

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקר)

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 ד'

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרץ 2023

תוכן העניינים

דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)

2	
- 3 -	נתונים על המצב הכספי
- 5 -	נתונים על הרווח והפסד
- 6 -	נתונים על הרווח הכולל
- 8 -	נתונים על תזרימי המזומנים
- 9 -	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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 80,113 אלפי דולר ליום 31 במרץ 2023 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של (53) אלפי דולר לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותה תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
29 במאי, 2023

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

נכסים

נכסים שוטפים

457	2,021	1,311
-	271	-
999	260	1,507
68,327	140,963	71,152
-	63,951	-
<u>69,783</u>	<u>207,466</u>	<u>73,970</u>

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 המוחזקות למכירה ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
 רווח והפסד
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

257,588	186,105	349,580
17,721	16,741	18,041
356	469	330
348,921	117,472	294,301
1,282	1,434	1,194
<u>625,868</u>	<u>322,221</u>	<u>663,446</u>
<u>695,651</u>	<u>529,687</u>	<u>737,416</u>

השקעות בחברות מוחזקות
 הלוואות לחברות מוחזקות
 רכוש קבוע
 הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
 נכסים בגין זכות שימוש
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

28,688	39,339	45,199
4,586	-	5,030
56	127	179
4,085	5,713	3,632
370	329	360
37,785	45,508	54,400

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
התחייבויות בגין חכירה
מיסים נדחים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

66,861	49,800	106,086
878	1,067	758
42,069	26,823	42,193
109,808	77,690	149,037

הלוואות לזמן ארוך מבנקים

149,244	93,080	140,193
---------	--------	---------

הון

הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע.ג. (*)
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים
סך הון המיוחס לבעלים של החברה

58	58	58
185,270	185,270	185,270
(119,023)	(114,473)	(118,507)
332,509	242,554	326,965
398,814	313,409	393,786

סה"כ התחייבויות והון

695,651	529,687	737,416
----------------	----------------	----------------

(*) סווג מחדש.

29 במאי, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

ג.רושינק
יו"ר הדירקטוריון

א.יניב
מנכ"ל

א.וסלי
סמנכ"ל כספיים

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
8,655	3,600	2,631	הכנסות
8,655	3,600	2,631	הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ואחרות (*)
1,070 (215,308)	1,022 (90,122)	- (2,570)	עלויות והוצאות
7,898	2,849	1,284	עלות ההכנסות
(206,340)	(86,251)	(1,286)	חלק החברה (ברוחי) בהפסדי חברות מוחזקות, נטו (*)
214,995	89,851	3,917	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,411)	(2,644)	(4,936)	רווח תפעולי
22,659	5,554	7,258	הוצאות מימון
8,248	2,911	2,322	הכנסות מימון
223,243 (42,616)	92,762 (13,704)	6,239 (556)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
180,627	79,058	5,637	רווח לפני מסים על הכנסה
			מסים על הכנסה
			רווח נקי לתקופה

(*) סווג מחדש.

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	
180,627	79,058	5,673	רווח נקי לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה
771	771	-	
			סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד: רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
797	(1,510)	507	
1,568	(739)	507	
			סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
182,195	78,319	6,180	

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023
אלפי דולר (מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)	אלפי דולר (בלתי מבוקר)
180,627	79,058	5,673
(88,612)	(77,949)	(11,683)
92,015	1,109	(6,010)
89	(111)	-
(37,104)	-	-
47,078	(25,306)	(17,189)
(133,575)	47,568	(16,110)
(45)	(34)	-
(123,557)	22,117	(33,299)
44,832	-	50,937
(23,783)	(12,169)	(11,217)
60,362	7,363	(9,464)
(16,016)	-	-
(6,916)	-	-
(77)	(2)	(91)
(29,199)	(19,065)	10,000
29,203	(23,873)	40,165
(2,339)	(647)	856
2,312	2,312	457
484	356	(2)
457	2,021	1,311

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

תזרימי מזומנים – פעילות השקעה:
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)

מזומנים נטו – פעילות השקעה

תזרימי מזומנים – פעילות מימון:
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
פרעון אגרות חוב
רכישת מניות החברה
התחייבויות בגין חכירה
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

מזומנים נטו – פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

נספח א התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
פחת והפחתות
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו
שינוי ערך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו
שינוי בערך נכסים פיננסיים
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה

350	119	114
(215,308)	(90,122)	(2,570)
(9,485)	(178)	(4,824)
(87)	(158)	-
79	22	9
33,532	13,704	124
1,444	2,182	(508)
101,290	(4,970)	(4,141)
(104)	(33)	123
(323)	1,485	(10)
(88,612)	(77,949)	(11,683)

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

שינוי במיסים נדחים, נטו
שינוי בלקוחות
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בספקים ונותני שירותים
שינוי בזכאים ויתרות זכות

נספח ב. - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

11,336	1,680	3,715
4,321	710	8,136

ריבית ששולמה לתאגידי בנקאיים ואחרים
ריבית שהתקבלה מתאגידי בנקאיים ואחרים

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

באור 1 - כללי

- (א) **כללי:**
המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התשל"ל-1970. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.
- (ב) **הגדרות:**
"החברה" - אלקטרה נדל"ן בע"מ.
"חברה מוחזקת" - כהגדרתה בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
- (ג) **מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:**
מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו דולר. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה. ראה גם ביאור 2ח(1) לדוחות כספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- 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, מהווה דולר ארה"ב את מטבע פעילותה של החברה. מועד השינוי של מטבע הפעילות נקבע ליום 1 באפריל, 2022 ויושם באופן פרוספקטיבי בדוחות כספיים אלו, כמו כן, במועד זה שינתה החברה את מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים לדולר כאשר שינוי זה נעשה למפרע.
- (ד) **מדיניות חשבונאית:**
המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 1ד לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

באור 2 - 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 הכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל- IAS12 (להלן: "התיקון").
במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.
התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.
לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

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

באור 2 - תיקונים לתקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים: (המשך)

א. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים: (המשך)

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.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

א. **דירוג החברה ואגרות חוב:**

1. ביום 12 בינואר 2023 הודיעה מידרוג על אישרור דירוג ואופק דירוג להרחבת אגרות חוב (סדרה ו') בסך של עד 190 מיליון ש"ח (דירוג A3.il באופק יציב).

2. ביום 13 במרץ 2023, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.

3. 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.

4. בדבר עמידת החברה באמות המידה החלות על אגרות חוב (סדרות ה'- ו'), ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2023.

ב. **פריקט 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 ולויתור הדדי בין הצדדים על כל הטענות בכל המחלוקות ההדדיות מושא ההליך הנדון.

בעקבות האמור הכירה החברה ברבעון הראשון של שנת 2023 בהכנסה בסך של כ- 0.3 מיליון דולר.

ג. **פריקט אורנים:**

בהמשך לאמור בביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בעניין תביעה שהוגשה כנגד החברה וכנגד השותף של החברה בפריקט, על ידי הקבלן הראשי בפריקט, לאחר תאריך המאזן, 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%).

ד. **מסגרות אשראי בבנקים:**

בדבר הסכמי מסגרות האשראי של החברה ואמות מידה פיננסיות מול הבנקים המממנים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2023.

ה. **דיבידנדים בתקופת הדוח:**

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.

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (המשך)

1. קרן להשקעה במשרדים בבריטניה:

בהמשך לביאור 8(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, לאחר תאריך המאזן, 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 בנין משרדים בשטח כולל של כ-4,950 מ"ר המושכר למספר שוכרים בשיעור תפוסה של כ-56%. 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-15.1 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.

2. 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 לזימים (קרנות חוב), ופעילות דיור להשכרה של בתים צמודי קרקע (SFR) (בעיקר בדרום מזרח ארה"ב); בתחום השקעה במשרדים בבריטניה; כמו כן הקימה אלקטרה נדל"ן ריט מלונות פרטיות, תוך התמקדות ברכישות הזדמנויות, במטרה לממש את נכסיה לרבות בדרך של הנפקה לציבור (IPO) לאחר רכישת מסה קריטית של מלונות והשלמת השבחתם, כמו כן, פועלת החברה בקרקעות לייזום באיזורי הפעילות שלה.

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

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

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

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (המשך)

ח. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

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

ט. תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה

יום 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.

עד ליום 31 במרץ 2023 נרכשו במסגרת התוכנית 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 שתוכנית הרכישה האמורה תעמוד על סך כולל של 100 מיליון ש"ח, ללא הארכת תוקפה (שהינו כאמור עד ליום 1 במרץ 2025).

י. תגמול עובדים

בהמשך לאמור בביאורים 17ה(1), 17ה(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, לאחר תאריך המאזן, ביום 7 במאי 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן לעדכונים לתנאי כהונתם והעסקתם של מר גיל רושינקו, יו"ר דירקטוריון החברה, ושל מר אמיר יניב, מנכ"ל החברה, 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-18 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 תקצה ליו"ר הדירקטוריון, כל עוד הינו עובד של החברה, כ-6.667% מהזכויות ההוניות בכל יישות משותפת אשר בה תחזיק גם החברה (כ-93.333%) ואשר תהא זכאית, לרבות בעקיפין דרך יישות אחרת (SLP), לקבלת דמי הצלחה מכל קרן השקעה למשרדים בבריטניה אשר קיימת ואשר תוקם בעתיד, ביחד עם השותף המקומי הנוכחי של החברה בפעילותה במשרדים בבריטניה; ו-(ה) עדכון תקופת ההודעה המוקדמת למנכ"ל החברה, וקביעת תקופת הסתגלות למנכ"ל החברה במקרה של סיום העסקתו של המנכ"ל ביוזמת החברה.

החברה הודיעה על כינוסה של אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה שעל סדר יומה אישור הנושאים לעיל, אשר זומנה ליום 14 ביוני 2023. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, טרם התקבלו האישורים הנדרשים על-פי דין.

י.א. לאחר תאריך המאזן, ביום 16 במאי 2023, קיבלה החברה היתר מרשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף, ובו ביום פרסמה החברה את תשקיף המדף.