

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2024

תוכן העניינים

עמוד

2 דוח רואי החשבון המבקרים – רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

3 דוח רואי החשבון המבקרים – דוחות כספיים שנתיים

הדוחות הכספיים

6-7 דוחות מאוחדים על המצב הכספי

8 דוחות רווח והפסד מאוחדים

9 דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

10-12 דוחות מאוחדים על השינויים בהון

13-14 דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

15-77 באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלקטרה נדל"ן בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלקטרה נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על דמי ניהול ודמי הצלחה (Promote) מנדל"ן להשקעה; (3) בקורות על תהליך ניהול האשראי למימון נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 24 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
24 במרץ, 2025

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן – החברה) ליום 31 בדצמבר, 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לדחות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.3% וכ-0.3% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0%, כ-0% וכ-0% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לדחות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן ענייני המפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

קביעת שווי נדל"ן להשקעה בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ויישום שיטת Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV)

החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, במישרין ובעקיפין, משמשת כשותף מוגבל (LP) בקרנות להשקעה במקבצי דיור בארצות הברית (Multifamily) כמו גם שותף מוגבל (LP) בפעילות בתחום של בתים פרטיים להשכרה צמודי קרקע (SFR) וכבעלת מניות בשותף המנהל של קרנות ההשקעה (GP) ושותף מנהל של פעילות ה SFR (GP). החזקות החברה בקרנות ההשקעה במקבצי הדיור בארצות הברית ובפעילות ה SFR מטופלות בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם לשיטת השווי המאזני. החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, הינה בעלת מניות בשותף המנהל בקרנות ובפעילות ה SFR (GP), אשר מזכה אותה בכפוף להגעה לשיעור התשואה הפנימי (IRR) בפעילויות האמורות לעיל לכלל המשקיעים, בדמי הצלחה (Promote) ששיעורם משתנה בין הקרנות השונות למקבצי הדיור בארצות הברית ובתחום פעילות ה-SFR.

בהתאם לאמור בביאור 2, החברה אימצה במסגרת יישום שיטת השווי המאזני את גישת המימוש התיאורטי Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV) לצורך קביעת חלקה ברווחים המוקצים מהחברות הכלולות. בהתאם לגישת ה-HLBV, חלקה של החברה בדמי ההצלחה (Promote) מקרנות ההשקעה למקבצי הדיור ומפעילות ה-SFR מחושב בהנחה שהחברה המוחזקת תממש מיידית את נכסיה על פי ערכם בספרים לאותו מועד המבוסס על ערכם הפנקסי ובהתחשב בהתחייבויות אחרות ובהשקעות שבוצעו, נטו. החברה זכאית לדמי ההצלחה המחולקים מהרווחים של החברה המוחזקת כשותף כללי (GP) במקרה בו שיעור הרווח הכולל ממימוש הנכס כאמור לפי גישת ה-HLBV עולה על שיעור התשואה לשותפים המוגבלים (LP). מאחר והחברות הכלולות מודדות את הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן, אזי כחלק מיישום שיטת ה-HLBV, חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות מושפע מהשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב.

נהלי הביקורת שביצענו שקשורים לקביעת שווי נדל"ן להשקעה בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ויישום שיטת ה-HLBV:

(1) בחינה וניתוח של הערכות שווי ביחס לנכסי נדל"ן להשקעה בקרנות מקבצי הדיור שנערכו על ידי מערכי שווי חיצוניים על בסיס מדגמי תוך הבאה בחשבון של שיקולים איכותיים וכמותיים ביחס למדגם שזוהה; (2) בחינת ההנחות אשר משמשות כבסיס להערכות השווי לרבות בחינת ה- NOI בנכסי הנדל"ן להשקעה השונים, בחינת שיעור ההיוון שנעשה בו שימוש בשמאות, עסקאות השוואה שהובאו בחשבון בבסיס הערכת השווי והמתודולוגיה שיושמה בהערכת השווי; (3) סקירת הערכות שווי של הנדל"ן להשקעה, באופן מדגמי, על ידי מחלקה מומחית מטעמנו בדגש על בחינת שיעור ההיוון בנכסי הנדל"ן להשקעה; (4) הפניית שאלות ותשובות וקבלת הבהרות, ככל ונדרש, ממעריך השווי; (5) בדיקה והתאמה אל מול הסכמי החברה של מנגנוני חישוב דמי ההצלחה (Promote) בנכסי הנדל"ן השונים על בסיס מדגמי; (6) בדיקת החישוב האריתמטי והרכיבים השונים הכלולים בחישוב דמי ההצלחה (Promote); (7) בחינת נאותות הרישום ומתכונת הגילוי בדוחותיה הכספיים של החברה.

ביקורנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו מיום 24 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
24 במרץ, 2025

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

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי דולר	אלפי דולר		
נכסים			
<u>נכסים שוטפים</u>			
2,545	51,966	4	מזומנים ושווי מזומנים
794	139		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
32,069	36,706	5	הלוואות, חייבים ויתרות חובה
35,408	88,811		סה"כ נכסים שוטפים
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
695,182	619,570	18,7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיוור להשכרה ואחרים
54,588	85,432	6	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
260	179		רכוש קבוע
957	739		נכסים בגין זכות שימוש
750,987	705,920		סה"כ נכסים לא שוטפים
786,395	794,731		סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי דולר	אלפי דולר	באור	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
72,946	38,462	10	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ואגרות חוב)
769	731	20	התחייבויות בגין מסים שוטפים
74	221		ספקים ונותני שירותים
8,185	11,749	11	זכאים ויתרות זכות
298	407		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
82,272	51,570		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
110,692	197,597	13	אגרות חוב
576	228		התחייבויות בגין חכירה
35,253	33,021	14	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
167,679	209,675	12	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
63,099	36,052	20 ה	מסים נדחים
377,299	476,573		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
58	58	16	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע"נ
185,635	217,974		פרמיה על מניות
(117,254)	(113,461)		קרנות הון
252,353	155,660		עודפים
320,792	260,231		הון המיוחס לבעלי המניות
6,032	6,357		זכויות שאינן מקנות שליטה
326,824	266,588		סה"כ הון
786,395	794,731		סה"כ התחייבויות והון

24 במרץ, 2025			
ג.רושינק	א.יניב	א.וסלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2022	2023	2024		
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר		
תוצאות הפעילות				
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה				
14,970	17,056	16,486		הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
208,662	(67,898)	(38,348)		דמי הצלחה (Promote)
5,126	(22,671)	(24,491)		תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
42,596	31,194	(39,743)		התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
1,169	700	86		מנכ"י אסטרטגית המימוש
61	428	2,019	א8	הכנסות מדמי שכירות ואחרים
272,584	(41,192)	(83,992)		תוצאות נכ"י אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
עלויות והוצאות				
131	112	177		עלות ההכנסות של נכ"י אסטרטגית המימוש
12,111	1,860	3,926		עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
8,275	5,541	7,822	18	הוצאות הנהלה וכלליות
20,517	7,512	11,925		
252,067	(48,704)	(95,917)		
רווח (הפסד) תפעולי				
(12,786)	(24,060)	(28,246)		הוצאות מימון
(1,326)	(11,539)	3,077		חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין נכ"י נדל"ן להשקעה
12,850	6,212	3,368		הכנסות מימון
(1,262)	(29,387)	(21,801)	19	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
250,805	(78,091)	(117,718)		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(69,325)	15,111	26,159	20	מסים על הכנסה
181,481	(62,981)	(91,559)		רווח נקי (הפסד) לשנה
מיוחס ל:				
180,627	(63,689)	(91,261)		בעלי המניות
854	708	(298)		זכויות שאינן מקנות שליטה
181,481	(62,981)	(91,559)		רווח נקי (הפסד) לשנה
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות:				
3.18	(1.13)	(1.52)	21	רווח (הפסד) בסיסי - (בדולר)
3.15	(1.13)	(1.52)	21	רווח (הפסד) מדולל - (בדולר)

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
181,481	(62,981)	(91,559)
771	-	-
-	-	1,004
-	388	372
539	660	887
1,310	1,048	2,262
182,791	(61,933)	(89,297)
182,195	(62,641)	(88,999)
596	708	(298)
182,791	(61,933)	(89,297)

רווח נקי (הפסד) לשנה

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה

סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ

רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווח כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:

בעלי המניות

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הון מניות אלפי דולר	פרמיה על מניות אלפי דולר	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות גידור אלפי דולר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי דולר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי דולר	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי דולר	עודפים אלפי דולר	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי דולר	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי דולר	סה"כ אלפי דולר
58	185,635	(57,759)	388	1,194	(51,598)	(9,479)	252,354	320,792	6,032	326,824
							(91,261)	(91,261)	(298)	(91,559)
					1,004			1,004		1,004
			372					372	-	372
					887			887	-	887
-	-	-	372	-	1,891	-	(91,261)	(88,999)	(298)	(89,297)
				1,612				1,612	-	1,612
								-	807	807
-	(*) 81			(81)				-	-	-
-	(*) 32,258							32,258		32,258
							(5,433)	-	(184)	(184)
							(5,433)	(5,433)	-	(5,433)
58	217,974	(57,759)	760	2,725	(49,707)	(9,479)	155,660	260,231	6,357	266,588

יתרה ליום 1 בינואר 2024

הפסד לשנה

מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

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

מימוש כתבי אופציות

הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2024

(*) קטן מ-1 אלפי דולר.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

יִתְרָה לַיּוֹם 1 בִּינוָאָר 2023

רוּחַ נָקִי (הַפֶּסֶד) לִשְׁנָה

רוּחַ בְּגִין עֶסְקָאוֹת גִּידוֹר תִּזְרִימֵי מִזְמוּנִים

הַפְרָשֵׁי שַׁעַר בְּגִין תִּרְגוּם פְּעִילוּת חוץ

סֶה"כ רוּחַ כּוֹלֵל לַתְּקוּפָה

תְּשׁוּלָם מִבּוֹסֵס מִנְיֹת

חֶלֶק הַזְכוּתִּי שֶׁאֵינָם מִקְנֵת שְׁלִיטָה בְּהוֹן חֲבֵר

וְשׁוֹתֵפוֹת הַהִשְׁקָעָה

מִמּוֹשׁ כְּתָבִי אוֹפִצְיוֹת

דִּיבִידָנָה שְׁשׁוּלָם בִּידֵי חֲבֵרָה מֵאוֹחֶדֶת לַזְכוּנִי

דִּיבִידָנָה שְׁשׁוּלָם לְבַעֲלֵי מִנְיֹת הַחֲבֵרָה

סֶה"כ הוֹן לַיּוֹם 31 בְּדִצְמֵבֶר 2023

- 11 -

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן מכשירי הון	קרן הון בגין עסקאות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מניות החברה	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
58	185,270	(57,759)	392	(53,826)	(2,563)	175,665	247,237	3,813	251,050
						180,627	180,627	854	181,481
				1,568			1,568	(258)	1,310
-	-	-	-	1,568	-	180,627	182,195	596	182,791
			82				82		82
					(6,916)		(6,916)	2,586	2,586
								(2,308)	(2,308)
						(23,783)	(23,783)	-	(23,783)
58	185,270	(57,759)	474	(52,258)	(9,479)	332,509	398,814	4,687	403,501

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי לתקופה

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

ושותפויות ההשקעה

רכישת מניות החברה

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
181,481	(62,981)	(91,559)
(94,799)	45,198	92,716
86,682	(17,783)	1,157
89	-	477
116,680	3,450	7,702
(12,341)	-	-
(229,115)	(69,833)	(78,878)
(4,421)	-	(1,500)
(83)	-	-
(41)	-	(13)
(129,232)	(66,383)	(72,212)
44,832	89,949	114,028
-	-	32,258
(23,783)	(16,466)	(5,336)
2,586	731	807
(2,308)	(94)	(184)
107,138	40,640	39,793
(58,698)	(42,473)	(2,125)
(77)	(290)	354
(6,916)	-	-
(16,016)	(27,443)	(30,193)
86,538	34,400	27,586
(98,764)	-	(56,514)
34,532	78,954	120,474
(8,018)	(5,212)	49,419
16,992	7,757	2,545
(1,217)	-	2
7,757	2,545	51,966

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:

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

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:

ניירות ערך סחירים, נטו
תמורה ממימוש חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים
שינוי בפיקדונות לזמן קצר וארוך, נטו
שינויים בהשקעות, הלוואות לקרנות ושותפויות ההשקעה, הלוואות לחברות מוחזקות ושותפים, נטו
מס ששולם בשל מימוש נכסים ואחרים, נטו
השקעה והשבחה של נכסים מניבים
תמורה ממימוש (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שימוש, 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 ב"ב
תשלום דיבידנד בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות בגין חכירה
רכישת מניות החברה
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן קצר
פרעון הלוואות לזמן קצר
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(47,783)	(8,950)	62,216
-	-	1,004
(208,662)	67,898	38,348
90,557	9,703	14,426
350	421	343
(113)	(794)	177
82	1,085	1,612
51,378	(16,688)	(25,549)
47	-	-
(3,172)	(9,167)	(2,794)
(417)	8	147
12,522	7,844	1,537
10,412	(6,162)	1,249
(94,799)	45,198	92,716

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:

חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
דמי הצלחה (Promote)
דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים
פחת והפחתות
שינוי בערך נכסים פיננסיים
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה
שינוי במסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

נספח ב' - נתונים נוספים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

11,989	21,467	29,866
9,993	2,974	546

ריבית

מסים ששולמו על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

7,842	12,786	6,111
-	-	180

ריבית

מסים על ההכנסה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים 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 הזדמנויות במלונות בארה"ב.
- קרן להשקעות בבריטניה.
- שתי חטיבות קרקע (לרבות שטחי מסחר מניבים) הממוקמות בדרום מיאמי. ייעוד עיקרי - מגורים לשכירות.
- קרן לבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (SFR-BTR).

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 בגיוסם עבור קרנות ההשקעה והשותפויות אשר נמצאות בתקופת גיוס.

למידע נוסף בדבר מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה באור 24 להלן.

ב. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמה בחזית הדרומית של מדינת ישראל, שבמהרה הפכה למערכה רב-זירתית שעיקרה בדרום ובצפון הארץ. משרדי מטה החברה הממוקמים בתל-אביב, פתוחים ופועלים בהתאם להנחיות פיקוד העורף. 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. יציין כי אירועים ביטחוניים מהותיים עשויים להשפיע על קצב גיוס הכספים ממשקיעים ישראלים.

ג. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

לאור תמורות כלכליות ברחבי העולם ובישראל, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. על מנת לבלום את עליית המחירים, החליטו הבנקים המרכזיים בעולם, בתחילת המשבר, ובכללם בנק ישראל והבנק הפדרלי של ארה"ב, להעלות את שיעורי הריבית. עליית שיעורי הריבית מסיטה לשוק השכירות בארה"ב משק בית רבים, אשר אין ביכולתם לשאת בתשלומי המשכנתא השוטפים, ובכך תורמת להגברת הביקושים לתחום הפעילות העיקרי בו עוסקת החברה - שוק הדיור להשכרה בארה"ב. תחום זה, לצד הפעילות בתחום המלונות, נהנים מפרקטיקה של חוזים קצרים (החוזים בענף הדיור להשכרה הם ככלל לשנה אחת בלבד, ללא אופציות או תקופות הארכה. בתחום המלונות חוזי השכירות הינם בתעריף יומי ושבועי), אשר מהווים הגנה מובנית מפני אינפלציה. מאידך, עליה בשיעורי הריבית בארה"ב ובישראל מייקרת את עלויות המימון ברמת החברה וברמת נכסי הבסיס המנוהלים על ידה, אך יחד עם זאת, חשוב לציין כי על פי רוב, הלוואות ברמת נכסי הבסיס ניטלות בעיקר בריבית קבועה או שהן מגודרות עם תקרה מקסימלית לשיעור הריבית (CAP), כך שהתייקרות עלויות המימון לנכסים הקיימים מגודרת. התייקרות עלויות המימון משפיעה גם על התזרימים השוטפים מנכסי הבסיס, כמו גם על שיעורי ההיוון של הנכסים בניהולה של החברה. גם בהקשר זה, יש לציין כי אסטרטגיית ההשבחה של החברה, בפלטפורמות ההשקעה השונות שבניהולה, מייצרת ערך באמצעות גידול מהותי ב-NOI המסייע במיתון ההשפעה השלילית של העליה בריבית ושיעור ההיוון. עוד יציין כי סביבת הריבית הגבוהה מייצרת הזדמנויות השקעה אטרקטיביות בפעילות החוב לדיור להשכרה (אשר נהנית משיעורי מינוף אשר נמצאים במגמת ירידה, לצד שיעורי ריבית גבוהים יותר לעיתים), בפעילות הבתים הפרטיים להשכרה (בה קבלנים צברו מלאים גדולים של בתים פרטיים חדשים למכירה ומוכנים לבצע הפחתת מחיר ברכישת כמות גדולה של בתים) וכן בפעילות המלונות ובפעילות בבריטניה (בהן התקופה עשויה לייצר הזדמנויות רכישה באמצעות הון זמין). יציין, כי בהיבט פעילותן של קרנות החוב ובהתאם לנדרש בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 - מכשירים פיננסיים (להלן - IFRS 9) מבצעות קרנות החוב והחברה בדיקה של הצורך ברישום הפרשה בגין סיכונים אשראי חזויים ובהתאם כוללת בספריה הפרשה להסתברות לכשל אשראי (ECL) בהתאם לחוות דעת מומחה חיצוני בלתי תלוי שקבלה ביחס לתיק הלקוחות הקיים בתחום פעילות קרנות החוב וניהול יתרות החייבים. ביום 1 בינואר 2024 החליט בנק ישראל על הורדת שיעור הריבית ב-0.25%, לראשונה מאז תחילת מגמת העלאת הריבית וכצעד לייצוב השווקים והפחתת אי-הוודאות על רקע המלחמה בארץ.

ביום 18 בדצמבר 2024 החליט הבנק הפדרלי של ארה"ב על הורדה נוספת של שיעור הריבית ב-0.25%, לאחר שתי הורדות של 0.5% ו-0.25% בחודשים ספטמבר 2024 ונובמבר 2024, בהתאמה. ככל והבנק הפדרלי ימשיך במגמת הורדת שיעור הריבית במהלך שנת 2025, יוביל הדבר לירידת שיעורי ההיוון של הנכסים והפחתת עלויות המימון.

ביום 20 בינואר 2025 הושבע דונלד טראמפ לנשיא ה-47 של ארצות הברית. במהלך קמפיין הבחירות טראמפ הציג מדיניות כלכלית הכוללת, בין היתר, הפחתת מיסים, הטלת מכסי יבוא ושינוי מדיניות ייצור האנרגיה וההגירה, אשר עשויים להוביל לצמיחת הכלכלה האמריקאית ולהטיב עם שוק הנדל"ן, אך מנגד, ייתכנו השלכות אינפלציוניות.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כל לי (המשך)

ד. הגדרות:

החברה והחברות המוחזקות שלה.	"הקבוצה" -
חברות מאוחדות, ישויות בשליטה משותפת וחברות כלולות.	"חברות מוחזקות" -
חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-IFRS 10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.	"חברות מאוחדות" -
תאגידים המוחזקים על ידי מספר גורמים, ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה באופן משותף על הפעילות הכלכלית של אותם תאגידים.	"עסקאות משותפות" -
חברות, לרבות ישויות בשליטה משותפת אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן ואשר השקעות הקבוצה בהן, במישרין או בעקיפין, נכללות בדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.	"חברות כלולות" -
Electech Real Estate BV - חברה הולנדית זרה בבעלות מלאה של החברה, המשקיעה בחברות של החברה מחוץ לישראל.	- Electech
Electra America Inc. – חברה אמריקאית זרה בבעלות מלאה של החברה, המרכזת את פעילות החברה בארה"ב.	- Electra America
כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.	"בעלי עניין" -
כהגדרתם בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.	"בעלי שליטה" -
כהגדרתם ב- IAS 24.	"צדדים קשורים" -

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - IFRS Accounting Standards). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה בחברות מוחזקות. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לחברה מחזור תפעולי של שנה לפיו מסווגים הנכסים וההתחייבויות בדוח על המצב הכספי לשוטפים או בלתי שוטפים.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שיגיע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהות.

הקבוצה העניקה אופציית מכר (PUT) לחלק מהזכויות שאינן מקנות שליטה בתמורה למזומן ולפיכך זכויות אלו מוכרות כהתחייבות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ראה גם ביאור 14. לחברה החזקות בשותף המנהל בקרנות ההשקעה השונות (GP) אך לא מתקיימת שליטה אפקטיבית ובהתאם קרנות אלו אינן מאוחדות אלא מטופלות בשיטת השווי המאזני – ראה ביאור 2ה'.

ד. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לפי שיטת השווי המאזני ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

לחברה השקעות בחברות כלולות שונות מעצם החזקתה בעקיפין, דרך חברות מוחזקות, כשותף מוגבל (LP) בפעילות הקבוצה השונות. החזקה זו בשילוב עם היות החברה, בעקיפין דרך חברות מוחזקות, שותף כללי (GP) בפעילויות השונות מזכה אותה, בין היתר בדמי הצלחה (Promote).

החברה אימצה את גישת המימוש התיאורטי, Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV), לצורך קביעת חלקה ברווחים המוקצים. בהתאם לגישת ה-HLBV, חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות (להלן - "דמי הצלחה" (Promote)) מחושב בהנחה שהחברה המוחזקת תממש מיידית את נכסיה על פי ערכם בספרים לאותו מועד, המבוסס על שוויים ההוגן (Fair Market Value) ובהתחשב בהתחייבויות אחרות ובהשקעות שבוצעו, נטו. החברה זכאית לקבלת דמי הצלחה (Promote), המחולקים מהרווחים של החברה המוחזקת בין הקבוצה כשותף הכללי (GP) לשותפים המוגבלים (LP), במקרה בו שיעור הרווח הכולל ממימוש הנכס כאמור לפי גישת ה-HLBV עולה על שיעור התשואה לשותפים המוגבלים (LP).

בתקופת הדוח בחנה החברה מחדש את אופן הדיווח המגזרי כפי שהם מדווחים למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של החברה. בעקבות בחינה זו, השתנה אופן הדיווח של נתוני המגזרים השונים (למעט קרנות למימון מקבצי דיור, להלן: "קרנות החוב") כאשר על פי המתכונת החדשה מוצגים נתוני המגזרים האמורים כאילו החברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את קרנות הדיור להשכרה ו/או החברות המוחזקות על ידה. החברה כוללת בטור ההתאמות את ביטול האיחוד כאמור כדי להתאים את הנתונים לאלו הנכללים בדוח הרווח או הפסד. בנוסף לאמור, החלה החברה להציג בנפרד את ביצוען של קרנות החוב תחת מגזר נפרד (ראה גם ביאור 24).

החברות הכלולות של החברה הינן בעיקר קרנות בתחומי פעילות שונים כפי שמפורטים בביאור מגזרי הפעילות של החברה ומוצגות להלן:

(1) קרנות וישויות בתחום הדיור להשכרה בארצות הברית – הכוללות את פעילות מקבצי הדיור באמצעות קרנות להשקעה במקבצי דיור, קרנות למימון מקבצי דיור, שותפויות ייעודיות להשקעות בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (SFR).

(2) תחום המלונאות – קרן בתחום המלונאות בארצות הברית באמצעות שותפות ריט אמריקאית.

(3) החזקה בקרן להשקעות בבריטניה (מוצגת במסגרת מגזר "אחרים").

(4) החזקה בחברות כלולות המחזיקות בעתודות קרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניב) לטובת ייזום ופיתוח שלהם כנדל"ן להשקעה (מוצגת במסגרת מגזר "אחרים").

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הכלולות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהות.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ
מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו דולר. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

ז. הכרה בהכנסה
המדיניות החשבונאית שמיושמת בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

- (1) **הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה**
הכנסות מדמי ניהול נזקפות לדוח רווח או הפסד על פני תקופת מתן השירותים המזכים בדמי הניהול. הכנסות מעמלות רכישה נזקפות לדוח רווח או הפסד במועד הזכאות לקבלתן.
- (2) **רווחים (הפסדים) ממימוש נכסי נדל"ן**
רווחים (הפסדים) ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה מוכרים בדוח רווח או הפסד במועד השלמת עסקת המכירה, דהיינו כאשר הרוכש משיג שליטה על נכסי הנדל"ן. החברה או חברות מוחזקות מאבדות שליטה על נכס כאשר בידי הרוכש נתונה היכולת לכוון את השימוש בנכס ולהשיג למעשה את כל ההטבות הנותרות מהנכס וכן למנוע מישויות אחרות את היכולת לכוון את השימוש בנכס וכן להשיג הטבות ממנו.
- (3) **הכנסה מדמי הצלחה (Promote)**
החברה אימצה את גישת המימוש התיאורטי, Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV), לצורך קביעת חלקה ברווחים המוקצים. בהתאם לגישת ה-HLBV, חלקם של השותפים ברווחי חברות מוחזקות (להלן - "דמי ההצלחה (Promote)") מחושב בהנחה שהחברה המוחזקת תממש מיידית את נכסיה על פי ערכם בספרים לאותו מועד, המבוסס על שווים ההוגן (Fair Market Value) ובהתחשב בהתחייבויות אחרות ובהשקעות שבוצעו, נטו. החברה זכאית לקבלת דמי ההצלחה (Promote), המחולקים מהרווחים של החברה המוחזקת בין הקבוצה כשותף הכללי (GP) לשותפים המוגבלים (LP), במקרה בו שיעור הרווח הכולל ממימוש הנכס כאמור לפי גישת ה-HLBV עולה על שיעור התשואה לשותפים המוגבלים (LP).

ח. מסים על הכנסה
תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

- (1) **מסים שוטפים -**
חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.
- (2) **מסים נדחים -**
מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.
יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.
המסים הנדחים בגין החזקות החברה בעקיפין בנכסי נדל"ן להשקעה, המוחזקים דרך חברות כלולות במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בהם בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.
בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולא אותה רשות מס.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים

- (1) **החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:**
המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.
לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.
- (2) **ירידת ערך של נכסים פיננסיים:**
החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:
(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החוזיים - לאורך יתרת תקופת חי המכשיר.
- (3) **התחייבויות פיננסיות:**
(א) **התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:**
במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
- (4) **אופציית מכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה:**
לקבוצה אופציית מכר (PUT) אשר הוענקה לבעל זכויות שאינן מקנות שליטה. זכויות אלה מסווגות כהתחייבות פיננסית ולא מקנות לבעל הזכויות שאינן מקנות שליטה את חלקו ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר על בסיס השווי ההוגן של התמורה שנקבעה. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד.
- (5) **חשבונאות גידור - מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)**
הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.
רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידית לרווח או הפסד.
עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:
- גידור תזרימי מזומנים
- החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד.
רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת.
במהלך הרבעון השני לשנת 2023 ביצעה החברה עסקת גידור תזרימי מזומנים ביחס למחצית מתשלומי החוב הצפויים באגרת החוב סדרה I הנקובה בשקל, וזאת באמצעות עסקת החלף (CCS). במסגרת עסקת הגידור שבוצעה קובע שער החליפין שקל - דולר כי לגדר את סיכון שער החליפין הנובע מהיחלשות הדולר מול השקל. עסקת הגידור נבחנה ונמצאה כשירה לחשבונאות גידור ולפיכך זקפה החברה לקרן הון בגין עסקאות גידור ליום 31 בדצמבר 2024 סך של כ- 0.4 אלפי דולר בגין החלק האפקטיבי בגידור.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (Advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

מדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה המוחזקים ע"י חברות כלולות מתבסס על הערכות שווי שמסווגות לרמה 3 בהתאם לתקן (ראה גם ביאור 23 להלן).

יא. מניות באוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

יב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

(א) הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום. ההתחייבות להטבות עובד לזמן קצר המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הלא מהוון של ההתחייבות. התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

(ב) תוכנית להפקדה מוגדרת

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. תשלומים מבוססי מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל מתחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד לפי השווי ההוגן במועד השינוי. הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת.

יד. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

טו. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים (לרבות תקבולי דמי הצלחה - Promote) אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

טז. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה לפני יישומם

• תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים.

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- גילויים - דרישות גילוי חדשות התווספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight").

לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. **גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה לפני יישומם (המשך)**

• 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 ההשוואה 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 ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

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

באור 3 - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. נדל"ן להשקעה בחברות כלולות:

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומה לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי השווי להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן בפעילות הבתים הפרטיים בארה"ב (SFR), לאור כמות הבתים הגדולה ופיזורם הרחב מחד, והמאפיינים הזהים בין הבתים מאידך, הנהלת החברה המנהלת פעילות זו, קובעת נכסים המהווים מדגם מייצג (לפחות 10%) בכל אחד מאזורי הפעילות הרלוונטיים מתוך תיק הנכסים הכולל בהתחשב במיקום הנכסים ומוודדת את שווים נכון למועד הדיווח בין היתר בהתבסס על קבלת ציטוט מברוקר חיצוני (Broker Opinion Value - BOV) ונתונים השוואתיים ממקורות נוספים. בהתאם לתהליך האמור, ובהתבסס על אינדקציות השווי המתקבלות ממקורות שונים כאמור ועל בסיס ניתוח התוצאות, קובעת הנהלת החברה את שווי הנכסים שבמדגם וממנו גוזרת את שיעור השינוי בערך הנכסים. שיעור השינוי על פי המדגם מיוחס לכלל הנכסים שהינם בעלי פרמטרים ומאפיינים דומים. בפעילות מתחמי ה-BTR שמאופיינת כפעילות הדומה למקבצי הדיור בקרנות ההון מבוצעות הערכות שווי על ידי מעריך שווי חיצוני בהתאם לאמור לעיל.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר
2,542	13,998
3	37,968
<u>2,545</u>	<u>51,966</u>

מזומנים
פקדונות לזמן קצר

באור 5 - חייבים, הלוואות ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר
448	159
97	83
31,120	27,135
-	8,957
405	372
<u>32,069</u>	<u>36,706</u>

מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש
יתרות חוב של צדדים קשורים (1)
הכנסות לקבל (2)
חייבים אחרים

- (1) כולל בעיקר חלויות שוטפות של הלוואות לזמן קצר שניתנו לחברת הניהול של מקבצי הדיור בארה"ב ולשותף בפעילות הבתים צמודי הקרקע ("SFR") בסך של כ- 26 מיליון דולר וכ- 1 מיליון דולר, בהתאמה (2023 - כ- 19 מיליון דולר, וכ- 12 מיליון דולר, בהתאמה). הלוואות שמועדן פרעון הינו יותר מ- 12 חודשים, סווגו לזמן ארוך.
(2) ראה ביאור א(1).

באור 6 - הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר
2,212	2,082
15,828	21,365
1,470	1,893
35,078	57,308
-	2,784
<u>54,588</u>	<u>85,432</u>

חייבים בגין הלוואות מוכר שניתנה בגין מכירת נכס מניב בגרמניה (1)
יתרות חוב של צדדים קשורים (2)
הלוואות לבעלי מניות בחברות מוחזקות ונושאי משרה:
בדולר (3)
בדולר (4)
אחרים

- (1) הלוואה בסך של 2 מיליון אירו העומדת לפרעון עד ליום 31 במרץ 2027, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.6% המובטחת בשיעבוד על הקרקע.
(2) הלוואות שניתנו לחברת הניהול של מקבצי הדיור בארה"ב, ראה גם ביאור 5(1) לעיל.
(3) בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 11 במאי 2022, הוענקו הלוואות (Non Recourse) להשקעות בקרנות הנדל"ן של החברה ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה נושאות ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת, ראה גם ביאור 17(5).
(4) בהתאם להסכמי ההלוואות עם שותפים מקומיים בארה"ב, שיעור הריבית הינו בין 5% - 10%.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7

קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מחזיקה החברה כ- 34,190 יחידות דיור, ב- 112 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב, 55 עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב באמצעות שתי קרנות החוב, 25 שותפויות המחזיקות 4,255 בתים פרטיים צמודי קרקע (SFR) וכן מחזיקה ב- 7 בתי מלון המוחזקים על ידי ריט פרטית למלונות.

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

ליום 31 בדצמבר 2024, השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדיוור להשכרה ואחרים כוללות דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) בסך של כ- 157 מיליון דולר.

תזרימי מזומנים כשותף מוגבל (LP) וכשותף כללי (GP) שהתקבלו בחברה:

בשנת 2023	בשנת 2024	
במיליוני דולר	במיליוני דולר	
17.1	16.5	דמי ניהול ועמלות רכישה כ-GP
2.7	6.8	דמי הצלחה (Promote) כ-GP
10.4	15	תזרים כ-LP
30.1	38.3	סה"כ

א. הרכב השקעות בקרנות ושותפויות ההשקעה:

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	ביאור	
אלפי דולר	אלפי דולר		
142,599	133,045	ב7(1)(א)	השקעות המוחזקות על ידי אלקטרה אמריקה
148,816	115,264	ב7(1)(ב)	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן השניה
162,490	144,011	ב7(1)(ד)	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן השלישית
47,323	56,732	ב7(1)(ו)	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן הרביעית
16,986	13,324	ב7(1)(ז)	השקעות המוחזקות באמצעות קרן החוב הראשונה
6,335	8,950	ב7(1)(ט)	השקעות המוחזקות באמצעות קרן החוב השניה
121,616	124,163	ב7(1)(י)	השקעות בבתים צמודי קרקע
28,573	29,836	ב7(1)(יא)	השקעות המוחזקות באמצעות ריט המלונות
674,738	625,325		
20,444	3,202	ב8	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן להשקעות בבריטניה
695,182	628,527		
-	(8,957)		בניכוי השקעות מוחזקות למכירה (ראה באור 7א(1))
695,182	619,570		סך השקעות בקרנות ושותפויות השקעה

1. הרכב השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	
-	2,115	מקבצי דיור בארה"ב
-	933	200East (ראה באור 7(1)(ג))
-	736	The Hamilton (ראה באור 7(1)(ג))
-	1,260	Parc at Wesley Chapel (ראה באור 7(1)(ה))
-	1,516	Argyle Lake at Oakleaf Town Center (ראה באור 7(1)(ה))
-	2,397	Reunion at 400 (ראה באור 7(1)(ה))
-	8,957	Midtown 24 (ראה באור 7(1)(ה))
-	-	

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב:

(1) **דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.)**

א. להלן פירוט ההשקעה במקבצי דיור וייזום הקמת פרוייקטי מגורים להשכרה בארה"ב המוחזקים ישירות על ידי אלקטרה אמריקה:

היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה	שיעור החזקת החברה בזכויות בהון (*)	ליום 31 בדצמבר	
2023	2024		2023	2024
מיקום המקבץ	באלפי דולר	%	באלפי דולר	באלפי דולר
Parc at Murfreeboro	8,219	10.00	7,240	טנסי
Cadence at Cates Creek	2,787	10.00	2,522	צפון קרוליינה
Conrad at Concord Mills	4,101	10.00	3,456	צפון קרוליינה
The Edge	4,085	10.00	3,300	טנסי
The Adley Luxe	1,516	9.92	2,798	פלורידה
Cavalli at Iron Horse	5,734	20.00	5,036	טקסס
Sears (ראה באור 7)	15,597	75.00	14,837	פלורידה
Southland Mall (ראה באור 7)	85,659	75.00	89,702	פלורידה
The Archer	5,840	45.5	-	טקסס
Boulders Lakeside	1,918	10.00	1,946	וירג'יניה
Tapestry Westland Village	4,404	15.00	3,750	פלורידה
Vivere	4,839	18.7	5,135	פלורידה
The Elliott	3,683	15	3,438	פלורידה
פקדונות על חשבון רכישת נכסים	7,916		7,211	
American Landmark Management	(13,699)	50	(17,327)	
סה"כ	142,599		133,045	

(*) מתייחס לשיעור החזקות החברה בזכויות בהון משפטי משוקלל בשרשרת החברות. ליום 31 בדצמבר 2023 – שיעורי החזקה זהים.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ב. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן השניה (*) Electra - Multifamily Investment Fund II L.P

היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה	מיקום המקבץ	ליום 31 בדצמבר
2023	2024		
באלפי דולר	באלפי דולר		
5,841	2,115	צפון קרוליינה	East 200 (ראה באור 7ב(1)(ג)(7))
6,003	5,517	טקסס	Evolv
8,396	11,653	צפון קרוליינה	Sterling Town Center
2,118	2,501	יוסטון, טקסס	Haven at Liberty Hills
2,690	2,432	טקסס	Hilltops
10,934	11,403	טקסס	The Legends at Ridgeview Ranch
5,824	6,786	צפון קרוליינה	The Oaks
6,096	-	צפון קרוליינה	The District (ראה באור 7ב(1)(ג)(5))
4,827	6,399	טקסס	Emery Bay at Lakepointe
7,551	10,668	פלורידה	Luxe at 1820
3,610	5,050	טקסס	Alon at Castle Hills
9,722	7,146	טקסס	Beckat at Wells Branch
3,566	3,455	טקסס	Hayden at Enclave
12,186	-	פלורידה	Cielo Boca (ראה באור 7ב(1)(ג)(3))
7,789	7,290	פלורידה	Mezza
4,226	4,317	טקסס	The Logan
3,779	3,861	טקסס	Laurel Heights at Cityview
2,373	-	טקסס	Ranch Three0Five (ראה באור 7ב(1)(ג)(2))
4,087	4,175	טקסס	The Regent
3,254	933	טנסי	The Hamilton (ראה באור 7ב(1)(ג)(6))
10,232	-	פלורידה	Amira at Westly (ראה באור 7ב(1)(ג)(4))
10,724	-	טקסס	Four Corners (ראה באור 7ב(1)(ג)(1))
7,132	8,305	טקסס	Elite 99 West
3,319	4,132	טקסס	Lakefront Villas
3,381	3,919	טקסס	The JaXon
(844)	3,207		Electra Multifamily Investment Fund II L.P
148,818	115,264		סה"כ

(*) לפרטים נוספים ביחס לקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(1).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ג. מימוש מקבצי דיור של הקרן השניה Electra Multifamily Investment Fund II L.P בתקופת הדוח ולאחריו:

במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום דוחות כספיים מאוחדים אלו, חתמה הקרן השניה על הסכמי מכר למכירת שבעה מקבצי דיור.

עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, הושלמו 6 מתוך 7 הסכמי המכר. התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 15.2 מיליון דולר כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים החופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים (*)
					במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר
1	4 Corners	פריסקו, טקסס	אוגוסט, 2019	3.16%	אוקטובר, 2024	90.3	2.8 (2.1)
2	Ranch ThreeOfive	ארלינגטון, טקסס	יוני, 2019	3.14%	דצמבר, 2024	44.0	0.4 (0.2)
3	Cielo Boca	בוקה ראטון, פלורידה	מאי, 2019	1.95%	אוקטובר, 2024	127.0	2.9 (3.7)
4	Amira at Westly	טמפה, פלורידה	יולי, 2019	2.60%	אוקטובר, 2024	103.0	3.2 (3.6)
5	The District	שארלוט, צפון קרוליינה	דצמבר, 2018	4.33%	דצמבר, 2024	63.5	2.9 (0.3)
6	The Hamilton	אנדרסונוויל, טנסי	יוני, 2019	3.18%	מאי, 2025	42.0	0.9 -
7	200 East	דוראם, צפון קרוליינה	יוני, 2018	1.62%	ינואר, 2025	61.6	2.1 (0.4)
	סה"כ				531.4	15.2	(10.3)

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לתוצאות שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת.

למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב ב- 19 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 6,849 יחידות דיור.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ד. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן השלישית (*) -
:American Landmark Electra Multifamily Investment Fund III L.P

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה	ליים 31 בדצמבר	
2023	2024		
באלפי דולר	באלפי דולר	מיקום המקבץ	
4,290	4,477	ג'ורג'יה	Elevate at Nexton Park
3,693	2,978	ג'ורג'יה	Cavalier
3,080	1,760	פלורידה	Compass
1,123	1,166	צפון קרוליינה	Royal Palms
3,218	3,111	דרום קרוליינה	Ranch at Hudson Xing
1,529	2,086	צפון קרוליינה	Finley West
2,222	2,189	צפון קרוליינה	Lodge @1550
1,577	1,768	טקסס	McAlister
5,033	2,397	פלורידה	Midtown 24 (ראה באור 7ב(1)(ה)(4))
3,859	4,308	צפון קרוליינה	Canopy on Central
1,992	2,107	דרום קרוליינה	Bryant at Summerville
3,682	2,598	פלורידה	The Elysian
3,073	3,894	טקסס	Opal at Barker Cypress
3,442	3,044	ג'ורג'יה	The Bentley at Marietta
5,583	3,888	פלורידה	The Braxton
4,212	4,141	פלורידה	Fairway at Feather Sound
7,064	4,882	פלורידה	Onyx Winter Park
2,372	2,519	טקסס	The Shelby at Northside
4,009	3,658	פלורידה	Deseo Grande
2,741	736	פלורידה	Parc at Wesley Chapel (ראה באור 7ב(1)(ה)(1))
4,248	3,727	פלורידה	Eddison at Deerwood Park
4,218	3,855	ג'ורג'יה	The Everett at East Cobb
5,512	4,397	ג'ורג'יה	The Franklin at East Cobb
5,434	4,015	פלורידה	1801 MetroWest
5,161	4,262	פלורידה	The Pearl
2,376	1,913	טקסס	Stone Creek at the Woodlands
4,627	1,260	פלורידה	Argyle Lake at Oakleaf Town Center (ראה באור 7ב(1)(ה)(2))
2,291	2,975	טקסס	Waterford Trails
2,635	2,443	טקסס	Emerson at Ford Park
2,310	2,032	טקסס	The Aidan
4,020	2,883	דרום קרוליינה	The Mason
3,674	2,728	דרום קרוליינה	The Isaac
3,372	3,298	טקסס	Domain at Founders Parc
2,970	2,346	טקסס	The ReVe
5,180	1,516	פלורידה	Reunion at 400 (ראה באור 7ב(1)(ה)(3))
3,800	3,002	טקסס	Macallan at Ross
3,572	3,724	טקסס	Mercantile River District
4,203	4,753	פלורידה	Central Station
5,693	4,878	צפון קרוליינה	8 Metro Station
4,709	5,038	צפון קרוליינה	Celsius
2,579	2,890	טקסס	Palmetto Pointe
3,984	3,383	פלורידה	City Harbor
2,666	2,951	ג'ורג'יה	Artistry at Bethesda Park
5,864	5,652	צפון קרוליינה	Latitude at Mallard Creek
1,463	1,498	טקסס	Switchyard
(1,866)	4,884		Electra Multifamily Investment Fund III L.P
162,490	144,011		סה"כ

(*) לפרטים נוספים ביחס לקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(2).

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ה. מימוש מקבצי דיור של הקרן השלישית Electra Multifamily Investment Fund III L.P. בתקופת הדוח ולאחריו:

במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום דוחות כספיים מאוחדים אלו, חתמה הקרן השלישית על הסכם מכר למכירת ארבעה מקבצי דיור.

התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 5.9 מיליון דולר כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים (*)
					במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר
1	Parc at Wesley Chapel	טמפה, פלורידה	נובמבר, 2020	6.57%	אפריל, 2025	66.0	0.7
2	Argyle Lake at Oakleaf Town Center	לקסונוויל, פלורידה	מאי, 2021	6.57%	אפריל, 2025	63.0	1.3
3	Reunion at 400	קסימי, פלורידה	יוני, 2021	6.57%	אפריל, 2025	76.0	1.5
4	Midtown 24	פלנטשיון, פלורידה	דצמבר, 2019	6.57%	אפריל, 2025	95.0	2.4
	סה"כ					300.0	5.9
							(3.7)

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לתוצאות שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת.

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.

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ו. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן הרביעית (*).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

:American Landmark Electra Multifamily Investment Fund IV A L.P

היקף ההשקעה בחברה כלולה		היקף ההשקעה בחברה כלולה	
ליום 31 בדצמבר			
2023		2024	
באלפי דולר		באלפי דולר	
		מיקום המקבץ	
1,614	1,000	טקסס	Neo at Ten
665	676	טקסס	Ember @ Alamo Ranch
679	685	טקסס	Westwood Terrace
831	942	טקסס	Kenzie Park
991	441	טקסס	Allure at Shavano
987	709	טקסס	Clear Springs
1,801	1,513	טקסס	The Legend
1,683	1,646	טקסס	The Lynx
2,459	1,761	טנסי	Scout Landing
1,202	255	טקסס	Broadway Chapter
5,197	3,847	פלורידה	Mosaic at Miramar
1,739	1,306	ג'ורג'יה	2050 Morningside
2,539	2,750	אריזונה	The Access
3,041	3,397	וירג'יניה	Element at Stonebridge
2,343	2,796	פלורידה	The Asher
1,994	1,825	אריזונה	The Lotus
1,157	1,145	צפון קרוליינה	Landings at Greenbrooke
605	916	צפון קרוליינה	Residences at Braemar
1,197	1,162	צפון קרוליינה	Flagstone at Indian Trail
574	564	טקסס	The Retreat at Eldridge
822	1,083	טקסס	Park at Northgate
1,080	1,377	טקסס	Emerson Park
1,042	1,458	דרום קרוליינה	The Harrison at Windsor Hills
1,590	1,814	פלורידה	Enso
1,148	991	פלורידה	Deseo Grande Phase II
1,497	1,492	פלורידה	The Noa
2,022	2,090	פלורידה	The Drake
-	2,801	פלורידה	Pointe on Westshore
-	1,181	טקסס	Prose Eastgate
-	1,653	דרום קרוליינה	Ingleside
-	1,810	טקסס	Alta Blue Goose
-	1,753	פלורידה	Courtney Trace and Addison
-	3,552	פלורידה	The Cottages at Brandon
636	478		פקדונות על חשבון רכישת נכסים
4,189	3,865		ALEMIF IV A L.P
47,323	56,732		סה"כ

(*) לפרטים נוספים ביחס לקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(3).

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) **דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ו. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן הרביעית (*):
American Landmark Electra Multifamily Investment Fund IV A L.P (המשך)

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן הרביעית 6 עסקאות לרכישת מקבץ דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 188.4 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן)	שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס
				במיליוני דולר	במיליוני דולר	
The Pointe on Westshore	טמפה, פלורידה	אפריל, 2024	444	134.0	42.2	73.8%
Prose Eastgate	דאלאס, טקסס	אוגוסט, 2024	366	79.0	17.4	53.6%
Ingleside Apartments	צ'ארלסטון, דרום קרוליינה	אוגוסט, 2024	304	60.0	24.3	100.0%
Alta Blue Goose	אוסטין, טקסס	אוגוסט, 2024	300	55.6	26.6	100%
Courtney Trace and The Addison (*)	טמפה, פלורידה	ספטמבר, 2024	455	94.5	25.8	63.2%
The Cottages at Brandon (**)	טמפה, פלורידה	אוקטובר, 2024	360	145.6	52.2	97.5%
סה"כ			2,229	568.7	188.4	

(*) שני נכסים.

(**) פרויקט בהליך ייזום.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן 34 מקבצי דיור, בהיקף של 10,410 יחידות דיור במדינות טקסס, אריזונה, פלורידה, טנסי, וירג'יניה, ג'ורג'יה ודרום וצפון קרוליינה, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 960 מיליון דולר.

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) **דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ז. להלן פירוט חלק החברה במימון מקבצי דיור בארה"ב באמצעות קרן החוב הראשונה (*):
Electra Capital PM Fund L.P.

היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה	ליום 31 בדצמבר	
2023	2024		
באלפי דולר	באלפי דולר	מיקום המקבץ	
281	221	צפון קרוליינה	Timber Hollow
1,137	967	טקסס	Pines at Woodcreek
1,073	868	פלורידה	St Johns Plantation
264	207	טקסס	Banyan Palms
227	179	טקסס	Aspenwoods Apartments (ראה באור 7ב(1)(ח)(3))
707	798	טקסס	Waterford Grove
377	454	טקסס	Cambria
285	251	טקסס	Montgomery
492	-	טקסס	Asher Apartments (ראה באור 7ב(1)(ח)(נ))
480	504	טקסס	Houston Portfolio
348	318	טקסס	Dryden
200	177	טקסס	5Fifty
362	284	פלורידה	Lofts at Eden
157	123	אריזונה	City15
184	-	טקסס	The Aubrey (ראה באור 7ב(1)(ח)(נ))
608	418	טקסס	The Pearl
277	217	דרום קרוליינה	Willow Ridge
743	659	יוטה	Towers on Main
628	533	טקסס	Cienda Portfolio
350	282	טקסס	Turtle Point
259	282	טקסס	Redstone Vista
501	-	אריזונה	Boston Square (ראה באור 7ב(1)(ח)(1))
659	644	טקסס	Houston Portfolio
1,400	-	ניו ג'רזי	Rivet (ראה באור 7ב(1)(ח)(2))
397	342	אריזונה	Thrive Tempe
341	125	טקסס	Providence at Champion
299	167	טקסס	The Mason
399	303	טקסס	Mercury
257	54	טקסס	500 Flats
415	454	נבאדה	Spanish Oaks
347	199	אריזונה	Patriot Square
75	165	אריזונה	North Phoenix
665	1,111	נבאדה	Nola Sky
821	128	פלורידה	The Wymore
970	1,890		Electra Capital PM Fund L.P.
16,986	13,324		סה"כ

(*) לפרטים נוספים ביחס לקרן החוב הראשונה למתן הלוואות לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(4).

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(1) דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

ח. מימוש עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב בקרן החוב הראשונה בתקופת הדוח ולאחריו:

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים הושלמו שלושה פרעונות מלאים של עסקת חוב למימון מקבצי דיור כדלקמן:

נכס	סוג עסקה	מיקום הנכס	מועד ביצוע העסקה	מועד השלמת העסקה	גובה ההשקעה המקורי (חלק הקרן)	תמורת המכירה (חלק הקרן)	חלק החברה בתורים החופשי מהמכירה	תשואה חוזית מינימלית	תשואה במימוש
					במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר		
Boston Square	Mezzanine	צ'נדלר, אריזונה	דצמבר, 2021	אוגוסט, 2024	6.75	6.3	0.31	11.6%	14.5%
Rivet	Mezzanine	לרזי סיטי, ניו ג'רזי	פברואר, 2022	דצמבר, 2024	19.0	21	1.03	10.00%	14.3%
Aspenwoods Apartments	Mezzanine	יוסטון, טקסס	מאי, 2021	ינואר, 2025	3.08	3.08	0.15	12%	16.1%
סה"כ					28.83	30.29	1.50		

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 20 עסקאות חוב ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן לא להחזיק עוד בשלוש פוזיציות חוב (השקעה בסך של כ- 14.7 מיליון דולר), מחזיקה קרן החוב הראשונה ב- 29 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 237 מיליון דולר.

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(1) **דיוור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**
ט. להלן פירוט חלק החברה במימון מקבצי דיוור בארה"ב באמצעות קרן החוב השניה (*) - Electra Capital PM Fund II L.P

היקף ההשקעה בחברה כלולה		היקף ההשקעה בחברה כלולה	
ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
באלפי דולר	באלפי דולר	מיקום המקבץ	
582	430	טקסס	Bayou Park
394	353	טקסס	Bachman Portfolio
133	-	אריזונה	Sanctuary on Broadway
458	330	נבאדה	Laurel Park Apartments
412	197	טקסס	Ashland Greene Portfolio
320	367	פנסילבניה	The Baldwin
293	297	טקסס	Park at Spring Creek
315	529	נבאדה	Roca Whitney Ranch
616	716	צפון קרוליינה	Caldwell Station
379	379	טנסי	Brendon Park
304	262	טקסס	Esencia Apartments
387	458	אריזונה	Red Sage
393	400	אריזונה	The Perry
352	371	אריזונה	Serena Park
308	325	טקסס	Preserve at Willow Park
144	145	דרום קרוליינה	Cheslyn Townhomes
278	258	פנסילבניה	1130N Delaware
162	162	אלבמה	Creekside Athens
296	294	פנסילבניה	Streamline Portfolio
-	563	טקסס	La Frontera Portfolio
-	570	אלבמה	One Club
-	822	פלורידה	Aspire at Silverleaf
-	1,022	פלורידה	Grand Cypress
-	435	פלורידה	Palacio
(190)	(732)		Electra Capital PM Fund II L.P
6,335	8,950		סה"כ

(*) לפרטים נוספים ביחס לקרן החוב השניה למתן הלוואות לרכישת מקבצי דיוור בארה"ב, ראה להלן באור 7ג(5).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) **דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**
 ט. להלן פירוט חלק החברה במימון מקבצי דיור בארה"ב באמצעות קרן החוב השניה (*): Electra - Capital PM Fund II L.P (המשך)

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 6 עסקאות למימון מקבצי דיור בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 102.57 מיליון דולר, כדלקמן:

שם הנכס	סוג העסקה	מיקום הנכס	מספר יחידות דיור	מועד רכישה	גובה החוב (חלק הקרן) במיליוני דולר	תשואה חוזית מינימלית
La Frontera Portfolio	Mezzanine Loan	אוסטין, טקסס	777	פברואר, 2024	15.0	11%
Aspire at Silverleaf	Mezzanine Loan	סנט. אוגוסטין, פלורידה	418	ספטמבר, 2024	20.8	13%
Grand Cypress	Mezzanine Loan	סנט. ג'ונס, פלורידה	588	ספטמבר, 2024	27.5	13%
Palacio	Mezzanine Loan	סנט. ג'ונס, פלורידה	256	ספטמבר, 2024	11.7	13%
One Club	Preferred Equity	גולף שורס, אלבמה	488	ספטמבר, 2024	15.0	13%
Haven at the Gulch	Mezzanine Loan	נאשוויל, טנסי	299	פברואר, 2025	12.57	12.5%
סה"כ			2,826		102.57	

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של עסקת חוב אחת, מחזיקה קרן החוב השניה ב- 25 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 332 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ב.

חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) **דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**

י. להלן פירוט חלק החברה בהשקעה בדיור להשכרה (Single Family) (*) בארה"ב:

היקף ההשקעה בחברה כלולה		היקף ההשקעה בחברה כלולה	
ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
באלפי דולר	באלפי דולר	מספר בתים	שותפות
2,027	1,794	71	ET1
5,369	5,308	157	ET2
5,027	3,541	371	ET3
7,513	7,300	777	ET4
4,746	3,704	304	ET5
1,613	1,493	187	ET6
1,822	1,786	232	ET7
1,446	1,495	189	ET8
1,342	1,226	170	ET9
989	1,150	132	ET10
12,128	12,295	197	ET11
967	878	162	ETYS
7,106	5,606	71	ET12
12,533	11,474	139	ET13
12,782	11,046	130	ET14
9,349	8,811	105	ET15
14,668	13,571	167	ET16
1,223	1,223	104	ETRYMAN
224	154	35	ET Bountiful TB
663	1,302	198	ETWalkers
612	844	95	Heritage point
76	64	3	Palladio point
3,328	5,665	79	Kaeleighs Crossing
-	466	60	Ormond Grande
-	1,007	120	Oak Haven
14,062	20,959		פקדונות לרכישת בתים ואחרים
121,616	124,163	4,255	סה"כ

(*) לעניין השקעת החברה בבתים פרטיים Single Family Rental (להלן - "SFR") ראה להלן באור 7ג(6).

במהלך שנת 2024 ועד למועד הדוחות הכספיים, מימשו שותפויות ההשקעה 104 בתים.

התזרים החופשי ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 2 מיליון דולר כדלקמן:

מיקום הנכסים	שיעור ההחזקה של החברה בנכסים	מספר בתים שנמכרו	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנבע ממימוש הנכסים (*)
			במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר
פלורידה, צפון/דרום קרוליינה, ג'ורג'יה, טקסס, טנסי ואלבמה	5.13%-73.32%	104	28	2.0	(1.5)

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לתוצאות שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ב. חברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב: (המשך)

(1) **דיור להשכרה בארה"ב באמצעות חברת הבת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)**
יא. להלן פירוט חלק החברה בריט (REIT) הפרטית למלונות בארה"ב (Electra Hospitality) (*):

היקף ההשקעה	היקף ההשקעה	ליום 31 בדצמבר			
בחברה כלולה	בחברה כלולה	2023	2024	מספר חדרים	מיקום המלון
באלפי דולר	באלפי דולר				
1,879	1,543	178			AKA Nomad ניו יורק
3,749	8,004	180			AKA Alex וירג'יניה
4,917	5,900	201			AKA Brickell מיאמי
3,297	2,959	215			AKA West Palm פלורידה
4,929	5,287	151			AKA Washington Circle וושינגטון די.סי.
3,689	3,369	225			AKA Boston Back Bay בוסטון
6,041	5,778	190			AKA Boston Common בוסטון
72	(3,004)				Electra Hospitality
28,573	29,836	1,340			סה"כ

(*) לעניין ריט פרטית למלונות, ראה להלן באור 7ג(7).

ג. קרנות / שותפויות להשקעה

(1) הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (EMIF II) – בתקופת מימוש:

- הקרן עוסקת ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש יוני 2018, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 140 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש יולי 2019, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 462 מיליון דולר וכן כ- 400 מיליון דולר שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ- 862 מיליון דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית עומדת על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- הקרן רכשה 42 מקבצי דיור, בהיקף של 14,174 יחידות דיור במדינות טקסס, פלורידה, ג'ורג'יה, טנסי, דרום וצפון קרוליינה.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה סך של 30 מיליון דולר המהווים כ- 6.5% מההיקף ההשקעה בקרן.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב 19 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של 6,849 יחידות דיור.

(2) הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF III) – בתקופת השבחה:

- הקרן עוסקת ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש דצמבר 2019, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 140 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש יולי 2021, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 980 מיליון דולר וכן כ- 41 מיליון דולר שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ- 1.021 מיליארד דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית עומדת על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- הקרן רכשה 47 מקבצי דיור, בהיקף של 13,369 יחידות דיור במדינות טקסס, פלורידה, ג'ורג'יה, דרום וצפון קרוליינה.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה סך של כ- 64.4 מיליון דולר המהווים כ- 6.57% מההיקף ההשקעה בקרן.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן 47 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בהיקף של 13,369 יחידות דיור).

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ג. קרנות / שותפויות להשקעה (המשך)

(3) הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF IV A L.P.) – בתקופת השקעות:

- הקרן עוסקת ברכישה, השבחה ומימוש של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש מאי 2022, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 355 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) – חודש פברואר 2024, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 1.04 מיליארד דולר וכן כ- 128 מיליון דולר גוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 1.1 מיליארד דולר.
- תקופת הקרן תעמוד על עד 8 שנים מיום הסגירה הראשונה של הקרן (Initial Closing).
- נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה הקרן 34 מקבצי דיור, בהיקף של 10,410 יחידות דיור במדינות טקסס, אריזונה, פלורידה, טנסי, וירג'יניה, ג'ורג'יה ודרום וצפון קרוליינה, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 960 מיליון דולר.
- היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו כ- 75 מיליון דולר.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 74 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 7.23% מהיקף ההשקעה בקרן.

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

- הקרן עוסקת במימון מקבצי דיור בדרך של מתן מכשירי השלמת הון עצמי הכוללים הלוואות מזנין (Mezzanine Loans) והון מועדף (Preferred Equity Investments) לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש דצמבר 2019, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 100 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש יוני 2021, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 285 מיליון דולר וכן כ- 18 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 303 מיליון דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית עומדת על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- הקרן ביצעה 52 עסקאות למימון מקבצי דיור בארה"ב.
- החברה, לרבות גופים הקשורים אליה (השותף הכללי), השקיעה סך של כ- 15 מיליון דולר המהווים כ- 5.26% מהיקף ההשקעה בקרן.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של 20 עסקאות חוב ולאחר החלטת השותף המנהל של הקרן לא להחזיק עוד בשלוש פוזיציות חוב (השקעה בסך של כ- 14.7 מיליון דולר), מחזיקה קרן החוב הראשונה ב- 29 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 237 מיליון דולר.

(5) קרן החוב השנייה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital II):

- הקרן עוסקת במימון מקבצי דיור בדרך של מתן מכשירי השלמת הון עצמי הכוללים הלוואות מזנין (Mezzanine Loans) והון מועדף (Preferred Equity Investments) לרכישת מקבצי דיור בארה"ב, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב ומאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב.
- סגירה ראשונה (Initial Closing) - חודש אפריל 2022, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 175 מיליון דולר.
- סגירת סופית (Final Closing) - חודש דצמבר 2023, בהיקף התחייבויות להשקעה של כ- 401 מיליון דולר וכן כ- 9 מיליון דולר שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ- 410 מיליון דולר.
- תקופת הקרן המקסימלית תעמוד על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן (Final Closing).
- במהלך חודש יוני 2024 מימש השותף הכללי את אופציית הארכת תקופת ההשקעות של קרן החוב השנייה למימון מקבצי דיור בארה"ב בשנה נוספת עד ליום 28 באפריל 2025.
- למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של עסקת חוב אחת, מחזיקה הקרן ב- 25 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 332 מיליון דולר.
- ההיקף הכולל של התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון 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- 13.5 מיליון דולר המהווים כ- 3.74% מהיקף ההשקעה בקרן.

באור 7 - קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב (המשך)

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

ג. קרנות / שותפויות להשקעה (המשך)

עדכון אודות קרנות החוב:

לאור השינויים בתנאי השוק אשר משפיעים על חלק מהלווים, ישנם מקרים בהם קרנות החוב השתלטו על ניהול, תפעול ובעלות הנכסים להם ניתן המימון, זאת במסגרת זכויות חוזיות קיימות, הן מול הלווים עצמם והן מול המלווים הבכירים (Senior Lenders). לרוב, תהליך ההשתלטות מתבצע בשני שלבים: תחילה, השתלטות ניהולית ותפעולית בהתאם לזכויות החוזיות הקיימות, ולאחר מכן העברת מלוא הבעלות על הנכסים לקרנות החוב. תהליך זה נועד למקסם את יכולת הקרן לשפר את ביצועי הנכסים עליהם הוחלט להשתלט.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, השתלטו קרנות החוב על ניהול עשרים וחמש עסקאות, כדלקמן:
קרן חוב 1 – הקרן השתלטה על ניהול שש עשרה עסקאות. מתוכם, בשבע עסקאות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

קרן חוב 2 – הקרן השתלטה על ניהול תשע עסקאות. מתוכם, בשש עסקאות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

למועד הפרסום, מרבית 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.

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

בתים פרטיים - Single Family Rental (להלן - "SFR") (6)

בחודש דצמבר 2020 הודיעה החברה על הרחבת פעילותה בתחום הדיור להשכרה בארה"ב על ידי כניסה לתחום ה-SFR. לקידום הפעילות וניהולה התקשרה החברה עם שותף מקומי בעל ניסיון ומוניטין רב בתחום ה-SFR. בפעילות זו רוכשת החברה בתים פרטיים חדשים מקבלנים בהנחה ממחיר השוק, זאת באמצעות קשירה וביצוע רכישות בהיקפים גדולים. הבתים מושכרים בעיקר למשפחות ומונהלים בצורה מיטבית על ידי פלטפורמה ניהולית קיימת עם ניסיון רב בתחום, המובילה למקסום הרווח התפעולי הנקי (NOI) ויצירת תזרים שוטף יציב לאורך תקופת ההחזקה. מימוש הבתים מתוכנן להתבצע לאחר תקופה קצובה, לרוב במקבצים (פורטפוליו), כתיקים מניבים, אם כי ישנה אפשרות גם למכירה כבתים בודדים.

שותפות הניהול לנכסי ה-SFR, Electra Transcendent Management LLC, מוחזקת על ידי החברה ושותפה (50%) ועם השותף המקומי (50%), ועוסקת בהשכרה ותפעול נכסי ה-SFR.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה (ביחד עם שותפים מוגבלים), 25 שותפויות, אותן מנהלת החברה, בעקיפין, כשותף מנהל (GP) יחד עם השותף המקומי. השותפויות האמורות לעיל הינן הבעלים של כ- 4,261 בתים פרטיים צמודי קרקע, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב, בעלות (100%) של כ-1.2 מיליארד דולר והון עצמי שהושקע (100%) המסתכם לסך של כ- 474.2 מיליון דולר. החברה מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) ב- 19 שותפויות בשיעורים של כ- 5% - 18% וביתר השותפויות שיעור החזקתה של החברה יחד עם החזקות השותף המקומי בפעילות הינו 100%.

בנוסף השקיע השותף הכללי (GP) סך (100%) של כ- 12 מיליון דולר, עבור רכישת קרקעות, פקדונות ומקדמות לבניית ורכישת 515 בתים עתידיים (שמומנו באמצעות אשראי בנקאי).

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

ג. קרנות / שותפויות להשקעה (המשך)

(7) ריט (REIT) פרטית למלונות בארה"ב (Electra Hospitality)

במהלך תקופת הקורונה, בחנה החברה את השפעת המגפה על תחום המלונאות בארה"ב וזיהתה הזדמנויות לביצוע השקעות אטרקטיביות במלונות אשר חוו פגיעה משמעותית בשוויים לאור המשבר.

במסגרת זו, התקשרה החברה עם שותף אמריקאי (Co-GP) בעל ניסיון ומוניטין רב בתחום המלונות, המחזיק בבעלותו ומנהל רשת בתי מלון בשם AKA ופועל בתחום הנדל"ן בארה"ב מזה עשורים רבים, והקימה שותפות ריט (REIT) פרטית (להלן: "השותפות"). השותפות תפעל לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's), ביעד גיוס של עד 500 מיליון דולר בשלב הראשון, אשר עודכן לסך של 700 מיליון דולר, באמצעות יירכשו מלונות בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי הממוקמים בערים מרכזיות, בעיקר בארה"ב (Gateway Cities), אשר מתאפיינות בביקוש רב לתיירות עסקית ופנאי. התכנית העסקית של השותפות כוללת, בין היתר, בחינת מימוש באמצעות הנפקה לציבור (IPO) לאחר רכישת מסה קריטית של מלונות והשלמת הליך השבחתם.

בהתאם לתוכנית החברה, יעמוד חלקו של השותף הכללי בהון העצמי כ-LP, לאחר דילול ע"י משקיעים, על כ- 8% מהיקף ההשקעות בפעילות, ובכל מקרה לא יפחת מ- 40 מיליון דולר, ולא יעלה על סך של 80 מיליון דולר (מזה חלק החברה, 75%).

ביום 8 במרץ 2022, הודיעה החברה על סגירה ראשונה (Initial Closing) של הריט האמורה בהיקף התחייבויות של כ-500 מיליון דולר.

נכון לפרסום הדוחות הכספיים, סך התחייבויות ההשקעה מסתכמות לסך כולל של כ- 745 מיליון דולר (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).

ריט המלונות רכשה 7 בתי מלון בעלות כוללת (100%) בתוספת שיפורים במושכר, למועד פרסום הדוחות הכספיים, בסך של כ- 783 מיליון דולר בהיקף השקעה הנית כוללת בסך של כ- 528 מיליון דולר.

החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 45 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 9.25% מהיקף ההשקעה בקרן.

ד. פרויקטי מגורים להשכרה בדרום מיאמי:

בשנת 2022 רכשה החברה ביחד עם שותף מקומי (JV), שתי חטיבות קרקע בדרום מיאמי, בשכונת Cutler Bay שבפלורידה, ארה"ב (להלן: "המתחם") תמורת (100%) כ- 134 מיליון דולר, ההון העצמי (100%) שהושקע בעסקאות הסתכם לסך של כ- 73.8 מיליון דולר (חלק החברה 75%).

שטח המתחם הינו כ-385 דונם, שוכן באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית ובו זכויות לבניית אלפי יחידות דיור, וכולל כ- 85 אלף מ"ר שטחי מסחר בנויים (קניון ומבני מסחר) וחניונים.

בהתאם לתוכנית פיתוח והשבחה שהוגשה לרשות המקומית, בכוונת החברה והשותף המקומי להשביח ולפתח את הזכויות במתחם, ולפעול לפיתוח פרויקטי מגורים להשכרה (לרבות מתחמי Multifamily) עד כ- 5,000 יחידות דיור לצד שטחי מסחר.

ביום 25 באפריל 2023, אישרה הרשות המקומית את תוכנית המתאר הכללית שהוגשה. אישור כאמור מאפשר לחברה להגיש תוכניות מפורטות להתחלת בניית כל שלבי הפרויקט על פי תוכנית המתאר שהוגשה.

שווי הנכסים (100%) בספרי החברות הכלולות (חלק החברה 75%) בהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה ממעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב ברבעון השני לשנת 2024 בסך של כ- 222 מיליון דולר. כתוצאה מהערכת השווי רשמה החברה בתקופת הדוח את חלקה בהפסד לאחר מס ולאחר חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין ירידת הערך, שנזקף לסעיף הוצאות המימון (ראה גם ביאור ג2), בסך של כ- 3.5 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 7 להלן.

ה. חברת הניהול American Landmark Management ("ALM") (להלן: "ALM"):

השותפות ALM מוחזקת על ידי החברה (50%) ושותפיה בשותף הכללי (GP) (50%). למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת חברת הניהול מקבצי דיור הכוללים כ- 34 אלף יחידות דיור, המוחזקים על ידי אלקטרה אמריקה ו-3 הקרנות להשקעה במקבצי דיור.

ו. דיבידנדים ודמי הצלחה מחברות כלולות המחזיקות בדיור להשכרה בארה"ב:

בשנת 2024 התקבלו מחברות כלולות דמי הצלחה ודיבידנדים בסכום כולל של כ- 14.4 מיליון דולר (בשנת 2023 - כ- 9.7 מיליון דולר).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ז.

מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה:

1. 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

2. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים צורפו לדוחות החברה:

- החברה מצרפת את הדוחות הכספיים של:
- הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund II, L.P).
- הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (American Landmark Electra Multifamily Investments Fund III L.P).

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	
30,825	85,245	נכסים שוטפים
1,027,381	830,207	נכסים לא שוטפים (*)
25,212	26,069	התחייבויות שוטפות
414,835	381,648	התחייבויות לא שוטפות
618,159	507,735	נכסים, נטו
618,159	507,735	הון המיוחס לבעלי המניות
14,480	54,381	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
416,871	381,648	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 710 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2023	2024	
אלפי דולר	אלפי ש"ח	אלפי דולר	
83,351	72,448	73,349	הכנסות
37,657	32,769	32,968	רווח תפעולי
97,419	(74,268)	(8,547)	התאמות שווי הוגן
181,043	(25,188)	(40,212)	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
274,304	(85,953)	(35,286)	רווח (הפסד) לתקופה
41,706	26,713	16,891	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ז. מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה: (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	
67,756	367,959	נכסים שוטפים
2,943,085	2,545,212	נכסים לא שוטפים (*)
32,838	235,912	התחייבויות שוטפות
225,426	209,176	הלוואות בעלים
1,615,135	1,445,656	התחייבויות לא שוטפות
1,137,443	1,022,427	נכסים, נטו
1,137,443	1,022,427	הון המיוחס לבעלי המניות
17,228	16,000	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
1,642,094	1,445,656	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 2,487 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי דולר	אלפי ש"ח	אלפי דולר	
234,810	252,462	253,989	הכנסות
118,033	129,641	128,202	רווח תפעולי
432,694	(121,693)	(109,527)	התאמות שווי הוגן
19,949	(13,612)	6,768	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
481,518	(105,102)	(83,278)	רווח (הפסד) לתקופה
61,979	73,527	73,255	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ז. מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה: (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	
48,961	45,412	נכסים שוטפים
1,655,833	2,135,782	נכסים לא שוטפים (*)
24,672	24,219	התחייבויות שוטפות
220,070	294,912	הלוואות בעלים
984,727	1,259,541	התחייבויות לא שוטפות
475,326	602,521	נכסים, נטו
475,326	602,521	הון המיוחס לבעלי המניות
9,649	12,087	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
996,892	1,259,541	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 2,094 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי דולר	אלפי ש"ח	אלפי דולר	
45,348	126,668	154,690	הכנסות
17,214	60,369	72,900	רווח תפעולי
-	(87,152)	(38,882)	התאמות שווי הוגן
-	-	2,045	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(26,252)	(119,160)	(62,415)	רווח (הפסד) לתקופה
20,273	49,117	59,983	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ז. מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בדיור להשכרה: (המשך)

המידע התמציתי של חטיבות הקרקע במיאמי הינו מצרפי ביחס לשתי הישויות בקשר עם פרויקט הפיתוח והנדל"ן המניב לגביו בוצעה הערכת השווי (הנתונים הינם לפי 100%):

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	
22,086	6,990	נכסים שוטפים
225,400	222,200	נכסים לא שוטפים
3,185	3,158	התחייבויות שוטפות
87,960	72,269	התחייבויות לא שוטפות, נטו
156,341	153,763	נכסים, נטו
156,341	153,763	הון המיוחס לבעלי המניות
725	964	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
87,960	72,269	מזומנים ושווי מזומנים
		התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות)
		(*) נכסים לא שוטפים כוללים כ- 222.2 מיליון דולר נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.
		(**) המידע התמציתי הינו מצרפי ביחס לשתי הישויות בקשר עם פרויקט הפיתוח והנדל"ן המניב לגביו בוצעה הערכת השווי.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
10,148	12,521	12,314	הכנסות
3,917	805	(85)	רווח (הפסד) תפעולי
-	77,162	(3,200)	התאמות שווי הוגן
2,801	76,038	(7,345)	רווח (הפסד) לתקופה
721	1,459	2,647	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

- המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות זהה למדיניות החשבונאית של החברה.
 - ביום 25 בנובמבר 2024, השלימו החברות הכלולות מימון מחדש לחטיבות הקרקע, באמצעות הלואה בכירה אשר החליפה ופרעה את ההלוואות הקיימות. נכון למועד הדוחות הכספיים קיימת כנגד שתי חטיבות הקרקע הלואה בסך של כ- 79.8 מיליון דולר, ההלוואה נושאת ריבית משתנה (SOFR) + 7.75% (כך ששיעור הריבית נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 12.33%). מועד פירעון ההלוואה הינו ביום 25 בנובמבר 2026, כאשר קיימות שתי אופציות להארכת מועד הפירעון בשנה אחת נוספת כל אחת (סה"כ שנתיים).
- נכון למועד הדוחות הכספיים עומדות החברות הכלולות בכל אמות המידה הפיננסיות הקיימות עבור הלואה זו.

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

א. חברות כלולות ועסקאות משותפות - נכסי אסטרטגית המימוש

(1) הודו:

למועד הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה באמצעות חברות בנות זרות ב-2 קרקעות בעיר צ'נאי, הודו. החברה מבצעת את השקעותיה בהודו בשיתוף פעולה עם חברת נכסים ובנין בע"מ, המחזיקה בקרקעות בשיעורי החזקה זהים לאלה שבהם מחזיקה החברה, יחד עם צדדים נוספים. בהתאם לתיקון לתקן חשבונאות IAS-28, הפחיתה החברה בספריה, בשנת 2019, את מלוא יתרת השקעתה בפרויקטים בהודו.

פרויקטים בצ'נאי:

בשנת 2017 חתמה החברה הכלולה על הסכם למכירת הזכויות בפרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי לשותף המקומי בפרויקטים, הכוללים שטח של כ-33 אקר בו קיימות זכויות לבניית כ-2,200 יחידות דיור, וכן חטיבת קרקע, הסמוכה לפרויקט המגורים, בשטח של כ-10 אקר, המיועדת לשימוש מסחרי, בתמורה כוללת (100%) של 45.5 מיליון דולר (חלק החברה כ-21 מיליון דולר). במועד חתימת ההסכם קיבלה החברה הכלולה סך (100%) של 6.7 מיליון דולר ובשנת 2019 התקבל סך נוסף (100%) של כ-1 מיליון דולר. ביום 6 ביולי 2023, התקשרה החברה הכלולה בעדכון להסכם המכר כך שיתרת הזכויות בקרקעות של הפרויקטים 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.

הפרויקטים 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. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברות הכלולות הסכימו, לעת עתה, להמשיך לקבל תשלומים בלוח זמנים שאינו זהה לאבני הדרך.

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-4.2 מיליון דולר (חלק החברה 47.5%). התשלומים המתקבלים נזקפים, בהתאם לתיקון לתקן חשבונאות IAS28, כהכנסה בדוח רווח והפסד.

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

ב. קרו להשקעות בבריטניה

בחודש נובמבר 2021, הודיעה החברה כי הינה פועלת להרחבת פעילותה בתחום קרנות ההשקעה (Private Equity) תחת ניהולה, ונכנסה לתחום המשרדים בבריטניה במטרה לנצל את פערי הביקוש בין נכסי משרדים מיושנים ולא אטרקטיביים (Grade B/C) לנכסי משרדים מודרניים ואטרקטיביים (Grade A). פערי ביקוש אלו גדלו בעקבות מגפת הקורונה וצפויים לגדול עוד יותר עד שנת 2030 לאור רגולציה ממשלתית מתוכננת בתחום ההתייעלות האנרגטית (EPC). מטרה זו צפויה להיות מושגת באמצעות יישום מודל עסקי המבוסס על אסטרטגיית השבחה (Value Add) הכוללת השבחה של נכסי משרדים Grade B/C ל- Grade A הממוקמים במיקומים מרכזיים, זאת לצד ניצול הזדמנויות רכישה לאור תמחור מחדש של נכסים הנובע מירידת מחירי הנדל"ן בעולם בעקבות הריבית הגבוהה – ניצול שתי ההזדמנויות במקביל ליצירת ערך משמעותי (Double Upside).

החברה התקשרה עם שותף מקומי בעל ניסיון של למעלה מ-25 שנה בתחום המשרדים בבריטניה, במהלך ביצע עסקאות בהיקף רחב, לרבות עם גופים מוסדיים מישראל ומבריטניה.

רכישת הנכסים מבוצעת בדרך של קרנות השקעה (Private Equity) כאשר החברה משמשת ביחד עם השותף המקומי כשותף כללי (GP) ופועלת לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's) עד להגעה ליעד הגיוס בהיקף של 200 מיליון ליש"ט.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ב. קרן להשקעות בבריטניה (המשך)

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-115 מיליון ליש"ט וכן כ-11 מיליון ליש"ט שגויסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גויס סך של כ-126 מיליון ליש"ט.

היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ- LP בקרן ההשקעות 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-14.18% מהיקף ההשקעה בקרן.

להלן פירוט חלק החברה בהשקעה בקרן בריטניה נכון למועד הדוחות הכספיים:

שיעור החזקת החברה		היקף ההשקעה	
בזכויות בהון		בחברה כלולה	
ליום 31 בדצמבר			
2024			
מיקום	%	באלפי ליש"ט	
Kirby	14.18	3,064	לונדון
Newhall	14.18	1,005	בירמינגהאם
Kingsway	14.18	2,567	לונדון
Electra UK Fund 1 L.P		(4,081)	
סה"כ		2,554	

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 בשלושה בנייני משרדים בהיקף השקעה הונית כוללת של כ-46.8 מיליון ליש"ט (חלק הקרן).

באור 9 - נכסי אסטרטגיית המימוש

פרויקט אורנים:

הפרויקט נתן ערבות חוק מכר בסך של כ-11 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) לרוכש דירה בפרויקט (כיום, מלון רויאל ביץ' ברחוב הירקון בתל-אביב).

באור 10 - אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב)

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		מטבע	בסיס הצמדה	
2023	2024			
אלפי דולר	אלפי דולר			
41,900	10,000	דולר		הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
31,046	28,462	בש"ח		חלויות שוטפות של אגרות חוב
72,946	38,462			

ב. אמות מידה פיננסיות - ראה באור 12 ג להלן.

ג. שעבודים - ראה באור 15 א להלן.

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר
105	115
1,060	2,666
1,120	1,417
3	4
5,892	7,320
5	226
8,185	11,749

חברות בקבוצת אלקו
 עובדים ומוסדות בגין שכר
 ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב
 מוסדות
 הוצאות לשלם
 אחרים

באור 12 - הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר
144,788	202,691
1,158	2,120
21,733	4,865
167,679	209,675

צפון אמריקה
 ישראל
 בריטניה

ב. הרכב לפי מטבע פונקציונאלי:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית
2023	2024	ליום 31 בדצמבר
אלפי דולר	אלפי דולר	2024
		%
1,158	2,120	7.96
144,788	202,691	8.88-9.88
21,733	4,865	9.54-9.97
167,679	209,675	

ממוסדות פיננסים ותאגידים בנקאיים: (1)
 בש"ח

במטבע חוץ או בהצמדה אליו:
 בדולר ארה"ב
 בלירה שטרלינג

(1) היתרות הינן בריבית משתנה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - הלוואות לזמן ארוך (המשך)

ג. מידע נוסף:

בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ושל החברה הבת בארה"ב ליום 31 בדצמבר 2024 על סך כולל של 220 מיליון דולר. מועד פרעון של מסגרות האשראי הינו כלדקמן:

שנת 2025 - 10 מיליון דולר.
שנת 2026 - 160 מיליון דולר.
שנת 2027 - 50 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 בדצמבר 2024 – 35.24%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 31 בדצמבר 2024 – 39.80%.

דיבידנד - החברה תהא רשאית לחלק דיבידנדים בסכום שנתי המהווה עד 50% מהרווחים המותרים לחלוקה (עודפים בניכוי קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר) או עד 20 מיליון ש"ח (הגבוה מביניהם) והכל בכפוף לתנאים כמוסכם עם הבנקים הכוללים בין היתר:

1. ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, בניכוי סכום החלוקה הצפויה, לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.
2. סכום החלוקה לא יעלה על הרווח הנקי המצטבר לתקופה של ארבעה רבעונים הרצופים האחרונים (לא כולל הרבעון במהלכו תבצע החלוקה).
3. היא אינה מצויה, ערב החלוקה וגם עקב החלוקה בהפרה של ההתניות הפיננסיות.
4. החברה אינה מצויה ערב חלוקת הדיבידנד כאמור בהפרה של איזו מהתחייבויותיה.

בנוסף כוללים ההסכמים בין החברה לבין הבנקים המממנים הוראות כדלקמן:

- הגבלה על תשלומים לבעלי שליטה – החברה תהיה רשאית לשלם לאלקו בע"מ (להלן: "אלקו") דמי ניהול, מענקים והחזר הוצאות בהתאם לקבוע בהסכם לקבלת שירותי ניהול, וכן תהיה רשאית לשלם לחברות מקבוצת אלקו שכר ותמורה עבור שירותים מקצועיים שיינתנו לה (לרבות שירותי ניהול, אחזקת נכסים, שכר דירה וארנונה, הוצאות אנרגיה, כיבודים ושירותי מחשוב) ובלבד שהשירותים והתשלום בגינם יינתנו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק בסך שנתי שלא יעלה על 8 מיליון ש"ח בכל שנה קלנדרית. בנוסף, כל הלוואות הבעלים ו/או הכספים אשר מגיעים לבעלים מהחברה ו/או התחייבויות החברה כלפיהם יהיו נחותים ונדחים אחרי התחייבויות החברה לבנק.
- שמירת שליטה בחברה – שינוי שליטה בחברה יהווה אירוע הפרה. כמו כן התחייבה החברה כי לא תקבל החלטות מסוימות כגון פירוק מרצון, שינוי המבנה התאגידי של החברה בלבד, מיזוג ו/או החלטה בדבר פשרה או הסדר.
- במקרה שהחברה תבצע הנפקה של אגרות חוב, בכל דרך שהיא, לרבות במקרה של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות: (1) מח"מ אגרות החוב יהיה ארוך ממח"מ מסגרות האשראי בבנקים ו-(2) לא יבוצעו פירעונות מוקדמים של אגרות החוב ללא קבלת אישור הבנק לכך בכתב ומראש.
- על אף האמור, הוסכם כי החברה תהיה רשאית לפרוע פרעונות מוקדמים של אגרות חוב בהתקיים כל התנאים הבאים:

1. סך הסכום הנפרע במצטבר אינו עולה על 30% מיתרת קרן האג"ח במועד ההנפקה.
2. לא חל שינוי מהותי לרעה בעסקי החברה או במצבה הכספי.
3. מסגרת האשראי הבנקאית במועד הפירעון המוקדם אינה מנוצלת.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - הלוואות לזמן ארוך (המשך)

ג. מידע נוסף: (המשך)

• החברה לא תיתן ולא תתחייב לתת לבעלים, קיימים ועתידיים ו/או לחברות בקבוצת "אלקו" ו/או לבן משפחה של נושאי משרה בחברה ו/או לחברות או תאגידים אשר החברה הינה בעלת עניין בהם, בין במישרין בין בעקיפין, בכל אופן וצורה שהן, הלוואות או אשראי כלשהם מהחברה, ו/או סיוע כלשהו מהחברה לקבלת הלוואות ו/או אשראי ו/או ערבויות מהחברה לטובת מי מהאמורים לעיל - והכול בלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. האמור לא יחול על העמדת הלוואות ו/או אשראים לחברות מוחזקות של החברה, לרבות ומבלי לגרוע, חברות ו/או תאגידים ו/או גופים המוחזקים במישרין ו/או בעקיפין על ידי החברה, בחו"ל בלבד, ו/או קרנות ו/או דיור להשכרה בארה"ב אשר החברה משקיעה בהן ו/או משמשת בהן כנאמן ו/או גופים הקשורים לכל הנ"ל ו/או לשותפויות בהן החברה שותפה (בין אם שותפויות רשומות ובין אם לא רשומות, כאשר העמדת הלוואה ו/או אשראי לשותפות כאמור לעיל, תהא ביחס לחלק בו מחזיקה החברה בשותפות הנ"ל).

ד. שעבודים:

באשר לשעבודים ראה באור 15א.

באור 13 - אגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר
150,504	233,167
(7,835)	(6,032)
(931)	(1,077)
141,738	226,059
(31,046)	(28,462)
110,692	197,597

אגרות חוב
פרמיה (ניכיון)
עלויות גיוס

חלויות שוטפות של אגרות חוב

ב. מידע נוסף:

אג"ח ז'	אג"ח ו'
באלפי ש"ח	
417,090	433,271
417,090	602,000

יתרת ע.נ ליום 31 בדצמבר 2024

ע.נ שהונפק

תנאי ריבית

מועדי תשלום קרן

מועדי תשלום ריבית

דירוג על ידי מעלות
דירוג על ידי מידרוג

קבועה - 6.07%	קבועה - 2.85%
19 תשלומים לא שווים	17 תשלומים לא שווים
המשולמים ביום 30	המשולמים פעמיים בשנה
בנובמבר 2025 ופעמיים	ביום 30 במאי ו-30
בשנה בימים 31 במאי ו-	בנובמבר של כל אחת
30 בנובמבר של כל אחת	מהשנים 2022 ועד 2029
מהשנים 2026 ועד 2034	וביום 30 במאי 2030.
(כולל).	

ריבית חצי שנתית	ריבית חצי שנתית
המשולמת פעמיים בשנה	המשולמת פעמיים בשנה
בימים 31 במאי ו-30	ביום 30 בנובמבר של כל
בנובמבר של כל אחת	אחת מהשנים 2021 ועד
מהשנים 2024 ועד 2034	2029 (כולל) וביום 30 במאי
(כולל).	של כל אחת מהשנים 2022
	ועד 2030 (כולל).

ilA-/Stable
A3 עם אופק יציב

ilA-/Stable
A3 עם אופק יציב

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב סדרה ו':

בחודש מרץ 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ו') בסך כולל של 100 מיליון ש"ח ערך נקוב. בחודש ספטמבר 2022, הנפיקה החברה 162 מיליון ש"ח ערך נקוב באמצעות הרחבת סדרה ו' וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 151.308 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2023, הנפיקה החברה 190 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הרחבה פרטית, וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 173.7 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2023 הנפיקה החברה 150 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') לציבור, בדרך של הרחבת סדרה וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 137.1 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב (סדרה ו') שהוקצו בדרך של הרחבות סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד 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-130 מיליון דולר. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ- 260 מיליון דולר.

- **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 מיעדים, 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 בדצמבר 2024 הינו 35.89%.

- **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 מיעדים, 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 בדצמבר 2024 הינו 39.80%.

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 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 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 מיעדים, 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 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;
- החברה עומדת בכל התחייבויותיה "המהותיות" כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;
- החברה תכלול בדוח המידי בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה כאמור לעיל.

- **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 שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו המובטחות בשעבודים השוטפים, כאמור לא יעלה על 280 מיליון דולר ארה"ב (התחייבויות נטו – משמעם התחייבויות בניכוי

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

מזומנים ושווה מזומנים ובניכוי מסגרות אשראי לא מנוצלות, שניצולן אינו מובטח בשיעבוד השוטף הכללי (כאמור).

באור 13 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב סדרה ז':

בחודש ינואר 2024, הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ז') בסך כולל של 150 מיליון ש"ח ערך נקוב העומדות לפירעון ב-19 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, כדלקמן: 5 תשלומים בשיעור של 6% כל אחד ביום 30 בנובמבר 2025 ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של השנים 2026 ו-2027, ו-14 תשלומים בשיעור של 5% כל אחד בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2034 (כולל). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית שקלית לא צמודה של 6.07%, שתשולם פעמיים בשנה בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2034 (כולל). בחודש ספטמבר 2024, הנפיקה החברה 126.4 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבה פרטית. בחודש דצמבר 2024, השלימה החברה הנפקת 140.69 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה על-פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 28 בנובמבר 2024. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד 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. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. "הלוואות בעלים" – יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פירוק החברה; (ב) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ז'). ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, הינו כ-260 מיליון דולר.

- **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 מיעדים), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-27%. ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 35.89%.

- **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 מיעדים), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-33%. ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 39.80%.

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 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 בחבוביותיה 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 מיעדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שעל בסיסה תתקבל החלטה הדירקטוריון בדבר החלוקה, לא יפחת מ-27%;
- החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;
- החברה תכלול בדוח המיידי 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 שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות נטו המובטחות בשעבודים 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).

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

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

באור 13 - אגרות חוב (המשך)

ה. 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.

ביום 24 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את חידוש התוכנית לרכישה עצמית של אגרות החוב של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, אשר תחול על כל סדרות אגרות החוב של החברה, בתוקף החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 1 במרץ 2028.

עד ליום 31 בדצמבר 2024 לא נרכשו במסגרת התוכנית אגרות חוב של החברה.

דירוג החברה ואגרות החוב:

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.
3. ביום 5 באוגוסט 2024, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilA- באופק יציב.
4. ביום 18 בספטמבר 2024, אישרה מידרוג דירוג A3.il באופק יציב להרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ז') בסך של עד 130 מיליון ש"ח ערך נקוב.
5. ביום 27 בנובמבר 2024, אישרה מידרוג דירוג A3.il באופק יציב להרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ז') בסך של עד 150 מיליון ש"ח ערך נקוב.
6. לאחר תאריך המאזן, ביום 3 בפברואר 2025, אישרה מידרוג בע"מ דירוג A3.il באופק יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה.

באור 14 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

בחודש נובמבר, 2020 חתמה החברה על הסכם עם השותף בתחום מקבצי הדיור, מר ג'ו לובאק (להלן – השותף) וזאת בהמשך להסכמות מחודש אוגוסט, 2020 לפיהם במקרה של קרות "אירוע" כתוצאה חס וחלילה מפטירה או נכות קבועה של השותף תרכוש החברה את כלל החזקותיו של השותף (לרבות גופים קשורים שלו) בישויות השונות העוסקות בתחום מקבצי הדיור, בהתאם לשווי השוק של ההחזקות ועקרונות אחרים שנקבעו בהסכם בין הצדדים לרבות תנאי פריסת התשלום בתמורה לרכישת ההחזקות על פני שלוש שנים. השלמת העסקה בקרות אירוע, מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מסוימים, לגביהם נקבעו הסכמות במידה ולא יתקיימו התנאים המתלים.

ליום 31 בדצמבר, 2024 נאמדת סך ההתחייבות בגין אופציית המכר (Put) כאמור בסך של כ-33 מיליון דולר (ליום 31 בדצמבר, 2023 – 35 מיליון דולר), ראה גם ביאור ג2.

באור 15 - שעבודים, ערבויות ותלויות

א. שעבודים:

החברה יצרה שעבודים שוטפים על נכסיה וכן שעבודים קבועים על הון המניות שלה שטרם נדרש או שנדרש וטרם נפרע ועל המוניתין שלה, זאת לטובת הבנקים המממנים את פעילותה בישראל, פארי פסו ביניהם, שיתרת האשראי מהם ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לסך של כ-220 מיליון דולר. כמו כן, שיעבדה חברה בת בארה"ב את מניותיה להבטחת קו אשראי בסך של עד 40 מיליון דולר מבנק אמריקאי.

ב. ערבויות:

- (1) בדבר ערבות חוק מכר שניתנה לרוכש דירה בפריקט אורנים ראה באור 9.
- (2) החברה נתנה ערבות שאינה מוגבלת בסכום לבנק בארה"ב לטובת הלוואה שניתנה לחברה כלולה בארה"ב שפועלת בתחום ה – SFR, להבטחת אשראי בסך 10 מיליון דולר.

ג. תלויות:

לאחר תאריך המאזן, ביום 6 בינואר 2025, הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בקשה כנגד החברה, אלקו בע"מ (בעלת השליטה בחברה), וחברות נוספות בשליטת אלקו בע"מ, לפי סעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") לגילוי ועיון במסמכים, לשם בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת. עניינה של הבקשה הוא בקשר עם מתן תרומות על-ידי המשיבות לקרן להענקת מלגות על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, אשר לטענת המבקש, בוצע ללא קבלת האישורים הנדרשים בחוק החברות.

החברה ויועציה המשפטיים לומדים את הבקשה ואולם מעיון ראשוני נראה כי הבקשה קנטרנית וכוללת טענות לא מבוססות אשר דינה להדחות על הסף.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - הון המניות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024	
מונפק (ונפרע *)	ר ש ו ם	מונפק (ונפרע *)	ר ש ו ם
מספר מניות			
56,773,863	100,000,000	60,116,826	100,000,000

מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח
ערך נקוב כל אחת

(*) כל המניות נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (לאחר ניכוי 892,127 מניות המוחזקות על ידי החברה כמניות באוצר).

ב. זכויות הנלוות למניות:

כל מניה רגילה מקנה למחזיק בה:

- (1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף באסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה בכל הצבעה בכל אסיפה כללית בה השתתף המחזיק בה.
- (2) זכות לקבל דיבידנדים ומניות הטבה אם וכאשר יחולקו.
- (3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה לאחר פירוקה.

ג. ביום 16 במאי 2023, קיבלה החברה היתר מרשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף, ובו ביום פרסמה החברה את תשקיף המדף.

ד. ביום 24 בינואר 2024, ביצעה החברה הנפקה 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).

ה. לאחר תאריך המאזן, ביום 12 בפברואר 2025, השלימה החברה הנפקה פרטית של 4,136,505 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב של החברה, אשר הוצעו למשקיעים מסווגים מכח דוח הנפקה פרטית. התמורה ברוטו בגין ההנפקה כאמור הסתכמה לסך של כ-200 מיליון ש"ח (כ- 55 מיליון דולר).

ו. 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.
- 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.
- 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.

ז. 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 ("התוכנית הקודמת").

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).

ביום 24 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את חידוש התכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח, בתוקף החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 1 במרץ 2028.

עד ליום 31 בדצמבר 2024 ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות החברה מתוקף התוכנית הקודמת (החל ממאי 2022) 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.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר

34,655	42,729
--------	--------

הלוואות לחברות כלולות

48,755	64,976
--------	--------

חייבים ויתרות חובה

התחייבויות:

105	115
-----	-----

זכאים ויתרות זכות

יתרת הלוואות וחובות שוטפים של בעל עניין הגבוהה ביותר במשך השנה הינה בסך של כ- 15.8 מיליון דולר.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

721	676	671
-----	-----	-----

דמי ניהול, החזר הוצאות והשתתפות בהוצאות שכן ונלוות של החברה האם

1,116	-	-
-------	---	---

מענק בגין שירותי ניהול לחברת האם

4,170	1,016	1,361
-------	-------	-------

הכנסות ריבית, נטו מחברות כלולות

ג. הטבות לבעלי עניין:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

786	1,150	1,729
-----	-------	-------

שכר ונלוות לבעלי עניין (*)

1,289	1,364	1,711
-------	-------	-------

שכר ונלוות לדירקטור בחברה (**)

150	190	169
-----	-----	-----

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

3	3	3
---	---	---

מספר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

(*) החל מיום 1 בינואר 2022 - מנכ"ל החברה, ראה גם ביאור 17ה(2).

(**) החל מיום 1 בינואר 2022 - יו"ר דירקטוריון החברה (בשנים 2020 ו- 2021 כיהן כמנכ"ל החברה), ראה גם ביאור 17ה(1).

ד. תגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות שכר בעלי עניין ולא כולל שכר דירקטורים כמפורט לעיל):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

2,075	2,514	3,440
-------	-------	-------

הטבות לזמן קצר והטבות לאחר העסקה (1)

2	2	2
---	---	---

מספר האנשים אליהם מתייחס התגמול

(1) ראה סעיפים 17ה(1), 17ה(2) להלן.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים:

1. החל מיום 1 בינואר 2015 כיהן מר גיל רושינק כמנכ"ל החברה. בתוקף החל מיום 1 בינואר 2022, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 26 בדצמבר 2021 ו-30 בדצמבר 2021, בהתאמה (וכן בהתאם לעדכונים שאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 בפברואר 2022), אישרה החברה את מינויו של מר רושינק כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה במשרה מלאה, חלף כהונתו כמנכ"ל החברה, באותם תנאי העסקה. ביום 9 בפברואר 2022 אושרו תנאי כהונתו כיו"ר דירקטוריון על-ידי האסיפה הכללית של החברה. בתוקף החל מיום 1 באפריל 2023, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 7 במאי 2023 ו-15 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 22 ביוני 2023, עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן עדכונים לתנאי כהונתו והעסקתו של מר רושינק.

להלן פרטים אודות תנאי העסקתו של מר רושינק:

א. החל מיום 1 באפריל 2023 שכרו החודשי של מר רושינק יעמוד על 110 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע שפורסם בגין חודש אפריל 2023.

ב. משכורת יג' - משכורת יג' בגובה המשכורת אשר תשולם במועדים המקובלים בחברה.

ג. מענק שנתי מדיד - מענק כספי שנתי בהתאם לתקרה המירבית הקבועה במדיניות התגמול של החברה, קרי מענק שנתי מבוסס על עמידה ביעד תזרים ממימושי נכסים ועל עמידה ביעד היקף גיוס מצדדים שלישיים להשקעות בנכסי הקרנות, בהתאם למדרגות שנקבעו במדיניות התגמול. תקרת המענק המדיד הינה 9 משכורות.

ד. מענק שנתי מבוסס פרמטרים איכותיים – בנוסף, בכפוף לכל דין, ועל פי החלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, רשאית החברה לשלם למר רושינק מענק אשר יתבסס על פרמטרים איכותיים. חלק זה לא יעלה על 3 משכורות ובלבד שסך כל המענקים שישולמו לו לא יעלה על תקרת המענק השנתי.

ה. סך המענק, ששולם ליו"ר הדירקטוריון בגין שנת 2024 הסתכם לסך של 0.99 מיליון ש"ח.

ו. מענק הוני – כחלק מתנאי העסקתו, במרס 2018 הוקצו למר רושינק 400,000 אופציות הניתנות למימוש ל-400,000 מניות רגילות של החברה. מתוך כמות זאת כאמור, בחודש פברואר 2021 מימש מר רושינק 160,000 אופציות, ובשנת 2023 מימש מר רושינק את יתרת האופציות.

ביוני 2023 הקצתה החברה למר רושינק 583,090 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש ל-583,090 מניות רגילות של החברה, שיהוו לאחר מימושן ולרבות בדילול מלא, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה כפי שהיה באותו מועד, כ-1% מהון החברה. בפועל, תוקצנה למר רושינק בעת מימוש האופציות מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. האופציות תבשלנה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת ההבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום חמש שנים ו-30 ימים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (שהיה 34.98 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות הראשונה המבשילה בתום שנתיים לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 35.86 ש"ח, של מנת האופציות השנייה המבשילה בתום שנתיים לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 36.73 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 37.61 ש"ח. סך ההטבה הגלומה בתכנית זו הינה כ-8 מיליון ש"ח ל-5 שנים.

ז. הטבות נלוות ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה, לרבות: רכב (מגולם), טלפון נייד והוצאות אחזקתו, ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, ימי מחלה ודמי הבראה, כיסוי ביטוחי וכתב שיפוי.

ח. כל אחד מהצדדים יכול לסיים את ההתקשרות בכל עת, מסיבה כלשהי ותוך מתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש של 180 ימים. החברה רשאית להודיע למר רושינק בכל שלב בתקופת ההודעה המוקדמת כי היא מוותרת על עבודתו בתקופת ההודעה המוקדמת ולבצע לו פדיון הודעה מוקדמת על בסיס משכורתו בלבד. במקרה של סיום יחסי עובד מעביד בין הצדדים מכל סיבה שהיא, למעט בנסיבות המצדיקות, לפי שקול דעת החברה, שלילת הודעה מוקדמת ו/או שלילת פיצוי פיטורים באופן מלא או חלקי, יהא זכאי מר רושינק למענק הסתגלות בסכום השווה ל-6 משכורות. במקרה שבו סיום העבודה הינו בנסיבות שבחן ניתן לשלול פיצוי פיטורים באופן מלא או חלקי, על פי דין, החברהפטורה ממתן הודעה מוקדמת, מפדיון הודעה מוקדמת וממתן מענק שנתי מדיד ומענק הסתגלות.

ט. מר רושינק התחייב לאי תחרות בעסקי החברה בכלל (אי תחרות במהלך תקופת ההסכם ובמשך חמישה חודשים לאחר סיום יחסי עובד מעסיק, והתחייבות לאי שידול לתקופה של 12 חודשים מיום סיום יחסי עובד מעסיק) ובעסקיה בבריטניה, בפרט (ללא מגבלה).

י. ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

הכללית של החברה, הענקת הלוואה למר רושניק, נושאת ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת, בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, בתנאי Non-Recourse, לשם השקעה בקרנות הנדל"ן של החברה, ראה גם ביאור 17(ה5) להלן.

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים: (המשך)

יא. ביוני 2023, החברה הקצתה למר רושניק מניות בחברה בת ישראלית פרטית של החברה אשר מקנות למר רושניק את כל הזכויות המשפטיות הכרוכות במניות ובין היתר חלוקות רווחים של החברה הבת שמקורן בהכנסות של דמי הצלחה שיתקבלו, לרבות בעקיפין, דרך יישות אחרת אשר זכאית לקבלת דמי הצלחה בהתאם להסכמי כל קרן קיימת ואשר תוקם בעתיד, ביחד עם השותף המקומי הנוכחי של החברה בפעילותה בהשקעה בבריטניה וזאת בהתאם להסכמי הקרן, ואשר אפקטיבית עתידות לשקף כ-5% מדמי ההצלחה של היישות הזכאית לדמי הצלחה.

2. החל מיום 28 במרץ 2016, כיהן מר אמיר יניב כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה.

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

בתוקף החל מיום 1 באפריל 2023, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 7 במאי 2023 ו-15 ביוני 2023, בהתאמה, אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן עדכונים לתנאי כהונתו והעסקתו של מר יניב.

להלן פרטים אודות תנאי העסקתו של מר יניב:

א. החל מיום 1 באפריל 2023, שכרו החודשי של מר יניב יעמוד על 110 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע שפורסם בגין חודש אפריל 2023.

ב. משכורת יג' - משכורת יג' בגובה המשכורת אשר תשולם במועדים המקובלים בחברה.

ג. מענק שנתי מדיד - מענק כספי שנתי בהתאם לתקרה המירבית הקבועה במדיניות התגמול של החברה, קרי מענק שנתי מבוסס על עמידה ביעד תזרים ממימושי נכסים ועל עמידה ביעד היקף גיוס מצדדים שלישיים להשקעות בנכסי הקרנות בהתאם למדרגות שנקבעו במדיניות התגמול. תקרת המענק המדיד הינה 13 משכורות. המענק ששולם למנכ"ל החברה בגין שנת 2024 הסתכם לסך של 1.43 מיליון ש"ח.

ד. מענק שנתי מבוסס פרמטרים איכותיים – בנוסף, בכפוף לכל דין, ועל פי החלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, רשאית החברה לשלם למר יניב מענק אשר יתבסס על פרמטרים איכותיים. חלק זה לא יעלה על 3 משכורות ובלבד שסך כל המענקים שישולמו לו לא יעלה על תקרת המענק השנתי.

ה. מענק הוני – כחלק מתנאי העסקתו, במרס 2018 הקצתה החברה למר יניב 240,000 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש ל-240,000 מניות רגילות של החברה. בשנת 2023 מימש מר יניב את מלא האופציות.

ביוני 2023 הקצתה החברה למר יניב 583,090 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש ל-583,090 מניות רגילות של החברה, שיהיו לאחר מימושן ולרבות בדילול מלא, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה כפי שהיה באותו מועד, כ-1% מהון החברה. בפועל, תוקצנה למר יניב בעת מימוש האופציות מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. האופציות תבשלנה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת הבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום חמש שנים ו-30 ימים ממועד ההקצאה של האופציות. החבר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (שהיה 34.98 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות הראשונה המבשילה בתום שנתיים לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 35.86 ש"ח, של מנת האופציות השנייה המבשילה בתום שנתיים הינו 36.73 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 37.61 ש"ח. סך ההטבה הגלומה בתכנית זו הינה כ-8 מיליון ש"ח ל-5 שנים.

ו. הטבות נלוות ותנאים סוציאליים כמקובל בחברה, לרבות: רכב (מגולם), טלפון נייד והוצאות אחזקתו, ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתי, ימי מחלה ודמי הבראה, כיסוי ביטוחי וכתב שיפוי.

ז. כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, מסיבה כלשהי ותוך מתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש של שלושה חודשים. החברה רשאית להודיע למר יניב בכל שלב בתקופת ההודעה המוקדמת כי היא מוותרת על עבודתו בתקופת ההודעה המוקדמת ולבצע לו פדיון הודעה מוקדמת על בסיס משכורתו בלבד. במקרה שבו סיום העבודה הינו בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורים באופן מלא או חלקי, על פי דין, החברה פטורה ממתן הודעה מוקדמת, מפדיון הודעה מוקדמת וממתן מענק שנתי מדיד.

ח. במקרה של סיום העסקתו של מר יניב ביוזמת החברה בלבד, למעט בנסיבות המצדיקות, לפי שיקול דעת החברה, שלילת הודעה מוקדמת ו/או שלילת פיצויי פיטורים באופן מלא או חלקי, יהא מר יניב זכאי למענק

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

הסתגלות בסכום ברוטו השווה ל-3 משכורות (ללא תוספת תנאים נלווים בגין).

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים: (המשך)

ט. מר יניב התחייב לאי תחרות בעסקי החברה בכלל (אי תחרות במהלך תקופת ההסכם ובמשך שישה חודשים לאחר סיום יחסי עובד מעסיק, והתחייבות לאי שידול לתקופה של 12 חודשים מיום סיום יחסי עובד מעסיק) ובעסקי ה-SFR בארה"ב, בפרט (ללא מגבלה).

י. ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת הלוואה למר יניב, נושאת ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת, בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, בתנאי Non-Recourse, לשם השקעה בקרנות הנדל"ן של החברה, ראה גם ביאור 17(ה5) להלן.

יא. החברה אישרה למנכ"ל החברה בחודש יוני 2023 הקצאה של מניות בחברה בת ישראלית פרטית של החברה אשר מקנות למר יניב את כל הזכויות המשפטיות הכרוכות במניות ובין היתר חלוקות רווחים של החברה הבת שמקורן בהכנסות של דמי הצלחה שיתקבלו, לרבות בעקיפין, דרך יישות אחרת אשר זכאית לקבלת דמי הצלחה בהתאם להסכמי קרן שתוקם ככל ותוקם, ושעתידה לפעול בתחום ה-SFR בארה"ב באותו מודל של פעילות החברה בתחום ה-SFR כיום, ואשר אפקטיבית עתידות לשקף כ-5% מדמי ההצלחה של היישות שתהא זכאית לדמי ההצלחה.

3. ביום 22 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה (בהמשך לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 7 במאי 2023 ו-15 ביוני 2023, בהתאמה) עדכונים למדיניות התגמול של החברה וכן עדכונים לתנאי כהונתם והעסקתם של מר גיל רושינק, יו"ר דירקטוריון החברה, ושל מר אמיר יניב, מנכ"ל החברה, כמפורט לעיל ובכלל זאת, 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 (תקרת מענק של עד 9 משכורות ו-13 משכורות, בהתאמה), והמענק השנתי לנושאי המשרה הכפופים למנכ"ל החברה, יהא מבוסס על עמידה ביעדים אישיים שיקבעו אחת לשנה (תקרת מענק של עד 70% מתקרת המענק למנכ"ל).

4. ביום 19 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה, הקצאה כוללת של 202,908 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות החברה, לשלושה עובדים בחברה (באותו מועד), ביניהם נושא משרה (סמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. האופציות תבשלנה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת ההבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום שש שנים ממועד ההקצאה של האופציות. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר ההקצאה (14.57 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציות המבשילה בתום השנה הראשונה לאחר מועד הקצאת האופציות הינו 14.938 ש"ח, של מנת האופציות המבשילה בתום השנה השנייה הינו 15.302 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 15.667 ש"ח. בהתאם לתכנית תגמול הוני של החברה, בעת מימוש האופציות תוקצינה לניצעים מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. בחודשים ספטמבר 2023, אוגוסט ודצמבר 2024, מימשו חלק מהניצעים את מנות האופציות שהבשילו למניות רגילות של החברה ובמועד זה נותרו בידיהם 56,812 אופציות.

5. העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה

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

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

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

ג. כל מנת הלוואה, כפי שתהיה בכל מועד רלוונטי, יחד עם הריבית בגינה, תיפרע על ידי נושא המשרה במוקדם מבין ("מועד הפירעון"): (א) תום 7 שנים ממועד העמדת כל מנת הלוואה (ובמקרה בו קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי ההלוואה הכריזה על Extension למימוש נכסיה, תוארך תקופה זו בהתאמה); (ב) במועד קבלת התמורה ממימוש נכסי קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי ההלוואה, וביצוע חלוקה של תמורת מימוש הנכסים לשותפים המוגבלים בקרן הנדל"ן האמורה

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(תשלום בגובה התמורה האמורה). יובהר כי תקבולים מכל סוג שהוא מפירות השקעה בקרן מסוימת ישמשו אך ורק לפירעון ההלוואה, כולל הריבית בגינה, באמצעותה נרכשו הזכויות באותה קרן; (ג) תום תקופה של שלושה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה נושא המשרה התפטר מעבודתו בקבוצה

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. תוכניות אופציות ותגמול לעובדים: (המשך)

או היה והוסכם בין הקבוצה לבינו בהסכמה הדדית על סיום העסקתו בקבוצה או (ד) תום תקופה של שישה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה נושא המשרה פוטר מעבודתו בקבוצה.

ד. ההלוואה תהא מובטחת בזכויות שירכשו על ידי נושא המשרה בקרנות הנדל"ן של החברה, כבטוחה בלעדית (בתנאי Non-Recourse), ואלה ישועבדו בשעבוד ראשון בדרגה כבטחון לסילוקם המלא של הסכומים שטרם נפרעו בגין ההלוואה, אלא במקרים בהם הסתיימה העסקת נושא המשרה בקבוצה שאז יפרע את ההלוואה כאמור לעיל. כן נקבעו בהסכם הוראות בדבר העמדה לפירעון מיידי של ההלוואה וכן בדבר זכותו של נושא המשרה לפירעון מוקדם של ההלוואה בכל עת ללא כל עמלה.

ה. ההטבה הכרוכה בהענקת ההלוואה, ככל שקיימת הטבה כאמור, תופחת מהתגמול לו זכאי נושא המשרה על פי הסכם העסקתו.

ו. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

1. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ

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 כד"ן. 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 בדיני האסטרטגיה של החברה. בנוסף, אלקו תעניק לחברה באמצעות מנהליה ועובדיה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי לרבות השתתפות בדיני האסטרטגיה של החברה, וכן שירותי חשבונאות, מיסים, רכש קבוצתי, כספים, מיון, ביטוח, סייבר וכיו"ב, תמורת 2.239 מיליון ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כד"ן. 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, מדי 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.

המענק ישולם על-ידי החברה לאלקו מדי רבעון בתוספת מע"מ כד"ן, 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 כד"ן, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2017. ככל שיהיה לחברה הפסד מתואם, היא לא תשלם באותה

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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.

סך תשלומי דמי הניהול, לרבות מענק ניהול לחברת האם, אלקו בע"מ, עמד בשנת 2024 על כ- 0.7 מיליון דולר.

17 באור - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

1. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ (המשך)

(3) (המשך)

"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 שרכשו במסגרת פעילות הקרנות של החברה או באופן עצמאי, וקרנות להעמדת הלוואות בתחומים האמורים;

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 כאמור, 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.

2. הוצאת כתבי שיפוי לבעלי השליטה

ביום 18 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה, מתן התחייבות מתוקנת לשיפוי מראש ("כתב השיפוי"), לדירקטורים ולנושאי משרה בכירה בחברה, לרבות לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (המכהנים כדירקטורים בחברה). סכום השיפוי אשר ישולם על ידי החברה לכל נושאי המשרה במצטבר בקשר עם חבות כספית שתוטל עליהם לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה, האחרונים שפורסמו טרם תשלום השיפוי. בנוסף יצוין כי מר מיכאל זלקינד, זכאי לשיפוי, פטור וביטוח במסגרת תפקידו כנושא משרה בחברות הבנות של ENA II.

ביום 14 בינואר 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 20 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי שהוענקו למר דניאל זלקינד ולמר מיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 17 במאי 2020, לתקופה של שלוש שנים. ביום 11 באוקטובר 2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי שהוענקו למר דניאל זלקינד ומר מיכאל זלקינד, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בה, בתוקף החל מיום 17 במאי 2023 לתקופה של שלוש שנים. ביום 29 בפברואר 2024 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה שעל סדר יומה, בין היתר, אישור 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.

ביום 7 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מהימים 28 ו-29 בפברואר 2024, בהתאמה) את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי 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. 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.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

3. הוצאת כתבי פטור לנושאי משרה ודירקטורים
ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 11 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, מתן כתב פטור, לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ולנושאי המשרה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, לרבות למנכ"ל החברה ולרבות לנושאי משרה ודירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם, לרבות לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה). כתב הפטור מעניק, בכפוף להוראות כל דין, פטור, הן מראש והן בדיעבד, לנושא המשרה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה. תוקף כתב הפטור שהוענק לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד הינו לשלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, ונוסחם של כתבי הפטור אשר הוענקו להם הינם זהים לנוסחם של כתבי הפטור אשר הוענקו ליתר נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברה.

ביום 7 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מהימים 28 ו-29 בפברואר 2024, בהתאמה) את הארכת תוקפם של כתבי הפטור 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 הפטור. 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 ענין אישי בהחלטה לאור היותו קשור עם החברה בהסכם העסקה.

4. תיחום פעילות
ביום 28 במרץ 2023 החברה קיבלה את הודעתה של אלקו לפיה, האורגנים המוסמכים באלקו אישרו בחודש מרץ 2023 עדכון להסדר תיחום הפעילות בקבוצת אלקו.
נכון למועד הדוח, החברה פועלת כמנהלת קרנות להשקעה בתחום שוק הדיור להשכרה בארה"ב - רכישה, ניהול והשבחה של מקבצי דיור להשכרה (בעיקר בדרום מזרח ארה"ב), הן באמצעות השקעות הוניות והן באמצעות מתן הלוואות ליזמים (קרנות חוב), ופעילות דיור להשכרה של בתים צמודי קרקע (SFR) (בעיקר בדרום מזרח ארה"ב); בתחום השקעה במשרדים בבריטניה; כמו כן הקימה אלקטרה נדל"ן ריט מלונות פרטיות, תוך התמקדות ברכישות הזדמנותיות, במטרה לממש את נכסיה 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, 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 להודעת 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.

5. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים
ביום 21 באפריל 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של אלקו וחברות מוחזקות שלה (ובכללן החברה וחברות בת שלה), אשר במסגרתה תבטוח 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").

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

הפוליסה האמורה נרכשה מצד שלישי, לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2024 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת) ועד ליום 30 באפריל 2025, בעלות כוללת לקבוצה של כ-478 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ובמצטר, של 120 מיליון דולר.
כל נושאי המשרה בחברה מבוטחים על-פי הפוליסה בתנאים זהים.

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(5) (המשך)

ועדת התגמול קבעה כי ההתקשרות הינה לטובת החברה, וכן כי היא עומדת בתנאי תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות לאור העובדה כי תנאי ההתקשרות נקבעו במסגרת סעיף ז' למדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה בהתאם לסעיף 267א(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ההתקשרות הינה בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו (בימים 21 באפריל 2024 ו-5 במאי 2024, בהתאמה) את חלוקת תשלומי הפרמיה בגין הפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה 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). כן קבע הדירקטוריון כי תנאי ההתקשרות של החברה בחלוקת תשלומי הפרמיה האמורים בין חברות קבוצת אלקו, אינם שונים באופן מהותי מתנאי ההתקשרות של יתר חברות הקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי. בהתאם, עומדת ההתקשרות בתקנה 1(4) לתקנות ההקלות.

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.

6. קרן למתן מלגות לסטודנטים במוסדות להשכלה גבוהה לזכרו של גרשון זלקינד ז"ל

ביום 17 בינואר 2019 הדירקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, אישר, לתקופה של שלוש שנים, את חלקה של החברה בהקמת ומימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות ההקלות, על בסיס סכום קבוע וכח האדם המועסק על ידי החברה בהשוואה ליתר חברות הקבוצה. במסגרת ההתקשרות, נוסדה קרן על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, להענקת מלגות על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה, יחד עם החברות הבנות הציבוריות שלה ובהן החברה, במסגרתה יוענקו מלגות בהיקף שנתי כולל של עד כ-3 מיליון ש"ח, למימון שכר לימוד אוניברסיטאי לקידום לימודים לתואר אקדמי (בעיקר לימודי תואר ראשון) במוסדות מוכרים להשכלה גבוהה של מקצועות לימוד ריאליים ולימודי הנדסאות שונים. הקרן מיועדת הן לעובדי חברות הקבוצה ובני משפחותיהם מקרבה ראשונה (למעט בעלי השליטה ובני משפחותיהם), אשר יעמדו בתנאי הסף לקבלת המלגות, והן לציבור הרחב (בעיקר סטודנטים מרקע סוציאקונומי מוחלש). במסגרת הקמת הקרן, התקשרה הקבוצה עם עמותה בעלת מוניטין הפעילה בתחום ("העמותה") לשם התפעול השוטף של הקרן ולשם מתן תרומות מטעם הקרן לאוכלוסייה מרקע סוציאקונומי מוחלש.

ביום 30 בדצמבר 2021 הדירקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, אישר את חידוש ההתקשרות לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2022.

ביום 30 בדצמבר 2024 הדירקטוריון, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, אישר את חידוש ההתקשרות לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2025. במסגרת זו נקבע, כי במסגרת הקרן יוענקו מלגות בהיקף שנתי כולל של עד כ-3 מיליון ש"ח בגין שנת הלימודים 2024-2025 (תשפ"ה) ובהיקף שנתי כולל של עד כ-2.5 מיליון ש"ח בגין כל אחת משנות הלימודים 2025-2026 (תשפ"ו) ו-2026-2027 (תשפ"ז).

כל אחת מחברות קבוצת אלקו, לרבות החברה, תתרום לתקציב הקרן סכום קבוע וסכום נוסף בהתאם ליחס כח האדם המועסק על-ידי כל חברה כאמור בהשוואה ליתר חברות קבוצת אלקו. להערכת החברה, התרומה השנתית המקסימלית של החברה בגין שנת לימודים מלאה (לרבות הסכום הקבוע) תעמוד על כ-211 אלפי ש"ח בגין שנת הלימודים 2024-2025 (תשפ"ה) ותעמוד על כ-181 אלפי ש"ח בגין כל אחת משנות הלימודים 2025-2026 (תשפ"ו) ו-2026-2027 (תשפ"ז).

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

ז. עסקאות זניחות בהתאם לתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות דוחות כספיים:

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

החברה מתקשרת מעת לעת בעסקאות שהינן זניחות בהיבט הכמותי והאיכותי לחברה והמקיימות את הכללים לסיווגן כזניחות כמפורט להלן, עם אלקו ו/או חברות בנות של אלקו – לרבות אלקטרה וחברות בנות שלה ואלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ וחברות בנות שלה. עסקאות כאמור כוללות בין היתר, שירותים פיננסיים, השתתפות בפוליסות ביטוח קבוצתיות רכישת מכשירי חשמל ומזגנים, השתתפות במבצעים לעובדי קבוצת אלקו, פרסום ושיווק של חברות קבוצת אלקו וכיו"ב.

כללים לסיווג עסקאות זניחות שאימצה החברה:

בחודש פברואר 2022 אישרה ועדת הביקורת של החברה את חידוש נהל אמות מידה לבחינת ולסיווג עסקאות עם נושאי משרה, בעלי עניין ו/או בעלי שליטה, כעסקאות שאינן חריגות, פעולות שאינן מהותיות ו/או עסקאות זניחות,

באור 17 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ז. עסקאות זניחות בהתאם לתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות דוחות כספיים: (המשך)

וכן אמות מידה לקיום הליך תחרותי. בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין שאינה עסקה חריגה, תיחשב כעסקה זניחה לצרכים האמורים לעיל, אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה, הינה בשיעור של פחות מ-1%. במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות שנקבעו אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שתוצאת אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1% או נמוכה בהיקפה מ-1 מיליון ש"ח. מובהר כי עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, או שאינה בתנאי שוק, או העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה, לא תסווג כעסקה זניחה. עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמה, ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), תיבחנה כעסקה אחת.

באור 18 - הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
4,279	3,411	4,612
1,837	676	671
2,159	1,454	2,539
8,275	5,541	7,822

שכר ונלוות
דמי ניהול, מענק בגין שירותי ניהול ואחרים לחברה האם
הנהלה וכלליות אחרות

באור 19 - הוצאות (הכנסות) מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
3,443	6,513	10,275
9,342	17,514	17,770
-	-	177
1,326	11,539	(3,077)
1	33	24
14,112	35,599	25,169

הוצאות מימון:

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
שינוי בערך נכסים פיננסיים
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה באופציית המכר (Put) בגין נכס נדל"ן
להשקעה (ראה גם באור 2ג)
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

הכנסות מימון:

(113)	(794)	-	שינוי בערך נכסים פיננסיים
(12,737)	(5,418)	(3,368)	שחיקת יתרות שאינן נקובות בדולר ארה"ב, הפרשי שער, נטו ואחרים (1)
(12,850)	(6,212)	(3,368)	

(1) ראה גם ביאור 2ו'.

באור 20 - מסים על ההכנסה

א. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה :

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
23,601	1,248	-	מסים שוטפים
45,724	(16,359)	(26,159)	מסים נדחים
-	-	-	מסים בגין שנים קודמות
69,325	(15,111)	(26,159)	

ב. חוקי המס החלים על הקבוצה:

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2024, 2023 ו-2022 הינו 23%.
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. חוקי המס החלים על הקבוצה: (המשך)

(5) השליטה והניהול על הישויות הזרות בקבוצה מופעלים מחוץ לישראל, וקיימת מהות כלכלית אמיתית לכל אחת מהישויות הזרות. שיעורי המס החלים על פעילותן של חברות מוחזקות בחו"ל במדינות: ארה"ב, הולנד ואנגליה הינם כדלקמן:

מדינה	שיעור מס חברות	שיעור מס רווח הון במכירת נכס	שיעור מס רווח הון במכירת מניות חברת הנדל"ן במדינות
ארה"ב	שיעור מס החברות בארה"ב עד ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על 35% מס פדראלי ועד כ-12% מס מדינתי (אשר מהווה הוצאה בחישוב המס הפדראלי), בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של הנכס. ביום 22 בדצמבר 2017, ממשל ארה"ב חוקק רפורמת מס מקיפה המכונה "Tax Cuts and Jobs Act". בעקבות רפורמת המס המקיפה שנחקקה בארה"ב, החל מיום 1 בינואר 2018, שיעור מס החברות הפדראלי ירד מ-35% ל-21%. בנוסף חלים מסים מדינתיים ועירוניים.	רווח הון במכירת נכס ממוסה כרווח רגיל לפי שיעור מס החברות.	בהתאם להוראות האמנה למניעת כפל מס בין הולנד וארה"ב, רווח הון במכירת מניות של החברה הרשומה בארה"ב על ידי Electech יהא כפוף למס בהתאם לשיעור מס החברות בארה"ב.
אנגליה	שיעור מס החברות הוא 19%. החל מ-1.4.2023 חברות עם רווח שנתי של מעל 250,000 ליש"ט יחויבו במס של 25% (שיעורי מס הנעים בין 19% ל-25% יחולו על חברות עם רווח שנתי נמוך יותר).	רווח הון המחושב לפי דיני המס בבריטניה יהיה חייב במס בשיעורים שצוינו קודם לכן	ככלל, רווח הון במכירת מניות בחברות שבבעלותן נדל"ן אנגלי אמור להיות כפוף למס בבריטניה, בכפוף לחריגים שעשויים להתקיים בנסיבות מסוימות.
הולנד	שיעור מס החברות הוא 19% עד לתקרה של 200,000 אירו, ו-25.8% על כל סכום שמעבר.	רווח הון במכירת נכס ממוסה כרווח רגיל לפי שיעור מס החברות.	בהתאם לאמנה למניעת כפל מס בין ישראל והולנד, רווח ההון במכירת מניות Electech בידי החברה יהא פטור ממס בהולנד. רווח ההון כאמור ממכירת מניות Electech על ידי החברה יהא כפוף למס רווח הון בישראל בשיעור של מס החברות ובכפוף לזיכוי בגין מיסי חוץ ששולמו על אותו רווח ההון (במידה וישולמו).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. שיעור המס האפקטיבי:

התאמה בין הוצאות המס המחושבות על הרווח לפני מס לפי שיעורי המס הרגילים (להלן - "המס התיאורטי") לבין סכום המס שנכלל בדוח הרווח וההפסד, מובאת להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
250,805	(78,091)	(117,718)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור מס סטטוטורי
57,685	(17,961)	(27,075)	המס התיאורטי
התאמות:			
610	3,035	2,306	חלק החברה בתוצאות חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת, נטו
3,017	(512)	(2,047)	הפרשים משיעורי מס שונים בחו"ל
17	121	(291)	הפרשים זמניים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
			הפסדים לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים
(8,596)	-	-	נדחים בעבר והוכרו בתקופה
-	-	-	מסים בגין שנים קודמות
13,669	-	-	הפרשים בבסיס המדידה
-	-	-	הבדלים בהגדרות הון ונכסים
2,923	206	948	אחרים, נטו
69,325	(15,111)	(26,159)	

ד. שומות סופיות:

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.
 לחברה מאוחדת בהולנד שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2022, לחברה מאוחדת בארה"ב שומות סופיות עד שנת 2020.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים:

(1) הרכב ותנועת המסים הנדחים, כמוצג במאזן המאוחד, הינם כדלקמן:

בגין סעיפים מאזניים			
נכסים מניבים	אחרים (*)	סה"כ	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
35,813	-	35,813	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
			שינויים במשך השנה:
45,724	-	45,724	זקיפה לדוח רווח והפסד
(1,750)	-	(1,750)	הפרשי תרגום
79,787	-	79,787	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
			שינויים במשך השנה:
(16,359)	-	(16,359)	זקיפה לדוח רווח והפסד
(329)	-	(329)	הפרשי תרגום
63,099	-	63,099	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
			שינויים במשך השנה:
(26,159)	-	(26,159)	זקיפה לדוח רווח והפסד
(888)	-	(888)	הפרשי תרגום
36,052	-	36,052	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) בעיקר בשל הפסדים מועברים בישראל בגינם נכללו נכסי מסים נדחים בגובה ההתחייבויות למסים נדחים לאותו מועד.

(2) המסים הנדחים מוצגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	
(63,099)	(36,052)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות:
 יתרת ההפסד ההוני ליום 31 בדצמבר 2023 שבגינו לא נוצרו נכסי מיסים נדחים בישראל עולה לסך של כ- 33 מיליון דולר.

ז. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	
-	-	הפסדים עסקיים לצרכי מס
33,323	32,865	הפסדי הון לצרכי מס

באור 21 - רווח (הפסד) למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
180,627	(63,689)	(91,261)	רווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה לבעלי המניות
56,761	56,485	59,890	כמות המניות המשוקללת ששימשו לצורך חישוב ההפסד למניה בסיסי - באלפים
57,265	56,685	60,080	כמות המניות המשוקללת ששימשו לצורך חישוב ההפסד למניה מדולל - באלפים (*)
			רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות:
			רווח (הפסד) למניה בסיסי -
3.18	(1.13)	(1.52)	רווח (הפסד) בסיסי לבעלי המניות - (בדולר)
			רווח (הפסד) למניה מדולל -
3.15	(1.13)	(1.52)	רווח (הפסד) מדולל לבעלי המניות - (בדולר)

(*) כולל כתבי אופציה שהונפקו במסגרת הסדרי תשלום מבוסס מניות.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מכשירים פיננסיים

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים:

(1) עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח הרווח וההפסד מוצגים בבאור 2.

(2) קבוצות מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי דולר	אלפי דולר
2,545	51,966
794	139
35,078	57,308
51,991	56,276
90,408	165,690
395,668	491,360

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים

מדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעה בנכס פיננסי

הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים

מדידה בעלות מופחתת דרך רווח והפסד:

לקוחות, חייבים, הלוואות ויתרות חובה

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

(3) ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע ע"י הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי התפתחויות בשווקים הרלוונטיים. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה במידה וישנן התפתחויות חריגות בשווקי המטבע והריבית, תבחן החברה פעילות בשווקי הנגזרים על מנת להגן על סיכונים ריבית והפרשי שער.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

(א) ניהול סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של מטבעות שונים, בעיקר דולר ארה"ב מול השקל והליש"ט. סיכון מטבע נובע מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות של החברה. על פי מדיניות הקבוצה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי מימון רכישת נכסים של פעילויות חוץ על ידי נטילת הלוואות הנקובות במטבע הפעילות.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשינויים של 5% בשערי חליפין של מטבעות חוץ עיקריים אל מול דולר ארה"ב והשפעתם על הרווח וההפסד ועל ההון לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 31 בדצמבר 2023.

5% הוא השיעור המנותח על ידי הנהלת החברה מכיוון שלהערכת הנהלת החברה הוא מייצג את שיעור השינוי הסביר בשערי החליפין.

ניתוח הרגישות להלן מתייחס לתיסוף של 5% על היתרות הנקובות במטבע חוץ, נטו למועד תום תקופת הדיווח. פיחות של 5% על היתרות הנקובות במטבע חוץ, נטו ישפיע בסכום זהה בכיוון הפוך.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)

(3) ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(א) ניהול סיכון מטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024		
בש"ח	בליש"ט	תיסוף של 5%
אלפי דולר	אלפי דולר	
<u>(10,305)</u>	<u>(63)</u>	השפעה על ההון (נכסים בניכוי התחייבויות)
ליום 31 בדצמבר 2023		
בש"ח	ביוח	תיסוף של 5%
אלפי דולר	אלפי דולר	
<u>(5,190)</u>	<u>(64)</u>	השפעה על ההון (נכסים בניכוי התחייבויות)

בהתאם למדיניותה, נוהגת החברה לגדר את עיקר החשיפות שלה למטבע בין היתר באמצעות שמירה על מתאם גבוה בין המטבע בו נרכשו הנכסים לבין המטבע בו ניטלו ההתחייבויות. לפיכך, קיימת חשיפה על ההון לשינויים במטבע חוץ בגין תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות ויתרות כספיות שמטבע הפעילות שלהן שונה מדולר ארה"ב (מטבע ההצגה של הקבוצה).

(ב) סיכון אשראי -

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהלווה, בעיקר בפעילות קרנות החוב, לא יעמוד בהתחייבויותיו ויגרם לחברה נזק פיננסי.

למעט פעילות קרנות החוב בהם משמשת החברה כשותף כללי (GP) וכשותף מוגבל (LP) אין ריכוז משמעותי אחר של סיכון אשראי. בהתבסס על ניתוח רגישות של סיכון האשראי בקרנות החוב אותו ביצע מומחה בלתי תלוי ובהתחשב בבטחונות שנתקבלו לחובות אלו, נקבע שיעור חשיפה של נכסי קרנות החוב בשיעור של 1.35%. בהתאם להנחיות תקן חשבונאות IFRS9 הפרישה החברה בגין חשיפה זו, ראה גם ביאור 1ג.

לחברה הלוואות לשותפים ולבעלי מניות בחברות המוחזקות על ידיה אשר בהתאם להסכמים עם הלווים נקבע כי ככל והלוואות אלה לא יפרעו במועדן ידולל הלווה. כמו כן, החברה מעמידה מעת לעת הלוואות ביניים לגישור פעילות קרנות ושותפויות ההשקעה, אשר תפרענה בעת גיוס כספים ממשקיעי הקרנות ושותפויות ההשקעה.

(ג) סיכון ריבית -

1. סיכון שווי הוגן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות כהלוואות ואגרות חוב שהנפיקה החברה הנושאות ריבית קבועה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל, כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק. הקבוצה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה זו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מטרת ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)

(3) ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(ג) סיכון ריבית (המשך)

2. סיכון בגין שיעור ריבית

(א) ניתוח הרגישות בסעיף ב' להלן מתייחס לחשיפת החברה לשינוי בשיעור הריבית המשתנה למועד הדוח על המצב הכספי. החשיפה נבדקה לתוספת או להפחתה של שיעור הריבית בגובה 1% אחוז (דהיינו שיעור הריבית במועד הבדיקה +/- 1%) מאחר ולהערכת הנהלת החברה, שיעור זה מייצג שיעור סביר לשינוי הצפוי בשיעורי הריבית. ניתוח הרגישות הינו ביחס להלוואות החברה הנושאות ריבית משתנה. ההשפעה על ההון מוצגת בניכוי המס. לקיטון/גידול של 1% בשיעור הריבית המשתנה אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

(ב) להערכת הנהלה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בסמוך ליום 31 בדצמבר 2024, שיעור הריבית המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות של החברה הנקובות בדולר -8.88% -9.88%, בפאונד 9.54%-9.97% ובשקל 7.96% שיעורים אלו עשויים להשתנות עם השתנות שיעורי הריבית בשווקים הבינלאומיים. מניתוח רגישות שנעשה עולה כי כל תוספת בשיעור של 1% בשיעור ריבית השוק עבור התחייבויות אלו משפיע על שווים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות בכ- 2.3 מיליון דולר, לאחר מס.

(4) סיכון נזילות

האחריות הסופית בגין ניהול סיכונים הנזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה לטווח הקצר, הבינוני והארוך לניהול הסיכונים. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על עודפי מזומנים הולמים, ע"י תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים ומההתחייבויות הפיננסיים.

ראה המשך באור זה בדבר ריכוז הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של החברה בהתאם למועדי הפדיון החוזיים שלהם, כולל ריבית לשלם בגינם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(4) סיכון נדילות (המשך)

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	טרם מקבע	שיעור ריבית אפקטיבית	סה"כ אלפי ש"ח
2025	2026	2027	2028	2029				
ליום 31 בדצמבר, 2024								
אלפי דולר								
%								
התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)								
הלוואות לזמן קצר:								
בש"ח ללא הצמדה								
10,000	-	-	-	-	-	6	-	-
בדולר	10,000	-	-	-	-	9.40	-	10,000
בש"ח	-	-	-	-	-	3.6	-	-
בליש"ט	-	-	-	-	-	5.33	-	-
הלוואות לזמן ארוך - כולל ריבית לשלם וחלויות שוטפות								
הלוואה בדולר	19,543	205,733	10,608	-	-	8.88-9.88	235,884	235,884
הלוואה בליש"ט	485	5,188	-	-	-	9.54-9.97	5,673	5,673
הלוואה שקלית לא צמודה	169	2,232	-	-	-	7.96	2,401	2,401
אג"ח - לא צמוד ו	24,832	24,217	23,601	22,985	22,370	4,426	122,431	122,431
אג"ח - לא צמוד ז	13,804	20,041	19,208	16,122	15,428	66,149	150,752	150,752
סה"כ התחייבויות פיננסיות	68,833	257,411	53,417	39,108	37,798	70,574	527,141	527,141

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

(**) למועד הדוחות הכספיים, לחברה נכסים נזילים, לרבות יתרות מזומנים ושווי מזומנים, מסגרות אשראי שאינן מנוצלות, הלוואות לזמן קצר שניתנו לצדדים קשורים אשר נפרעו בחלקן עד למועד פרסום הדוחות, מסתכמים לסך כולל של כ- 52 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(4) סיכון נדילות (המשך)

שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה
ראשונה	שניה	שלישית	רביעית	חמישית	שישית ואילך	שיעור ריבית	אפקטיבית
2024	2025	2026	2027	2028			
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	%	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר, 2023							
<u>התחייבויות פיננסיות (קרן וריבית לשלם)</u>							
הלוואות לזמן קצר:							
41,900	41,900					10	41,900
הלוואות לזמן ארוך - כולל ריבית לשלם וחלויות שוטפות							
17,630	144,788	-	-	-		9.07-9.45	162,418
1,926	21,733	-	-	-		8.81-9.37	23,659
96	1,158	-	-	-	-	8.29	1,254
25,588	24,969	24,350	23,731	23,112	24,487	3.67	146,238
10,097	-	-	-	-	-	5.38	10,097
97,238	192,648	24,350	23,731	23,112	24,487		385,567
<u>סה"כ התחייבויות פיננסיות</u>							

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

(**) למועד הדוחות הכספיים, לחברה נכסים נזילים, לרבות יתרות מזומנים ושווי מזומנים, מסגרות אשראי שאינן מנוצלות, הלוואות לזמן קצר שניתנו לצדדים קשורים אשר נפרעו בחלקן עד למועד פרסום הדוחות, מסתכמים לסך כולל של כ- 8 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	הפרשי שער	שינויים אחרים (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי דולר				
41,900	(28,928)	-	(2,972)	10,000
167,679	37,668	(150)	4,305	209,502
141,738	83,835	(1,123)	1,609	226,059
351,317	92,575	(1,273)	2,942	445,561

הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב

יתרה ליום 1 בינואר 2023	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	הפרשי שער	שינויים אחרים (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
אלפי דולר				
27,500	34,400	-	(20,000)	41,900
149,245	(1,833)	563	19,705	167,679
85,549	62,506	618	(6,935)	141,738
262,294	95,073	1,181	(7,230)	351,317

הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב

(*) כולל סיווג של הלוואות לא שוטפות לסעיף ההתחייבויות השוטפות.

באור 23 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווי ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זחים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
- רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1 הניתנים לצפייה, עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט נכסי הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בשווי ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר 2024			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	-	-	-
139	-	-	139
139	-	-	139
-	8,957	-	8,957
-	8,957	-	8,957

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

גידור תזרימי מזומנים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים שוטפים:

הכנסות לקבל במסגרת סעיף הלוואות, חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 23 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	-	226	226
-	-	226	226

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:

גידור תזרים מזומנים

סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח כולל:

ליום 31 בדצמבר 2023			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	-	44	44
794	-	-	794
794	-	44	838

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:

ב. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

(1) להלן פרטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסוימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.

רמת השווי		ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2023	
ההוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
1	-	-	9,582	9,324	
1	112,273	111,377	132,155	130,603	
1	113,786	116,675	-	-	
	226,059	228,052	141,738	139,927	
	226,059	228,052	141,738	139,927	

אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

אג"ח סדרה ה'

אג"ח סדרה ו'

אג"ח סדרה ז'

- (1) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים. ללא הוצאות נדחות בגין גיוס הלוואה.
- (2) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי.

(2) השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות

(א) **התחייבויות פיננסיות הכלולות במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות –** לגבי אשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים ויתרות זכות, היתרה בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2023, 2024 מהווה קירוב לשווי ההוגן.

(ב) **התחייבויות פיננסיות הכלולות במסגרת התחייבויות לזמן ארוך וחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב-** השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2023, 2024 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר אגרות חוב באותו מועד.

אלקטרה נדל"ן בע"מ **באורים לדוחות כספיים מאוחדים**

באור 24 - 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 (להלן: "**קרנות החוב**"), שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטים צמודי קרקע להשכרה (SFR).
2. מגזר הכולל את פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש, כדלקמן:
ישראל – תוצאות הפעילות נובעות מקבלת החזרים מעריית נתניה בגין פרויקט הסוהו.
הודו – תוצאות הפעילות כוללת את חלק החברה בהכנסה ממכירת פרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי, ראה גם באור 8א להלן.
3. **מגזר המלונאות** – פעילות המלונות במסגרת שותפות ריט פרטית אמריקאית.
4. **אחרים** – כולל בעיקר את ההחזקה בחטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים) לטובת ייזום ופיתוח שלהם כנדל"ן להשקעה וכן את פעילות הקרן להשקעות בבריטניה. לגבי הנתונים הכספיים של חטיבות הקרקע במיאמי המוחזקות על ידי חברות כלולות ראה גם באורים 7ד ו-8ב להלן.

בתקופת הדוח בחנה החברה מחדש את אופן הדיווח המגזרי כפי שהם מדווחים למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של החברה. בעקבות בחינה זו, השתנה אופן הדיווח של נתוני המגזרים השונים (למעט קרנות למימון מקבצי דיור, להלן: "**קרנות החוב**") כאשר על פי המתכונת החדשה מוצגים נתוני המגזרים האמורים כאילו החברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את קרנות הדיור להשכרה ו/או החברות המוחזקות על ידה. החברה כוללת בטור ההתאמות את ביטול האיחוד כאמור כדי להתאים את הנתונים לאלו הנכללים בדוח הרווח או הפסד. בנוסף לאמור, החלה החברה להציג בנפרד את ביצוען של קרנות החוב תחת מגזר נפרד. מספרי השוואה הותאמו למפרע לצורכי השוואתיות.

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
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 24 - מגזרים (המשך)

דיוור להשכרה							
סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	קרנות החוב	מקבצי דיוור	נכסי אסטרטגיית	
					קרקע	המימוש	
					אלפי דולר	אלפי דולר	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
הכנסות							
16,572	(594,790)	13,948	86,610	2,329	508,389	86	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
(38,348)	(38,348)	-	-	-	-	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
(24,491)	36,459	(250)	-	(5,871)	(54,829)	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(39,743)	136,428	(10,641)	-	-	(165,531)	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (*)
2,019	-	-	-	-	-	2,019	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
(83,992)	(460,250)	3,057	86,610	(3,542)	288,029	2,105	
עלויות והוצאות							
4,103	(367,450)	14,275	94,658	-	262,443	177	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
7,822	7,443	-	-	-	-	379	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
11,925	(360,007)	14,275	94,658	-	262,443	556	
(95,917)	(100,243)	(11,218)	(8,048)	(3,542)	25,586	1,549	רווח (הפסד) תפעולי
(21,801)	(261,736)	7,131	46,653	-	186,151	-	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(117,718)	117,890	(18,349)	(54,701)	(3,542)	(160,564)	1,549	רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס
ליום 31 בדצמבר 2024							
794,731	(6,599,441)	309,003	753,757	22,274	6,309,139	-	ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות
528,143	(3,586,179)	132,645	455,621	-	3,526,056	-	התחייבויות לפי מגזר פעילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
16,572	(594,790)	-	609,641	1,634	86	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים	
(38,348)	-	-	(38,348)	-	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה	
(24,491)	36,459	-	(60,700)	(250)	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני	
(39,743)	136,428	-	(176,171)	-	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים	
2,019	-	2,019	-	-	-	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני	
(83,992)	(421,903)	2,019	334,422	1,384	86	סך הכנסות	
ליום 31 בדצמבר 2024							ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי
794,731	(6,599,441)	-	7,314,360	79,813	-		

(*) מגזר אחרים – בעיקר משיערוך חטיבות הקרקע במיאמי (לרבות שטחי מסחר מניבים) בסך של כ- 10.6 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 24 - מגזרים (המשך)

דיוור להשכרה						
סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	קרנות החוב	מקבצי דיוור	
					קרקע	נכסי אסטרטגיית המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023						
הכנסות						
17,756	(544,994)	13,451	69,978	2,191	476,431	700
הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים						
(67,898)	(67,898)	-	-	-	-	-
דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה						
(22,671)	14,699	230	-	367	(37,967)	-
תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני						
31,194	288,830	34,013	-	-	(291,649)	-
התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים (*)						
428	-	-	-	-	-	428
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני						
(41,192)	(309,364)	47,694	69,978	2,558	146,815	1,127
עלויות והוצאות						
1,971	(344,450)	12,024	84,609	-	249,676	112
עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש						
5,541	5,122	-	-	-	-	419
הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות						
7,512	(339,328)	12,024	84,609	-	249,676	531
רווח (הפסד) תפעולי						
(48,704)	29,964	35,670	(14,632)	2,558	(102,861)	597
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו						
29,387	(192,574)	4,574	55,158	-	162,229	-
רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס						
(78,091)	222,538	31,096	(69,790)	2,558	(265,090)	597
ליום 31 בדצמבר 2023						
786,395	(6,349,624)	282,545	739,965	23,321	6,090,189	-
ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות						
459,571	(3,330,536)	107,684	441,279	-	3,241,144	-
התחייבויות לפי מגזר פעילות						

ישראל	אירופה (**)	צפון אמריקה	הודו	התאמות	סך הכל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023						
17,756	(544,994)	-	561,120	930	700	הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים
(67,898)	-	-	(67,898)	-	-	דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
(22,671)	14,699	-	(37,600)	230	-	תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
31,194	288,830	-	(257,636)	-	-	התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
428	-	428	-	-	-	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
(41,192)	(241,466)	428	197,987	1,160	700	סך הכנסות
ליום 31 בדצמבר 2023						
786,395	(6,349,624)	-	7,100,960	35,059	-	ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

(**) בעיקר מפעילות קרן המשרדים בבריטניה.

באור 24 - מגזרים (המשך)

דיוור להשכרה						
סך הכל	התאמות	אחרים	בתי מלון	קרנות החוב	מקבצי דיוור	נכסי אסטרטגיים
					ובתים צמודי קרקע	המימוש
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022						
הכנסות						
16,139	(414,590)	10,841	28,344	1,628	388,747	1,169
הכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה, דמי ניהול, עמלות רכישה ואחרים						
208,662	208,662	-	-	-	-	-
דמי הצלחה (Promote) מפעילות קרנות ושותפויות השקעה						
5,126	(262,052)	-	-	3,030	264,148	-
תוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני						
42,596	(520,975)	-	-	-	563,571	-
התאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים						
61	-	-	-	-	-	61
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיים המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני						
272,584	(988,955)	10,841	28,344	4,658	1,216,465	1,230
עלויות והוצאות						
12,242	(239,898)	6,495	35,099	-	210,415	131
עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיים המימוש						
8,275	8,143	-	-	-	-	133
הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות						
20,517	(231,755)	6,495	35,099	-	210,415	264
252,067	(757,200)	4,346	(6,755)	4,658	1,006,051	966
רווח (הפסד) תפעולי						
(1,262)	(152,219)	870	8,862	-	141,225	-
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו						
250,805	(607,505)	3,477	(15,617)	4,658	864,826	966
רווח (הפסד) המגזר לפני מס						
ליום 31 בדצמבר 2022						
783,674	(6,441,589)	193,264	603,898	23,634	6,404,468	-
ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות						
380,173	(3,426,991)	106,840	349,073	-	3,351,252	-
התחייבויות לפי מגזר פעילות						

ישראל	אירופה	צפון אמריקה	הודו	התאמות	סך הכל
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
1,169	693	428,866	-	(414,590)	16,139
-	-	208,662	-	-	208,662
-	-	267,178	-	(262,052)	5,126
-	-	563,571	-	(520,975)	42,596
48	13	-	-	-	61
1,217	707	1,468,277	-	(1,197,617)	272,584
-	26,746	7,198,518	-	(6,441,589)	783,674

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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 אסטרטגיים המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

סך הכנסות

ליום 31 בדצמבר 2022

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים