

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד

לשנת 2022

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 ג'

לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2022

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
- 3 - 4	נתונים על המצב הכספי
- 5 -	נתונים על הרווח והפסד
- 6 -	נתונים על הרווח הכולל
- 7 - 8	נתונים על תזרימי המזומנים
- 9 - 18	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

**לכבוד
בעלי המניות של
אלקטרה נדל"ן בע"מ**

**דרך יגאל אלון 98
תל - אביב**

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 וביום 31 בדצמבר, 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מאוחדות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של (7,490) ו - 15,850 אלפי דולר ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר, 2021, ואשר רווח (הפסד) מחברות מאוחדות אלה הסתכם לסך של (1,743) ו - 5,181 אלפי דולר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 וביום 31 בדצמבר, 2021. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אלה שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
14 במרץ, 2023

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי דולרים	אלפי דולרים		
			נכסים
			<u>נכסים שוטפים</u>
2,312	457	2	מזומנים ושווי מזומנים
2,510	999		לקוחות
177,681	68,327		חייבים ויתרות חובה
29,818	-		השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקת למכירה ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>212,321</u>	<u>69,783</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
156,057	257,588		השקעות בחברות מוחזקות
16,420	17,721		הלוואות לחברות מוחזקות
482	356		רכש קבוע
75,960	348,921		הלוואות חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,549	1,282		נכסים בגין זכות שימוש
<u>250,468</u>	<u>625,868</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>462,788</u>	<u>695,651</u>		סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי דולרים	אלפי דולרים		
59,643	28,688		התחייבויות שוטפות
164	4,586		אשראי לזמן קצר(כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
4,309	56		ספקים ונותני שירות
64,450	4,085		זכאים ויתרות זכות
			חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
	37,785		סה"כ התחייבויות שוטפות
50,957	66,861		התחייבות לא שוטפות
1,176	878		אגרות חוב
13,306	42,069	4	התחייבויות בגין חכירה
65,439	109,808		מסים נדחים
			סה"כ התחייבויות לא שוטפות
85,662	149,244		הלוואות לזמן ארוך מבנקים
58	58		הון
185,270	185,270		הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע.ב (*)
(113,756)	(119,023)		פרמיה על מניות
175,665	332,509		קרנות הון
247,237	398,814		עודפים
462,788	695,651		סך הון המיוחס לבעלים של החברה
			סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

14 במרץ, 2023

ג.רושינק	א.איניב	א.אוסלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2020	2021	2022		
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר		
8,926	24,848	8,655		הכנסות
(826)	(2,206)	-		הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ואחרות (*)
8,101	22,642	8,655		התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו
1,127	12,410	1,070		עלויות והוצאות
(28,726)	(143,419)	(215,308)	7	עלות ההכנסות
4,115	6,898	7,898		חלק החברה(ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות, נטו(*)
34	-	-		הוצאות הנהלה וכלליות
(23,450)	(124,112)	(206,340)		הוצאות מכירה ושיווק
31,550	146,754	214,995		
(6,351)	(10,853)	(14,411)		רווח תפעולי
3,268	5,720	22,659		הוצאות מימון
(3,038)	(5,133)	8,248		הכנסות מימון
28,467	141,621	223,243		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	(13,018)	(42,616)		רווח לפני מסים על הכנסה
28,467	128,603	180,627	4	מסים על הכנסה
				רווח נקי לשנה

(*) סווג מחדש, ראה גם ביאור 7.

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
28,467	128,603	180,627	רווח נקי לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
(8,940)	(2,198)	771	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממתבע הפעילות למתבע ההצגה
			סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:
			העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות
-	2,111	-	רווח(הפסד) כולל אחר לתקופה
<u>(6,809)</u>	<u>2,313</u>	<u>1,568</u>	
<u>21,658</u>	<u>130,916</u>	<u>182,195</u>	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
28,467	128,603	180,627
(30,175)	(90,104)	(88,612)
(1,708)	38,499	92,015
703	987	89
178	91	(37,104)
(8,845)	11,331	47,078
8,967	(125,782)	(133,575)
88	39,978	(45)
-	(1,615)	-
1,090	(75,010)	(123,557)
-	29,614	44,832
(2,320)	(9,930)	(23,783)
-	(29,941)	-
92,069	27,185	60,362
(32,373)	-	-
(28,591)	(10,447)	(16,016)
-	-	(6,916)
(230)	88	(77)
(28,387)	33,696	(29,199)
167	40,265	29,203
(451)	3,754	(2,339)
676	293	2,312
68	(1,734)	484
293	2,313	457

תזרימי מזומנים-פעילות שוטפת:
רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת(נספח א')
מזומנים נטו-פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים- פעילות ההשקעה:
ניירות ערך סחירים,נטו
שינוי בפקדונות לזמן קצר
השקעה בחברות מוחזקות, נטו
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות ואחרים,נטו.
תמורה ממימוש(השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שימוש,נטו
תמורה ממכירת נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיות המימוש

מזומנים נטו-פעילות השקעה

תזרימי מזומנים-פעילות מימון :
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
דיבינד ששולם לבעלי מניות החברה
פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים שניתנו לנכסי אסטרטגיית המימוש
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
פרעון הלוואות לזמן ארוך
פרעון אגרות חוב
רכישת מניות החברה
התחייבות בגין חכירה
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

מזומנים נטו-פעילות מימון

עליה (ירידה)במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
253	292	350
826	2,206	-
(28,726)	(143,419)	(215,308)
(29)	733	(9,485)
-	2,111	-
(703)	(987)	(87)
1,614	2,838	-
119	162	79
2,329	1,949	-
-	12,810	33,532
(873)	(755)	1,444
3,711	30,341	101,290
(4)	107	(104)
(1,270)	1,507	(323)
<u>(30,175)</u>	<u>(90,104)</u>	<u>(88,612)</u>
<u>5,361</u>	<u>6,641</u>	<u>11,336</u>
<u>424</u>	<u>663</u>	<u>4,321</u>

נספח א'- התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות והכנסות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
התאמת שווי הוגן ומימוש נכסים מניבים, נטו
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו
שינוי ערך התחייבות וחייבים לזמן ארוך, נטו
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
שינוי בערך נכסים פיננסיים
דיבידנדים וריבית שהתקבלו מחברות מוחזקות
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהעונקו לנושאי משרה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי במלאי מקרקעין למכירה ומקדמות, נטו
שינוי במסים נדחים, נטו
שינוי בלקוחות
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בספקים ונותני שירותים
שינוי בזכאים ויתרות זכות

נספח ב'- מידע נוסף על תזרימי המזומנים

ריבית ששולמה לתאגידים בנקאיים ואחרים

ריבית שהתקבלה מתאגידים בנקאיים ואחרים

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

באור 1 - כללי

א. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

ב. שינוי מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה

עד ליום 31 במרץ, 2022 מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה היה השקל. החל מיום 1 באפריל, 2022 עם השלמת מימושם של נכסי אסטרטגיית המימוש ומיקוד פעילותה של החברה בהקמה וניהול קרנות השקעה (Private Equity) ושותפויות ייעודיות בתחומי נדל"ן שונים, מהווה דולר ארה"ב את מטבע פעילותה העיקרי של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור ח2(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ג. הגדרות:

"החברה" - אלקטרה נדל"ן בע"מ.

"חברה מוחזקת" - כהגדרתה בבאור 1 ב דוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

ד. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

- א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
- ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
- ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
- ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

באור 2 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	
1,865	415	בש"ח
433	34	בדולר ארה"ב
6	5	באירו
2	1	בפרנק שוויצרי
4	-	בדולר קנדי
1	2	בליש"ט
<u>2,312</u>	<u>457</u>	

באור 3 - נכסים והתחייבויות פיננסיות

(1) מאזן הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ מאזן	פריטים לא פיננסיים	לא צמוד	צמוד מדד	סה"כ צמיד מט"ח	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
457	-	415	-	42	מזומנים ושווי מזומנים
999	-	999	-	-	לקוחות
68,327	-	-	729	67,598	חייבם ויתרות חובה
257,588	257,588	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
17,721	-	-	-	17,721	הלוואות לחברות מוחזקות
356	356	-	-	-	רכוש קבוע
348,921	-	-	1,278	347,643	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,282	-	-	1,282	-	נכסים בגין זכות שימוש
<u>695,651</u>	<u>257,944</u>	<u>1,413</u>	<u>3,290</u>	<u>433,044</u>	סה"כ נכסים
28,688	-	18,688	-	10,000	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
56	-	56	-	-	ספקים ונותני שירותים
4,085	-	4,085	-	-	זכאים ויתרות זכות
4,586	4,586	-	-	-	התחייבויות בגין מסים שוטפים
370	-	-	370	-	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
149,244	-	455	-	148,789	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
66,861	-	66,861	-	-	אגרות חוב
878	-	-	878	-	התחייבויות בגין חכירה
42,069	42,069	-	-	-	מסים נדחים
<u>296,837</u>	<u>46,655</u>	<u>90,145</u>	<u>1,249</u>	<u>158,789</u>	סה"כ התחייבויות
398,814	211,289	(88,732)	2,041	274,215	יתרה מאזנית נטו
(379,051)	(211,289)	88,732	-	(256,494)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
<u>19,763</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,041</u>	<u>17,721</u>	יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

באור 3 - נכסים והתחייבויות פיננסיות (המשך)

(1) מאזן הצמדה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022

דולר אלפי דולר	ליש"ט אלפי דולר	אירו אלפי דולר	דולר קנדי אלפי דולר	אחר אלפי דולר	סה"כ אלפי דולר	
432,996	2	5	-	1	433,004	נכסים
146,945	11,845	-	-	-	158,789	התחייבויות
286,051	(11,843)	5	-	(1)	274,215	יתרה מאזנית
(268,330)	11,843	(5)	-	(1)	(256,494)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקנאלי של יחידות אוטונומיות
-17,721	-	-	-	-	17,721	יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ צמוד מט"ח אלפי דולר	צמוד מדד אלפי דולר	לא צמוד אלפי דולר	פריטים לא פיננסים אלפי דולר	סה"כ מאזן אלפי דולר	
447	-	1,865	-	2,312	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	2,510	-	2,510	לקוחות
176,153	1,528	-	0	177,681	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	156,057	156,057	השקעות בחברות מוחזקות
16,420	-	-	-	16,420	הלוואות לחברות מוחזקות
-	-	-	29,818	29,818	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	-	482	482	רכוש קבוע
75,753	208	-	-	75,960	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	1,549	-	-	1,549	נכסים בגין זכות שימוש
268,773	3,285	4,375	186,356	462,788	סה"כ נכסים
45,000	-	14,643	-	59,643	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
-	164	-	-	164	ספקים ונותני שרותים
-	-	4,309	-	4,309	זכאים ויתרות זכות
-	334	-	-	334	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חריכה
84,954	-	707	-	85,662	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
-	-	50,957	-	50,957	אגרות חוב
-	1,176	-	-	1,176	התחייבויות בגין חריכה
-	-	-	13,306	13,306	מסים נדחים
129,954	1,510	70,780	13,306	215,551	סה"כ התחייבויות
138,819	1,775	(66,405)	173,050	247,237	יתרה מאזנית נטו
(122,398)	-	66,405	(173,050)	(229,043)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקנאלי של יחידות אוטונומיות
16,421	1,775	-	-	18,194	יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

באור 3 - נכסים והתחייבויות פיננסיות (המשך)

(1) מאזן הצמדה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022

<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>ליש"ט</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	
סה"כ	אחר	דולר קנדי	אירו	ליש"ט	אלפי דולר	דולר	
268,773	2	4	6	1	268,759		נכסים
129,954	-	-	-	-	129,954		התחייבויות
138,819	2	4	6	1	138,805		יתרה מאזנת
(122,398)	(2)	(4)	(6)	(1)	(122,384)		מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
16,421	-	-	-	-	16,421		יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני פדיון של נכסים והתחייבויות פיננסים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

להלן ריכוז הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של החברה בהתאם למועדי הפדיון הצפויים שלהם:

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

באור 3 - נכסים והתחייבויות פיננסיות (המשך)

(2) ניהול סיכון נזילות (המשך)

ס"ח אלפי ש"ח	שישית ואילך אלפי דולר	חמישית אלפי דולר	רביעית אלפי דולר	שלישית אלפי דולר	שניה אלפי דולר	ראשונה אלפי דולר
14						14
10,000						10,000
149,550		-	-	-	136,945	12,605
12,789		-	--	-	11,845	944
484		-	-	-	455	29
73,328	21,876	9,098	10,199	10,459	10,718	10,978
21,613	-	-	-	-	10,892	10,557
<u>267,613</u>	<u>21,876</u>	<u>9,098</u>	<u>10,199</u>	<u>10,459</u>	<u>170,855</u>	<u>45,126</u>

ליום 31 בדצמבר, 2022

התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)

הלוואות לזמן קצר:
בש"ח ללא הצמדה
בדולר
הלוואות לזמן ארוך – כולל ריבית
לשלם וחלויות שוטפות:
בדולר
בליש"ט
שקלית לא צמודה
אג"ח לא צמוד ו
אג"ח לא צמודה

ס"ח אלפי דולר	שנה שישית ואילך אלפי דולר	שנה חמישית אלפי דולר	שנה רביעית אלפי דולר	שנה שלישית אלפי דולר	שנה שניה אלפי דולר	שנה ראשונה אלפי דולר
17						17
45,000						45,000
90,965		-	-	40,661	45,714	4,589
751				7.07	22	22
35,276	13,961	3,783	4,250	4,339	4,427	4,516
37,005	-	-	-	12,551	11,954	12,500
<u>209,013</u>	<u>13,961</u>	<u>3,783</u>	<u>4,250</u>	<u>58,258</u>	<u>62,117</u>	<u>66,644</u>

ליום 31 בדצמבר, 2021

התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)

הלוואות לזמן קצר:
בש"ח ללא הצמדה
דולר
הלוואות לזמן ארוך – כולל ריבית
לשלם וחלויות שוטפות:
הלוואה בדולר
הלוואה שקלית לא צמודה
אג"ח לא צמוד ו
אג"ח לא צמודה

(*) יתרות ספקים וזכאים לא הוצגו כיוון שנפרעות במהלך העסקים השוטף של החברה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

באור 4 - מסים על הכנסה

א. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה:

לשנה שהתסיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
-	-	11,813	מסים שוטפים
--	13,015	30,803	מסים נדחים
-	3	-	מסים שנים קודמות
-	13,018	42,616	

ב. מסים נדחים:

(1) הרכב ותנועת המסים הנדחים הינם כדלקמן:

בגין סעיפים מאזניים			
סה"כ אלפי דולר	אחרים (*) אלפי דולר	נכסים מניבים אלפי דולר	
-	(2,112)	2,122	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
-	(71)	71	שינויים במשך השנה: זקיפה לדוח רווח והפסד הפרשי תרגום
-	(2,184)	2,184	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
13,016	2,184	10,832	שינויים במשך השנה זקיפה לדוח רווח והפסד
-	-	13,016	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
30,803	-	30,803	שינויים במשך השנה: זקיפה לדוח רווח והפסד
(1,750)	-	(1,750)	הפרשי שער
42,069	-	42,069	יתרה ליום 31 בצמבר 2022

(*) בעיקר בשל הפסדים מועברים בישראל בגינם נכללו נכסי מסים נדחים בגובה ההתחייבויות למסים נדחים לאותו מועד. יתרת ההפסד ההוני ליום 31 בדצמבר 2022 שבגינה לא נוצרו נכסי מסים נדחים בישראל עולה לסך של כ- 35 מיליון דולר.

ג. שומות סופיות ומידע נוסף:

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.
למידע נוסף ראה באור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

באור 4 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי דולר	אלפי דולר	
40,102	35,441	הפסדי הון לצרכי מס

באור 5 - ערבויות לחברות מוחזקות

1. בדבר ערבות בנקאית שניתנה לרוכש דירה בפרויקט אורנים ראה באור 9א לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
2. החברה נתנה ערבות שאינה מוגבלת בסכום לבנק בארה"ב שהעמיד מסגרת אשראי בסך של 10 מיליון דולר לחברה כלולה בארה"ב שפועלת בתחום ה-SFR, ראה באור 15ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

א. דירוג החברה ואגרות חוב:

1. ביום 10 בפברואר 2022, אישררה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.
2. ביום 8 באוגוסט 2022, אישררה מעלות את דירוג החברה בדירוג A-ii באופק יציב.
3. ביום 31 באוגוסט 2022, אישררה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.
4. לאחר תאריך המאזן, ביום 12 בינואר 2023, הודיעה מידרוג על אישרור דירוג ואופק דירוג להרחבת אגרות חוב (סדרה ו') בסך של עד 190 מ"ש"ח.
5. לאחר תאריך המאזן, ביום 13 במרץ 2023, אישררה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.

ב. יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי ענין וצדדים קשורים:

באשר ליתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי ענין וצדדים קשורים ראה באור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ג. פרויקט סוהו:

תביעה מול רשות מקרקעי ישראל:

בחודש אוגוסט 2015, חכרה העסקה המשותפת שהמחזיקה בנכס המקרקעין בפרוייקט הסוהו בנתניה מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים בתוספת אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

בהתאם לדרישה שנתקבלה מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שילמה העסקה המשותפת, תחת מחאה, את סך הדרישה של כ- 25.6 מיליון ש"ח (חלק החברה מסכום זה 50%).

בשנת 2016 תבעה העסקה המשותפת את רמ"י בקשר עם התשלומים ביתר ששולמו כאמור תחת מחאה.

ביום 10 פברואר 2022, נחתם הסכם פשרה בין העסקה המשותפת לבין רמ"י, על פיו שילמה רמ"י העסקה המשותפת סך כולל (100%) של 9.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ (חלק החברה 50%). הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין. התשלום הביא לסיום סופי ומוחלט ולויתור הדדי בין הצדדים על כל הטענות בכל המחלוקות ההדדיות מושא ההליך הנדון.

בעקבות האמור הכירה החברה בשנת 2022 בהכנסה בסך של כ- 1.2 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (המשך)

ד. אגרות חוב:

1. בחודש ספטמבר 2022 הנפיקה החברה 162,000 אלפי ש"ח ערך נקוב, באמצעות הרחבת סדרה ו', וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 151,308 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו בדרך של הרחבת סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור. ביום 23 בנובמבר 2022, התכנסה האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ואישרה עדכונים בהתניות אגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') אשר אושרו על-ידי הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

2. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2023, הנפיקה החברה 190,000 אלפי ש"ח ערך נקוב, באמצעות הרחבה פרטית של סדרה ו', וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 173,698 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו בדרך של הרחבת סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור.

3. בדבר עמידת החברה באמות המידה החלות על אגרות חוב (סדרות ה'- ו'), ראה באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

4. תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה

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

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

עד ליום 31 בדצמבר 2022 לא נרכשו במסגרת התכנית אגרות חוב של החברה.

ה. מסגרות אשראי בבנקים בישראל:

בדבר הסכמי מסגרות האשראי של החברה ואמות מידה פיננסיות מול הבנקים המממנים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ו. דיבידנדים בתקופת הדוח

- ביום 17 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12.2 מיליון ש"ח (כ- 0.214 ש"ח למניה) ששולם ביום 6 באפריל 2021.
- ביום 16 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח (כ- 0.351 ש"ח למניה) ששולם ביום 1 בספטמבר 2021.
- ביום 28 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.703 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 15 במרץ 2022.
- ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.7055 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 18 בספטמבר 2022.
- ביום 14 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 11.5 מיליון דולר (40 מיליון ש"ח, כ- 0.7097 ש"ח למניה), אשר צפוי להיות מחולק ביום 29 במרץ 2023.

ז. קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב:

לעניין פעילות החברה בארה"ב, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ח. קרן להשקעות במשרדים בבריטניה

לעניין פעילות החברה בבריטניה, ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (המשך)

- ט. לעניין עדכון תנאי העסקתם של מנכ"ל החברה ונושאי משרה אחרים, ראה באור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- י. לעניין העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה, ראה באור 17ה(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- יא. לעניין הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה, ראה באורים 17ה(1), 17ה(2) ו-17ה(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- יב. מניות באוצר
במהלך החודשים מאי-דצמבר 2022 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, לפרטים נוספים ראה גם באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- יג. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה
ביום 28 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, לתקופה שהחלה ביום 28 בפברואר 2022 ותסתיים ביום 1 במרץ 2025.
עד ליום 31 בדצמבר 2022 נרכשו במסגרת התכנית 541,987 מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת של כ-6.9 מיליון דולר (כ-23.7 מיליון ש"ח).
ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה את הגדלת סכום הרכישות בכ-61 מיליון ש"ח, כך שתכנית הרכישה האמורה תעמוד על סך כולל של 100 מיליון ש"ח, ללא הארכת תוקפה (שהינו כאמור עד ליום 1 במרץ 2025).
- יד. לעניין רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 17ו(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

באור 7 - חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

בהתאם להסכם בין החברה וחברת הבת, אלקטרה אמריקה, זכאית החברה לקבל דמי ניהול בגין חלקה בעמלות הצלחה (Promote) ודמי ניהול שוטפים להן זכאית אלקטרה אמריקה בגין השירותים שאלקטרה אמריקה מעניקה למקבצי הדיור בהם השקיעה באופן ישיר ובגין מקבצי הדיור שבבעלות הקרנות להשקעות במקבצי דיור שהחברה מנהלת (באמצעות חברה בת בבעלותה). הכנסות אלו נכללות בדוח הכספי בסעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו והסתכמו בשנת 2022 לסך של כ-146 מיליון דולר.