לסך כולל של כ-745 מיליון דולר (לאור מגבלות רגולטוריות טכניות החלות על גופים מוסדיים אשר השקיעו בריט המלונות, נכון להיום, היקף ההתחייבויות האפקטיבי הינו נמוך ביחס לסך ההתחייבויות החתומות. גיוס עתידי, ככל ויתממש עשוי להתיר מגבלות אלו).

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה הריט 7 בתי מלון בעלות כוללת (100%) בתוספת שיפורים במושכר למועד פרסום הדוחות הכספיים בסך של כ-765 מיליון דולר בהיקף השקעה הונית כוללת בסך של כ-485 מיליון דולר.

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

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ב. קרן להשקעות בבריטניה

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

סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ-76 מיליון ליש"ט וכן כ-11 מיליון ליש"ט שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ-87 מיליון ליש"ט.

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

החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-3 מיליון ליש"ט. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ-23.49% מהיקף ההשקעה בקרן.

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

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן להשקעות בבריטניה בשני בנייני משרדים בהיקף השקעה כוללת של כ-26.3 מיליון ליש"ט (חלק הקרן).

ג. הודו

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

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

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

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

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

למרות האמור, הרוכש לא השלים את העברת התמורות כמפורט לעיל. בפועל התקבלו בגין ההסכם תמורות כדלקמן:

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

בנוסף, החל מתחילת שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, קיבלה החברה הכלולה סך כולל (100%) של כ-2 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%).

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

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

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ד. אגרות חוב ודירוג החברה

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

- **היקף מינימלי של הון עצמי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-130 מיליון דולר. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 במרץ 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 326 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 31 במרץ 2024 הינו 43.40%.
- **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 31 במרץ 2024 הינו 50.31%.
- **חלוקה -**
 - ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 160 מיליון דולר ארה"ב.
 - החברה אינה מצויה, ערב החלוקה וגם עקב החלוקה (ובהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים של החברה), בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות – הון עצמי מינימלי, יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד ויחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו);
 - החברה אינה מצויה ערב חלוקת הדיבידנד כאמור בהפרה של איזו מהתחייבויותיה על פי השטר באופן שמהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב;
 - סכום החלוקה בגין כל שנה קלנדרית יהא הגבוה מבין הסכום המתקבל מסעיף (א) או הסכום המתקבל מסעיף (ב) להלן: (א) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מרווחיה (כהגדרת המונח "רווחים" בשטר הנאמנות); (ב) סכום החלוקה המצטבר בכל אחת מהשנים 2020 ואילך, יעמוד על 20 מיליון ש"ח. ("הסכום המותר"). מובהר, כי ככל ותחילת החברה שלא לחלק את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסוימת, אזי ההפרש בין הסכום המותר באותה שנה, לבין הסכום שחולק בפועל באותה שנה, יתווסף לסכום המותר של השנים הבאות כך שביחד יהוו הסכומים האמורים את הסכום שניתן לחלק בחלוקות עתידיות.
- **החזקת מזומנים ושווה מזומנים בסכום מינימלי (לרבות מסגרות אשראי)** – במועד פרסום הדוח הכספי הרבעוני שיתפרסם סמוך לפני מועד כל תשלום של קרן על חשבון אגרות החוב, על החברה להחזיק מזומנים ושווה מזומנים ו/או מסגרות אשראי בהיקף שלא יפחת מסכום הקרן שעל החברה לשלם במועד התשלום הקרוב. ליום 31 במרץ 2024 עומדת היתרה על סך של כ- 76 מיליון דולר.
- **שיעבודים שוטפים** - החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ליצור שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו המובטחות בשיעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 280 מיליון דולר ארה"ב (התחייבויות נטו – משמעם התחייבויות בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור).

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ד. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

2. אגרות חוב סדרה ו' - להלן פירוט ההתניות הרלוונטיות ליתרות בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2024 המתייחסות לאגרות חוב אלו (לעניין ההתניות שנכללו בשטר החוב המתייחס לאגרות חוב אלו ראה גם באור 13 תד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023):

- **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-130 מיליון דולר. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 במרץ 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 326 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.
- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 31 במרץ 2024 הינו 43.40%.
- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 31 במרץ 2024 הינו 50.31%.
- **חלוקה -**
 - ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 160 מיליון דולר ארה"ב.
 - החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות – הון עצמי מינימאלי, יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד ויחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו), ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה;
 - לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות;
 - דירקטוריון החברה קבע כי לא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן;
 - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה, הכלול בדוחות הכספיים של החברה שעל בסיסה תתקבל החלטת הדירקטוריון בדבר החלוקה, לא יפחת מ-27%;
 - סכום החלוקה בגין כל שנה קלנדרית לא יעלה על 70% מהרווחים של החברה (כהגדרת המונח "רווחים" בחוק החברות) ("הסכום המותר"). מובהר, כי ככל ותחליט החברה שלא לחלק את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסוימת, אזי הפרש בין הסכום המותר באותה שנה, לבין הסכום שחולק בפועל באותה שנה, יתווסף לסכום המותר של השנים הבאות כך שביחד יהוו הסכומים האמורים את הסכום שניתן לחלק בחלוקות עתידיות;
 - החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות חוב בהתאם לשטר הנאמנות;
 - החברה תכלול בדוח המייד בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה כאמור לעיל.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ד. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

- **התאמה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי** – במקרה בו ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מסך של 140 מיליון דולר ארה"ב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') בשיעור של 0.25% לשנה בלבד מעל שיעור הריבית המקורי וזאת בגין התקופה שתחל ממועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפיהם אינה עומדת בהון המינימלי כאמור.
- **שיעבודים שוטפים** - החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ליצור שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו המובטחות בשיעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 280 מיליון דולר ארה"ב (התחייבויות נטו – משמעם התחייבויות בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור).
- 3. **אגרות חוב סדרה ז' - בחודש ינואר 2024**, הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ז') בסך כולל של 150 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות החוב (סדרה ז'), נושאות ריבית שנתית שקלים לא צמודה של 6.07%, שתשולם פעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2034 (כולל) (ראה גם ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023). אגרות החוב (סדרה ז') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שיעבוד נכסים כלשהם והן כפופות לתנאים העיקריים הבאים:
- **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-145 מיליון דולר. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 במרץ 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 326 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.
- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 31 במרץ 2024 הינו 43.40%.
- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 31 במרץ 2024 הינו 50.31%.
- **חלוקה** –
 - ההון העצמי של החברה על פי הדוחות כספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לא כולל זכויות מיעוט, בניכוי סכום החלוקה הצפויה לא יפחת מסך של 170 מיליון דולר ארה"ב.
 - החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות – הון עצמי מינימלי, יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד ויחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו), ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה;
 - לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בשטר הנאמנות;
 - דירקטוריון החברה קבע כי לא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בחבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן;
 - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שעל בסיסה תתקבל החלטת הדירקטוריון בדבר החלוקה, לא יפחת מ-27%;

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ד. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

- החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;
- החברה תכלול בדוח המייד בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה כאמור לעיל.
- **התאמה בשיעור הריבית בגין אי עמידה בהון עצמי מינימלי** – במקרה בו ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מסך של 152.5 מיליון דולר ארה"ב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') בשיעור של 0.25% לשנה בלבד מעל שיעור הריבית המקורי וזאת בגין התקופה שתחל ממועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפיהם אינה עומדת בהון המינימלי כאמור.
- **שיעבודים שוטפים** - החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ליצור שיעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו המובטחות בשיעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 350 מיליון דולר ארה"ב (התחייבויות נטו – משמעם התחייבויות בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי כאמור).

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

דירוג החברה ואגרות חוב:

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

ה. מסגרות אשראי בבנקים:

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

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

החברה פועלת להארכת מסגרות האשראי בהתאם לצרכיה מפעם לפעם.

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

- שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו לא יפחת משיעור של 27.5% - ליום 31 במרץ 2024 – 43.25%.
- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 31 במרץ 2024 – 50.31%.

ו. דיבידנדים בתקופת הדוח

1. ביום 14 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 11.2 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.7097 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 29 במרץ 2023.
2. ביום 31 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 5.3 מיליון דולר (20 מיליון ש"ח, כ- 0.3548 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 20 בספטמבר 2023.
3. ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 5.5 מיליון דולר (20 מיליון ש"ח, כ- 0.3328 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 8 באפריל 2024.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ז. הנפקת הון פרטית

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

ח. הון חוזר

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024 קיים גרעון בהון החוזר של החברה בסך של כ-153 מיליון דולר. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מסיווג החלויות השוטפות של הלוואות מבנקים ואגרות חוב לסעיף ההתחייבויות השוטפות. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 26 במאי 2024 קבע כי בהתחשב במקורות שינבעו ב-24 חודשים הבאים בין היתר מניצול מסגרות אשראי לא מנוצלות שנתקבלו מהבנקים, מתמורות הצפויות להתקבל ממימוש נכסים ומקבצי דיור שהנהלת החברה שוקדת על מימושם וכן מקבלת דמי ניהול שוטפים וגביית חובות מחברות מוחזקות ומחייבים אחרים, לא צפויות להיות לחברה בעיות נזילות בפרעון התחייבויותיה.

ט. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

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

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

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

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

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

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

י. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ

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

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

(2) שירותי ניהול נוספים באמצעות המנכ"לים המשותפים של אלקו, ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, כדלקמן: שירותי פיתוח עסקי בין היתר בתחום של "נכסי הקרנות" ואיתור הזדמנויות עסקיות לחברה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי ושירותי השתתפות פעילה בדיוני האסטרטגיה של החברה. בנוסף, אלקו תעניק לחברה באמצעות מנהליה ועובדיה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי לרבות השתתפות בדיוני האסטרטגיה של החברה, וכן שירותי חשבונאות, מיסים, רכש קבוצתי, כספים, מימון, ביטוח, סייבר וכיו"ב, תמורת 2.239 מיליון ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כדן. התשלום משולם על-ידי החברה לאלקו על בסיס חודשי. שירותי ניהול נוספים אלו יוענקו לחברה על-ידי נושאי משרה ו/או עובדים באלקו בהתאם לתחום מומחיותם, ביניהם (אך לא רק), מר אליעזר וסלי המכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה ומר אבי ישראלי (המכהן כמשנה למנכ"ל של אלקו ומעניק לחברה שירותים בתחום הפיתוח העסקי) ובהתאם לצורך גם על-ידי יועצים של אלקו.

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

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

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

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

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

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

יא. הוצאת כתבי שיפוי ופטור לבעלי השליטה

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

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

יב. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה

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

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).

עד ליום 31 במרץ 2024 ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות החברה בהיקף כולל של 541,987 מניות, ובתמורה כספית כוללת (ברוטו) של כ-6.9 מיליון דולר (כ-23.7 מיליון ש"ח). טווח המחירים של הרכישות כאמור הינו בין כ-55.35 ש"ח לבין כ-35.84 ש"ח למניה.

יג. תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה

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

עד ליום 31 במרץ 2024 לא נרכשו במסגרת התכנית אגרות חוב של החברה.

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 31 במרץ 2024 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 במרץ 2024		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	-	-
-	-	1,267
-	-	1,267
-	-	-
-	-	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

גידור תזרים מזומנים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני (1)

סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

ליום 31 במרץ 2024		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
770	-	-
770	-	-

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:

גידור תזרים מזומנים

סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:

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

ב. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

שוי הוגן	ערך בספרים				
	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
	18,884	9,309	9,582	19,340	9,315
	106,379	129,758	132,155	111,947	130,850
	-	41,443	-	-	40,402
	125,263	180,509	141,738	131,287	180,566
	125,263	180,509	141,738	131,287	180,566

אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) (1)

אג"ח סדרה ה'

אג"ח סדרה ו'

אג"ח סדרה ז'

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

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

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

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

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

ב. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים התמציתיים צורפו לדוחות החברה:

החברה מצרפת את הדוחות הכספיים התמציתיים של:

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

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

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

ליום 1	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוטא)	(בלתי מבוקר)		
825	24,804	24,095	נכסים שוטפים
381	1,175,987	1,002,588	נכסים לא שוטפים (*)
212	24,179	17,718	התחייבויות שוטפות
-	-	-	הלוואות בעלים
835	416,188	414,301	התחייבויות לא שוטפות
159	760,424	594,665	נכסים, נטו
159	760,424	594,665	הון המיוחס לבעלי המניות
480	14,352	14,167	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזמנים ושוי מזמנים
871	418,882	414,301	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

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

לשנה ש	לתקופה של שלושה חודשים		
	ביום 31	ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוטא)	(בלתי מבוקר)		
72,448	17,955	18,186	הכנסות
32,769	7,984	8,026	רווח תפעולי
(74,268)	331	(7,289)	התאמות שווי הוגן
(25,188)	6,406	(14,723)	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(85,953)	10,046	(18,771)	רווח (הפסד) לתקופה
26,713	6,309	6,678	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

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

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

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

ליום 1	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
א	אלפי דולר	אלפי דולר	
)	(בלתי מבוקר)		
756	48,780	59,090	נכסים שוטפים
085	3,074,510	2,926,893	נכסים לא שוטפים (*)
838	23,350	24,235	התחייבויות שוטפות
426	221,551	226,025	הלוואות בעלים
135	1,609,982	1,612,226	התחייבויות לא שוטפות
443	1,268,407	1,123,498	נכסים, נטו
443	1,268,407	1,123,498	הון המיוחס לבעלי המניות
228	16,993	18,593	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושוי מזומנים
094	1,629,394	1,612,226	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 2,875 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשוי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השוי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשוי הוגן.

לשנה ש	לתקופה של שלושה חודשים		
	ביום 31	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024	
אלפי	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מבוי)	(בלתי מבוקר)		
252,462	62,256	63,709	הכנסות
129,641	1,996	32,409	רווח תפעולי
(121,693)	3,659	(14,856)	התאמות שוי הוגן
(13,612)	816	(498)	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השוי המאזני, נטו
(105,102)	12,729	(7,025)	רווח (הפסד) לתקופה
73,527	17,385	18,636	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 1	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר		
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
961	65,474	33,559	נכסים שוטפים
833	1,610,925	1,664,538	נכסים לא שוטפים (*)
672	15,810	17,964	התחייבויות שוטפות
070	201,170	224,905	הלוואות בעלים
727	973,055	983,622	התחייבויות לא שוטפות
326	486,364	471,605	נכסים, נטו
326	486,364	471,605	הון המיוחס לבעלי המניות
649	10,833	8,775	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
892	984,555	995,185	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 1,625 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 ש	לתקופה של שלושה חודשים		
	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 במרץ 2024	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)		
126,668	29,984	34,231	הכנסות
60,369	13,566	16,769	רווח תפעולי
(87,152)	-	3,647	התאמות שווי הוגן
-	-	949	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(119,160)	(13,962)	140	רווח (הפסד) לתקופה
49,117	11,972	12,651	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	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
(מ)	(בלתי מבוקר)		
2,086	28,459	21,472	נכסים שוטפים
25,400	144,334	225,400	נכסים לא שוטפים
3,185	2,356	3,458	התחייבויות שוטפות
7,960	88,705	88,326	התחייבויות לא שוטפות, נטו
6,341	81,732	155,089	נכסים, נטו
6,341	81,732	155,089	הון המיוחס לבעלי המניות
			סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
725	2,371	498	מזומנים ושווי מזומנים
3,185	2,354	3,458	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.

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

לשנה שהס ביום 31 בד 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי דו (מבוקר)	אלפי דולר	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
12,521	3,436	3,226	הכנסות
805	1,005	571	חוח (הפסד) תפעולי
77,162	-	-	התאמות שווי הוגן
74,713	849	(515)	חוח (הפסד) לתקופה
1,459	329	407	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% (החברה הכלולה מגדרת את רכיב הריבית המשתנה (SOFR) לתקרה (Rate Cap) של 3.5%) כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 10.1% והלוואת מזנין (Mezzanine Loan) בסך כ-3.5 מיליון דולר, הנושאת ריבית משתנה (SOFR) + 15% (החברה הכלולה מגדרת את רכיב הריבית המשתנה (SOFR) לתקרה (Rate Cap) של 3.5%) כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 18%.
 - מועד הפירעון של שתי ההלוואות הינו 9 במאי 2025, כאשר לחברה הכלולה שתי אופציות להארכת מועד הפירעון בשנה אחת נוספת כל אחת (סה"כ שנתיים).
 - כ-21.2 מיליון דולר. ההלוואה נושאת ריבית משתנה (SOFR) + 7%, (כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 12.38%), מועד פירעון ההלוואה הינו 19 באוקטובר 2024, כאשר לחברה הכלולה אופציה להארכת מועד הפירעון בשנה אחת נוספת.

נכון למועד הדוחות הכספיים, עומדות החברות הכלולות בכל אמות המידה הפיננסיות הקיימות עבור הלוואות אלו.