

אלקטרה נדל"ן

דוח תקופתי 2018



פרק א' – תיאור עסקי התאגיד
פרק ב' – דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
פרק ג' – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018
פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד
פרק ה' – שאלון ממשל תאגידי
פרק ו' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



פרק א' – תיאור עסקי התאגיד



פרק א' – תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

עמוד

4	<u>פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד ומידע אחר</u>
4	1 אבני דרך בהתפתחות החברה.....
9	2 תחומי פעילות.....
10	3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו.....
10	4 חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה.....
12	5 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של הקבוצה.....
15	6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....
19	<u>פרק 2: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות</u>
19	7 תחום פעילות מקבצי דיור - (Multifamily)
19	7.1 מידע כללי על תחום הפעילות.....
31	7.2 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים.....
31	7.3 שוכרים עיקריים.....
31	7.4 הון אנושי.....
31	7.5 מימון.....
32	7.6 מגבלות ופיקוח על התאגיד.....
33	7.7 הסכמים מהותיים.....
40	7.8 הליכים משפטיים.....
40	7.9 גורמי סיכון.....
44	8 תחום פעילות נכסי אסטרטגית המימוש
44	8.1 מידע כללי על תחום הפעילות.....
45	8.2 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים.....
45	8.3 שוכרים עיקריים.....
45	8.4 מכירת נכסים מנכסי אסטרטגית המימוש - גילוי מצרפי.....
46	8.5 רשימת מבנים מניבים מהותיים.....
48	8.6 נכסים שמומש/בתהליכי מימוש/מוצגים כנכס פיננסי.....
48	8.7 מימון.....
49	8.8 מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד.....
49	8.9 גורמי סיכון.....
52	<u>פרק 3: עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה</u>
52	9 גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד.....
52	10 הון אנושי.....
53	11 הון חוזר.....
53	12 מימון.....
55	12.7 יחסים פיננסיים ומגבלות אחרות בקבלת אשראי.....
56	12.8 ערבויות ושעבודים.....
56	12.9 אשראי בר דיווח.....
57	12.10 דירוג החברה.....
57	13 מיסוי.....

58	מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד	14
58	הסכמים מהותיים	15
58	הסכמי שיתוף פעולה	16
59	הליכים משפטיים	17
59	יעדים ואסטרטגיה עסקית	18
59	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	19
60	מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים	20
60	גורמי סיכון	21

פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

אבני דרך בהתפתחות החברה

1.

1.1 אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), חברה-בת (כ-63.93%) של אלקו בע"מ (להלן: "אלקו"), נתאגדה ביום 15.5.1972 לפי פקודת החברות כחברה פרטית, ובחודש אוגוסט 2005 הפכה לחברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

1.2 החברה, חברות-הבת והחברות המוחזקות שלה (להלן יחדיו: "הקבוצה") פועלות בתחומי הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל.

1.3 **פעילות מקבצי הדיור** - בחודש ינואר 2016 קיבל דירקטוריון החברה החלטה לעדכן את האסטרטגיה של החברה ולהתמקד בפעילות של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב, בדגש על השקעות בהן קיים פוטנציאל השבחה מהותי בשל יכולת לשפץ את הדירות ו/או בשל ניהול לקוי בנכסים שנרכשו וכיו"ב. החלטה כאמור התקבלה בין היתר לאור נסיון קבוצת אלקו בתחום של מקבצי הדיור בארה"ב החל משנת 2008. הפעילות כאמור כוללת איתור, רכישה, ניהול, השכרה והשבחה (באמצעות העלאת דמי השכירות וחסכון בעלויות) של מקבצי הדיור, ומשלבת ניהול של מקבצי דיור עבור משקיעים שהינם צד ג' כאשר החברה משמשת כשותף כללי (GP) וכן השקעות בהון מצד החברה בכל עסקה כשותף מוגבל (LP).

בשנת 2016, בוצעה רכישה מאלקו של החזקותיה ב-Elco North America II, Inc. ("ENA II") אשר החזיקה, במועד רכישתה בידי החברה, ב-28 מקבצי דיור. כמו כן, בוצעו השקעות ישירות ב-21 מקבצי דיור, ביחד עם שותפים מוגבלים (LP), כאשר החברה משמשת שותף כללי (GP) וכן שותף בהון (LP) כאמור.

הקן ה-I - בחודש ינואר 2017 הודיעה החברה על הקמת קרן (להלן: "הקרן ה-I") בהיקף של כ-200 מיליון דולר שמטרתה לבצע השקעות במקבצי דיור בהתאם לאסטרטגיה האמורה לעיל. בחודש אפריל 2017 השיקה החברה (באמצעות Electra America Inc., חברה בת בבעלות מלאה (100%), להלן: "אלקטרה אמריקה") את Electra Multifamily Investments Fund, L.P. ("הקרן ה-I") (Initial Closing) ובחודש פברואר 2018 הודיעה על סגירה סופית של הקרן ה-I (Final Closing) לאחר שגייסה התחייבויות השקעה של הון בסכום כולל של כ-215 מיליון דולר ארה"ב. החברה הינה בעלת מניות בשותף הכללי של הקרן ה-I. חלקה של החברה ביחד עם שותפיה בשותף הכללי בהון של הקרן ה-I עומד על כ-32 מיליון דולר. במועד פרסום דוח זה מחזיקה הקרן ה-I ב-21 מקבצי דיור (בהיקף של 7,476 יחידות דיור) בהיקף הון מושקע של כ-206 מיליון דולר (לאחר שמימשה החזקות במקבץ דיור אחד).

הקן ה-II - בחודש יוני 2018 השיקה החברה (באמצעות אלקטרה אמריקה) את Electra Multifamily Investments Fund, L.P. II ("הקרן ה-II") ויחד עם הקרן ה-I, וכל אחת מהן: "הקרן" (Initial Closing) בהיקף התחייבויות השקעה של הון בסכום כולל של כ-140 מיליון דולר ארה"ב. סך ההתחייבויות שנחתמו למועד פרסום הדוח עולה על סך של 300 מיליון דולר. החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים לקרן II עד לסכום כולל של כ-400 מיליון דולר וזאת עד לסגירה הסופית של הקרן. השותף הכללי בקרן II, בו מחזיקה החברה ביחד עם שותפים, התחייב להשקיע בקרן II כ-10% מהיקף ההשקעות בקרן ועד לסך של

30 מיליון דולר. עד למועד פרסום הדוח, השקיעו החברה יחד עם שותפיה סך של כ- 22.5 מיליון דולר בקרן II.

מסמכי הקרן קובעים הוראות מקובלות בעסקאות מסוג זה, לרבות בדבר מדיניות ההשקעות של הקרן (לרבות הוראות אשר יבטיחו פיזור השקעות של הקרן), התחייבות כי בתקופת ההשקעות של הקרן, החברה תעביר לקרן כל הזדמנות השקעה בהון שתגיע לפתחה בתחום של מקבצי דיור, תשלומי promote בכפוף להחזר תשואה מינימלי למשקיעים, דמי ניהול (כנגזרת מהיקף ההון שיושקע בנכסים), אופן מימון הנכסים והקרן, תקופת הקרן (7 שנים מיום סגירת הקרן) וכיו"ב (ראה פירוט נוסף בסעיף 7.7.6 להלן).

1.4 בפעילותה בתחום מקבצי הדיור, נוצרים לחברה מקורות הכנסה כדלקמן:

- 1.4.1 FFO כ-LP, בכל אחד ממקבצי הדיור (החברה משקיעה בהון בכל עסקה).
- 1.4.2 דמי ניהול שנתיים כנגזרת מההון המושקע בקרן (ראה סעיף 7.7.6.13 להלן) כ-GP, או לחלופין, עמלת רכישה חד פעמית, כ-GP, בשיעור מעלות הנכס הנרכש במקרים בהם מתבצעות עסקאות ברמת הנכס (co-invest).
- 1.4.3 דמי הצלחה (Promote) להם זכאית הקבוצה ושותפיה ל-GP, במסגרת גוף קשור ל-GP, וזאת בכפוף להחזר תשואה מינימלי למשקיעים. לפירוט נוסף ראה סעיף 7.7.6.11 להלן.

בהקשר זה, בדוח רווח והפסד של החברה, בשורת "חלק החברה בתוצאות מקבצי דיור בארה"ב בהתאם לשיטת השווי המאזני" נכלל ה-FFO ותוצאות שוטפות מהתאמות הערך של נכסים המוחזקים על ידי חברות כלולות, ואילו בשורת "הכנסות מדמי ניהול, דמי הצלחה ועמלת רכישה ממקבצי דיור", נכללות ההכנסות מדמי ניהול שנתיים, עמלת רכישה חד פעמית ודמי הצלחה (Promote) לרבות אלו הנובעים מהתאמות הערך שבוצעו.

1.5 **נכסי אסטרטגית המימוש** - בד בבד ובהתאם לאסטרטגיה של החברה, ממשיכה החברה לפעול להשלמת מימוש כלל נכסי הנדל"ן המניב ובייזום שהיו בבעלותה טרם כניסתה לתחום הפעילות של מקבצי הדיור (להלן: "**נכסי אסטרטגית המימוש**"). בשנת 2018 ועד למועד פרסום הדוח, נבע לחברה תזרים מזומנים נטו (לאחר החזר ההלוואות בגין הנכסים והוצאות עסקה ולפני מס) ממימוש נכסים כאמור בסך כולל של כ-205 מיליון ש"ח. החברה מיישמת את מדיניות המימושים שלה בין היתר בהתחשב במיצוי פוטנציאל ההשבחה בנכס, בתזרים המזומנים שינבע מהמימוש לאחר החזר הלוואות שנלקחו למימון רכישת הנכס, ובתשואה המתקבלת מהנכס.

1.6 **התפתחות מצבת הנכסים** - להלן ההתפתחות במספר הנכסים שבידי הקבוצה במהלך השנים 2016-2018 ועד למועד פרסום הדוח :

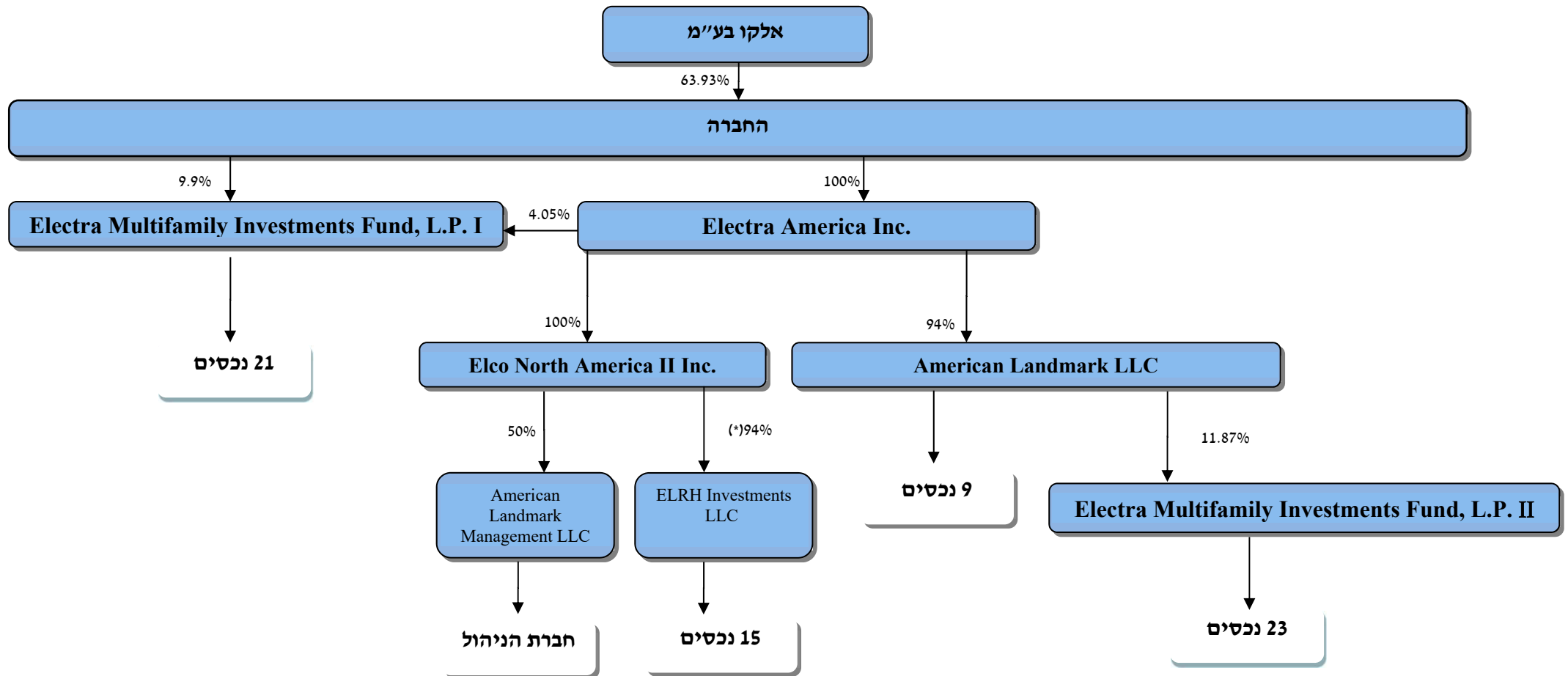
ס"ח נכסים	תחום פעילות נדל"ן מניב וביזום (נכסי אסטרטגית המימוש)		תחום פעילות מקבצי דיור בארה"ב	לתאריך
	נכסים בחברות כלולות	נכסים מאוחדים ונכסים בחברות בשליטה משותפת	נכסים בחברות כלולות	
75	***, **5	***2	68	מועד פרסום הדוח
76	***, **5	***, *3	68	31.12.2018
74	8	6	60	31.12.2017
66	11	6	49	31.12.2016

* כולל נכס מניב בגרמניה שמכירתו הושלמה לאחר תאריך המאזן. ראה באור 12ה(2) לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31.12.2018 (להלן: "הדוחות הכספיים").
 ** לא כולל השקעה בנכס בארה"ב אשר מוצג כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ראה ביאור 11א לדוחות הכספיים.
 *** כולל חלק החברה בזכויות בקרקע בתל אביב שנמכרו לשותפים בפרויקט, ראה גם באור 8ב לדוחות הכספיים.
 **** כולל חלק החברה בזכויות בפרויקטים בעיר צ'נאי בהודו אשר נמכרו לשותף המקומי, ראה גם באור 10ג(4)ב(ב) לדוחות הכספיים.

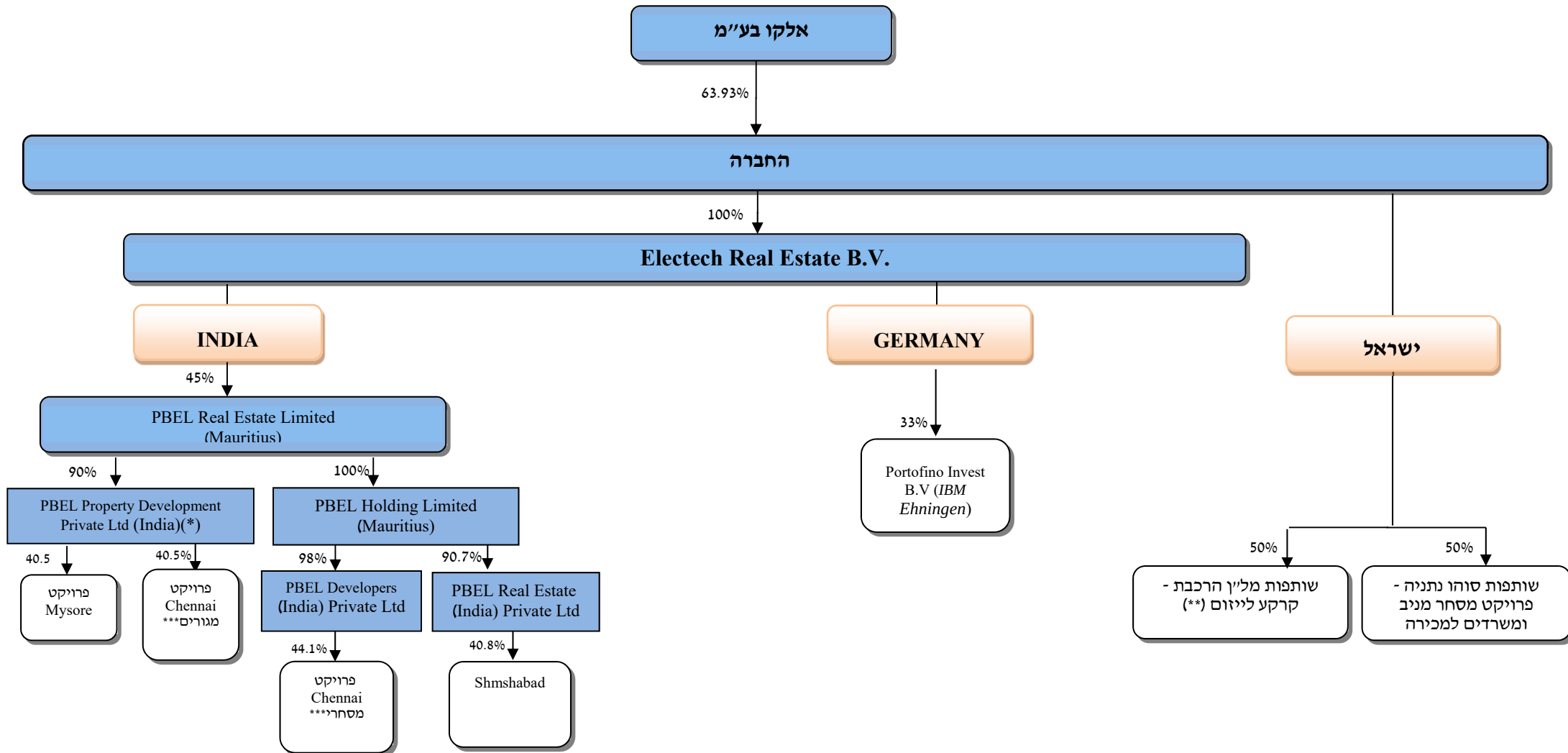
1.7 **גיוסים ורכישה עצמית** - בחודש אוגוסט 2016 ביצעה החברה הנפקת זכויות של מניות לבעלי מניותיה בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח אשר תמורתה שימשה, ברובה, לרכישה מאלקו של Elco North America II, Inc. כמו כן, בחודש נובמבר 2017, ביצעה החברה הרחבת סדרה לאגרות חוב (סדרה ה') של החברה - ראה סעיף 12.3 להלן. ביום 16 בספטמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ד') ואגרות חוב (סדרה ה') עד להיקף של 50 מיליון ש"ח, זאת החל מיום 20 בספטמבר 2018 ועד ליום 19 בספטמבר 2019. נכון למועד הדוח, לא נרכשו אגרות חוב כלשהן במסגרת התכנית כאמור.

להלן תרשים המפרט את החזקות החברה בתאגידים פעילים מהותיים בארץ ובחו"ל, נכון למועד פרסום הדוח. שיעור ההחזקה בכל תאגיד מצוין לצד שמו של התאגיד המוחזק:

מקבצי דיור בארה"ב



נכסי אסטרטגית המימוש



(*) יתרת ההחזקות ב-PBEL Property Development Private Ltd. (בשיעור של 10%) מוחזקות בידי שותף הודי, כאשר במקרים מסוימים ייתכן גידול בהחזקות PBEL Real Estate Limited ב-PBEL Property Development Private Ltd. בשיעור של כ-6% מהון המניות.

(**) לעניין חתימת הסכם למכירת מלוא זכויות החברה בקרקע לשותפיה לפרויקט ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים.

(***) לענין חתימה על הסכמי מכר ביחס לנכסים אלו – ראה ביאור 10(4)(ב) לדוחות הכספיים.

תחומי פעילות

2.

2.1 פעילות הקבוצה מתמקדת בשני תחומי פעילות, תחום מקבצי הדיור בארה"ב ותחום נדל"ן מניב וביזום (נכסי אסטרטגית המימוש).

2.1.1 תחום מקבצי דיור בארה"ב - החל משנת 2016 ולמועד הדוח, עוסקת הקבוצה, באמצעות חברות בנות וקשורות, בתחום מקבצי דיור (Multifamily) בדרום מזרח ארה"ב (אזור ה-Sun Belt).

2.1.2 תחום פעילות נדל"ן מניב וביזום שהינם נכסים באסטרטגית המימוש (להלן: "נכסי אסטרטגית המימוש") - עיקר פעילותה של הקבוצה בתחום הפעילות כולל החזקה של נדל"ן לצורך השבתו ומימושו וזאת בהתאם לתנאי השוק ושווי הנכסים. הקבוצה פועלת בתחום זה בישראל, גרמניה והודו.

2.2 הסכם תיחום פעילות - ביום 3 בינואר 2016 אישר דירקטוריון החברה עדכון לאסטרטגיה של החברה לפיו תתמקד החברה בפעילות של נדל"ן מניב לרבות כניסה לפעילות של מקבצי דיור בארה"ב. בהתאם, באותו מועד, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת שלה, כי יבוצע עדכון להסדר תיחום הפעילות המקורי בקבוצת אלקו שאושר בחודש מרץ 2013 על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (להלן: "ההסדר המקורי") כדלקמן¹:

1. בהתאם להסדר המקורי, הצעות עסקיות המתקבלות באלקו בתחום מקבצי הדיור, יוצעו ל-Elco North America Inc., חברה בת (100%) של אלקו באותו מועד (בסעיף זה: "ENA"). בהתאם להסדר המעודכן תתמקד החברה בנדל"ן מניב ותחום מקבצי הדיור בארה"ב, ובהמשך להחלטתה האסטרטגית זו, הצעות עסקיות שיתקבלו באלקו בתחום מקבצי הדיור, יוצעו מעתה ואילך לחברה, ולא ל-ENA. אם החברה לא תהיה מעוניינת בהצעה העסקית, היא תודיע לאלקו כי איננה מעוניינת, ואלקו תהיה רשאית להעביר את ההצעה לכל גורם אחר.

2. כמו-כן, לאור ההחלטה האסטרטגית כאמור של החברה, ומבלי להגביל את יכולתה של החברה לפעול בתחום ייזום נדל"ן בישראל באופן עצמאי, בהקשר של הצעות עסקיות המתקבלות באלקו בתחום של ייזום נדל"ן בישראל, אלו יוצעו לאלקטרה בע"מ, חברה בת (52.68%) נוספת של אלקו, בלבד, ולא לחברה ולאלקטרה בע"מ כפי שנקבע בהסדר המקורי.

מלבד כאמור לעיל, לא חל כל שינוי בהסדר המקורי.

לצורך ההסדר, יראו בכל הצעה עסקית באיזה מתחומי הפעילות האמורים לעיל אשר מגיעה למי מה"ה דניאל זלקינד או מיכאל זלקינד, (שניהם דירקטורים בחברה), כהצעה אשר יש להביאה לקבוצה. ההחלטה בדבר קבלת או דחיית הצעה תתקבל בידי המנכ"ל וועדת הביקורת.

¹ יצוין כי עדכון כאמור אושר גם בוועדת הבקורת והדירקטוריון של אלקו באותו מועד.

השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

3.

3.1 בתקופה שמיום 1.1.2017 ועד למועד סמוך למועד פרסום הדו"ח לא בוצעו השקעות בהון החברה.

3.2 כמו-כן, למיטב ידיעת החברה בתקופה האמורה לא בוצעו עסקאות מהותיות בניירות הערך של החברה על-ידי בעלי עניין בחברה, למעט כדלקמן²:

תאריך ומספר אסמכתא של דיווח מיידי הכלול בדוח זה על דרך ההפניה	כמות מניות	מבצע הפעולה	פעולה	תאריך
2018-01-020475, 15.3.2018	127,416	אלקו	רכישה בבורסה	14.3.2018
2018-01-020895, 18.3.2018	74,029	אלקו	רכישה בבורסה	15.3.2018
2018-01-021042, 18.3.2018	7,545	אלקו	רכישה בבורסה	18.3.2018
2018-01-023529, 25.3.2018	68,349	אלקו	רכישה בבורסה	25.3.2018
2018-01-026967, 29.3.2018	3,974	אלקו	רכישה בבורסה	29.3.2018
2018-01-028539, 4.4.2018	58,644	אלקו	רכישה בבורסה	3.4.2018
2018-01-030714, 15.4.2018	34,388	אלקו	רכישה בבורסה	12.4.2018
2018-01-065083, 8.7.2018	646,744	אלקו	רכישה בבורסה	5.7.2018
2018-01-066781, 12.7.2018	15,991	אלקו	רכישה בבורסה	11.7.2018
2018-01-081694, 2.9.2018	300,000	אלקו	רכישה בבורסה	2.9.2018
2018-01-095365, 21.10.2018	377,409	אלקו	רכישה בבורסה	21.10.2018
2018-01-097348, 28.10.2018	19,586	אלקו	רכישה בבורסה	25.10.2018

חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה

4.

4.1 החל מיום 1.1.2017 ועד למועד פרסום הדו"ח, החברה לא חילקה דיבידנד לבעלי מניותיה.

4.2 יתרת הרווחים ליום 31.12.2018 הניתנים לחלוקה לפי סעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") בהתבסס על מבחן הרווח בלבד, הינה בסך של כ- (46,010) אלפי ש"ח. עודפים כאמור כוללים שיערוכים של נכסי נדל"ן להשקעה ורווחי אקוויטי מחברות כלולות ועסקאות משותפות.

4.3 על-פי מגבלות להן התחייבה החברה כלפי בנקים מממנים ועל פי התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח "חלוקה" בחוק החברות) בכפוף לתנאים הבאים: (1) ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')) 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 50% מרווחיה³; (3)

² ולמעט הענקת אופציות למנכ"ל החברה. ראה תקנה 21 לפרטים הנוספים הכלולים בחלק ד' לדוח תקופתי זה (להלן: "הפרטים הנוספים") ולמעט שינוי השליטה בחברה – ראה תקנה 21 לפרטים הנוספים.

³ לענין זה, "רווחיה" משמעם העודפים, בקיזוז קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר, הכל כפי שהם רשומים בדוח על השינויים בהון העצמי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. חישוב "רווחיה" לענין זה יעשה לפי הסכומים הכלולים בדוח על השינויים בהון בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2016 ובנוסף 50% מהשינויים המצטברים בעודפים בקיזוז 50% מהשינויים המצטברים בקרן מכשירי חוב דרך רווח כולל אחר, בהתאם לדוחות השינויים בהון של החברה הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המתייחסים לתקופה שמתחילה ביום 1 באפריל 2016 ועד למועד החלוקה (וככל שקרן ההערכה מחדש הינה שלילית, הסכום האמור יקוזז בערכו המוחלט) ובניכוי סכומים על בסיסם בוצעו חלוקות לאחר יום 1 באפריל 2016. "שינוי בעודפים" משמעו השינויים שנצברו בעודפים במהלך תקופת הדוח למעט סכום דיבידנד שחולק לבעלי מניות החברה שטרם קיבל ביטוי בדוח השינויים בהון של החברה.

"קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר" - נתון זה הינו כפי שהוא נכלל בעמודה ספציפית הנושאת את הכותרת "קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר", הכלולה בדוח על השינויים בהון העצמי, בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

היא אינה מצויה, ערב החלוקה וגם עקב החלוקה (ובהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים של החברה), בהפרה של התניות הפיננסיות הכלולות בשטר הנאמנות ו-(4) החברה אינה מצויה ערב חלוקת הדיבידנד כאמור בהפרה של איזו מהתחייבויותיה על פי השטר באופן שמהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב וביחס לבנקים המממנים - לא מתקיים ארוע הפרה כלשהו.

מידע כספי לגבי תחום הפעילות של הקבוצה

5.

5.1 להלן נתונים כספיים של תחומי הפעילות של הקבוצה (באלפי ש"ח):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018				
מאוחד	התאמות(**)	מקבצי דיור	נכסי אסטרטגית המימוש	
89,857	(120,258)	146,838	63,277	הכנסות:
(19,776)	44,622	-	(64,398)	
24,063	-	24,063	-	
43,126	17,060	26,066	-	
(39,827)	(39,827)	-	-	
40,297	(48,538)	52,614	36,221	עלויות מיוחסות(*):
12,921	7,393	(252)	5,780	
20,715	(40,739)	117,795	(56,341)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
4,482	0	4,482	-	
1,122,905	(361,549)	985,026	499,428	סך הנכסים
677,845	(179,869)	647,260	210,454	סך ההתחייבויות

- * סך עלויות מיוחסות כוללות עלויות שניתן לייחס לתחום פעילות ספציפי. החברה אינה יכולה לכלול נתונים ביחס לעלויות משתנות וקבועות, מפאת העובדה שלחברה חברות מוחזקות בפריסה גיאוגרפית בארץ ובעולם, וקיים קושי אובייקטיבי לסווג את הוצאותיהן בין הוצאות קבועות להוצאות משתנות.
- ** הכנסות והוצאות וכן הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות מוצגות בדוח המאוחד בסעיף "חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו". יחד עם זאת, בטבלה דלעיל, חלק החברה בהכנסות והוצאות ובנכסים וההתחייבויות כאמור מוצג במסגרת סעיפי ההכנסות והעלויות והנכסים וההתחייבויות על מנת לשקף את חלק החברה בהיקף הפעילות של חברות אלו, ומבוטלות בסעיף ההתאמות על מנת להתאים לנתוני הדו"ח המאוחד. כמו-כן כולל טור ההתאמות הכנסות והוצאות המשותפות למגזרי הפעילות ו/או אשר אינן מיוחסות למגזר ספציפי.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017				
מאוחד	התאמות(**)	מקבצי דיור	נכסי אסטרטגית המימוש	
57,828	(175,779)	81,947	151,660	הכנסות:
(3,069)	29,425	-	(32,494)	
24,156	-	24,156	-	
12,795	10,586	2,209	-	
(6,901)	(6,901)	-	-	
40,685	(133,406)	45,373	128,718	עלויות מיוחסות(*):
16,459	(6,221)	13,508	9,172	
889	3,785	32,173	(35,069)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
3,211	2,106	3,211	(2,106)	
1,079,379	(455,672)	578,423	956,628	סך הנכסים
682,422	(176,817)	399,242	459,997	סך ההתחייבויות

* סך עלויות מיוחסות כוללות עלויות שניתן לייחס לתחום פעילות ספציפי. החברה אינה יכולה לכלול נתונים ביחס לעלויות משתנות וקבועות, מפאת העובדה שלחברה חברות מוחזקות בפריסה גיאוגרפית בארץ ובעולם, וקיים קושי אובייקטיבי לסווג את הוצאותיהן בין הוצאות קבועות להוצאות משתנות.

** הכנסות והוצאות וכן הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות מוצגות בדוח המאוחד בסעיף "חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו". יחד עם זאת, בטבלה דלעיל, חלק החברה בהכנסות והוצאות ובנכסים וההתחייבויות כאמור מוצג במסגרת סעיפי ההכנסות והעלויות והנכסים וההתחייבויות על מנת לשקף את חלק החברה בהיקף הפעילות של חברות אלו, ומבוטלות בסעיף ההתאמות על מנת להתאים לנתוני הדו"ח המאוחד. כמו-כן כולל טור ההתאמות הכנסות והוצאות המשותפות למגזרי הפעילות ו/או אשר אינן מיוחסות למגזר ספציפי.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2016				
מאוחד	התאמות(**)	מקבצי דיור	נכסי אסטרטגית המימוש	
71,033	(166,433)	52,774	184,692	הכנסות:
6,069	26,142	-	(20,073)	
14,606	3,819	10,715	-	
20,655	20,655	-	-	
43,613	(101,804)	28,888	116,529	עלויות מיוחסות(*):
21,199	1,735	4,597	14,867	
20,122	554	17,534	2,034	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
6,588	1,106	6,588	(1,106)	
1,254,933	(568,858)	451,645	1,372,146	סך הנכסים
786,150	(145,150)	294,249	637,051	סך ההתחייבויות

* סך עלויות מיוחסות כוללות עלויות שניתן לייחס לתחום פעילות ספציפי. החברה אינה יכולה לכלול נתונים ביחס לעלויות משתנות וקבועות, מפאת העובדה שלחברה חברות מוחזקות בפריסה גיאוגרפית בארץ ובעולם, וקיים קושי אובייקטיבי לסווג את הוצאותיהן בין הוצאות קבועות להוצאות משתנות.

** הכנסות והוצאות וכן הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות מוצגות בדוח המאוחד בסעיף "חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו". יחד עם זאת, בטבלה דלעיל, חלק החברה בהכנסות והוצאות ובנכסים וההתחייבויות כאמור מוצג במסגרת סעיפי ההכנסות והעלויות והנכסים וההתחייבויות על מנת לשקף את חלק החברה בהיקף הפעילות של חברות אלו, ומבוטלות בסעיף ההתאמות על מנת להתאים לנתוני הדו"ח המאוחד. כמו-כן כולל טור ההתאמות הכנסות והוצאות המשותפות למגזרי הפעילות ו/או אשר אינן מיוחסות למגזר ספציפי.

5.2 עיקר השינויים בתקופות האמורות לעיל נובע מגריעת הנכסים שמומשו, ורכישת נכסים חדשים. לעניין הסברים בדבר השינויים שחלו במהלך שנת 2018 לעומת שנת 2017 - ראה דוח הדירקטוריון המצורף לדוחות הכספיים.

5.3 לפירוט נוסף ביחס למגזרי הפעילות (לרבות מגזרים גיאוגרפיים) ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.

להלן מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה, שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה, וההשלכות בגינם:

6.1 **כללי** - הכלכלה העולמית הציגה בשנת 2018 צמיחה של 3.7%, בדומה לקצב הצמיחה בשנת 2017. מבחינת הרכב הצמיחה העולמית, צמיחת הכלכלות המתפתחות נותרה יציבה בשנת 2018, לעומת שנת 2017 וצפויה להישאר יציבה גם בשנת 2019. הכלכלות המפותחות תרמו מעט יותר לצמיחה העולמית בשנת 2018, לעומת שנת 2017 אולם, תרומתן לצמיחה העולמית צפויה להתמתן בשנת 2019.

בארצות הברית, נתוני התוצר לרבעון השלישי של שנת 2018 הצביעו על צמיחה בקצב שנתי של 3.2%. בשנת 2017 הוכרזה רפורמת המס על ידי הנשיא טראמפ, אשר אושרה בתחילת שנת 2018, כאשר הסעיף העיקרי בה הינו הפחתת מס החברות מ-35% ל-21%.

כלכלות אירופה רשמו האטה בשנת 2018 כאשר במרבית המדינות קצב הצמיחה הואט ובגרמניה אף נרשמה התכווצות בתוצר ברבעון האחרון.

התחזקות הדולר פגעה בכלכלות המזרח שרשמו גם הן האטה בצמיחה. על פי קרן המטבע העולמית, הסיכון הגדול ביותר לכלכלה הגלובלית הוא מלחמת הסחר בין ארה"ב לסין (בעקבות העלאת שיעורי המכסים ומס היבוא מארה"ב). בנוסף, אי היציבות הפוליטית באירופה ויציאתה של בריטניה מהאיחוד ללא הסכם עלולים להחמיר את המצב. להשפעת שינוי בשיעור הריבית על החברה ראה סעיף 21.1 להלן.

6.2 מצב השווקים העיקריים בחו"ל בהם פועלת החברה

ארה"ב

- הכלכלה האמריקאית המשיכה לצמוח בשנת 2018 בקצב שנתי של כ-2.8%. מדדי מנהלי הרכש ממשיכים להצביע על התרחבות, כאשר בשנת 2018 המדד בסקטור השירותים עלה והמדד בסקטור הייצור נותר יציב.

- קצב האינפלציה בארה"ב התייצב מעל היעד של הבנק המרכזי האמריקאי של 2%. מדד הליבה (ללא מזון ואנרגיה) עלה ב-2.2% בקצב שנתי, לעומת עלייה של 1.7% בקצב שנתי בשנת 2017.

- הבנק המרכזי בארה"ב, ה'פדרל ריזרב', המשיך את הליך ההידוק המוניטרי והעלה את הריבית ארבע פעמים במשך השנה החולפת עד לרמה של 2.5%. נגיד הפד, ג'רום פאוול, טען בהצהרתו כי הריבית קרובה לרמתה הניטרלית, דבר שיכול לרמוז על קצב העלאת ריבית מתון יותר בשנת 2019. בנוסף, טען הנגיד כי הריבית עדיין נמצאת ברמה נמוכה מבחינה היסטורית וממשיכה להיות מתחת לטווח התחזית של רמה ניטרלית עבור הכלכלה.

- מלחמת הסחר שמתנהלת בין ארה"ב לסין בחודשים האחרונים מכבידה על כלכלות העולם ועל כלכלת ארה"ב וסין בפרט. שתי המדינות הטילו מכסים בשווי של מאות מיליארדי דולרים אחת על השנייה מתוך ניסיון של נשיא ארה"ב, דונלד טראמפ, להנחיל מדיניות מסחר הוגנת יותר בין המדינות.
- שוק העבודה האמריקאי המשיך להפגין עוצמה עם שיעור אבטלה מתחת ל-4%. שיעור התעסוקה עלה לרמה של 60.6%, לעומת רמה של 60.1% בתחילת השנה. עליה נמדדה גם בשיעור ההשתתפות, אשר עלה לרמה של כ-63%. נכון לנובמבר 2018, שכר העבודה עלה ב-2.7% ועומד על 27.35 דולר ארה"ב לשעה, עלייה של 3.1% (במונחים שנתיים).
- המשך חילופי התפקידים בממשל האמריקאי והתחזקות הדמוקרטים בקונגרס ובסנאט לאחר בחירות האמצע, העיבו על המשקיעים ושווקי ההון אשר נפלו בחדות במהלך חודש דצמבר 2018.
- מדד הדולר התחזק בכ-4% בשנת 2018. מחיר הנפט עלה מ-\$60 בתחילת השנה למחיר של \$75 לחבית בחודש אוקטובר 2018, אך עד סוף השנה קרס ל-\$45 לחבית.
- בשוק הדיור נרשמה האטה עם עלייה מתונה יותר במדד קייס שילר וירידה במספר התחלות הבנייה והיתרי הבנייה.

ישראל

- מגמת הצמיחה במשק הישראלי נמשכה בשנת 2018, כאשר על פי אומדנים ראשוניים המשק צמח ב-3.2% זאת בהמשך לעלייה של 3.5% בשנת 2017 ו-4.0% בשנת 2016. הצריכה הפרטית עלתה בשנת 2018 ב-4.1%, לעומת עלייה של 3.4% בשנת 2017. הייצוא עלה ב-4%, לעומת עלייה של 5.1% בשנת 2017.
- ערב כניסתו לתפקיד של הנגיד החדש, פרופ' אמיר ירון, לאחר 3.5 שנים בהם הריבית בישראל עמדה על 0.1% ולראשונה מזה 7 שנים, העלה בנק ישראל את הריבית לרמה של 0.25%.
- קצב האינפלציה של הכלכלה הישראלית עמד על 1.2%, מעט מעל היעד התחתון של משרד האוצר (1%). העודף בחשבון השוטף הצטמצם לכ-1.8 מיליארד דולר, המהווה ירידה של כ-50% תוך שנתיים.
- שיעור האבטלה במהלך השנה היה בסביבות 4% עם עליה של כ-3.7% בשכר הריאלי. משרד האוצר פרסם כי הגרעון הממשלתי זינק מעל 3% בחודשים האחרונים של השנה.
- סוכנות דירוג האשראי S&P העלתה את דירוג האשראי של ישראל מרמה של A+ לרמה של AA-. המדובר בדירוג האשראי הגבוה ביותר של ישראל אי פעם. הסיבות העיקריות להעלאת הדירוג הן יחס החוב הנמוך של ישראל (אשר ירד בעשור האחרון מ-70% ל-60%) וקצב הצמיחה הגבוה של ישראל בעשור האחרון אשר היה גבוה מקצב הצמיחה של המדינות בקבוצת הדירוג הישנה.
- בשנת 2018 שוק ההון המקומי התאפיין במגמה שלילית, בדומה למגמה העולמית, כאשר כל מדדי המניות המובילים רשמו ירידות. מדד ת"א 35 רשם ירידה של 3.04% ומדד ת"א 135 רשם ירידה של 2.29%. כמו כן, נרשמו ירידות שערים במדדי האג"ח המובילים.

- בסוף חודש דצמבר מליאת הכנסת אישרה את פיזור ואת הקדמת הבחירות בחצי שנה לאפריל 2019.

6.3 אזורים עיקריים - להלן גילוי בדבר פרמטרים מאקרו כלכליים באזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתבצעת הפעילות:

משתנים כלכליים			ישראל			ארה"ב		
2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
18,707	19,485	20,513	301	317	336			
57,814	59,792	62,517	35,259	36,404	37,856			
2.68%	4.16%	5.28%	5.01%	5.31%	5.99%			
1.93%	3.42%	4.56%	3.05%	3.25%	3.99%			
1.19%	2.11%	2.2%	0.58%-	0.16%	1.1%			
0.98%	0.73%	1.20%	1.41%	1.43%	1.78%			
AA+	AA+	AA+	A+	A+	AA-			
3.84	3.467	3.74	1	1	1			

- * על-פי פרסום של קרן המטבע הבינלאומית "World Economic Outlook Database October 2018". נתוני שנים קודמות מותאמים/מנוטרלים לשינוי בשער החליפין.
- ** תשואה לפדיון אג"ח צמודה למדד ל-26 שנים, על-פי בנק ישראל ותשואת אג"ח ממשלתית ריאלית - Treasury Inflation Protected Securities (TIPS) ל-30 שנה, ע"פ U.S Treasury.
- *** Standard and Poor's - Credit Rating.

להלן נתונים לגבי שוק הדיור בארה"ב:

ארה"ב מגורים*			
2016	2017	2018	
94.90%	95.10%	95.5%	שיעור התפוסה הממוצע לענף
5.9%	5.8%	5.4%	שיעור תשואה ממוצע בענף**
1,284	1,343	1,362	מחירי השכירות הממוצעים מ"ר/ר"ר/נכס (ראה מטה) (במטבע המדינה)
3.30%	4.60%	1.40%	שינוי במחיר למ"ר/ר"ר/נכס (ראה מטה) ביחס לשנה קודמת
N/A	N/A	N/A	שינוי בשטחי המגורים להשכרה ביחס לשנה קודמת
נכס			נתון על פיו נמדדו מחירי השכירות

- * הנתונים אודות שוק המגורים מבוססים על סקירה של חברת [Marcus & Millichap](#) לשנים 2016-2018.
- ** שיעור התשואה בשוק המגורים מבוסס על דוח של Freddie Mac ונכון לסוף רבעון 3, 2018.

להלן נתונים אודות שוקי הדיור במדינות מרכזיות בהן פועלת החברה בתחום זה :

מגורים טנסי*			מגורים ג'ורג'יה*			מגורים דרום קרוליינה*			מגורים צפון קרוליינה*			מגורים פלורידה*			מגורים טקסס*			
2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018	
95.6%	94.9%	94.7%	94.20%	94.00%	94.8%	95.2%	93.7%	94.6%	95.05%	94.55%	95.00%	95.40%	95.40%	95.75%	94.00%	94.35%	94.50%	שיעור התפוסה הממוצע לענף
6.0%	5.7%	5.0%	5.05%	5.05%	5.8%	6.6%	6.6%	6.0%	5.2%	5.07%	5.8%	5.11%	5.01%	6.0%	5.25%	5.06%	5.0%	שיעור תשואה ממוצעת בענף
1,090	1,112	1,174	1,076	1,133	1,207	1,104	1,111	1,168	1,018	1,050	1,115	1,303	1,349	1,424	1,036	1,081	1,128	מחירי השכירות הממוצעים מ"ר/נכס (ראה במטבע המדינה)
N/A	2.0%	5.60%	5.46%	5.29%	6.53%	N/A	6.35%	5.15%	4.16%	3.15%	6.2%	3.23%	3.51%	5.57%	3.11%	4.36%	4.32%	שינוי במחיר למ"ר/נכס (ראה מטה) ביחס לשנה קודמת
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	שינוי בשטחי המגורים להשכרה ביחס לשנה קודמת
נכס			נכס			נכס			נכס			נכס			נכס			נתון על-פיו נמדדו מחירי השכירות

* הנתונים אודות שווקי המגורים במדינות השונות חושבו על ידי מיצוע הנתונים במטרופולין המרכזיים בכל מדינה ומבוססים על סקירה של חברת [Marcus & Millichap](#) לשנים 2016-2018 וכן על סקירה של חברת [RAVENEL COMMERCIAL PROPERTIES](#).

פרק 2: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

7. תחום פעילות מקבצי דיור - (Multifamily)

7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

7.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הקבוצה פועלת בתחום מקבצי דיור בעלי פוטנציאל השבחה (Value add Multifamily) בעיקר בשווקי-משנה מרכזיים לאורכו של אזור ה-Sunbelt, המתפרש על-פני דרום מזרח ארצות הברית, ולמועד הדוח היא פועלת בשש מדינות: טקסס, פלורידה, צפון ודרום קרוליינה, ג'ורג'יה וטנסי.

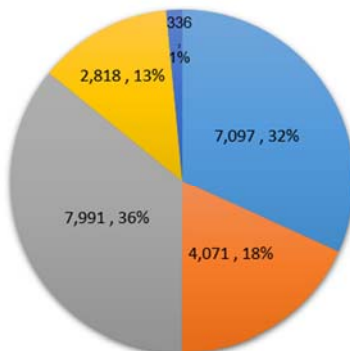
שיעורי ההחזקה של חברות הבת של החברה במקבצי הדיור נעים בין 1.19% ל-30.3% ובהתאם, כל חברות הנכס בהן השקיעה החברה הינן חברות כלולות.

מקבצי הדיור של החברה הינם בדרך כלל בעלי 2-3 קומות, ומאופיינים במיקום נוח ומרחבי מגורים מרווחים, נוחים ומודרניים. ברבים ממקבצי הדיור של החברה שירותים ומתקנים פופולאריים, כגון בריכות שחייה, חדרי כושר ומרחבים ירוקים, לרבות גני משחקים ואזורי פיקניק.

כלל מקבצי הדיור מנוהלים בידי American Landmark Management, LLC (להלן: "ALM"), חברה פרטית המאוגדת על-פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב ומוחזקת למועד פרסום הדוח, בחלקים שווים, בידי ENA II, ובידי ה"ג'ו לובאק וג'ים מילר, שהינם שותפי החברה בתחום פעילות זה. להסכם בעלי המניות בחברה זו – ראה סעיף 7.7.3 להלן. ראה גם ביאור 10ד(3)(ד) לדוח הכספי.

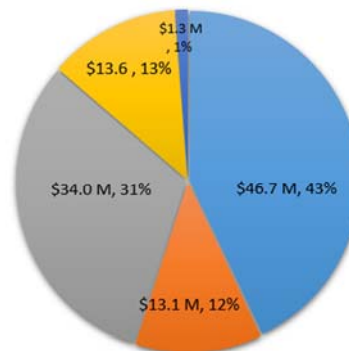
במסגרת תחום פעילותה, ליום 31.12.2018 מחזיקה החברה באמצעות תאגידים מוחזקים (לרבות באמצעות הקרן) ב-68 נכסים, הכוללים 22,313 יחידות דיור. שיעור התפוסה הממוצע בכלל הנכסים כאמור ליום 31.12.2018 עמד על כ-92% מרבית נכסי הקבוצה בתחום פעילות זה מסווגים כנכסי Class B.

פילוח מספר יחידות דיור לפי מדינה



סך נכסים: 22,313 יח"ד

פילוח הון מושקע לפי מדינה (במיליוני דולר ארה"ב)



יתרת השקעה: כ-109 מיליון דולר

להלן יפורטו מקבצי הדיור של הקבוצה נכון ליום 31.12.2018 (הנתונים מתייחסים ל-100% הנכס)⁴:

שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	שנת / מועד רכישה ⁵	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת הרלוונטית הנכס ⁶	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) ⁷	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) ⁸	שווי הון (IFRS) ליום 31.12.2018 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2018 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתי ומועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס חוב אל מול מיעוט (ש"ח) ליום 31.12.2018	יתרת השקעה כולל זכויות ממוצע לשנת 2018	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2018	שיעור חלקה של חברת הבת הרלוונטית בתמורות מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2018 (שיעור החזקה אפקטיבי)
החזקה על ידי Elco Lanmdark Residential Holdings II, LLC (מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 90%)															
1.	Landmark at Autumn Cove (*)	ג'קסונוויל, פלורידה	נבנה בשנת 1986	288	2013	Landmark at Autumn Cove LLC	15.0%	3,431	1,856	37,000	ריבית קבועה של 3.71% 2023	55.6%	7,574	94%	22.94%
2.	Landmark at Vista Grande (*)	ג'קסונוויל, פלורידה	נבנה בשנת 1989	272	2013	Landmark at Vista Grande LLC	15.0%	3,549	1,975	38,000	ריבית קבועה של 3.71% 2023	58.1%	18,746	95%	22.94%
החזקה על ידי Elco Landmark Residential Holdings Investments, LLC (החזקה על ידי החברה בשיעור של 94%)															
3.	Parkway Grande	סן מרקוס, טקסס	נבנה בשנת 1972	192	10.9.2015	Parkway Grande LLC	6.67%	2,626	1,397	25,100	ריבית משתנה אג"ח ממשלתי ל-10 שנים 2.33% + 2025	68.4%	2,279	93%	7.66%
4.	Victoria at Orange Park	אורנג' פארק, פלורידה	נבנה בשנת 1986	280	29.9.2015	Victoria at Orange Park LLC	3.33%	3,246	1,789	33,520	ריבית קבועה של 4.16% 2022	43.2%	4,373	95%	6.08%
5.	Lofton Place	פורט וורט, טקסס	נבנה בשנת 1984	258	24.11.2015	Bentley POE LLC	12.68%	2,807	1,103	22,470	ריבית קבועה של 4.81% 2025	67.9%	3,111	94%	12.68%
6.	South Pointe Apartments	דאלאס, טקסס	נבנה בשנת 1984	372	24.11.2015	Springhouse POE LLC	12.68%	4,193	1,809	33,930	ריבית קבועה של 4.81% 2025	70.7%	4,236	91%	12.68%
7.	Ashford Park	ארלינגטון, טקסס	נבנה בשנת 1984	144	24.11.2015	Ashford POE LLC	3.62%	2,045	956	19,320	ריבית משתנה libor (30D) + 2.30% עם CAP 3.45% 2022	61.1%	1,632	94%	4.392%
8.	Aurora Place	יוסטון, טקסס	נבנה בשנת 1989	176	24.11.2015	Hastings POE LLC	3.62%	2,079	948	16,800	ריבית משתנה libor (30D) + 2.23% עם CAP 3.46% 2022	66.7%	1,616	93%	4.392%

- 4 ביחס למקבצי דיור שמומשו לרבות משך החזקה – ראה ביאור ת10(3)ה) לדוחות הכספיים.
- 5 מועד רכישה הקודם למועד כניסתה של החברה לתחום פעילות זה, מצוין את מועד רכישת הנכס בידי ENA II, אשר נרכשה על ידי החברה מאלקו, בעלת השליטה בחברה.
- 6 לפי הענין, שיעור ההחזקה של Elco Landmark Residential Holdings II, LLC או של ELRH Investments, LLC או של American Landmark, LLC בחברת הנכס, וביחס להחזקה של כל אחת מהקרנות- שיעור ההחזקה של החברה בקרן כשהוא מוכפל בשיעור ההחזקה של הקרן, בנכס. שיעור החזקה בהקשר זה הינו שיעור ההחזקה המשפטי. בנוסף, תאגידים קשורים לחברה עשויים להיות זכאים לתשלומי Promote בעת מימוש נכסים, המקבלים ביטוי בעמודת שיעור ההחזקה האפקטיבי, המשקף את חלק החברה במפל התשלומים שיגיעו במימוש הנכס, בהתאם לקבוע בהסכם ה-JV הרלוונטי, היה והנכסים יניבו, בעת מימושם, IRR מינימלי כפי שנקבע בהסכם ה-JV. ראה סעיף 7.7.4 להלן.
- 7 ביחס לנכסים אשר הוחזקו על-ידי הקבוצה במהלך כל שנת 2018 - הנתונים האמורים הינם נתוני שנת 2018. ביחס לנכסים אותם רכשה הקבוצה במהלך שנת 2018, הנתונים מבוססים על דמי השכירות שהתקבלו ממועד רכישתם, בגילום שנתי. נתוני עבר אינם בהכרח מעידים על תוצאות עתידיות.
- (*) לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2019, הושלמה העסקה למכירת שני הנכסים, ראה באור ת10(3)ה) (7) לדוחות הכספיים.

שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	שנת רכישה / מועד	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה החתומה בחברת הנכס ⁶	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) ⁷	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) ⁸	שווי הון ליום (IFRS) 31.12.2018 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2018 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתית ומועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2018	יתרת השקעה כולל זכויות מיעוט (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2018	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2018	שיעור חלקה של החלוונית בתמורות מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2018 (שיעור החזקה אפקטיבי)
Veridian Place	דאלאס, טקסס	נבנה בשנת 1984	228	24.11.2015	Idlewyld POE LLC	3.62%	2,743	1,220	25,940	17,381	ריבית משתנה libor עם 2.31%+ (30D) 3.44% CAP 2022	67%	1,898	91%	4.392%
Vantage Point	יוסטון, טקסס	נבנה בשנת 1986	228	24.11.2015	Stirling POE LLC	3.62%	2,323	954	17,900	11,813	ריבית משתנה libor עם 2.23%+ (30D) 3.52% CAP 2022	66%	1,656	92%	4.392%
Millstone Landing	אירווינג, טקסס	נבנה בשנת 1984	496	24.11.2015	Trinity POE LLC	3.62%	5,853	2,181	46,230	26,477	ריבית משתנה libor עם 2.46%+ (30D) 3.29% CAP 2022	57.3%	3,475	91%	4.392%
Village Green	דאלאס, טקסס	נבנה בשנת 1984	277	24.11.2015	Village Green POE LLC	3.62%	3,807	1,772	34,870	18,790	ריבית משתנה libor עם 2.28%+ (30D) 3.47% CAP 2022	53.9%	2,171	95%	4.392%
Ridgeview Place	אירווינג, טקסס	נבנה בשנת 1983	390	17.12.2015	Woodland Ridge POE LLC	3.62%	4,745	2,306	42,060	24,325	ריבית קבועה של 3.91% 2022	57.8%	2,893	92%	4.392%
Frankford Place	קרלטון, טקסס	נבנה בשנת 1984	274	17.12.2015	Frankford POE LLC	3.62%	3,625	1,803	30,950	17,787	ריבית קבועה של 3.81% 2022	57.5%	2,170	92%	4.392%
Heritage Park	ארלינגטון, טקסס	נבנה בשנת 1983	204	17.12.2015	Oak Forest POE LLC	3.62%	2,643	1,254	22,130	9,851	ריבית קבועה של 3.77% 2022	44.5%	1,650	94%	4.392%
Reserve at Steeplechase	יוסטון, טקסס	נבנה בשנת 1988	290	17.12.2015	Reserve POE LLC	3.62%	3,121	1,352	25,600	17,120	ריבית קבועה של 3.4% 2022	66.9%	1,916	91%	4.392%
Retreat at Cinco Ranch	קייטי, טקסס	נבנה בשנת 2008	268	22.1.2016	Cinco 268 LLC	12.5%_	3,645	1,953	43,000	30,750	ריבית קבועה של 4.44% 2026	71.5%	4,908	71%	⁸ 10.68%
החזקה על ידי American Landmark LLC (החזקה על ידי החברה בשיעור של 94%)															
Fountains at Katy	יוסטון, טקסס	נבנה בשנת 1983	316	22.2.2016	Fountains at Katy JV LLC	27.2%	3,931	1,983	33,960	25,365	ריבית משתנה libor עם 2.56%+ (30D) 3.75% CAP 2026	74.7%	9,318	93%	28.63%
Village at Copperfield	יוסטון, טקסס	נבנה בשנת 1983	964	29.3.2016	Village at Copperfield JV LLC	12.2%	9,193	4,272	84,110	65,000	ריבית קבועה של 4.18% 2026	77.3%	9,087	89%	12.2%
Verandas at Shavano	סן אנטוניו, טקסס	נבנה בשנת 2014	288	7.5.2016	Verandas at Shavano LLC	30.3%	3,824	1,608	37,500	26,062	ריבית קבועה של 3.61% 2023	69.5%	12,332	93%	⁹ 28.68%

⁸ בנכס זה, בהתאם להסכם השותפות, יש הון בכיר אשר מקנה לשותף קדימות בחלוקות בעת מימוש הנכס כאשר בהתאם לנתוני הנכס ליום 31.12.2018, הזכויות כאמור מדללות את שיעור החזקה האפקטיבי של החברה.

שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	שנת / מועד רכישה ⁵	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת הרלוונטית הנכס ⁶	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) ⁷	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) ⁸	שווי הון (IFRS) ליום 31.12.2018 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2018 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתית ומועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס חוב אל מול מיעוט (שווי נכס) ליום 31.12.2018	יתרת השקעה כולל זכויות מיעוט (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2018	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2018	שיעור חלקה של חברת הבת הרלוונטית בתמורות מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2018 (שיעור החזקה אפקטיבי)
21.	The Reserve at Mandarin	ג'קסונוויל, פלורידה	520	נבנה בשנת 1983	The Reserve at Mandarin LLC	11.73%	5,985	3,102	50,100	37,290	ריבית קבועה של 4.21% 2028	74.4%	14,955	96%	28.5%
22.	Beacon Pointe	ג'קסונוויל, פלורידה	159	נבנה בשנת 1986	Beacon Pointe LLC	11.78%	1,834	891	14,740	11,050	ריבית קבועה של 4.21% 2028	75%	2,584	96%	28.5%
23.	Verandas at Alamo	סן אנטוניו, טקסס	288	נבנה בשנת 2015	Verandas at Alamo LLC	28.1%*	3,174	1,858	41,300	27,000	ריבית קבועה של 4.05% 2026	65.4%	17,042	92%	31.46%
24.	Glades Pointe Park	ג'קסונוויל, פלורידה	360	נבנה בשנת 1985	Glades Pointe Park LLC	10.4%	4,457	2,543	44,000	23,881	ריבית קבועה של 4.54% 2030	54.3%	19,509	95%	25.88%
25.	Lake Ellenor	אורלנדו, פלורידה	296	נבנה בשנת 1973	Lake Ellenor LLC	25% ⁹	3,947	2,331	37,690	27,150	ריבית קבועה של 4.46% 2026	72%	19,192	95%	48.76%
26.	The Parkland at Orange Park	ג'קסונוויל, פלורידה	358	נבנה בשנת 1988	The Parkland at Orange Park	10% ⁹	4,356	2,443	40,810	27,080	ריבית קבועה של 3.15% 2023	66.4%	5,217	95%	10%
החזקה על ידי קרן I															
27.	Marbella Place	אטלנטה, ג'ורג'יה	368	נבנה בשנת 1998	Marbella Place	13.9%	4,240	2,107	39,400	23,756	ריבית קבועה של 4.4% 2027	60.3%	10,050	93%	16.61%
28.	Vue at Baymeadows	ג'קסונוויל, פלורידה	352	נבנה בשנת 1988	Vue at Baymeadows	13.9%	4,021	2,298	39,270	24,080	ריבית קבועה של 4.4% 2027	61.3%	9,758	96%	16.61%
29.	Belle Vista	אטלנטה, ג'ורג'יה	312	נבנה בשנת 2002	Belle Vista	13.9%	3,913	1,981	36,000	22,754	ריבית קבועה של 4.4% 2027	63.2%	8,509	92%	16.61%
30.	Park at Oakley	אטלנטה, ג'ורג'יה	240	נבנה בשנת 2008	Park at Oakley	13.9%	3,171	1,792	32,700	20,512	ריבית קבועה של 4.4% 2027	62.7%	7,830	93%	16.61%
31.	The Landings at Lake Gray	ג'קסונוויל, פלורידה	300	נבנה בשנת 2005	The Landings at Lake Gray	13.9%	3,863	2,286	34,600	23,133	ריבית קבועה של 4.15% 2022	66.9%	7,366	96%	16.61%
32.	Grand Reserve at Pavilions	שארלוט, צפון קרוליינה	408	נבנה בשנת 2000	Grand Reserve at Pavilions	6.95%	4,867	2,826	60,700	35,137	ריבית קבועה של 4.3% 2027	57.9%	11,687	88%	8.31%
33.	Parc at 1695	אטלנטה, ג'ורג'יה	252	נבנה בשנת 1986	Parc at 1695	8.3%	3,027	1,626	26,200	16,912	ריבית קבועה של 4.32% 2027	64.5%	2,337	95%	9.92%
34.	Parc Shores	אטלנטה, ג'ורג'יה	520	נבנה בשנת 1986	Parc Shores	8.3%	6,021	3,303	57,800	35,812	ריבית קבועה של 4.31% 2027	62%	10,646	93%	9.92%
35.	Lago Paradiso at the Hammocks	מיאמי, פלורידה	424	נבנה בשנת 1987	Lago Paradiso at the Hammocks	5.8%	7,059	4,329	71,500	46,875	ריבית קבועה של 4.27% 2027	65.6%	6,949	94%	6.91%

⁹ שיעור ההחזקה הנ"ל כולל החזקה של מיעוט נוסף אשר בהתאם לזכויות המשפטיות, אוחד בדוחות הכספיים של החברה.

שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	שנת / מועד רכישה ⁵	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת הרלוונטית הנכס ⁶	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) ⁷	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) ⁸	שווי הון (IFRS) ליום 31.12.2018 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2018 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתית ומועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2018	יתרת השקעה כולל זכויות מיעוט (ש"ח) ליום 31.12.2018	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2018	שיעור חלקה של חברת הבת הרלוונטית בתמורות מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2018 (שיעור החזקה אפקטיבי)
36.	Level at 401	ריילי, צפון קרוליינה	נבנה בשנת 2014	300	20.6.2017	Level at 401	6.95%	3,959	2,064	45,800	29,000	63.3%	5,465	92%	8.31%
37.	Reserve at Lake Irene	ג'קסונוויל, פלורידה	נבנה בשנת 1988	384	20.7.2017	Reserve at Lake Irene	6.95%	5,055	3,046	53,600	35,175	65.6%	5,918	96%	8.31%
38.	Northgreen at Carrollwood	טמפה, פלורידה	נבנה בשנת 1986	438	15.8.2017	Northgreen at Carrollwood	6.95%	6,167	3,789	67,900	44,550	65.6%	8,068	96%	8.31%
39.	Pecan Springs	סן אנטוניו, טקסס	נבנה בשנת 2013	344	12.9.2017	Pecan Springs	13.9%	4,516	2,150	49,600	32,500	65.5%	10,985	93%	16.61%
40.	The Avana	טמפה, פלורידה	נבנה בשנת 1985	263	15.11.2017	The Avana	13.9%	3,194	1,825	35,600	22,701	63.8%	8,286	96%	16.61%
41.	Firewheel	סן אנטוניו, טקסס	נבנה בשנת 2014	366	16.11.2017	Firewheel	3.5%	5,197	2,442	50,300	29,550	58.7%	3,765	92%	4.15%
42.	The Avenue	אורלנדו, פלורידה	נבנה בשנת 1999	522	20.12.2017	The Avenue	6.95%	6,827	4,144	78,400	53,060	67.7%	8,206	95%	8.31%
43.	Parc at 980	לורנוויל, ג'ורג'יה	נבנה בשנת 1996	586	15.2.2018	Parc at 980	6.95%	8,263	4,501	82,291	54,447	66.2%	7,747	93%	8.31%
44.	Beach Walk at Sheridan	דניה ביץ', פלורידה	נבנה בשנת 2001	240	15.3.2018	Beach Walk at Sheridan	7.14%	4,481	2,261	56,345	35,153	62.4%	5,439	94%	8.54%
45.	WestEnd at 76Ten	טמפה, פלורידה	נבנה בשנת 1985	216	29.3.2018	WestEnd at 76Ten	4.18%	2,675	1,440	25,644	17,290	67.4%	1,511	93%	5.01%
46.	High Ridge Landing	בוינטון ביץ', פלורידה	נבנה בשנת 2017	184	24.5.2018	High Ridge Landing	7.14%	3,344	1,627	42,658	28,150	66%	4,500	92%	8.54%
47.	Avant at Steele Creek	שארלוט, צפון קרוליינה	נבנה בשנת 2007	456	25.6.2018	Avant at Steele Creek	5.55%	5,971	3,670	70,831	47,925	67.7%	5,229	92%	6.65%
החזקה על ידי קרן II															
48.	One Rocky Ridge	דוגלסוויל, ג'ורג'יה	נבנה בשנת 1999	300	30.5.2018	One Rocky Ridge	5.87%	3,961	2,131	41,710	27,450	65.8%	3,336	94%	5.87%
49.	The Oxford	דוגלסוויל, ג'ורג'יה	נבנה בשנת 2003	240	30.5.2018	The Oxford	5.87%	2,888	1,603	30,017	19,360	64.5%	2,490	92%	5.87%
50.	The Aspect	קייסימי, פלורידה	נבנה בשנת 2010	432	30.5.2018	The Aspect	4.54%	6,812	4,121	72,851	49,160	67.5%	3,342	93%	4.54%
51.	Arbor Village	סאמרוויל, צפון קרוליינה	נבנה בשנת 2014	240	30.5.2018	Arbor Village	3.56%	3,545	1,905	36,461	25,000	68.6%	1,610	90%	3.56%

שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	שנת / מועד רכישה ⁵	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת הרלוונטית הנכס ⁶	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) ⁷	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) ⁸	שווי הון (IFRS) ליום 31.12.2018 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2018 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתית ומועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2018	יתרת השקעה כולל זכויות מיעוט (ש"ח) ליום 31.12.2018	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2018	שיעור חלקה של חברת הבת הרלוונטית בתמורות מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2018 (שיעור החזקה אפקטיבי)
.52	The Madison	נבנה בשנת 1999	460	31.5.2018	The Madison	3.56%	5,649	3,223	65,396	46,372	ריבית קבועה של 4.2% 2028	70.9%	3,004	89%	3.56%
.53	East 200	נבנה בשנת 1999	330	25.6.2018	East 200	2.97%	4,375	2,499	54,160	34,907	ריבית קבועה של 4.32% 2025	64.5%	2,350	93%	2.97%
.54	The Mark	נבנה בשנת 1997	312	25.6.2018	The Mark	2.97%	3,865	2,317	48,562	30,105	ריבית קבועה של 4.32% 2025	62%	2,221	94%	2.97%
.55	Evolv	נבנה בשנת 2010	334	29.6.2018	Evolv	11.87%	4,793	2,200	50,974	32,908	ריבית קבועה של 4.16% 2028	64.6%	8,660	95%	11.87%
.56	EnV	נבנה בשנת 1987	316	18.7.2018	EnV	4.54%	5,644	3,070	58,840	37,413	ריבית קבועה של 4.24% 2033	63.6%	5,043	92%	4.54%
.57	Sterling Town Center	נבנה בשנת 2013	339	28.8.2018	Sterling Town Center	5.72%	4,395	2,589	54,033	37,329	ריבית קבועה של 3.45% 2052	69.1%	3,947	97%	5.72%
.58	The Vive at Kellswater	נבנה בשנת 2011	312	28.8.2018	The Vive at Kellswater	11.87%	4,192	2,266	48,775	33,487	ריבית קבועה של 3.27% 2052	68.7%	7,704	93%	11.87%
.59	Haven at Liberty Hills ¹⁰	נבנה בשנת 2017	246	30.8.2018	Haven at Liberty Hills	11.87%	912	(780)	27,332	16,783	ריבית משתנה libor + 2.5% (30D) 2023	61.4%	4,861	25%	11.87%
.60	Hilltops	נבנה בשנת 2017	208	17.9.2018	Hilltops	11.87%	2,531	1,244	27,891	19,000	ריבית משתנה libor + 1.8% עם 4.78% CAP 2023	68.1%	4,447	95%	11.87%
.61	Hundred at 23 Ridgeview	נבנה בשנת 1998	480	31.10.2018	Hundred 23 at Ridgeview	9.92%	7,149	3,886	85,660	51,456	ריבית משתנה libor + 1.95% (30D) 2021	60.1%	12,832	93%	9.92%
.62	Siena	נבנה בשנת 1985	292	1.11.2018	Siena	9.16%	5,600	3,405	62,350	41,073	ריבית קבועה של 4.61% 2028	65.9%	9,027	96%	9.16%
.63	Verse at Royal Palm Beach	נבנה בשנת 1986	200	1.11.2018	Verse at Royal Palm Beach	8.72%	3,500	1,887	43,854	26,200	ריבית משתנה libor + 1.8% (30D) 2021	59.7%	6,274	93%	8.72%
.64	4Fifty Five dba Lyric on Bell	נבנה בשנת 1986	336	19.11.2018	4Fifty Five dba Lyric on Bell	11.87%	3,554	2,025	39,634	28,348	ריבית קבועה של 4.6% 2028	71.5%	6,960	85%	11.87%
.65	Presley Oaks	נבנה בשנת 1996	318	27.11.2018	Presley Oaks	11.87%	4,129	2,636	50,700	36,640	ריבית קבועה של 4.65% 2028	72.3%	7,611	90%	11.87%
.66	The District	נבנה בשנת 2013	287	11.12.2018	The District	11.87%	3,217	1,880	46,504	30,895	ריבית קבועה של 4.56% 2028	66.4%	8,368	93%	11.87%
.67	The View at Lakeside	נבנה בשנת 1997	360	12.12.2018	The View at Lakeside	11.87%	4,178	1,879	55,233	36,595	ריבית קבועה של 4.69% 2028	66.3%	10,236	88%	11.87%

שם הנכס	מיקום הנכס	שנת הקמה	מספר יחידות	שנת / מועד רכישה ⁵	שם חברת הנכס	שיעור החזקה של החברה הבת הרלוונטית בחברה הנכס ⁶	הכנסות בחישוב שנתי (באלפי דולר) ⁷	NOI בחישוב שנתי (באלפי דולר) ⁸	שווי הוגן ליום (IFRS) 31.12.2018 (באלפי דולר)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2018 (באלפי דולר)	שיעור ריבית שנתית ומועד פירעון סופי של ההלוואה	LTV (יחס חוב אל מול שווי נכס) ליום 31.12.2018	יתרת השקעה כולל זכויות מיעוט (ש"ח) ליום 31.12.2018	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2018	שיעור חלקה של חברת הבת הרלוונטית בתמורות מימוש, נטו לרבות מרכיב דמי הצלחה ליום 31 בדצמבר 2018 (שיעור החזקה אפקטיבי)
Highlands at Alexander Pointe	שארלוט, צפון קרוליינה	נבנה בשנת 2002	309	28.12.2018	Highlands at Alexander Pointe	1.19%	3,990	1,813	50,228	31,900	ריבית משתנה libor 2.07%+ (30D) 2024	63.5%	745	91%	1.19%
אחרים ¹¹													(32,013)		
סה"כ			22,313				286,432	150,972	3,007,334	1,951,535		64.9%	408,818	91%	

¹¹ בעיקר חלק החברה בהלוואות שנטלה הקרן השנייה להשקעות במקבצי דיור.

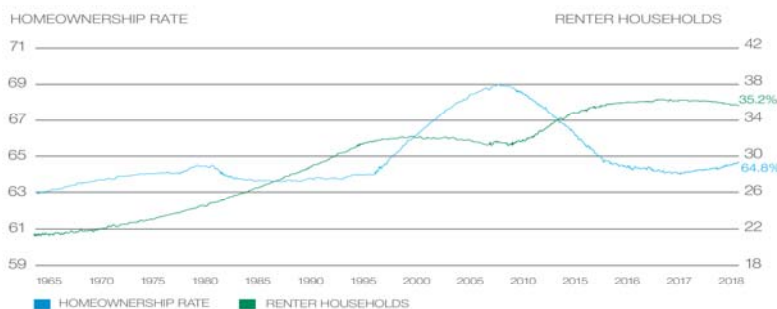
שוק הנדל"ן לדיור מסוג MultiFamily בארה"ב

7.1.2

נדל"ן לדיור מסוג Multifamily של החברה, מאופיין ביציבות יחסית ונטייה פחותה לתנודתיות לאורך זמן, שכן הדיור מהווה מוצר בסיסי וצורך קיומי, גם בתקופות מיתון.

המניעים לצמיחת שוק ה-Multifamily

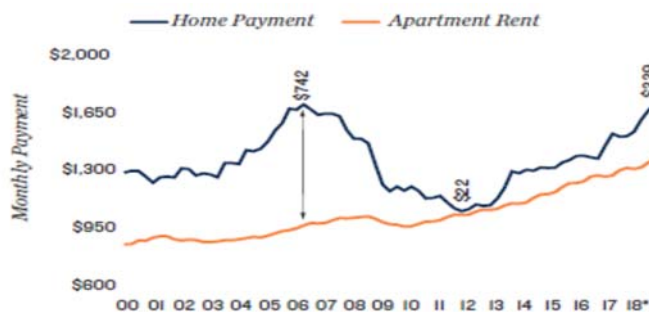
שיעור הבעלות על בתים בארה"ב ירד בעשור האחרון מכ-69% ל-64.8% בשיעור הבעלות בסוף 2018.¹² כל אחוז מהווה כמיליון וחצי בתי אב. יש לציין כי בקרב גילאי 35 ומטה אשר מהווים את קהל היעד העיקרי לשכירות, שיעור הבעלות על דירות עומד על כ-36.5%. בהתאמה, שיעור משקי הבית השוכרים עולה בהתמדה.



Source: U.S. Bureau Of The Census, 2018*

הסיבות לכך הינן מגוונות:

- מחירי הבתים אשר עלו באופן ניכר ביחס לגידול בהכנסה.
- הקשחת התנאים לקבלת הלוואות לדיור וכן הפחתת גובה ההלוואה הניתנת ביחס למחיר הנכס (LTV).
- בגרף הנ"ל, ניתן לראות כי הפער בין תשלום חודשי למשכנתא לבין שכר הדירה החודשי הממוצע במולטי פמילי בארה"ב הולך וגדל, מה שמסיט יותר ויותר אנשים לשוק השכירות.



Sources: Marcus & Millichap Research Services; CoStar Group, Inc.; Real Capital Analytics, 2018

ג. גידול משמעותי בהיקף ובמח"מ הלוואות סטודנטים (ללימודים) בארה"ב אשר מעכב את רכישת הבתים למגורים ומשאיר רוכשים פוטנציאלים זמן רב יותר בשוק השכירות.

ד. עליית גיל הנישואין - צעירים היום נוטים לרכוש את הבית הראשון שלהם בגיל מאוחר יותר מאשר בעבר וזאת בשל נישואים בגיל מאוחר משמעותית.

ה. שינוי בטעמים של דור המילניום (דור ה-Y) – דור זה הינו בעל הנטייה הגדולה ביותר למגורים בשכירות מכל קבוצות הגיל בארה"ב, בין היתר בשל האפקט התודעתי שנצרבו בו מימי המשבר הכלכלי של 2008 בו משפחות רבות פונו מבתיהן. פלח אוכלוסייה זה מהווה כיום כ-25% מאוכלוסיית ארה"ב והם מהווים כ-25% מכוח העבודה בארה"ב¹³. כאמור, בקרב גילאי 35 ומטה, שיעור הבעלות על דירות עומד על כ-36.5%.

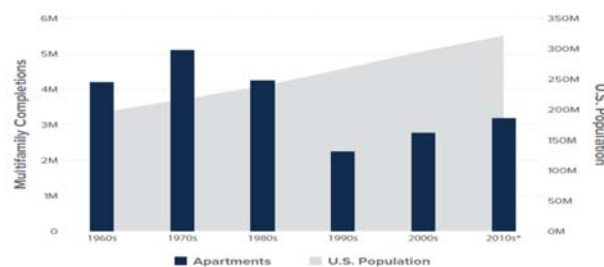
ו. חוסן שוק העבודה והרצון לגמישות בבחירת תעסוקה (רילוקיישן גמיש) - דרישה הולכת וגוברת לניידות לצורכי עבודה אשר אינה עולה בקנה אחד עם רצון לרכישת בית. לשוק העבודה השפעה כלכלית ישירה על שוק ה-Multifamily. בהקשר זה, שיעור האבטלה הנמוך בשנים האחרונות, אשר עמד על 3.9% בדצמבר 2018 יחד עם הגידול המתמיד ביצירת מקומות עבודה חדשים (2.6 מיליון משרות חדשות במהלך שנת 2018¹⁴), מצביעים על שוק עבודה בריא אשר באפשרותו לתמוך בגידול איטי וחיובי לאורך שנים.

ז. מבוגרים רבים בגיל 65 ומעלה בוחרים למכור את ביתם ולעבור לגור בשכירות שתחסוך מהם את 'כאבי הראש' בתחזוקה שוטפת ותספק להם שירותים משלימים. מגמת הזדקנות האוכלוסייה צפויה להגביר את הביקוש למגורים במולטי פמילי גם בקרב פלח אוכלוסייה זה.

בנוסף, רפורמת המס אשר אושרה בסוף שנת 2017 בבית הנבחרים, עשויה להשפיע על נטיית האוכלוסייה המקומית לעבר למגורים בשכירות על פני בעלות שכן, על פי הרפורמה, תוגבל האפשרות לקזז החזרי משכנתא ותשלומי מיסים על נכסים בעת חישוב חבות המס השנתית.

הסיבות המנויות לעיל צפויות לגרום להמשך ירידה בשיעור הבעלות על בתים בארה"ב והגברת הביקוש לדוור בשכירות.

בצד ההיצע, נכון להיום קצב התחלות הבניה והמסירות יוצר גרעון בכל שנה ולא צפוי להדביק את הביקושים הנוצרים בשל גידול האוכלוסיה בארה"ב בשנים הקרובות. ראו גרף הממחיש זאת:



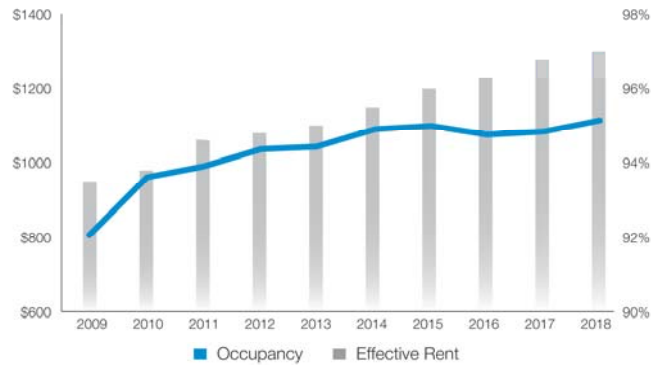
Source: Axiometrics and the U.S. Census. *Estimate based on actual 2010 - 2016, plus 2017 - 2019 based on average completions for past 5 years

Richard Fry, "[Millennials are the Largest Generation in the U.S. Labor Force](#)," *Pew Research Center Fact Tank* (April 11, 2018)

Source: U.S. Bureau Of The Census, 2018

הביקושים הגבוהים לדיור בשכירות, לצד ההיצע המוגבל, ממשיכים לדחוף את שיעורי התפוסה בענף מקבצי הדיור כלפי מעלה, לשיעור תפוסה ממוצע של כ-95.3% בשנת 2018.¹⁵

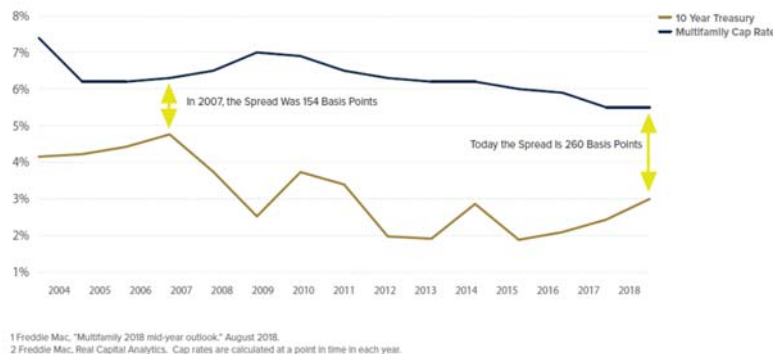
להלן גרף המציג את שיעור התפוסה הממוצע בסקטור מקבצי הדיור בארה"ב וכן את שכ"ד הממוצע, בשנים 2009-2018. ניתן לראות כי שני הפרמטרים ממשיכים לטפס משנה לשנה – מה שמעיד על שוק בריא.



Source: Berkadia, Axiometrics, January 2019

שיעורי התשואה בענף שומרים על יציבות באופן היסטורי, כשהמרווח בינם לבין שיעורי התשואה על אג"חים ממשלתיים בארה"ב נותר רחב ויש בו כדי לספוג עליית ריבית מסוימת.

להלן גרף המציג את שיעורי התשואה בענף מקבצי הדיור אל מול שיעורי התשואה על אג"חים ממשלתיים בארה"ב¹⁶:



¹ Freddie Mac, "Multifamily 2018 mid-year outlook," August 2018.
² Freddie Mac, Real Capital Analytics. Cap rates are calculated at a point in time in each year.

בתוך מגזר ה-Multifamily, נכסים המדורגים Class B (המהווים את מרבית נכסיה של החברה) הינם לרוב נכסים שנבנו ב-30 השנים האחרונות, המאופיינים ברמת בניה ורמת טיפוח טובות, עלויות תחזוקה נמוכות וצורך מועט בשיפוצים מהותיים. מבחינה גיאוגרפית, נכסים אלו ממוקמים על-פי רוב באזורים מבוססים ויציבים השייכים ל"מעמד הביניים". לרוב, נכסי Class B נתפסים כהשקעה הטומנת בחובה פוטנציאל גבוה להוספת ערך, שכן מחד הם נרכשים בשיעורי היוון מעט גבוהים מנכסי Class A ומאידך, שיפוצים מינוריים יחסית מאפשרים שדרוג משמעותי לערך הנכס. זאת ועוד, נכסי Class B נחשבים יציבים במיוחד, שכן בתקופות של פריחה כלכלית דיירים נוטים לשדרג מגוריהם מדירות Class C לדירות Class B ובתקופות מיתון, דיירים נאלצים להפחית רמת

מגוריהם מדירות Class A לדירות Class B, באופן שמבטיח שיעורי תפוסה גבוהים יחסית בנכסי Class B לאורך כלל המחזור הכלכלי.

7.1.3 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

נכון למועד פרסום הדוח פועלת הקבוצה בשש מדינות בדרום ומזרח ארה"ב, טקסס (25 מקבצי דיור), פלורידה (21 מקבצי דיור), צפון ודרום קרוליינה (12 מקבצי דיור), ג'ורג'יה (8 מקבצי דיור) וטנסי (2 מקבצי דיור).

7.1.4 תמהיל שוכרים

בתחום הנדל"ן המניב למגורים בארה"ב, השוכרים הינם אנשים פרטיים: יחידים, זוגות ומשפחות, במעמד סוציו-אקונומי מגוון בהתאם לסיווג (Class) מקבץ הדיור. תנאי השכירות של השוכרים באזורים בהם פועלת החברה נקבעים בכלל וגובה דמי השכירות בפרט, בהסכמה בין הצדדים, ואינם כפופים לפיקוח רגולטורי בין ביחס לגובה השכירות ובין ביחס לדרישות עירוניות ביחס לאפיון סוציו-אקונומי של השוכרים בנכס. ככאלו, הם מושפעים ישירות מהביקוש וההיצע של דירות להשכרה. לקבוצה מערכת ייעודית המשקללת מגוון רחב של נתונים על בסיס יומיומי ומספקת ציטוטים לדמי השכירות המבוקשים על-ידי הקבוצה בגין הדירות המיועדות להשכרה.

יצוין כי חוזי השכירות מתחדשים בכל שנה לכל היותר ובכך הם מספקים הגנה נוספת בפני אינפלציה ו/או עליית ריבית.

הקבוצה נוהגת לבצע בדיקות למועמדים המתייחסות בין היתר להיבטי רקע פלילי והסטוריית אשראי (Credit History) וכן להיקף דמי השכירות מההכנסה החודשית הפנויה של אותו דייר.

נכון למועד הדוח, שיעור דמי השכירות המצוי בפיגור ביחס למועד התשלום החוזי הינו זניח.

7.1.5 מדיניות רכישת נכסים ומימוש

מדיניות רכישת נכסים - הגורמים הנשקלים על-ידי החברה בבואה להעריך רכישות פוטנציאליות הינם: (א) בחינת פוטנציאל העלאת דמי השכירות לאור ביצוע שיפוץ, מיתוג וניהול מקצועי; (ב) תזרים המזומנים הנוכחי והחוזי של הנכס; (ג) תנאי המימון שניתן לקבל לנכס: מינוף, זמן הלואה וריבית; (ד) פוטנציאל הצמיחה הכלכלית בסביבה המיסויית והרגולטורית של המתחם בו הנכס ממוקם; (ה) המיקום הגיאוגרפי וסוג הנכס; (ו) איכות ומצב הבניה; (ז) התפוסה והביקוש בקרב שוכרים לנכסים מסוג דומה בסביבה הגיאוגרפית; (ח) התחרות מנכסים קיימים והפוטנציאל לבניית נכסים חדשים באזור; (ט) הטיפול בנכס וברכישה תחת חוקי ותקנות מס פדרליים, מדינתיים ומקומיים וחוקים ותקנות פדרליים, מדינתיים ומקומיים אחרים; ו-י) הערכת איכות הניהול טרום הרכישה.

הקבוצה איננה רוכשת נכסים עד אשר היא מבצעת בדיקות נאותות מקיפות, לרבות בדיקה טכנית, סקר סביבתי, בדיקה משפטית ובדיקות הדיירים, והינה שבעת רצון באופן כללי ממצבו הסביבתי של הנכס, בהתאם לקביעת ההנהלה.

מדיניות מימוש נכסים - מדיניות החברה הינה לממש נכסים אשר מיצו את פוטנציאל ההשבחה שלהם, בהתאם למודל העסקי ובתנאי שוק נאותים. החברה עוקבת ומנטרת אחר ביצועי הנכסים והשוק באופן שוטף ומקיימת דיונים מעת לעת בדבר נכסי הפורטפוליו אשר מיועדים למימוש.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות וחסימי כניסה ויציאה

7.1.6

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הפעילות הינם:

- 7.1.6.1 מומחיות וניסיון מצטברים בתחום מקבצי הדיור המאפשרים יכולת זיהוי של הזדמנויות עסקיות תוך הפגנת יכולת תגובה מהירה וכן גיבוש תוכנית עסקית מתאימה לכל נכס ולמיקומו; גורם זה מהווה גם **חסם כניסה**;
- 7.1.6.2 שותפים מקומיים במדינות היעד ו/או היכרות עם גורמים מקומיים מובילים בשוקי היעד, לצורך נגישות למידע אודות הזדמנויות עסקיות, איתור נכסים וניהולם, נגישות העשויה להיווצר גם עם ביסוס מעמד הקבוצה בתחום מקבצי הדיור; גורם זה מהווה גם **חסם כניסה**;
- 7.1.6.3 בעלות בחברת ניהול בעלת ידע, ניסיון ויכולות בתחום של מקבצי דיור;
- 7.1.6.4 איתנות פיננסית ונזילות המאפשרות השקעת ההון העצמי הנדרש; גורם זה גם מהווה **חסם כניסה**;
- 7.1.6.5 איתור מקורות מימון Non Recourse בתנאים נאותים לצורך רכישת נכסים; גורם זה גם מהווה **חסם כניסה**;
- 7.1.6.6 מוניטין הנדרש לאיתור וגיוס שותפים לרכישת נכסים בתחום מקבצי הדיור בארה"ב; מוניטין זה הינו גם **חסם כניסה**;
- 7.1.6.7 פיזור גיאוגרפי נאות של השקעות;
- 7.1.6.8 יתרון לגודל הנובע מבעלות וניהול של פורטפוליו רחב היקף.

מחסום יציאה בתחום הפעילות הוא היכולת לממש נכסים, בין אם כנכסים פרטניים ובין כתיק השקעות שלם, אשר כפופה לביקוש ולהיצע הקיימים בשוק בכל זמן נתון.

תחרות

7.1.7

ענף מקבצי הדיור מאופיין ברמת תחרות גבוהה. תחרות זו עלולה להוריד את רמות התפוסה ואת תעריפי דמי השכירות ליחידה במקבצי הדיור של הקבוצה, דבר שישפיע לרעה על תוצאות פעילותה. הקבוצה מתמודדת עם תחרות ממקורות רבים, הן ממקבצי דיור אחרים והן מול יחידים אשר בבעלותם בתים ודירות ואשר אותם הם מעמידים למכירה או להשכרה. הקבוצה מתחרה בעיקר על בסיס מחיר, מיקום הנכס, תכנון הנכס, איכות הנכס ורמת הגימור שלו (לרבות המתקנים והשירותים המוענקים בו), הנגישות לנכס, ומוניטין.

לריבוי מקבצי דיור באזורים בהם מצויים נכסי הקבוצה, עלולה להיות השפעה לרעה על יכולתה של הקבוצה להשכיר יחידות דיור ולשמור במקביל על רמת דמי השכירות אותם היא גובה. כמו-כן, ירידה בשיעור הריבית ותכניות ממשלתיות לקידום בעלות בנכסי מגורים, ככל שיהיו, עשויות להביא לגידול בבעלות פרטית של יחידות דיור ובכך עלולות להשפיע לרעה על יכולתה של הקבוצה לשמר את ציבור שוכריה, להשכיר יחידות דיור, ולהעלות או לשמר את תעריפי דמי השכירות.

בנוסף, התחרות בתחום מושפעת מרכישות של מקבצי דיור להשקעה או של פורטפוליו של נכסים כאמור על-ידי קרנות נדל"ן וגופים אחרים כגון קרנות פנסיה, קרנות השקעה, חברות ביטוח וכדומה. רכישות כאמור עשויות לתרום להעלאה בשווי מקבצי הדיור, במיוחד לאור זמינות מקורות האשראי המאפיינת את הגופים כאמור.

למועד הדוח, חלקה של הקבוצה מתוך כל שוק הנדל"ן להשקעה למגורים בדרום מזרח ארה"ב הינו זניח וכן הינו זניח ביחס לכלל פעילות שוק הנדל"ן להשקעה למגורים בכל איזור גיאוגרפי בו היא פועלת.

דרכי ההתמודדות של הקבוצה עם התחרות הינן, בין היתר, רכישת נכסים באזורים בהם ישנה תחרות מועטה ואין מלאי של קרקעות זמינות לבניה וכן, השכרת נכסים בעלי מפרט איכותי, ומתן שירותי תפעול ותחזוק ברמה גבוהה המסתמכים בין היתר על הנסיון והמומחיות שלה ושל שותפיה, ה"ה ג'ו לובאק וג'ים מילר.

הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

7.2

ככלל, הסכמי השכירות של הקבוצה ביחס ליחידות הדיור הינם לתקופה של שנה אחת.

הקבוצה מנהלת מעקב אחר מועד פקיעת חוזי השכירות בהם היא קשורה. בין אם קיימת אופציה להארכת החוזה (המותנית בהסכמה הדדית של הצדדים או בתנאי שוק כפי שיהיו בעת מימוש האופציה), ובין אם לא קיימת בחוזה השכירות אופציה להארכתו, נוהגת הקבוצה לפנות מבעוד מועד לשוכר הרלוונטי לצורך ניהול משא ומתן עמו להארכת תקופת השכירות. במידת הצורך, נערכת הקבוצה לשיווק הנכס לצורך השכרתו מחדש.

שוכרים עיקריים

7.3

למיטב ידיעת הקבוצה, לא קיים בנכסיה שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה עשרה אחוזים (10%) או יותר מהכנסותיה של הקבוצה על-פי הדוחות הכספיים. כמו-כן, לקבוצה אין תלות בשוכר יחיד או בקבוצה כלשהי של שוכרים.

הון אנושי

7.4

למועד הדוח, החברות המאוחדות על ידי החברה בתחום פעילות זה, אינן מעסיקות עובדים. חברת הניהול של הנכסים (ALM) מעסיקה כ-532 עובדים נכון למועד הדוח.

מימון

7.5

ראה סעיף 12 להלן.

פעילות הקבוצה בתחום כפופה לחוקים ותקנות רבים (הן ברמה הפדרלית והן ברמת המדינה והרשות המוניציפאלית הרלוונטית), ובין היתר בתחומי דיני המקרקעין, התכנון והבנייה, איכות סביבה, בטיחות במתקנים, השכרת נכסים וכיוצא באלו. להלן תיאור תמציתי של הוראות החקיקה, התקנות וההסדרים העיקריים שפעילותה של הקבוצה בתחום הפעילות כפופה להן:¹⁷

7.6.1 Americans with Disabilities Act (חוק האמריקאים הלוקים במוגבלות) (להלן: "ADA") - בהתאם ל-ADA, על כל המקומות הציבוריים לעמוד בדרישות הפדרליות העוסקות בנגישות ושימוש על-ידי אנשים עם מוגבלויות. חוקים פדראליים, מדינתיים ומקומיים עשויים אף הם לחייב שינויים בנכסי הקבוצה או להגביל את יכולתה לשפצם. הקבוצה עלולה לשאת בעלויות ניכרות על-מנת לעמוד בתנאי ה-ADA או בתנאי כל חקיקה קשורה אחרת ועלויות העמידה בחקיקה כאמור אינן ניתנות לצפייה מראש. כמו-כן, אוסר ה-ADA על אפליה בגיוס ובשימור עובדים. אי ציות להוראות דינים כאמור עלול לגרום להטלת קנסות או לפסיקת פיצויים לתובעים פרטיים.

7.6.2 תקינה סביבתית ממשלתית והליכים משפטיים - חוקים ותקנות סביבתיים עלולים להטיל חבות על הקבוצה בגין עלויות סילוק או טיפול בחומרים מסוכנים או רעילים שעשויים להימצא בנכסי הקבוצה, ואין ערובה כי חבות כאמור לא תהיה מהותית. חוקים אלה עשויים להטיל חבות ללא קשר לשאלת אחריותה של הקבוצה להמצאות או לשחרור אותם חומרים מסוכנים. חקירות ממשלתיות ופעולות ריפוי עלולות להיות כרוכות בעלויות משמעותיות וההימצאות של חומרים מסוכנים בשטח הנכסים עלולה להוביל לנזקי גוף או לתביעות דומות מצד תובעים פרטיים. חוקים שונים אף מטילים חבות על אדם אשר הסדיר את הסילוק או הטיפול בחומרים מסוכנים או רעילים, ואותו אדם נושא לעיתים קרובות בעלות הסילוק או הטיפול בחומרים המסוכנים במתקן ההשמדה או הטיפול.

מדיניותה של הקבוצה כוללת מעקב ופיקוח על נוכחות של חומרים מסוכנים או רעילים בנכסיה. למיטב ידיעת הקבוצה, נכון למועד הדוח אין לה חבות סביבתית בקשר לנכסיה בעלת השפעה מהותית על מצבה הכספי, על תוצאות פעילותה או על תזרים המזומנים שלה.

7.6.3 תקינה פדראלית, מדינתית ומקומית אחרת - נכסי הקבוצה כפופים לדרישות רגולטוריות פדראליות, מדינתיות ומקומיות שונות, כגון דרישות בטיחות אש והצלת חיים. ככל שהקבוצה לא תעמוד בדרישות שונות אלה, היא עלולה לשאת, בין היתר, בקנסות ממשלתיים ו/או בפיצויים אזרחיים בגין נזק. להערכת הקבוצה למועד הדוח נכסיה של הקבוצה עומדים באופן מהותי בדרישות הרגולטוריות העיקריות כאמור. יחד עם זאת, דרישות עתידיות עלולות לחייב את הקבוצה לשאת בהוצאות משמעותיות בלתי צפויות.

7.6.4 תכנון ובנייה - חוקים ותקנות שונים בתחום התכנון והבנייה (Zoning) והמקרקעין מסדירים את השימושים המותרים בנכסי הנדל"ן בכל אזור וכן את הפרמטרים השונים החלים ביחס לכל פרויקט, כגון רוחבו, אורכו, גובהו, סך הקומות הבנויות, מספר היחידות וכיו"ב. בנייה (לרבות סוגים מסויימים של שיפוץ מבנה), ללא קבלת היתר מהגופים המפקחים הרלוונטיים התואם את

¹⁷ יצוין, כי שינויים בחוקים ותקנות כאמור, או באופן פירושם על-ידי הרשויות ובתי המשפט, מתרחשים לעיתים תכופות. התיאור להלן הינו תמציתי ולמועד הדוח בלבד.

השימושים והמגבלות השונות שחלים על המקרקעין על-פי הדינים השונים, או בסטייה מהיתר, מהווה עבירה על החוק (לרבות, בתנאים מסוימים, עבירה פלילית).

7.6.5 תקני איכות ובקרת איכות - הליכי הבנייה בארה"ב כפופים לתקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבנייה, טיב החומרים, איכותם ובטיחותם.

7.6.6 הסדרת השכרת נכסים - הקבוצה, כבעלת נכסי נדל"ן להשקעה, כפופה לחוקים ותקנות שונים (בין מקומיים ובין פדראליים) המסדירים את מערכת היחסים בין שוכר למשכיר ותורפות הניתנות לצדדים בשל הפרת התחייבויותיהם אחד כלפי השני.

7.7 הסכמים מהותיים¹⁸

7.7.1 הסכם אמריקן לנדמרק - ביום 1 בינואר 2016 התקשרו אלקטרה אמריקה וה"ה ג'ו לובאק וג'ים מילר ב-Operating Agreement ביחס ל-American Landmark LLC, תאגיד המאוגד בפלורידה (להלן: "אמריקן לנדמרק"), במסגרתו הוסכם על הקמת אמריקן לנדמרק, על הוראות שיחולו בין הצדדים בתור בעלי זכויות באמריקן לנדמרק ועל העסקתו של מר ג'ו לובאק כמנהל (Manager). ביום 14 בדצמבר 2016 חתמו הצדדים על Operating Agreement מתוקן. ההסכם מסדיר את שיעורי החזקות הצדדים באמריקן לנדמרק, זכויותיהם ברווחים וב-Promote, מימון, ניהול, אופן קבלת החלטות והרוב הנדרש לקבלתן, העברת זכויות באמריקן לנדמרק ומגבלות עליה, ועוד. יצויין, כי במקרה בו יוחלף המנהל וג'ו לובאק לא ישמש עוד בתפקיד זה, זכויותיו מתוקף היותו בעל מניות תיוותרנה על כנן בעוד זכויותיו כמנהל, כגון זכויות וטו שונות המוקנות לו על פי ההסכם, תפקענה. כן יצויין כי ההסכם קובע כי בידי "הרוב הנדרש", קרי אלקטרה אמריקה, הסמכות להחליף את המנהל ולהעבירו מתפקידו, ללא הסכמתו, בכל נקודת זמן ומכל סיבה שהיא (without cause). לעמדת החברה, אין לה תלות במנהל והואיל ואין קנס משמעותי בגין פיטוריו, עלות החלפתו אינה משמעותית. לתיאור הוראותיו העיקריות של ההסכם האמור ראה סעיף 7.7.1 לחלק א' תיאור עסקי התאגיד הכלול בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 אשר פורסם ביום 15.3.2017 אסמכתא מספר 2017-01-021721 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2016"), הכלול בדו"ח זה על דרך ההפניה.

7.7.2 הסכם ELRH Investments - בתוקף ליום 1 באוגוסט 2015, התקשרה ENA II עם Lubeck Investments LLC (להלן: "LI") ועם ELRH Investments, LLC (להלן: "ELRH INV") ב- Amended and Restated Limited Liability Company Agreement ביחס ל-ELRH INV, במסגרתו נקבעו הוראות שיחולו בין הצדדים בתור בעלי מניות ב-ELRH INV בין היתר בהתייחס למימון, חלוקות, ניהול, קבלת החלטות, העברת זכויות ב-ELRH INV ומגבלות עליה, ועוד. לתיאור הוראותיו העיקריות של ההסכם האמור ראה סעיף 7.7.4 לחלק א' תיאור עסקי התאגיד הכלול בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

יצויין, פעילות תאגיד זה מומנה בעיקרה על-ידי ENA II. על-מנת לשקף זאת הסכימו ENA II ו-LI כי על אף כי ההסכם קבע את שיעורי החזקותיהם על 50/50, הרי ההטבות הכלכליות הנובעות מהחזקותיהם בתאגיד וכן זכויות ההצבעה בתאגיד, ייוחסו להם בהתאם להשקעות הכלכליות שבוצעו על-ידי כל אחד מהם, כאשר ל-LI יש 6% בהון ובזכויות ההצבעה ול-ENA II – 94% בהון ובזכויות

¹⁸ ראה סעיף 1.8 לעיל לענין מבנה ההחזקות של הקבוצה, והיקף הנכסים המוחזק על ידי כל אחת מן החברות המוחזקות המצוינות בסעיף זה.

ההצבעה, וכאשר הבעלים של LI יהיו זכאים בנוסף לקבל מ-ENA II חלק מהחלוקות ברוטו (Promote) בעת מימוש נכסים. לפירוט נוסף ראה ראה ה"ש ** תחת התרשים בסעיף 2 למתאר ENA II שצורף לדוח המידידי לפי תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 שפרסמה החברה ביום 7 ביולי 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-077017), הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

7.7.3 הסכם ALM - הסכם American Landmark Management, LLC (להלן: "ALM") - ביום 25 בפברואר 2015 התקשרו ENAII, ELM וה"ה ג'ו לובאק וג'ייס מילר בהסכם המסדיר את יחסיהם כבעלי המניות ב-ALM. בין היתר, קובע הסכם בעלי המניות את הדברים הבאים: (א) תקציב ALM יוכן על ידי המנהל (מר ג'ו לובאק) ויובא לאישור פה אחד של בעלי המניות. החלטות ביחס למימון, כגון נטילת הלוואה, חלוקות והעמדת ערבויות, יחייבו הסכמה של יותר מ-50% מזכויות ההצבעה. החלטות ביחס להזרמת הון נוספת, יחייבו את הסכמת החברה לצד הסכמת המנהל. (ב) את המנהל ניתן להחליף במקרה בו הפר את חובתו בניהול החברה, במקרה בו ביצע תרמית ו/או התנהג בצורה שאינה הולמת, וזאת בכפוף לאישור של 50% לפחות מזכויות ההצבעה. במקרה בו החלפת המנהל מתפקידו נעשית "ללא סיבה", נדרשת הסכמתו של המנהל ואישור נוסף של "הרוב הנדרש".

7.7.4 הסכמי ה-JV והסדרי PROMOTE

במסגרת עסקאות השקעה פר נכס, עשויים תאגידיים מטעם הקבוצה להתקשר עם משקיעים מוגבלים (LPs) ("המשקיע") בהסכמי JV, כאשר אמריקן לנדמרק או תאגיד קשור אליה משמש כמנהל התאגיד - managing member, להלן: "התאגיד המנהל". את עיקר המימון לרכישת הנכס (עד 70%) נוטלת חברת הנכס בהלוואה Non Recourse מגופים בנקאיים, תוך שעבודו לטובת הגורם המממן. יתרת המימון מועמדת כהון, על ידי המשקיע והקבוצה.

הסכמי ה-JV עם השותפים מסדירים את כלל זכויות המשקיע והקבוצה בקשר עם ההשקעה במקבץ/הדיור הרלוונטיים, ובין היתר, את [א] השקעת ההון הנדרש על ידי המשקיע והקבוצה; [ב] את הניהול של ההשקעה על-ידי התאגיד המנהל; [ג] חלוקת הרווחים בין המשקיע לבין התאגיד המנהל, הן מכוח השקעתם והן כדמי הצלחה (Promote) בגין רווחים עודפים שהושגו על ידי התאגיד המנהל. הסכמי ה-JV קובעים על-פי רוב הסדרים כדלקמן:

(א) לכל שותפות כאמור קיים תאגיד מנהל (כאמור, תאגיד הקשור לאמריקן לנדמרק ולעיתים קיימים גם שותפים נוספים). למנהל יש את הסמכויות הנדרשות כדי להפעיל את עסקי חברת הנכס במהלך העסקים הרגיל, בכפוף למגבלות מסוימות שהוטלו על-ידי המשקיע שבעיקרן כוללות דרישה לקבלת הסכמת המשקיע ביחס להחלטות מהותיות. החלטות כאמור עשויות לכלול אישור תקציב שנתי, תוכנית עסקית שנתית, אישור תוכנית ותקציב שנתיים עבור שיפוץ והשבחות בנכס, חוזים החורגים מסכום מסוים, הוצאות החורגות מן התקציב שאושר, נטילת הלוואה או מימון מחדש, משכנתא או שעבוד מקבץ הדיור או חברת הנכס, מתן הלוואה על ידי התאגיד הרלוונטי או חברת הנכס, שינוי במטרות התאגיד הרלוונטי, מכירה או פעולת העברה אחרת של חלק או כל הזכויות בנכס או בחברת הנכס או בתאגיד הרלוונטי, שינוי בשימוש או יעוד הקרקע, פירוק או מיזוג התאגיד הרלוונטי או חברת הנכס, וכדומה. לעיתים, למשקיע יש סמכות הכרעה עצמאית ובלעדית לקבל החלטה או לנקוט פעולה בשם התאגיד הרלוונטי, בנושאים מסוימים כגון שינוי, החלפה, הגדלה או מימון מחדש של הלוואה, תיקון הפרות של מסמכי

הלוואה, מכירה של הנכס, ענייני מיסים, ביצוע קריאות לכסף במקרה של הוצאות חירום וכן ביחס להתקשרויות בהן לתאגיד המנהל יש עניין אישי (כגון הסכם ניהול הנכס).

בנוסף, על-פי רוב קיימות הוראות המאפשרות למשקיע לסלק את התאגיד המנהל מתפקידו בשל מעשים הכוללים, בין היתר (1) הונאה או רשלנות חמורה, גניבה, גזל, הרשעה בפשע וכדומה; (2) התאגיד הרלוונטי או התאגיד המנהל עומדים בפני פירוק; (3) הפרת סעיפים בהסכם התפעול בקשר עם הגבלת סמכות התאגיד המנהל; (4) הפרה של הסכמי המימון או כשל תחת הסכם המשכנתא; (5) העברת זכויות של התאגיד המנהל בתאגיד הרלוונטי; (6) עילות כלכליות כגון מחדל בחלוקת תזרימי מזומנים ברמה מספקת או מחדל של התאגיד המנהל בלהשקיע את חלקו בהון חברת הנכס. על אף האמור לעיל, במקרים מסוימים, למשל, במקרה שבו החלפת התאגיד המנהל תגרום להפרה של הסכמי המימון הבנקאיים לרכישת מקבץ הדיור, המשקיע לא יהיה זכאי להעביר מתפקידו את התאגיד המנהל, אולם במקרה כאמור התאגיד המנהל יוכל לפעול רק בהתאם להוראות בכתב מאת המשקיע, ככל שאלה לא מנוגדות להסכמי המימון הבנקאיים.

במידה והתאגיד המנהל מסולק מתפקידו כאמור, הוא מאבד החל מאותו מועד את זכותו לתשלומים עתידיים לרבות PROMOTE עתידי שייצבר.

(ב) הסכם השותפות מסדיר כיצד ימומן המיזם המשותף בהתייחסו להון העצמי והלוואות של בעלי המניות וגיוס חוב מצדדים שלישיים, לרבות הוראות בדבר דילול בעל מניות שנמנע מלהשקיע את סכום ההון הנדרש ממנו (ותשלום ריבית לבעל מניות שהשקיע את הסכום האמור במקומו).

(ג) הסכם השותפות קובע את אופן קביעת תזרים המזומנים וחלוקתו לבעלי המניות בהתאם לסדר קדימויות הקבוע בהסכם. כן קובע הסכם השותפות את אופן פירוק חברת הנכס, בדרך-כלל עם מכירת נכס וקבלת תמורת המכירה.

(ד) הסכמי השותפויות קובעים הסדרים לפירוק השותפות בין היתר במקרה של מחלוקות עסקיות או בקורות ארועים מסוימים (סיום כהונת המנהל) או בחלוף מועדים הקבועים בהסכמים, על-ידי קביעת מנגנוני "במב"י" (BMBY) ו/או מכירה כפויה של הנכס, כדלקמן:

(1) זכות מכירה כפויה - בחלק מהסכמי ה-JV עם המשקיעים קיימת זכות לפיה, בהתקיים המוקדם מבין: [א] אירוע מסוים, כגון אירוע המזכה את המשקיע להחליף את התאגיד המנהל, כישלון הליך Buy-Sell (כמפורט להלן) בשל אי קבלת הסכמת המלווה לכך או [ב] במקרה שבו הגיע מועד מסוים שנקב בהסכם, למשקיע תהיה הזכות, למכור את מקבץ הדיור עבור השותפות בסכום שיקבע, תוך מתן הודעה לתאגיד המנהל. במצב זה, התאגיד המנהל יהיה רשאי לרכוש את חלקו של המשקיע, במקום שהמשקיע יממש את המכירה. בחלק מההסכמים קיימת זכות דומה, לדוגמא זכות למשקיע לחייב את התאגיד המנהל לפעול למכירה (במקום שהמשקיע יפעל בעצמו), בכפוף לרכישה על ידי התאגיד המנהל.

(2) Buy-Sell - במרבית הסכמי ה-JV קיימת זכות, לפיה בהתקיים אירועים מסוימים, בין היתר: (א) במקרה שבו מתקיים אירוע המזכה את המשקיע האסטרטגי להחליף את התאגיד המנהל; (ב) במקרה שבו

המשקיע האסטרטגי והתאגיד המנהל לא מצליחים להסכים על עניין, אשר הינו במסגרת העניינים המחייבים את קבלת הסכמתו של המשקיע (זכויות הוטו), כמפורט לעיל; ו-ג) לאחר שעבר מועד מסוים הקבוע בהסכם הרלוונטי, יכול המשקיע או התאגיד המנהל ליזום רכישה של זכויות הצד האחר במקבץ הדיוור/בחברת הנכס (Buy-Sell) ולנקוב במחיר אותו יהיה מוכן לשלם, בעבור הרכישה, כל זאת בכפוף למגבלות המפורטות בהסכמי התפעול עם המשקיעים.

(ה) במרבית הסכמי התפעול עם המשקיעים, קיימת למשקיע זכות הצטרפות להשקעה של התאגיד המנהל בנכס מתחרה (על פי קריטריונים המנויים בהסכם).

(ו) ההסדרים המקובלים מעניקים למנהל מספר סוגי תשלומים כדלקמן: (1) Acquisition Fee בדרך-כלל בשיעור של 1% ממחיר רכישת הנכס, אשר עשוי להשתלם עם רכישת הנכס או במועד מאוחר יותר; (2) תשלומי Promote (דמי הצלחה במנגנון של השתתפות ברווחים) - לאחר החזר מלא של ההשקעה של ההון והחזר Preferred Return כפי שנקבע.

להלן דוגמא לתשלומי Promote בקשר עם עסקת מימוש מקבץ דיור:

לשם ההמחשה, בנכס בו ההשקעה הראשונית באקוויטי (100%) עמדה על 10 מיליון דולר וחלקה של החברה (30%) עמד על 3 מיליון דולר, אזי, במהלך התקופה ממועד ההשקעה ועד למימוש הנכס, כל ההשקעות שידרשו וכל החלוקות שיבוצעו (distributions) הן באופן שוטף והן במועד בו יבוצע מימון מחדש, יזכו ויחייבו את החברה ב-30%, בהתאם לחלקה בהון כאמור לעיל.

היה והנכס ימכר בתמורה נטו (לאחר החזר הלוואות non recourse והוצאות) של 15 מיליון דולר, בהתאם להסכם בין המשקיעים, יקבלו המשקיעים (ה- LP) ראשית, את החזר השקעתם בניכוי חלוקות שבוצעו. לצורך הדוגמא שלהלן, ההנחה היא כי לא בוצעו חלוקות במהלך תקופת ההחזקה בנכס ובהתאם, חלקה של החברה בהחזר למשקיעים יעמוד על של 3 מיליון דולר. לאחר ההחזר הראשון למשקיעים, יקבלו כלל המשקיעים Preferred Return בשיעור המוסכם עמם, למשל, 8%. מזה, תקבל החברה 240 אלפי דולר. לאחר חלוקה זו, נותרו 4.2 מיליון דולר לחלוקה. סכום זה יתחלק בין המשקיעים (ה- LP) לבין השותף הכללי (ה- GP) ביחס של 80% - 20% בהתאמה. קרי, ה- GP (בו החברה שותפה כבעלת מניות) יקבל 840 אלפי דולר והשותפים המוגבלים יקבלו 3.36 מיליון דולר, מזה חלק החברה – 1.008 מיליון דולר. כלומר, סה"כ תקבולי החברה כ- LP ו- GP – 5.088 מיליון דולר, המשקפים תשואה כוללת על ההשקעה של כ-67%.

הסכם Electra Multifamily Investment Fund I

7.7.5

להלן הוראותיו העיקריות של הסכם ההקמה של הקרן ה-I:

7.7.5.1 הקרן ה-I הוקמה ע"י החברה באפריל 2017 בתור שותפות מוגבלת (LP) על פי דיני מדינת דלאוור, המורכבת ממספר שותפויות נפרדות על מנת להתאים את הקרן ה-I לצרכים המשפטיים, המיסויים והרגולטוריים של המשקיעים בה.

7.7.5.2 השותף הכללי בקרן ה-I הינו חברה פרטית בה החברה מחזיקה 24.9%. יתרת ההחזקות הינה בידי צדדים שלישיים לרבות ה"ה ג'ו לובאק וג'ים מילר. היקף ההתחייבות של הבעלים של השותף

הכללי להשקעה בקרן ה-I, כשותפים מוגבלים, הינו 15% (כ-32 מיליון דולר).

7.7.5.3 **אסטרטגית השקעה** - בזהה לאסטרטגית ההשקעה של החברה בענף מקבצי הדיור - רכישה והשבחה של מקבצי דיור מסוג value add.

7.7.5.4 **היקף הקרן ה-I** - היקף יעד - 200 מיליון דולר.

היקף גיוס בפועל - כ- 210 מיליון דולר.

7.7.5.5 **סגירות** - מועד הסגירה הראשונה - אפריל 2017.

מועד הסגירה הסופית - לא יאוחר מ-12 חודשים לאחר מועד הסגירה הראשונה (בפועל השותף הכללי הודיע על סגירה סופית של הקרן בחודש פברואר 2018).

7.7.5.6 משקיעים המשתתפים בסגירה של הקרן ה-I לאחר מועד הסגירה הראשונה ועד הסגירה הסופית, יתבקשו להזרים סכום ("סכום האיזון") כדי לממן את חלקם בסכומים שכבר הוזרמו לשותפות, בסכום השווה לריבית שנתית על השקעתם בגובה מדד הליבור (LIBOR) + 2% אלא אם הדו"חות הכספיים העדכניים ביותר של הקרן ה-I מציגים פיחות או ייסוף בערכן של אותן השקעות. במקרה זה, הסכום הנוגע לאותן השקעות שהמשקיעים המאוחרים יתבקשו להזרים יבוסס על אותו ייסוף או פיחות.

7.7.5.7 **תקופת ההשקעות** - שנתיים ממועד הסגירה הראשון, ועד הארכה אחת נוספת בת שנה, לשיקול דעתו של השותף הכללי. בפועל מרבית ההשקעות של הקרן ה-I (מעל 90% מהיקף הגיוס) בוצעו בתוך כ-10 חודשים ממועד הסגירה הראשונה.

7.7.5.8 **אורך חיי הקרן ה-I** - חמש שנים ממועד הסגירה הסופית של הקרן ה-I, ועד שתי הארכות נוספות בנות שנה אחת, לשיקול דעתו של השותף הכללי (ויחד עם תקופת גיוס המשקיעים - כ-8 שנים).

7.7.5.9 **ועדה מייעצת** - החברים יהיו נציגים של השותפים המוגבלים. הועדה המייעצת תתבקש לאשר כל עסקה המהווה ניגוד עניינים.

7.7.5.10 **הגבלות על השקעה** - מבלי הסכמתה של הועדה המייעצת, הקרן ה-I לא תשקיע:

[א] יותר מ-15% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-I בנכס אחד.

[ב] בנכסים בעלי פחות מ-100 יחידות או בני יותר מ-45 שנים.

[ג] יותר מ-15% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-I מחוץ לפלורידה, טקסס, ג'ורג'יה, צפון קרוליינה, דרום קרוליינה, וירג'יניה, טנסי או אלבמה.

[ד] יותר מ-25% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-I בעיר אחת.

7.7.5.11 **דמי הצלחה לגוף קשור שותף הכללי (Promote)** - בכפוף לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 8% לכלל המשקיעים, יהיה גוף קשור לשותף הכללי (בו החברה מחזיקה 68%), זכאי לקבל דמי הצלחה

גובהה של 20% מהרווח. חישוב דמי ההצלחה, כולל מנגנון השלמה (Catch-Up).

7.7.5.12 **מינוף** - המינוף ביחס לכל נכס לא יעלה על 70% מכלל עלות העסקה.

7.7.5.13 **דמי ניהול לשותף הכללי** - 1.5% שנתיים על ההון שהושקע בפועל בהשקעות שטרם מומשו.

7.7.5.14 **דמי ניהול נכסים** - חברת ניהול הנכסים (ALM) תתקשר בהסכמי ניהול לנכסים אשר בבעלות הקרן ה-I ותהיה זכאית לקבל דמי ניהול נכסים בגובה 3% מדמי השכירות השנתיים ברוטו של הנכסים בבעלות הקרן.

7.7.5.15 **דמי פיקוח וניהול עבודות בניה** - חברת ניהול הנכסים (ALM) תתקשר בהסכמי פיקוח וניהול עבודות בניה לנכסים אשר בבעלות הקרן ה-I ותהיה זכאית לקבל 4% מעלויות הבנייה.

7.7.5.16 **הוצאות הקמה** - הקרן ה-I תשא בהוצאות הקמה עד 0.6% מסך ההתחייבויות (בתוספת מע"מ, ככל שחל). חברת ניהול הנכסים (ALM) תשא בכל סכום עודף, כולל באמצעות קיזוז דמי הניהול.

7.7.6 **הסכם Electra Multifamily Investment Fund II**

להלן הוראותיו העיקריות של הסכם ההקמה של הקרן ה-II:

7.7.6.1 הקרן ה-II הוקמה ע"י החברה בחודש יוני 2018 בתור שותפות מוגבלת (LP) על פי דיני מדינת דלאוור, המורכבת ממספר שותפויות נפרדות על מנת להתאים את הקרן לצרכים המשפטיים, המיסויים והרגולטוריים של המשקיעים בה.

7.7.6.2 השותף הכללי בקרן ה-II הינו חברה פרטית בה החברה מחזיקה 24.9%. יתרת ההחזקות הינה בידי צדדים שלישיים לרבות ה"ה ג'ו לובאק וג'ים מילר. היקף ההתחייבות של הבעלים של השותף הכללי להשקעה בקרן ה-II, כשותפים מוגבלים, הינו 30 מ' דולר או 10% מהיקף הקרן ה-II, לפי הנמוך.

7.7.6.3 **אסטרטגיית השקעה** - בזהה לאסטרטגיית ההשקעה של החברה בענף מקבצי הדיור - רכישה והשבחה של מקבצי דיור מסוג value add.

7.7.6.4 **היקף הקרן ה-II** - היקף יעד - 400 מיליון דולר.

היקף גיוס בפועל - כ- 300 מיליון דולר.

7.7.6.5 **סגירות** - מועד הסגירה הראשונה – אוגוסט 2018.

מועד הסגירה הסופית - לא יאוחר מ-18 חודשים לאחר מועד הסגירה הראשונה.

7.7.6.6 משקיעים המשתתפים בסגירה של הקרן ה-II לאחר מועד הסגירה הראשונה ועד הסגירה הסופית, יתבקשו להזרים סכום ("סכום האיזון") כדי לממן את חלקם בסכומים שכבר הוזרמו לשותפות, בסכום השווה לריבית שנתיית על השקעתם בגובה מדד הליבור (LIBOR) + 2% אלא אם הדו"חות הכספיים העדכניים ביותר של

הקרן ה-II מציגים פיחות או ייסוף בערכן של אותן השקעות. במקרה זה, הסכום הנוגע לאותן השקעות שהמשקיעים המאוחרים יתבקשו להזרים יבוסס על אותו ייסוף או פיחות.

7.7.6.7 **תקופת ההשקעות** - שנתיים ממועד הסגירה הראשון, ועד הארכה אחת נוספת בת שנה, לשיקול דעתו של השותף הכללי. נכון למועד פרסום הדוח (כ-7 חודשים ממועד הסגירה הראשונה), קראה קרן II ל-75% מהיקף הגיוס ורכשה כ-7,300 יח"ד.

7.7.6.8 **אורך חיי הקרן ה-II** - חמש שנים ממועד הסגירה הסופית של הקרן ה-II, ועד שתי הארכות נוספות בנות שנה אחת, לשיקול דעתו של השותף הכללי ויחד עם תקופת גיוס המשקיעים – עד כ-8.5 שנים.

7.7.6.9 **ועדה מייעצת** - החברים יהיו נציגים של השותפים המוגבלים. הועדה המייעצת תתבקש לאשר כל עסקה המהווה ניגוד עניינים.

7.7.6.10 **הגבלות על השקעה** - מבלי הסכמתה של הועדה המייעצת, הקרן ה-II לא תשקיע:

[א] יותר מ-15% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-II בנכס אחד.

[ב] בנכסים בעלי פחות מ-100 יחידות או בני יותר מ-45 שנים.

[ג] יותר מ-15% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-II מחוץ לפלורידה, טקסס, ג'ורג'יה, צפון קרוליינה, דרום קרוליינה, וירג'יניה, טנסי או אלבמה.

[ד] יותר מ-25% מסך כל ההתחייבויות של הקרן ה-II בעיר אחת.

7.7.6.11 **דמי הצלחה לגוף קשור שותף הכללי (Promote)** - בכפוף לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 8% לכלל המשקיעים, ועד לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 14%, יהיה גוף קשור שותף הכללי (בו החברה מחזיקה 68%), זכאי לקבל דמי הצלחה בגובה של 20% מהרווח. חישוב דמי ההצלחה, כולל מנגנון השלמה (Catch-Up). מעל 14% IRR דמי ההצלחה לשותף הכללי יהיו בגובה של 30% מיתרת הרווח בלבד, ללא מנגנון השלמה.

7.7.6.12 **מינוף** - המינוף ביחס לכל נכס לא יעלה על 70% מכלל עלות העסקה.

7.7.6.13 **דמי ניהול לשותף הכללי** - 1.5% שנתיים על ההון שהושקע בפועל בהשקעות שטרם מומשו. להשקעות בהיקף הקטן ממיליון דולר, דמי הניהול יהיו בגובה 1.75% שנתיים.

7.7.6.14 **דמי ניהול נכסים** - חברת ניהול הנכסים (ALM) תתקשר בהסכמי ניהול לנכסים אשר בבעלות הקרן ה-II ותהיה זכאית לקבל דמי ניהול נכסים בגובה 3% מדמי השכירות השנתיים ברוטו של הנכסים בבעלות הקרן ה-II.

7.7.6.15 **דמי פיקוח וניהול עבודות בניה** - חברת ניהול הנכסים (ALM) תתקשר בהסכמי פיקוח וניהול עבודות בניה לנכסים אשר בבעלות הקרן ה-II ותהיה זכאית לקבל 4% מעלויות הבנייה.

7.7.6.16 **הוצאות הקמה** - הקרן ה-II תשא בהוצאות הקמה עד 0.6% מסך ההתחייבויות (בתוספת מע"מ, ככל שחל). חברת ניהול הנכסים (ALM) תשא בכל סכום עודף, כולל באמצעות קיזוז דמי הניהול.

7.8 הליכים משפטיים

בחברה אין הליכים משפטיים מהותיים שחשיפת החברה להם אינה מכוסה בביטוח.

7.9 גורמי סיכון

להלן דיון בגורמי הסיכון להם חשופה החברה בתחום פעילות זה. לדיון בגורמי סיכון נוספים להם חשופה החברה – ראה סעיפים 8.9 ו-21 להלן.

יובהר, כי המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה הינו מידע צופה פני עתיד. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות הקבוצה את השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, יתכן וציפיותיה ותחזיותיה של הקבוצה לא תתממשנה, וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת הקבוצה והמפורטים להלן:

7.9.1 גורמי סיכון מקרו כלכליים

7.9.1.1 המצב המקרו כלכלי בארה"ב - פעילות החברה מושפעת רבות מהמצב המקרו כלכלי בארה"ב, אשר ככלל נמצא בצמיחה מאז המשבר של שנת 2008. המדיניות הכלכלית של ממשל טראמפ, כללה בין היתר, העלאת מכסים ומלחמת סחר עם סין, ואלו עלולות להשפיע על הכלכלה בארה"ב.

7.9.1.2 ריכוז גיאוגרפי וגורמי סיכון באיזורים אלו - כל 68 הנכסים של הקבוצה למועד פרסום הדוח ממוקמים באזור ה-Sunbelt בפלורידה (21), טקסס (25), צפון ודרום קרוליינה (12), ג'ורג'יה (8) וטנסי (2) והתפתחויות שליליות מבחינת הכלכלה, תנאי שוק, מזג אוויר והתפתחויות אחרות באזורים אלה, עלולות להשפיע באופן מהותי ולרעה על הקבוצה, לרבות על תוצאות פעילותה, מצבה הכספי ותזרים המזומנים שלה. על מנת לפזר את השקעתה ולהקטין חשיפה גיאוגרפית, החברה נוקטת במדיניות פיזור השקעות שאינה מאפשרת השקעה הונית מעל אחוזים מסוימים מהיקף הקרנות אותה היא מקימה, באזור מוניציפאלי אחד או בנכס בודד. כמו כן, מדיניות החברה הינה לבצע את מרבית ההשקעות במסגרת קרנות נדל"ן אמריקאיות או במיזמים משותפים כשותף מוגבל על מנת להגביר את הפיזור.

7.9.2 גורמי סיכון ענפיים

7.9.2.1 סיכון דירות לא מאוכלסות - עד כה הביקוש בשוק גדול מן ההיצע, אך במידה ובשנים הקרובות תושלם בניה של מספר גבוה של יחידות דיור אשר תעלה על הביקוש, הדבר עשוי לפגוע ביכולת החברה להעלות שכ"ד בהתאם למודל העסקי שלה ולירידה בשווי הנכסים.

7.9.2.2 מצב התעסוקה במשק - בשנים האחרונות נהנית דרום מזרח ארה"ב מירידה בשיעורי האבטלה ובכך נוספים לשוק שוכרים פוטנציאלים לשוק ה-Multifamily. עליה בשיעור האבטלה עלולה

להקטין את הביקוש למגורים במתחמים בהם מחזיקה החברה ולפגוע בשווי הנכסים.

7.9.2.3 רפורמות פוטנציאליות בשוק המשכנתאות - רפורמות

פוטנציאליות במוסדות לאומיים ואזוריים המספקים נזילות למגזר, כגון Freddie Mac ו-Fannie Mae, ככל שיהיו, עלולות להקטין באופן משמעותי את נגישותה של הקבוצה למשאבים ו/או להגדיל עלויות של הלוואות ועלויות להקטין באופן משמעותי את הרכישות והמכירות של נכסים ו/או ערכי המימוש של כל מכירה.

7.9.2.4 תחרות - תחרות יכולה להגדיל משמעותית את המחיר שהקבוצה

תצטרך לשלם עבור הנכסים שהיא מבקשת לרכוש, ובכך לצמצם את יכולתה של הקבוצה לרכוש הזדמנויות השקעה אטרקטיביות ו/או ביכולתה של הקבוצה לשמור או להעלות את דמי השכירות. עם זאת, חשוב לציין כי מחקרים מראים שדרושה בניה של כ- 325,000 דירות חדשות בשנה על מנת לספק את ההיצע בכלל ארה"ב ב- 13 השנים הבאות, ואילו רק 244,000 דירות חדשות נבנו בממוצע בכל שנה בין השנים 2012-2016.¹⁹ המשמעות היא ששנים רבות דרושות על מנת להדביק את הפער. כמו כן, באזורים בהם החברה פעילה כמעט ואין בניה חדשה, בעיקר משום שאין שטחים פנויים. בניה חדשה הינה בעיקר במרכזי הערים או בפריפריה הרחוקה ולכן לא מהווה תחרות ישירה עבור החברה.

7.9.2.5 סיכון עליית הריבית - הענף מספק הגנה "מבנית" בתרחיש עליית

ריבית אשר משקפת בין השאר כלכלה צומחת וגידול בתעסוקה, כיוון שאלו הם פרמטרים שמשפיעים בדרך כלל באופן חיובי על היכולת לגבות ואף להעלות שכר דירה. במקביל עליית ריבית מייקרת את המשכנתאות לרכישת בתים, ועשויה לתרום לעליית שיעורי תפוסה בנכסים להשכרה. המודל העסקי של החברה המושתת על השבחת הנכס באמצעות העלאת התפוסות ושכ"ד לצד חסכון בעלויות, יכול לפצות על עליית שיעורי התשואה בתרחיש עליית ריבית. כמו כן, החוב אשר החברה מגייסת ברמת הנכסים הינו בריבית קבועה, לרוב לטווח של כ- 10 שנים וצפוי להוות נכס בעת מכירה בסביבת ריבית גבוהה יותר.

7.9.2.6 סיכונים שינוי במזג האוויר ואקלים - הקבוצה חשופה לסיכונים של

אסונות טבע כמו הוריקנים ומזג אוויר קיצוני, שיכולים לגרום נזקים כבדים לנכסים שלה. סיכון זה יכול להתעצם עקב שינוי באקלים. יצוין, כי ככלל לקבוצה פוליסות ביטוח שמכסות את נכסיה ממרבית הנזקים שנובעים מסיכונים טבע, לרבות כיסוי בגין אובדן הכנסות. יתרה מזו, שינויים בחקיקה פדראלית ומדינתית ותקנות לגבי שינוי אקלים יכולים לגרום לעלייה בהוצאות הוניות על-מנת לשפר יעילות אנרגטית, שיחייבו את הקבוצה להשקיע בפיתוח הנכסים שלה ללא עלייה מקבילה בהכנסות.

7.9.2.7 סיכונים רגולטורים - הקבוצה חשופה לחבות אפשרית בהקשר של

חוקים ותקנות בענייני איכות הסביבה, בריאות ובטיחות, וזאת

בהיותה הבעלים והמפעילה של נדל"ן, לרבות בגין עלויות ניקיון סביבתיות ונזקים עקב זיהום הקשורים לנכסים שלה בהווה או בעבר ובקשר לצבע מבוסס עופרת, אסבסט, איכות אוויר תוך-מבני, גז רדון, וחדירת ריחות והתפשטות עובש שיכולים להשפיע לרעה באופן מהותי, לרבות בכך שהם מגדילים מהותית את הוצאותיה ומקטינים את נזילותה. בנוסף יתכן והקבוצה תצטרך לשאת בעלויות מסוימות על-מנת לשפץ נכסים מסוימים כדי לעמוד בדרישות ה-ADA ו-Fair Housing Amendment Act. כל שינוי בחוקים מדינתיים או פדראליים באזור זה עלול להגדיל את העלות המוטלת על הקבוצה.

7.9.2.8

סיכוני חוב שאינו נפרע - חברות הנכס מממנות את רכישת הנכס באמצעות נטילת משכנתאות Non-Recourse. החבות הזאת עלולה להשפיע באופן מהותי על מצבן הפיננסי העתידי, על תוצאות הפעילות שלהן, ומעמדן התחרותי, לרבות בכך שזה (1) יחייב את חברות הנכס להשתמש בחלק ניכר מתזרים המזומנים התפעולי שלהן לצורך תשלום הקרן והריבית, דבר שיפחית את נזילותן ואת כמות המזומנים הפנויים לחלוקה לבעלי המניות בהן, לצרכים עסקיים ולהפעלת הנכסים; (2) חושף את חברות הנכס להאצת החוב לפני מועד פירעונו וחילוטים של נכסים במקרה של פיגור; (3) הופך את חברות הנכס לרגישות יותר לעלויות בשיעורי הריבית, ככל שהמשכנתאות הינן בריבית משתנה; (4) מגדיל את פגיעותן למצבי האטה בכלכלה ובתעשייה ומצמצם את גמישות התגובה שלהן לתנאים עסקיים וכלכליים משתנים; (6) מגביל את יכולת של חברות הנכס לבצע re-finance למימון אותו נטלו. העדר יכולתן של חברות הנכס לשלם את חובן המלא עם הגעת מועד פירעונו יחייב אותן לחפש מימון חוזר של החוב שלהן ו/או גיוס הון שעשוי להיות צעד מדלל כלפי בעלי המניות או מימוש של נכסים בתנאים לא נוחים, שעלול להביא להפסדים.

סיכונים ספציפיים

7.9.3

שיעורי תפוסה או שכירות - הקבוצה עלולה שלא להשיג את שיעור הגידול שהיה צפוי בתפוסה או בשיעורי דמי השכירות, כפי שחזתה.

7.9.3.1

אמות מידה פיננסיות - האשראי הקיים של חברות הנכס עשוי להיות כפוף לאמות מידה פיננסיות וככל שהן לא תעמודנה באמות מידה אלה הן תהיינה במצב של אי פירעון, דבר שעלול להביא להעמדת החיוב של החברה הרלוונטית לפירעון מיידי ולהאצת מועד פירעונו, ובכך להרע את מצבה לרבות נזילותה, עסקיה, תוצאות פעולותיה ומצבה הפיננסי ובסופו של דבר להקטין את הכספים העומדים לחלוקות לבעלי מניותיה.

7.9.3.2

סיכוני מיזמים משותפים - בעלותה המשותפת של הקבוצה בנכסים מסוימים עלולה לגרום לסיכונים אשר אינם קשורים באופן ישיר לבעלותה של הקבוצה באותם נכסים, כגון: (1) סירובם של שותפי הקבוצה (בסעיף זה: "השותפים") לבצע השקעות הון במיזם; (2) סמכות משותפת של הקבוצה ושל השותפים בקבלת החלטות על ענייני הנכס, כאשר עשויים להיות לשותפים יעדים שאינם עולים בקנה אחד עם יעדיה של הקבוצה; (3) קיומן של

7.9.3.3

זכויות של השותפים למכור את חלקם בנכס, בכפוף לתנאים מסוימים וללא קבלת הסכמתה של הקבוצה; (4) מכוח הסכמי מיזמים משותפים מסוימים, הקבוצה עלולה להיות מוגבלת ביכולתה לרכוש או למכור זכויות בנכס המשותף, ו/או כפופה לזכות סירוב ראשונה של השותפים, וייתכן ותאלץ לממש זכויות כאמור בזמן שהדבר אינו מעשי או אינו משרת את האינטרסים שלה; (5) בתנאים מסוימים (כגון הפרת תנאי הסכם השותפים (Operating Agreement) או חדלות פרעון של הקבוצה) השותפים עשויים להיות רשאים להביא לסיום תפקידה של הקבוצה בתור ה-managing member של התאגיד. בהקשר זה יצוין, כי במקרים מסוימים סיום תפקידה של הקבוצה כ-managing member עשוי אף להיחשב בהתאם להסכמי מימון מסוימים בהם קשורה הקבוצה כאירוע "שינוי שליטה" המהווה הפרה של אותם הסכמים; (6) במקרים מסוימים, עשויים השותפים לנקוט בצעדים הנוגדים את האינטרסים, האסטרטגיה ו/או היעדים של הקבוצה; (7) במקרים מסוימים מכירה או העברה של זכויותיה של הקבוצה בנכס המשותף תדרוש הסכמה מוקדמת של השותפים; (8) סכסוכים בין הקבוצה לבין השותפים עלולים להביא להתדיינות משפטית יקרה וארוכה אשר עלולה להפריע לפעילותה השוטפת של הקבוצה ו-(9) שינוי שליטה בחברה עלול להפעיל מנגנוני היפרדות בהסכמים של החברה עם שותפיה.

להלן גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם, על-פי הערכת ההנהלה, על תוצאות עסקיה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			גורמי הסיכון
השפעה גבוהה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה	
גורמי סיכון מקרו-כלכליים			
	X		הכלכלה בארה"ב
	X		ריכוז גיאוגרפי
גורמי סיכון ענפיים			
	X		סיכון דירות לא מאוכלסות
		X	מצב התעסוקה במשק
	X		רפורמות פוטנציאליות בשוק המשכנתאות
X			תחרות
X			סיכון עלית הריבית
X			סיכוני שינוי במזג אוויר ואקלים
X			סיכונים רגולטורים
	X		סיכוני חוב שאינו נפרע
גורמי סיכון ספציפיים			
		X	שיעורי תפוסה או שכירות
	X		אמות מידה פיננסיות
	X		סיכוני מיזמים משותפים

תחום פעילות נכסי אסטרטגית המימוש

8.

מידע כללי על תחום הפעילות 8.1

בתחום פעילות זה, פועלת החברה להשלמת מימוש הנדל"ן אותו היא החזיקה במועד השינוי האסטרטגי בחודש ינואר 2016.

8.1.1 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות וסוגי השימושים

במסגרת פעילות זו, הנכסים העיקריים של החברה הינם נכס מניב בגרמניה המשמש למשרדים והמוחזק על ידי חברה כלולה, נכס מניב בישראל המשמש למסחר וכן החזקה, באמצעות חברות כלולות, בקרקעות בהודו. לנכסים שמומשו או שהם תחת הסכם מכר – ראה סעיף 8.6 להלן.

8.1.2 תמהיל שוכרים ולקוחות

בתחום פעילות זה, לחברה שני נכסים מניבים, האחד מושכר ל-IBM, והשני, מרכז מסחרי בנתניה, מושכר לעסקים שונים בתחום ההסעדה ועיצוב הבית.

8.1.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות וחסימי יציאה

בהינתן כי בכוונת החברה לפעול למימוש הנכסים הכלולים בתחום פעילות זה, הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הפעילות הינם:

[א] מומחיות וניסיון מצטברים בתחום הנדל"ן;

[ג] שותפים מקומיים במדינות היעד ו/או היכרות עם גורמים מקומיים מובילים בשוקי היעד;

[ד] איתנות פיננסית של שוכרים;

[ה] יכולת מו"מ לצורך הארכת חוזי שכירות ולצורך מימוש נכסים.

מחסום יציאה בתחום הפעילות הוא היכולת לממש נכסים, בין אם כנכסים פרטניים או כתיק השקעות שלם, אשר כפופה לביקוש ולהיצע הקיימים בשוק בכל זמן נתון.

8.1.4 תחרות

התחרות אל מול שוכרים ורוכשים פוטנציאליים מושפעת בין היתר, מאיכות הנכס, הנקבעת בין היתר בהתאם למיקום הנכס, תכנונו ורמת הגימור שלו, דמי השכירות, איתנות פיננסית של השוכרים, אורך תקופת הסכם השכירות ושאר התנאים המסחריים של ההסכמים. ככלל, בשוק הנדל"ן המניב, לזהות בעלי הנכס קיימת משמעות נמוכה או זניחה, והחלטות השוכרים או הרוכשים נעשות בדרך כלל אד-הוק בהתייחס לנכס הספציפי.

שוק הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל הינו שוק רב משתתפים המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר העלולה להשפיע לרעה על תפוסת נכסים ודמי השכירות בהם. הקבוצה חשופה לתחרות מצד חברות נדל"ן, יזמים בתחום הנדל"ן וכן בעלים אחרים של נדל"ן אשר מחזיקים ומבקשים לממש נכסים באזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. בניית יתר גם עלולה להחריף את התחרות. כאמור, מספר המתחרים בתחום זה הוא גדול, ולא ניתן להעריך את גודל הקבוצה ומעמדה בתחום זה.

8.2 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

למועד זה לא צפויות לחברה הכנסות מהותיות מחוזי השכירות החתומים. לפירוט נוסף, ראה סעיף 8.5 להלן.

8.3 שוכרים עיקריים

בשנת 2018, לא היה לחברה בנכסיה המאוחדים או בנכסיה המהווים הסדרים משותפים, שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה 10% או יותר מסך הכנסותיה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים.

8.4 מכירת נכסים מנכסי אסטרטגיית המימוש – גילוי מצרפי²⁰

תקופה (שנה שהסתיימה ביום)			משתנים	אזור	
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018			
--	--	3	מספר נכסים שנמכרו בשנה (#)	שויץ	נכסים שנמכרו
--	--	15,200	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי פר"ש)		
--	--	10,465	שטח נכסים שנמכרו בשנה (100%) (מ"ר)		
--	--	316	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי פר"ש) ²¹		
--	--	(2,308)	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי פר"ש)	גרמניה	נכסים שנמכרו
2	1	1	מספר נכסים שנמכרו בשנה (#)		
24,600	19,500	24,500	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)		
41,404	15,275	14,557	שטח נכסים שנמכרו בשנה (100%) (מ"ר)		
39 ²²	937	1,679	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)	אנגליה	נכסים שנמכרו
1,771 ²³	(2,166)	(2,890)	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)		
1	--	--	מספר נכסים שנמכרו בשנה (#)		
2,600	--	--	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ליש"ט)		
2,774	--	--	שטח נכסים שנמכרו בשנה (100%) (מ"ר)	ארה"ב	נכסים שנמכרו
--	--	--	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ליש"ט)		
24(300)	--	--	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ליש"ט)		
--	--	1	מספר נכסים שנמכרו בשנה (#)		
--	--	82,503	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי דולר)	קנדה	נכסים שנמכרו
--	--	117,674	שטח נכסים שנמכרו בשנה (100%) (מ"ר)		
--	--	5,886	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי דולר) ²⁵		
--	--	(7,316)	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי דולר)		
--	1	--	מספר נכסים שנמכרו בשנה (#)	קנדה	נכסים שנמכרו
--	57,875	--	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)		
--	18,145	--	שטח נכסים שנמכרו בשנה (100%) (מ"ר)		
--	26741	--	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)		
--	(2,802)	--	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)		

²⁰ הנתונים בטבלה לגבי התמורה וה-NOI מהווים את חלק החברה בלבד, השטח הינו 100%.

²¹ מייצג NOI עד ליום מכירת הנכסים.

²² מייצג NOI עד ליום המכירת הנכסים.

²³ הרווח/הפסד שנרשם בגין מכירת שני נכסים אלו הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2015.

²⁴ הרווח/הפסד שנרשם בגין מכירת נכס אלו הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2015.

²⁵ מייצג NOI עד ליום מכירת הנכס.

²⁶ מייצג NOI עד ליום מכירת הנכס.

8.5 רשימת מבנים מניבים מהותיים²⁷

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע										שנה	שם הנכס ומאפייניו	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע המסחרי)(*)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (במאחד) (במטבע המסחרי) (באלפים)	יחס הנכס לחוב (LTV)	שיעור על תשואה העלות (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאחד) (במטבע המסחרי) (באלפים)	הכנסות בשנה (מאחד) (במטבע המסחרי) (באלפים)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי) (באלפים)	ערך בספרים בסוף שנה (מאחד) (אלפי ש"ח)			
היוון ההכנסות NOI מייצג שלקח השמאי לקביעת השווי ב-100% תפוסה: 4.145 מיליון אירו; שיעור ההיוון לקביעת השווי: 6.15%	ההכנסות	Schlicht Und Kollegen	9.79	100%	700	50.5%	7.4%	6.3%	4,069	4,535	64,500	276,808	2018	אזור: גרמניה Ehningen	IBM חלק החברה: 33%
השמאי לקביעת השווי ב-100% תפוסה: 4.09 מיליון אירו; שיעור ההיוון לקביעת השווי: 6.0%	ההכנסות	Schlicht Und Kollegen	9.26	100%	1,900	52.9%	7.3%	6.4%	4,058	4,415	63,800	264,936	2017	שימוש עיקרי: משרדים עלות מקורית: 55,230 אלפי אירו (100%)	
השמאי לקביעת השווי ב-100% תפוסה: 4,094 מיליון אירו; שיעור ההיוון לקביעת השווי: 6.4%	ההכנסות	Schlicht Und Kollegen	9.26	100%	-	56.4%	7.4%	6.6%	4,062	4,451	61,900	250,311	2016	שטח 100% (מ"ר): 36,131	

(*) ללא חניות.

²⁷ בהתאם לסעיף 29א) לתוספת הרביעית המוצעת במסגרת תיקון המוצע לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969, בחרה החברה להציג גם את הנכסים שאינם מהותיים כנכסים מהותיים. הנתונים בטבלה מייצגים נתוני 100%.

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע										שנה	שם הנכס ומאפייניו	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע המסחרי)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (במטבע המסחרי) (באלפים)	יחס הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי) (באלפים) (*)	הכנסות בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי) (באלפים) (*)	שווי הוגן בשוף שנה (במטבע המסחרי) (באלפים)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)			
דמי שכירות ממוצעים שלקח השמאי לקביעת השווי ב-100% תפוסה: 111 ש"ח למ"ר; שיעור ההיוון הממוצע לקביעת השווי: 7.5%	ההכנסות	ברק פרידמן קפלר שימקיץ ושות'	112	96%	5,261	70.4%	9%	6.3%	17,456	18,024	277,450	277,450	2018	אזור: ישראל נתניה	סוהו, נתניה חלק החברה: בנכס: 50%
דמי שכירות ממוצעים שלקח השמאי לקביעת השווי ב-100% תפוסה: 111 ש"ח למ"ר; שיעור ההיוון הממוצע לקביעת השווי: 7.85%	ההכנסות	ברק פרידמן קפלר שימקיץ ושות'	-	-	-	-	-	-	-	-	252,400	252,400	2017	ציון המטבע המסחרי: ש"ח	
דמי שכירות ממוצעים שלקח השמאי לקביעת השווי ב-100% תפוסה: 112 ש"ח למ"ר; שיעור ההיוון הממוצע לקביעת השווי: 7.8%	ההכנסות	ברק פרידמן קפלר שימקיץ ושות'	-	-	-	-	-	-	-	-	206,600	206,600	2016	שימוש עיקרי: מסחר עלות מקורית: 194,917 (100%)	
														שטח 100% (מ"ר): 14,591	

(*) בגילום שנתי

(**) בשנים 2016 ו-2017 הנכס הוצג כנדל"ן מניב בהקמה לפי שווי ההוגן והחל ממועד אכלוסו במהלך חודשים מאי ויוני לשנת 2018, מוצג כנדל"ן להשקעה.

8.6 **נכסים שמומשו/בתהליכי מימוש/מוצגים כנכס פיננסי:**

8.6.1 **הודו – נכסים תחת מכירה**

חברות כלולות של החברה מחזיקות בנדל"ן בהודו. החלק העיקרי מהחזקות אלו נמכר על ידי החברה לצד ג', על פי הסכם מכר במסגרתו התמורה עבור הנכסים נפרסת על פני מספר שנים. להרחבה ראה באור 10ג(4)(ב) לדוחות הכספיים.

8.6.2 **2 North LaSalle – נכס המוצג כנכס פיננסי**

לענין השקעה בנכס פיננסי של חברה כלולה בארה"ב - ראה באור 11א לדוחות הכספיים.

8.6.3 **נכס מניב בגרמניה**

בחודש דצמבר 2018, חתם תאגיד זר בבעלות (100%) החברה, המחזיק ב-100% מהזכויות בנכס מניב בשוורין, גרמניה, ומושכר במלואו לחברת ביטוח הבריאות הגרמנית AOK, על עסקה עם צד שלישי למכירת זכויותיו בנכס בתמורה (100%) לסך של 24.5 מיליון אירו (כ-105 מיליון ש"ח). בחודש פברואר 2019 הושלמה עסקת המכירה. ה-NOI שהניב הנכס לחברה בשנת 2018 הסתכם לסך של כ-1.7 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראה באור 12ה(2) לדוחות הכספיים.

8.6.4 **נכס מניב בקליבלנד**

בחודש יולי 2018, חתם תאגיד זר בבעלות (100%) החברה, המחזיק ב-44.4% מהזכויות בנכס מניב בקליבלנד, ארה"ב, על עסקה עם צד שלישי למכירת זכויותיו בנכס בתמורה (100%) לסך של כ-186 מיליון דולר ארה"ב (כ-675 מיליון ש"ח). בחודש אוקטובר 2018 הושלמה עסקת המכירה. ה-NOI שהניב הנכס לחברה בשנת 2018 עד למועד המכירה הסתכם לסך של כ-5.9 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה באור 10ג(4)(ג) לדוחות הכספיים.

8.6.5 **נכסים מניבים בשווייץ**

בחודש מרץ 2018, חתם תאגיד זר בבעלות (100%) החברה, המחזיק ב-50% מהזכויות בשלושה נכסים מניבים בשווייץ, על עסקה עם צד שלישי למכירת זכויותיו בנכסים בתמורה (100%) לסך של 30.4 מיליון פרנק שווייצרי (כ-113 מיליון ש"ח). בחודש אפריל 2018 הושלמה עסקת המכירה. ה-NOI (חלק החברה) שהניבו הנכסים בשנת 2018 עד למועד המכירה הסתכם לסך של כ-0.3 מיליון פר"ש. לפרטים נוספים ראה באור 10ג(5)(ג) לדוחות הכספיים.

8.6.6 **קרקע לייזום בתל – אביב**

בחודש אוקטובר 2018, חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא זכויותיה בקרקע (50%) לשותפיה בפרויקט בתמורה לסך של 26.4 מיליון ש"ח. מרבית התמורה תשולם במספר תשלומים עד לשנת 2020 ותושלם לאחר אישור תוכנית מפורטת למגרש הנמכר. הבעלות בקרקע תמסר לרוכשים רק לאחר השלמת קבלת מלוא התמורה כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראה באור 8ב לדוחות הכספיים.

8.7 **מימון**

ראה סעיף 12 להלן.

מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

8.8

נכסי הקבוצה כפופים לחוקים ותקנות שונים באזורים בהם הם ממוקמים, לגבי הקמה, הפעלה, קניה ומכירה של נכסי מקרקעין באותם אזורים, ובין היתר בהיבטים הבאים: תכנון ובנייה (לרבות חוקי נגישות), רגולציה על הקמת ופיתוח נכסי מקרקעין (כגון היתרי בנייה), דינים במישור המוניציפאלי בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם ואיכות הסביבה וכן דיני הגבלים עסקיים.

בנוסף, נכסי הקבוצה כפופים לחוקים שונים, בהתאם למקום הימצאם, העוסקים בדיני השכירות ובזכויות וחובות החלים על שוכרים ובעלי נכסים. לכפיפות הקבוצה לחוקים האמורים, אין השלכות מהותיות על פעילות הקבוצה.

גורמי סיכון

8.9

להלן דיון בגורמי הסיכון להם חשופה החברה בתחום פעילות זה. לדיון בגורמי סיכון נוספים להם חשופה החברה – ראה סעיף 7.9 לעיל וסעיף 21 להלן.

יובהר, כי המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה הינו מידע צופה פני עתיד. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות הקבוצה את השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, יתכן וציפיותיה ותחזיותיה של הקבוצה לא תתממשנה, וזאת, בין היתר, בשל תלותן בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת הקבוצה והמפורטים להלן:

גורמי סיכון מקרו-כלכליים

8.9.1

8.9.1.1 סיכונים משקיים - עיסוק הקבוצה בתחום הנדל"ן בישראל ובחו"ל, מושפע משיעורי הצמיחה וממדיניות הריבית במדינות בהן פועלת הקבוצה, ועל כן הכנסות הקבוצה תלויות, בין היתר, בגורמים אלה.

8.9.1.2 סיכוני השוק הפיננסי - אי יציבות ותנודתיות בשווקים עלולים להקשות על הערכת הנכסים של הקבוצה ועלולים להשפיע על הערך ועל תזרים המזומנים של נכסים אלה.

8.9.1.3 סיכוני אשראי וריבית

[א] שיעורי הריבית הנוכחיים הם נמוכים יחסית באופן היסטורי, ועלייה בשיעורי הריבית עלולה להקשות על חברות הנכס במימון או במימון חוזר של נכסים, עלולה להגדיל את סכום תשלומי החובות (ככל שהריבית הינה ריבית משתנה) ולפגוע בתזרים המזומנים שלהן ותוצאות פעילותן. שינויים בשיעור הריבית בישראל ובחו"ל ובתנאי הבנקים למתן אשראי (מרווחים ובטוחות), עשויים להשפיע בין היתר על שיעורי התשואה (Cap Rates) של הנכסים ועל שווי הנכסים בהתאם.

[ב] חלק ניכר מפעילות החברה ממומן באמצעות מימון בנקאי. חברות נדל"ן נוהגות למחזר חובות (להשיג מימון מחדש לנכסים שרכשו) עם הגיע מועד פירעון של ההלוואות ששימשו לרכישת אותם נכסים. הקשחת התנאים למתן אשראי על-ידי בנקים עשויים להשפיע על יכולתה של החברה למחזר הלוואות אלה.

שינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה 8.9.1.4

[א] לחברה נכסים והתחייבויות הצמודים או הנקובים במטבע חוץ. כתוצאה מכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ לעומת השקל. במקביל, הכנסות החברה מפעילותה בחו"ל נקובות אף הן במטבע חוץ ומתורגמות לשקל לפי כללי החשבונאות.

[ב] לחברה התחייבויות בריבית שקלית משתנה. לשיעור ריבית בנק ישראל השפעה על התוצאות מהתחייבויות אלו.

גורמי סיכון ענפיים 8.9.2

8.9.2.1 **שינויים במחירי השכירות -** עיסוקה העיקרי של החברה הינו רכישת נכסים מניבים והשכרתם. כתוצאה מכך חשופה החברה לשינויים במחירי השכירות, כך שאם מחירי השכירות ירדו, הכנסות החברה ושווי הנכסים יקטנו.

8.9.2.2 **איתנות פיננסית של שוכרים -** הכנסות החברה מושפעות מן האיתנות הפיננסית של שוכרי נכסי החברה ובעיקר של שוכרים השוכרים מאת הקבוצה שטחים משמעותיים. פגיעה באיתנות הפיננסית של השוכרים עשויה להשפיע על תוצאות החברה.

8.9.2.3 **שינויים בשיעורי התשואות בהן מתבצעות עסקאות בתחום הנדל"ן (CapRates) -** שינויים בשיעורי התשואות כאמור, בארצות בהן פועלת החברה, עשויים להשפיע על שווי נכסי החברה וכמו כן על היקף ביצוע עסקאות הנדל"ן והיקפן וכן על יכולת החברה לממש נכסים.

8.9.2.4 **העדר נזילות של נכסים -** השקעות נדל"ן אינן נזילות באופן יחסי, והדבר עלול להשפיע על הגמישות של הקבוצה לממש נכסיה.

8.9.2.5 **אי השלמת הסכמי מכר -** למועד הדוח הכספי, קשורה החברה במספר הסכמים למכירת נכסים ובין היתר, מכירת זכויות במגרש בתל-אביב (ראה סעיף 8.6.6 לעיל) וכן מכירת קרקעות בהודו (ראה סעיף 8.6.1 לעיל). ככל שהסכמי המכר לא יושלמו, אין ודאות כי יעלה בידי החברה למכור את הנכסים באותם תנאים.

להלן גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם, על-פי הערכת ההנהלה, על תוצאות עסקיה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
גורמי סיכון מקרו-כלכליים			
	X		סיכונים משקיים
X			סיכוני השוק הפיננסי
X			סיכוני אשראי וריבית
X			שינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה
גורמי סיכון ענפיים			
	X		שינויים במחירי השכירות
X			איתנות פיננסית של שוכרים
	X		שינויים בשיעורי התשואות בהן מתבצעות עסקאות נדל"ן (CapRates)
	X		העדר נזילות של נכסים
	X		אי השלמת הסכמי מכר

פרק 3: עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד

9.

9.1 התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

ליום		
(מאוחד) (אלפי ש"ח)		
31.12.2017	31.12.2018	
177,777	243,869	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
126,200	--	
--	--	
303,977	243,869	התאמות
--	(105,144)	
--	--	
--	--	
--	(3,147)	
(54,030)	--	
--	--	
(54,030)	(108,291)	
249,947	135,578	
249,947	135,578	
--	--	הצגה בדוח על המצב הכספי
249,947	135,578	

9.2 התאמה לרווחי FFO

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
באלפי ש"ח מאוחד, בלתי מבוקר			
3,210	(60,018)	15,970	רווח נקי (הפסד) לשנה המשוייך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה (מאוחד)
התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("התוספת הרביעית"):			
680	27,502	(5,451)	בנטרול התאמות שווי הוגן, תוצאות מימוש נכסים מניבים ואחרים, נטו ²⁸
6,287	(3,243)	13,732	מסים נדחים ומסים בגין התאמות שווי הוגן, תוצאות מימוש נכסים מניבים ואחרים, נטו
(752)	55	(30)	התאמות אחרות (בעיקר רווח (הפסד) שנבע מאימוץ תקן IFRS9)
(3,955)	126	5,925	ירידת ערך (ביטול ירידת ערך) מלאי לזמן ארוך
--	49,596	(4,562)	הפסד מהפרשי תרגום הנובע ממנימוש פעילות חוץ
--	(24,156)	(24,063)	שינוי בשווי הוגן של מקבצי דיור המוצגים כנכס פיננסי דרך רווח והפסד
881	17,748	12,142	הפסד (רווח) ממכירת דירות ומשרדים, נטו בניכוי מס
3,141	67,628	(2,308)	סך ההתאמות לרווח הנקי (הפסד)
=====	=====	=====	
6,351	7,610	13,662	Funds from Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית

10. הון אנושי

נכון למועד הדוח, הקבוצה מעסיקה 7 עובדים ומנהלים בחוזי עבודה או ניהול אישיים, 3 מהם נמנים על נושאי המשרה ו/או עובדי ההנהלה הבכירה של החברה. החברה מעניקה לעובדיה, במסגרת הסכמי ההעסקה, תנאים סוציאליים מקובלים לרבות ביטוח פנסיוני. ראה גם תקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים.

²⁸ כולל התאמות שווי של תוצאות חברות מאוחדות, חברות כלולות ודמי הצלחה (Promote) לשותפים בגין מקבצי דיור בארה"ב.

11. הון חוזר

מחזור התפעול של הפרויקטים בחברה הינו שלוש שנים.

סה"כ (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)	
425,025	(26,400)	451,425	נכסים שוטפים
354,423	--	354,423	התחייבויות שוטפות
70,602	(26,400)	97,002	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

12. מימון

12.1 מקורות המימון של הקבוצה לצורך פעילותה הינם: הלוואות ממוסדות פיננסים זרים וישראלים (ראה גם סעיף 12.2 להלן), גיוסי אג"ח והון עצמי, וכן הון חוזר וכן, ביחס לפעילות מקבצי הדיור - גיוס הון ממשקיעים (LP), בין כאלו המשקיעים במישרין לצד החברה במקבצי הדיור, ובין משקיעי הקרנות להשקעות במקבצי דיור.

12.2 לצורך רכישת הנכסים בחו"ל, נוטלת הקבוצה בעיקר הלוואות ממוסדות פיננסיות זרים. האשראי המתקבל מהמוסדות הפיננסיים הזרים הינו בעיקר בתנאי Non-Recourse (הלוואה ללא זכות חזרה לקבוצה), כאשר הנכס, מניות החברה המחזיקה בנכס ודמי השכירות מהנכס, משמשים כבטוחה יחידה. יתרת ההון הנדרשת לקבוצה לצורך רכישת הנכסים כאמור, ממומנת על-ידי הקבוצה כאמור לעיל.

12.3 בחודש נובמבר 2017 גייסה החברה חוב בהיקף של כ-118 מיליון ש"ח.

12.4 בקשר עם הסכמים שנחתמו עם שלושת הבנקים המלווים של החברה, ראה ביאור 15ג לדוחות הכספיים.

12.5 **אגרות חוב** - להלן פירוט אודות שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן בתוקף במהלך תקופת הדוח:

הלוואות לזמן ארוך			
מטבע	היקף האשראי ליום 31.12.2018 (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת לשנת 2018	שיעור הריבית האפקטיבית לשנת 2018
מקורות אשראי לא בנקאיים			
אג"ח ב' (ש"ח) (צמוד מדד)	7	5.6%	6.98%
אג"ח ד' (ש"ח) (צמוד מדד)	129	4.5%	4.8%
אג"ח ה' (ש"ח) (לא צמוד)	203	4.8%	4.8%

12.6 **מקורות בנקאיים** - לקבוצה מספר הלוואות בישראל ובחו"ל ממקורות בנקאיים באשראי משתנה וכן בריבית קבועה. חלקן של ההלוואות ניתנו כנגד נכסים וחלקן כהלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי. האשראי נלקח במט"ח צמוד ללייבור או לפריים של המטבע הרלוונטי, בתוספת מרווח שנקבע ביחס לכל הלוואה.

12.6.1 להלן פירוט טווח הריבית (הנקובה) לתקופות הדוח בגין הלוואות לזמן קצר :

הלוואות לזמן קצר				
מטבע	ריבית קבועה/משתנה	היקף האשראי ליום 31.12.2018 (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית ליום 31.12.2018	שיעור ריבית סמוך למועד פרסום הדוח
ש"ח	משתנה	97.6	3.75%	3.75%
אירו	קבועה	45.2	2.7%	2.7%
דולר	משתנה	75	7.75%	7.75%

הלוואות לזמן קצר			
מטבע	ריבית קבועה/משתנה	היקף האשראי ליום 31.12.2017 (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית ליום 31.12.2017
ש"ח	משתנה	85.3	3.6%
דולר	משתנה	27	6.75%
פרנק שוויצרי	משתנה	33.9	1-1.2%

12.6.2 להלן פירוט טווח הריבית (הנקובה) לתקופות הדוח, בגין הלוואות לזמן ארוך :

הלוואות לזמן ארוך				
מטבע	ריבית קבועה/משתנה	היקף האשראי ליום 31.12.2018 (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת לשנת 2018	שיעור ריבית סמוך למועד פרסום הדוח
מקורות אשראי בנקאיים				
דולר	משתנה	40.3	5.66%	4.83%-5.93%
אירו	משתנה	17.2	3.18%	-*

* ההלוואה נפרעה לפני מועד פרסום דוח זה.

הלוואות לזמן ארוך			
מטבע	ריבית קבועה/משתנה	היקף האשראי ליום 31.12.2017 (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת לשנת 2017
מקורות אשראי בנקאיים			
דולר	משתנה	32.6	5.05%
פרנק שוויצרי	משתנה	4.7	3.31%
אירו	קבועה	45.4	2.7%

יחסים פיננסיים ומגבלות אחרות בקבלת אשראי

12.7

יחסים פיננסיים בבנקים בישראל - בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושת הבנקים המלווים של החברה, בתוקף מיום 31 בדצמבר 2017, הועמדו מסגרות האשראי של החברה עם כל אחד מהבנקים, על 10 מיליון דולר, ובסה"כ על 30 מיליון דולר (ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים). להלן עיקרי ההתחייבויות של החברה כלפי אותם בנקים:

התחייבות	פירוט	עמידה ליום 31.12.2018	עמידה למועד הדוח
אמות מידה פיננסיות	הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) למאזן מאוחד (בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה סולו) לא יפחת מ-21%.	39.81%	כן
	הון עצמי למאזן סולו (בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה) לא יפחת מ-30%.	43.36%	כן
תשלומים לבעלי שליטה	רק בהתאם להסכם הניהול עם אלקו, וכן שכר ותמורה עבור שירותים מקצועיים במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, ובלבד שסך כל הסכומים כאמור לא יעלו על 7 מיליון ש"ח לכל שנה קלנדארית.	כן	כן
חלוקה	מגבלות על חלוקה כמפורט בסעיף 4.3 לעיל ואיסור רכישה עצמית של מניות	כן	כן
הנפקת אגרות חוב	מח"מ אגרות החוב יהיה ארוך ממח"מ מסגרות האשראי בבנק לא יבוצע פירעון מוקדם של האג"ח הקיים ללא קבלת אישור הבנקים בכתב ומראש וזאת כל עוד מסגרות האשראי במועד הפירעון המוקדם אינן מנוצלות. 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.	כן	כן
שמירת שליטה	שינוי שליטה יהווה אירוע הפרה; כן נקבעו מגבלות על שינוי מבנה ו/או מיזוג ו/או החלטה בדבר פשרה או הסדר	כן	כן
הלוואות בעלים	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 מקבוצת "אלקטרה נדל"ן", 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 מקבצי דיור 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).		
בטוחות	החברה שעבדה בשעבוד שוטף את כלל נכסיה	כן	כן

כאמור לעיל, לחברה אשראי שניטל לצורך השקעה בנדל"ן. לתיאור אמות המידה הפיננסיות בהן נדרשות חברות בנות וחברות כלולות של החברה לקיים בקשר עם מימון מהותי שהועמד להן לצורך פעילות הנדל"ן - ראו סעיף 12.9 להלן.

12.8 ערבויות ושעבודים

כאמור בסעיף 12.7 לעיל, החברה יצרה שעבודים שוטפים על נכסיה וכן שעבודים קבועים על הון המניות שלה שטרם נדרש או שנדרש וטרם נפרע ועל המוניטין שלה, זאת לטובת הבנקים המממנים את פעילותה בישראל, פארי פאסו ביניהם. בנוסף, נכסי הקבוצה בארץ ובחו"ל משועבדים להבטחת מימון שניטל לצורך רכישתם. ככלל, ההלוואות שמובטחות בשעבודים על נכסי הקבוצה בחו"ל, הינן ללא זכות חזרה לבעלים של חברת הנכס (Non-Recourse). ראה בנוסף ביאור 18 בדוחות הכספיים.

12.9 אשראי בר דיווח

המלווה	מזרחי טפחות בע"מ
הלווה	שותפות סוהו
פרטים על הלווה	הלוואה נלקחה בעסקה משותפת למימון בניית נכס מניב ונדל"ן בייזום בישראל.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח) (חלק החברה)	97,644
יתרת ההלוואה ליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח) (חלק החברה)	85,288
סוג/מטרת המימון	מימון בניית נכס מניב ונדל"ן לייזום בישראל
תקופת המימון	עד 7/2019
ריבית	3.75%
בטחונות	הנכס משמש כבטחון להלוואה
מגבלות החלות על התאגיד	--
אמות מידה פיננסיות של הלווים	אין אמות מידה פיננסיות

המלווה	PostBank ²⁹
הלווה	Interfranchising B.V
פרטים על הלווה	הלוואה נלקחה בחברה מאוחדת למימון נכס מניב בעיר שוורין (Schwerin), גרמניה
יתרת ההלוואה ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח) (חלק החברה)	45,212
יתרת ההלוואה ליום 31.12.2017 (באלפי ש"ח) (חלק החברה)	45,894
סוג/מטרת המימון	Non-recourse למימון רכישת נכס בגרמניה
תקופת המימון	עד 7/2019
ריבית	2.7%
בטחונות	הנכס משמש כבטחון להלוואה
מגבלות החלות על התאגיד	-
אמות מידה פיננסיות של הלווים	DSCR < 110%

²⁹ יצוין כי ההלוואה נפרעה לאחר תאריך המאזן בעקבות מכירת הנכס – ראה ביאור 12ה(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן נתונים נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי בדבר מסגרות האשראי הכספיות שעומדת לרשות החברה ממוסדות פיננסיים בישראל (לא כולל פרויקטים):

תנאים למימוש	תנאי ההסכם	מועד פקיעת ההסכם ³⁰	יתרת המסגרת הבלתי מנוצלת לתאריך הדוח (אלפי דולר)	מסגרת לתאריך פרסום הדוח (אלפי דולר)	יתרת המסגרת האשראי הבלתי מנוצלת לתום שנת הדיווח (אלפי דולר)	מסגרת לתום שנת הדיווח (אלפי דולר)	
ראה הרחבה בנושא הסכם עם בנקים מממנים בביאור 15ג לדוחות הכספיים		1 בינואר 2021	3,778	10,000	4,629	10,000	מסגרת אשראי זמן ארוך א'
			-	10,000	10,000	10,000	מסגרת אשראי זמן ארוך ב'
			464	10,000	80	10,000	מסגרת אשראי זמן ארוך ג'(1)
		1 במרץ 2019	-	-	-	10,000	אשראי לזמן קצר ג'(2)
		--	4,242	30,000	14,709	40,000	סה"כ

12.10 דירוג

12.10.1 דירוג החברה

דירוג החברה	שם החברה המדרגת	תאריך הדירוג
BBB (Positive)	Standard & Poor's	7.8.2018
BBB (Positive)	Standard & Poor's	30.7.2017
BBB (Stable)	Standard & Poor's	31.7.2016

12.10.2 דירוג אגרות החוב של החברה בשנת 2018

דירוג החברה	שם החברה המדרגת	תאריך הדירוג	סדרה
Baa1.il (stable)	מידרוג	4.9.2018	אג"ח ב', ד' ו-ה'

13. מיסוי

ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים.

מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

14.

חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013 (להלן: "חוק הריכוזיות")

ביום 12 בינואר 2017, נודע לחברה כי הוועדה לצמצום הריכוזיות פרסמה ביום 21 בדצמבר 2016 עדכון של רשימת הגורמים הריכוזיים לפי חוק הריכוזיות, במסגרתו נוספו אלקו וחברות בת שלה, ובהן החברה, לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ובשל כך הן נחשבות גם גורם ריכוזי כמשמעות מונחים אלה בחוק הריכוזיות.

הוראות חוק הריכוזיות מטילות מגבלות ותנאים לשם יצירת הפרדה בין גופים פיננסיים משמעותיים וגופים ריאליים משמעותיים, ובין היתר אוסרות על תאגיד ריאלי משמעותי או השולט בו לשלוט בגוף פיננסי משמעותי או להחזיק בו אמצעי שליטה מעבר לשיעורים שנקבעו. בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, גוף פיננסי כולל, בין היתר, חברת ביטוח, חברה מנהלת של קופות גמל, תאגיד בנקאי ותאגיד עזר, מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות ומנהל תיקי השקעות. תאגיד ריאלי מוגדר כתאגיד שאינו גוף פיננסי.

בנוסף, חוק הריכוזיות דן בשיקולי ריכוזיות כלל משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות. הוראות פרק זה מחייבות רגולטורים שבסמכותם להקצות זכויות (להלן: "מאסדרים") לשקול שיקולים לעידוד התחרות הענפית ולצמצום הריכוזיות הכלל משקית, טרם הקצאת זכויות בנכסים ציבוריים לגופים פרטיים.

בנוסף, חוק הריכוזיות מגביל, בין היתר, את פעולתן של קבוצות המאגדות במבנה פירמידלי, רב שכבתי, ומחייב אותן לצמצם את שכבות הפירמידה וכן אוסר על קיומן של מבנים פירמידליים בני 3 שכבות. לאור העובדה שהחברה הינה חברת שכבה שנייה (בהיותה בשליטת אלקו, שהינה חברה ציבורית), וכל עוד היא תמשיך להיות חברת שכבה שנייה, מונע חוק הריכוזיות מן החברה לרכוש או להחזיק שליטה בתאגיד מדווח.

הסכמים מהותיים

15.

להלן פירוט ההסכמים המהותיים, שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר החברה צד להם, או שלמיטב ידיעתה היא זכאית לפיהם, כולל הסכמים שהיו בתוקף בתקופת הדוח:

15.1 מימון - לחברה התקשרויות מהותיות עם בנקים בישראל לקבלת אשראי מהותי לפעילותה (ראה סעיף 12.8 לעיל) וכן שטרי נאמנות מכוחם הונפקו אגרות חוב לציבור בישראל (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2018).

15.2 הסכם קבלת שירותי ניהול מאלקו - ראה ביאור 20ה(2) לדוחות הכספיים.

הסכמי שיתוף פעולה

16.

לתיאור ההסכמים בהם מתקשרת החברה בפעילותה בתחום הנדל"ן המניב למגורים בארה"ב, ראה גם 7.7 לעיל.

ביתר פעילויותיה של החברה, קרי בנכסי אסטרטגית המימוש, על-פי ההסכמים שנחתמו בין הקבוצה לשותפיה, בדרך כלל, נוטלים על עצמם השותפים המקומיים את האחריות על הניהול השוטף של הנכסים המתבצע באמצעות חברות ניהול זרות אשר בבעלותם, בתמורה לקבלת עמלה שנקבעה בין הצדדים. בחלק מהמקרים החלטות עקרוניות בין השותפים בנושאים מהותיים כגון מכירת הנכס, קבלת מימון מחדש בגין הנכס, השכרת שטח בהיקף מהותי, אישור תקציבים והשקעות מהותיות בנכס, מתקבלות פה אחד.

17. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים שהקבוצה צד להם, ראו ביאור 18 בדוחות הכספיים.

18. יעדים ואסטרטגיה עסקית

לשינוי האסטרטגי אותו ביצעה החברה בשנת 2016 – ראה סעיף 1.3 לעיל. למועד זה, החברה ממשיכה לפעול להמשך מיקוד פעילות החברה בהשקעות במקבצי דיור לצד השלמת מימוש נכסי אסטרטגית המימוש.

עיקר יעדי הקבוצה הינם :

1. איתור וניצול הזדמנויות עסקיות וכן ביצוע השקעות בתחום מקבצי הדיור בדרום מזרח ארה"ב לצד נטילת תפקיד השותף הכללי בהתאם ליישום האסטרטגיה החדשה של החברה. במסגרת זו, פועלת החברה לשימוש בנסיון וקשרים לאיתור הזדמנויות אטרקטיביות "מתחת לרדאר", לבדיקת נאותות מקיפה של הנכס והדיירים, לאיתור וגיוס משקיעים ומימון, ותכנון ויישום אסטרטגית שיפוץ ומיצוב מחדש של הנכס במטרה להעלות את שכר הדירה, לשפר תפוסה ולהתייעל תפעולית ;

2. המשך הניהול השוטף של כלל מקבצי הדיור שמנוהלים על ידי החברה תוך בחינת האפשרות למימוש חלק מנכסים אלו בהתאם למיצוי הפוטנציאל שלהם ובהתאם לתנאי השוק, וכן המשך הניהול השוטף של הקרנות שהקימה החברה (ניהול משקיעי הקרן על כל ההיבטים המתחייבים מכך) ;

3. המשך פיתוח פעילות הקרנות המשקיעות במקבצי דיור בארה"ב ;

4. בחינת הקמת קרן אשר תגייס הון מיחידים כשירים, חברות וגופים מוסדיים בארץ ובעולם לצורך העמדת הלוואות גישור, הלוואות mezzanine ו-preferred equity, לגופים העוסקים ברכישה והשקעה במקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב, בה גוף הקשור לחברה ישמש כשותף מנהל ;

5. השלמת הליך המימוש של נכסי אסטרטגית המימוש, לרבות הכנתם להליך של מכירה תוך כדי השבחתם, הארכת חוזי השכירות, העלאת שיעורי התפוסה ושיפור מחירי שכר הדירה, ומימון מחדש בסיום ההלוואה הקיימת.

יובהר, כי קביעת יעדי החברה ותוכניותיה האסטרטגיות מתבססות על הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת, בין היתר, לאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם.

19. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בשנת 2019 החברה תמשיך לפעול לגיוס משקיעים לקרן II וזאת עד לסגירה סופית של הקרן ועד להיקף כולל של כ-400 מליון דולר, וכן תפעל להמשך רכישת מקבצי דיור. כמו כן, החברה עשויה לפעול למימוש מקבצי דיור אשר מיצו את פוטנציאל ההשבחה שלהם, והכל בהתאם לתנאי השוק שישררו בעת הרלוונטית ; וכן, לאחר סגירת קרן II, עשויה החברה להמשיך לפעול לפיתוח פעילותה בתחום מקבצי הדיור, לרבות על ידי השקעה של קרן III בתחום וכן קרן חוב כמתואר בסעיף 18(4) לעיל. במקביל, תמשיך החברה גם בשנת 2019 לממש את כלל נכסי הנדל"ן המניב והיזמי שלה העונים על הגדרת "נכסי אסטרטגית המימוש" וזאת לאחר מיצוי הפוטנציאל בנכסים אלה ובמחיר המקסימלי שיתקבל בשוק.

יובהר כי ציפיות החברה בקשר עם התפתחותה בשנה הקרובה, מתבססות על הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה, כגון, השפעת המשבר הכלכלי העולמי על השווקים בהם פועלת החברה, מצב השווקים בהם פועלת החברה וככל שייוצר שינוי במצב הביטחוני בישראל. לפיכך, אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם.

20. מידע כספי לגבי אזורי גיאוגרפיים

ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים.

21. גורמי סיכון

הקבוצה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכלכלית הכללית, מהמאפיינים הייחודיים של הענפים בהם היא פועלת וגורמי סיכון הייחודיים לה. ראה גם סעיפים 7.9 ו-8.9 לעיל לענין גורמי סיכון החלים על תחומי הפעילות הנפרדים של החברה.

יובהר, כי המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה הינו מידע צופה פני עתיד. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות הקבוצה את השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, יתכן וציפיותיה ותחזיותיה של הקבוצה לא תתממשנה, וזאת, בין היתר, בשל תלותן בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת הקבוצה והמפורטים להלן:

21.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים

21.1.1 **סיכונים מימון** - ירידות בשווקי אשראי עלולות להגדיל את עלויותיהן של הלוואות ועלויות להקשות על מאמציה של הקבוצה לגייס מימון.

21.1.2 **שינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה** - לחברה הלוואות ואיגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל. שינויים במדד המחירים לצרכן ישפיעו על תוצאות החברה.

21.2 גורמי סיכון ספציפיים לחברה

21.2.1 **הסכמים עם הבנקים** - הסכמי החברה עם הבנקים כוללים התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות שונות. ירידה בשווי נכסי החברה, או בהון העצמי שלה עלולה לגרום להפרת אמות המידה האמורות. אי עמידה באמות מידה פיננסיות עלולה להוביל לפירעון מוקדם של ההלוואות שקיבלה החברה, למימוש שעבודים שניתנו לטובת הבנקים ולדרישה להזרמת הון עצמי על-ידי החברה. שינוי בשערי החליפין עלול להקטין את תוצאת חישוב יחס ההון העצמי לסך המאזן לו התחייבה החברה כלפי הבנקים, כמו גם את היקף ניצול מסגרות האשראי העומד לרשותה.

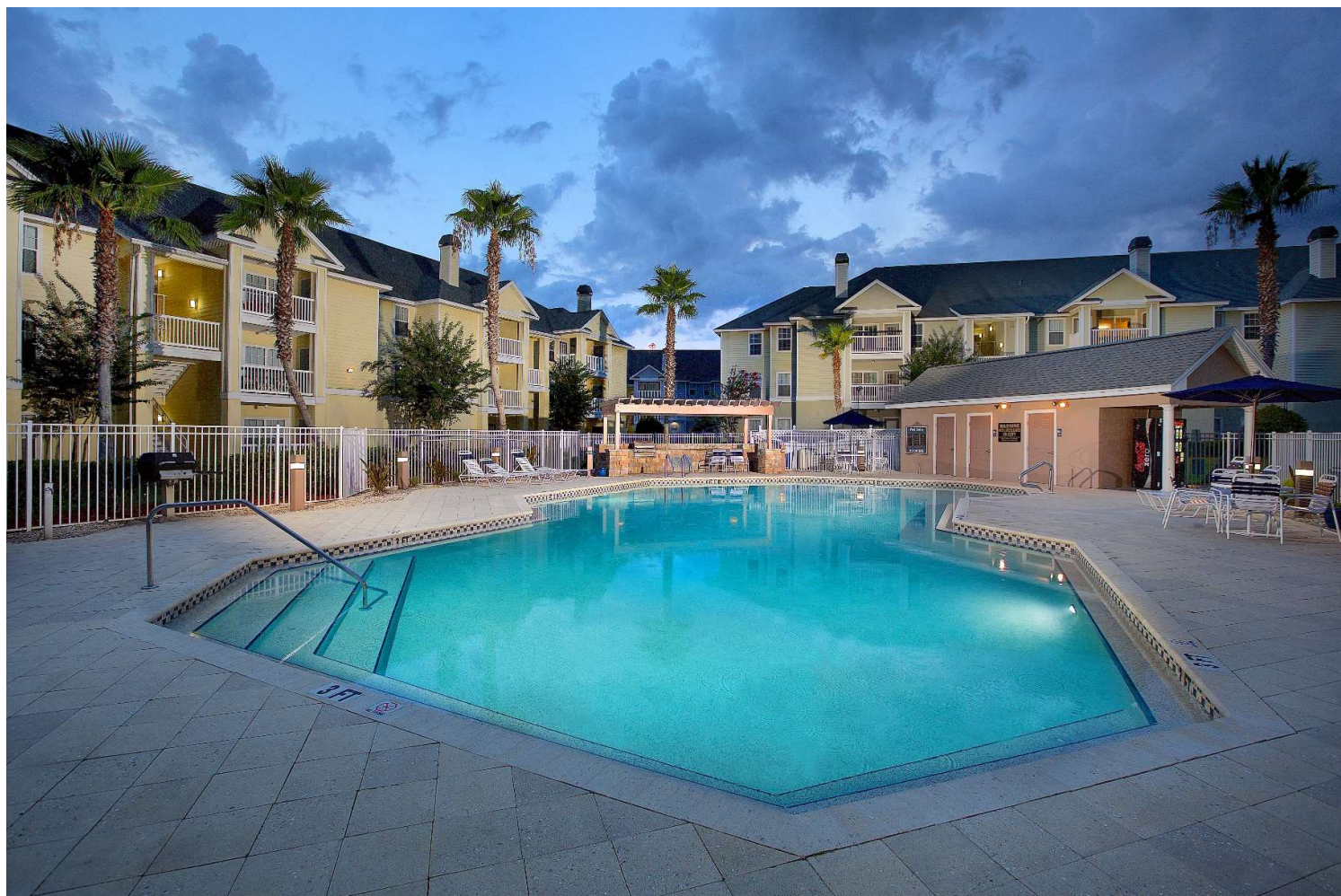
21.2.2 **תזרים מזומנים חזוי** - תחזיות החברה ביחס לתזרים המזומנים שלה תלויות בהצלחת תוכנית המימושים שלה.

21.2.3 **חוק הריכוזיות** - לסיווג החברה והקבוצה כולה ברשימות התאגידים הריאליים המשמעותיים והגורמים הריכוזיים כאמור בחוק הריכוזיות עלולות להיות השלכות על החברה לרבות מגבלות על יכולתה להיכנס לתחומי פעילות חדשים ועל יכולתה לקבל זכויות, היתרים ואישורים מגורמים מאסדרים. לפרטים נוספים, ראה סעיף 14 לעיל.

להלן גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם, על-פי הערכת ההנהלה, על תוצאות עסקיה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
גורמי סיכון מקרו-כלכליים			
	X		סיכוני מימון
	X		שינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה
גורמי סיכון ספציפיים			
	X		הסכמים עם הבנקים
		X	תזרים מזומנים חזוי
X			חוק הריכוזיות

פרק ב' – דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



אלקטרה נדל"ן בע"מ
דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

א. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

החברה והחברות המוחזקות שלה (להלן: "הקבוצה") פועלות בתחומי הנדל"ן בישראל ובחו"ל. פעילות הקבוצה מתמקדת החל מחודש ינואר 2016 בפעילות של מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב. בד בבד ובהתאם לאסטרטגיה של החברה, ממשיכה החברה לפעול להשלמת מימוש כלל נכסי הנדל"ן המניב ובייזום שהיו בבעלותה טרם כניסתה לתחום הפעילות של מקבצי דיור (להלן: "נכסי אסטרטגית המימוש").

למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקבוצה ב- 68 מקבצי דיור בארה"ב וכן מחזיקה בישראל ובחו"ל ב- 7 נכסים וקרקעות המיועדות לפיתוח (נכסי אסטרטגית המימוש).

1. תחום מקבצי דיור בארה"ב

להלן נתונים כספיים (100%) של פעילות מקבצי דיור בארה"ב (המתבצעת בהשקעות ישירות באמצעות חברת הבת Electra America Inc. (להלן: "אלקטרה אמריקה") ובאמצעות השקעה בשתי קרנות להשקעה במקבצי דיור - Electra Multifamily Investment Fund L.P I, II, (להלן: "קרנות להשקעה במקבצי דיור") או "EMIF I, EMIF II"):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
660,595	928,174
331,120	555,059
991,715	1,483,233
318,568	433,490
318,568	433,490
673,147	1,049,743
169,353	267,848
503,794	781,895
7,570,478	11,271,487
4,997,308	7,314,355

הכנסות

הכנסות מדמי שכירות
התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

סה"כ רווח לשנה לפני מסים על ההכנסה

ערך הנכסים בספרים

הלוואות (Non - Recourse) למימון הנכסים

להלן פירוט אודות מקבצי דיור המוחזקים על ידי הקבוצה באופן ישיר או באמצעות קרנות להשקעה במקבצי דיור למועד פרסום הדוחות הכספיים:

מיקום המקבץ	מספר המקבצים	כמות יח' דיור	שיעור תפוסה ממוצע	חלק החברה
טקסס	25	7,991	72%-94%	3.4%-28.4%
פלורידה	21	6,837	91%-96%	3.1%-13.88%
קרוליינה (צפון ודרום)	12	4,071	86%-97%	1.19%-11.87%
ג'ורג'יה	8	2,818	92%-95%	5.87%-13.88%
טנסי	2	663	85%-90%	11.87%
סה"כ	68	22,380		

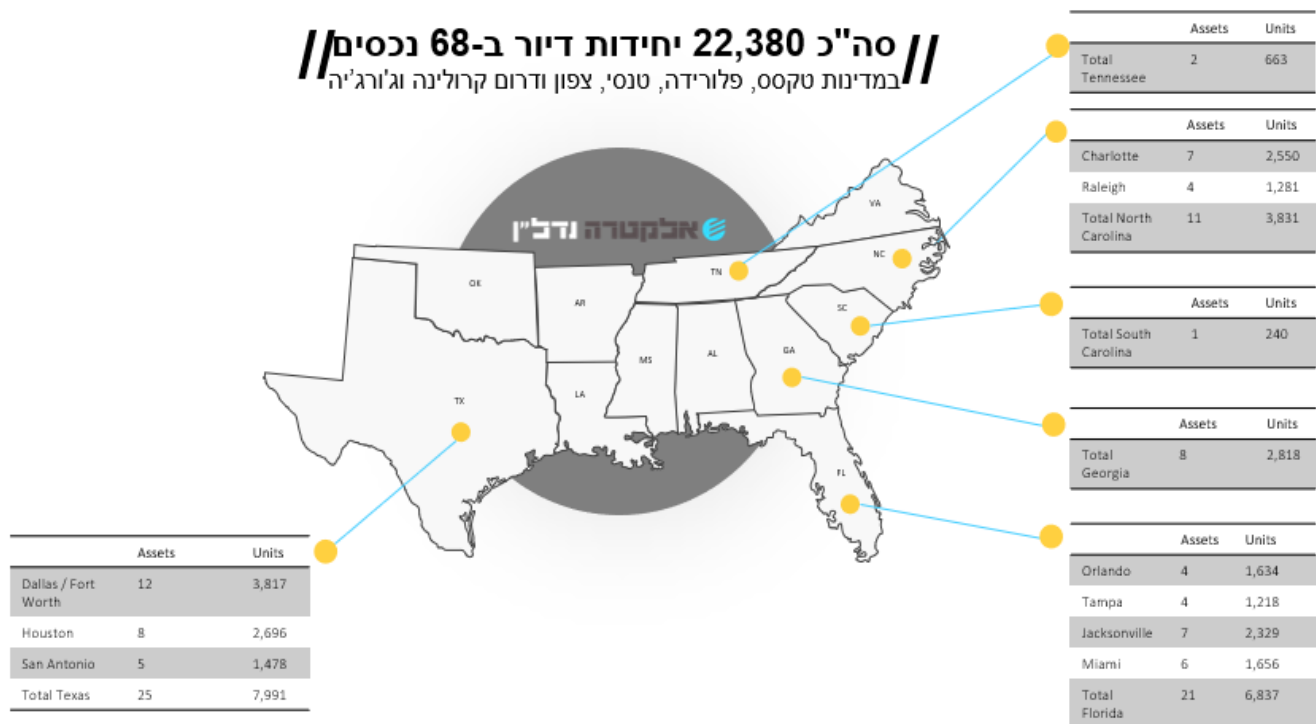
חלק החברה בקרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב ביחד עם שותפיה בשותף הכללי (GP) ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כדלקמן:

15% – EMIF I

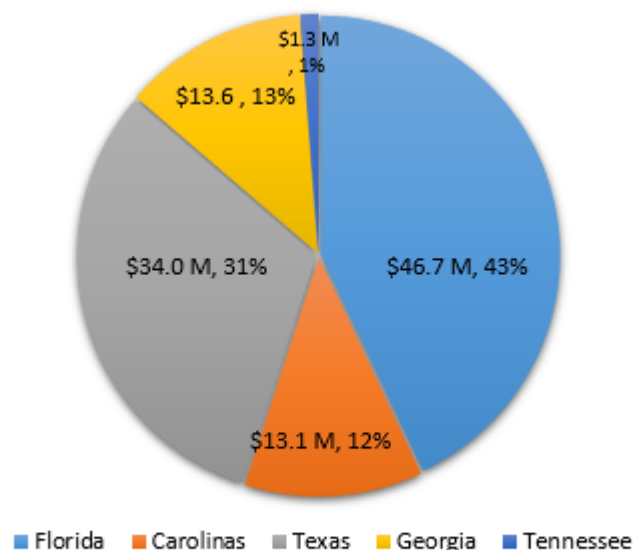
11.87% – EMIF II

להלן מפת נכסי מקבצי הדיור:

// סה"כ 22,380 יחידות דיור ב-68 נכסים //
במדינות טקסס, פלורידה, טנסי, צפון ודרום קרוליינה וג'ורג'יה



להלן פילוח גיאוגרפי של ההון המושקע על ידי הקבוצה במקבצי דיור ליום 31 בדצמבר 2018 לפי מדינה בסך כולל של כ- 109 מיליון דולר:



יתרת השקעה: כ-109 מיליון דולר

מימושים של מקבצי דיור בתקופת הדוח ולאחריו:

- בחודש מאי 2018, השלימה חברה כלולה של החברה (7.5%) עסקה למכירת זכויותיה במקבץ דיור בפלורידה שבארצות הברית. בתמורה (100%) לסך של כ- 36.5 מיליון דולר (הנכס נרכש בחודש מאי 2016 בתמורה (100%) לסך של כ- 26 מיליון דולר). תזרים המזומנים החופשי שנבע לחברה הכלולה כתוצאה מהמכירה הינו בסך של כ- 2.3 מיליון דולר (כ- 8.3 מיליון ש"ח) (מזה חלק החברה כ- 1.8 מיליון דולר, כ- 6.5 מיליון ש"ח). הרווח לפני מס שנצבר בחברה הכלולה ממועד ההשקעה הסתכם לסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח מזה נכלל בתקופת הדוח במועד המימוש רווח לפני מס בחברה הכלולה בסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח.

שיעור התשואה הפנימי (IRR) של חברת הנכס הינו כ- 41%.

- בחודש מאי 2018, חתמה חברה כלולה של החברה (3.62%), שנרכשה בשנת 2016 מחברת האם, אלקו בע"מ, על שתי עסקאות למכירת זכויותיה בשני מקבצי דיור בטקסס שבארצות הברית בתמורה (100%) לסך של כ- 33.3 מיליון דולר (שני הנכסים נרכשו בחודש נובמבר 2015 בתמורה (100%) לסך של כ- 27.7 מיליון דולר). בחודש יולי 2018, הושלמו עסקאות המכירה. תזרים המזומנים החופשי שנבע לחברה הכלולה כתוצאה ממכירות אלו הינו בסך של כ- 0.4 מיליון דולר (כ- 1.5 מיליון ש"ח) (מזה חלק החברה כ- 0.39 מיליון דולר, כ- 1.4 מיליון ש"ח). הרווח לפני מס שנצבר בחברה הכלולה ממועד ההשקעה הסתכם לסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח.

שיעור התשואה הפנימי (IRR) של חברות הנכס בעסקאות אלו הינו כ- 20% ו- 25% בהתאמה.

- בחודש יוני 2018, חתמה חברה כלולה של החברה, המחזיקה בזכויות ב- 11 מקבצי דיור בצפון קרוליינה שבארצות הברית, על עסקה עם צד שלישי למכירת זכויותיה במקבצי הדיור בתמורה (100%) לסך של 442 מיליון דולר (כ- 1.6 מיליארד ש"ח) (הנכסים נרכשו בחודש יוני 2016 בתמורה (100%) לסך של כ- 345.28 מיליון דולר).

בחודש יולי 2018, הושלמה עסקת המכירה. חלק החברה הכלולה בתזרים המזומנים החופשי אשר נבע כתוצאה ממכירת מקבצי הדיור, בניכוי ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישתם ותשלום העלויות הכרוכות בביצוע עסקת המכירה, הינו כ- 18.9 מיליון דולר (כ- 69 מיליון ש"ח), מזה חלק החברה כ- 15 מיליון דולר (כ- 55 מיליון ש"ח). הרווח לפני מס שנצבר בחברה הכלולה ממועד ההשקעה הסתכם לסך של כ- 48.5 מיליון ש"ח מזה נכלל בתקופת הדוח במועד המימוש רווח לפני מס בחברה הכלולה בסך של כ- 24 מיליון ש"ח.

שיעור התשואה הפנימי (IRR) של חברות הנכס הינו כ- 30%.

- בחודש אוגוסט 2018, חתמה חברה כלולה של החברה (10%), שנרכשה בשנת 2016 מחברת האם, אלקו בע"מ, על עסקה למכירת זכויותיה במקבץ דיור בפלורידה שבארצות הברית בתמורה (100%) לסך של כ- 47.95 מיליון דולר (הנכס נרכש בחודש יוני 2015 בתמורה (100%) לסך של כ- 30.5 מיליון דולר). בחודש אוקטובר 2018 הושלמה העסקה. תזרים המזומנים החופשי שנבע לחברה הכלולה כתוצאה ממכירה זו הינו בסך של כ- 3.9 מיליון דולר (כ- 14.2 מיליון ש"ח) (מזה חלק החברה כ- 3.3 מיליון דולר, כ- 12 מיליון ש"ח). הרווח לפני מס שנצבר בחברה הכלולה ממועד ההשקעה הסתכם לסך של כ- 10 מיליון ש"ח מזה נכלל בתקופת הדוח כתוצאה ממשימוש הנכס רווח לפני מס בחברה הכלולה בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח.

שיעור התשואה הפנימי (IRR) של חברת הנכס הינו כ- 40%.

- בחודש דצמבר 2018, חתמה חברה כלולה של החברה (8.2%), שנרכשה בשנת 2016 מחברת האם, אלקו בע"מ, על עסקה למכירת זכויותיה במקבץ דיור בטקסס שבארצות הברית בתמורה (100%) לסך של כ- 23 מיליון דולר (הנכס נרכש בחודש יולי 2014 בתמורה (100%) לסך של כ- 15.3 מיליון דולר). בחודש דצמבר 2018 הושלמה העסקה. תזרים המזומנים החופשי שנבע לחברה הכלולה כתוצאה ממכירה זו הינו בסך של כ- 1.7 מיליון דולר (כ- 6.4 מיליון ש"ח) (מזה חלק החברה כ- 1.4 מיליון דולר, כ- 5.3 מיליון ש"ח). הרווח לפני מס שנצבר בחברה הכלולה ממועד ההשקעה הסתכם לסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח מזה נכלל בתקופת הדוח כתוצאה ממשימוש הנכס רווח לפני מס בחברה הכלולה בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח.

שיעור התשואה הפנימי (IRR) של חברת הנכס הינו כ- 31%.

- בחודש דצמבר 2018, חתמה חברה כלולה של החברה (5%), שנרכשה בשנת 2016 מחברת האם, אלקו בע"מ, על עסקה למכירת זכויותיה במקבץ דיור בפלורידה שבארצות הברית בתמורה (100%) לסך של כ- 74.9 מיליון דולר (הנכס נרכש בחודש יולי 2015 בתמורה (100%) לסך של כ- 49.3 מיליון דולר). בחודש דצמבר 2018 הושלמה העסקה. תזרים המזומנים החופשי שנבע לחברה הכלולה כתוצאה ממכירה זו הינו בסך של כ- 3.9 מיליון דולר (כ- 14.6 מיליון ש"ח) (מזה חלק החברה כ- 3.1 מיליון דולר, כ- 11.6 מיליון ש"ח). הרווח לפני מס שנצבר בחברה הכלולה ממועד ההשקעה הסתכם לסך של כ- 11 מיליון ש"ח מזה נכלל בתקופת הדוח כתוצאה ממשימוש הנכס רווח לפני מס בחברה הכלולה בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח.

שיעור התשואה הפנימי (IRR) של חברת הנכס הינו כ- 41%.

- בחודש דצמבר 2018, חתמה חברה כלולה של החברה (15%), שנרכשה בשנת 2016 מחברת האם, אלקו בע"מ, על עסקה למכירת זכויותיה בשני מקבצי דיור בפלורידה שבארה"ב בתמורה (100%) לסך של כ- 75 מיליון דולר (הנכסים נרכשו בחודש פברואר 2013 בתמורה (100%) לסך של כ- 47.5 מיליון דולר). לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2019 הושלמה העסקה. תזרים המזומנים החופשי שנבע לחברה הכלולה כתוצאה ממכירה זו הינו בסך של כ- 7 מיליון דולר (כ- 26.3 מיליון ש"ח) (מזה חלק החברה כ- 6 מיליון דולר, כ- 22.5 מיליון ש"ח). הרווח לפני מס שנצבר בחברה הכלולה ממועד ההשקעה הסתכם לסך של כ- 13 מיליון ש"ח מזה נכלל בתקופת הדוח כתוצאה ממימוש הנכס רווח לפני מס בחברה הכלולה בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח.

שיעור התשואה הפנימי (IRR) של חברת הנכס הינו כ- 22%.

- בחודש דצמבר 2018, חתמה חברה כלולה של החברה (12.68%), שנרכשה בשנת 2016 מחברת האם, אלקו בע"מ, על עסקה למכירת זכויותיה בשני מקבצי דיור בטקסס שבארה"ב בתמורה (100%) לסך של כ- 56.4 מיליון דולר (הנכסים נרכשו בחודש נובמבר 2015 בתמורה (100%) לסך של כ- 45.8 מיליון דולר). תזרים המזומנים החופשי שנבע לחברה הכלולה כתוצאה ממכירה זו הינו בסך של כ- 2 מיליון דולר (כ- 7.3 מיליון ש"ח) (מזה חלק החברה כ- 1.8 מיליון דולר, כ- 6.8 מיליון ש"ח). הרווח לפני מס שנצבר בחברה הכלולה ממועד ההשקעה הסתכם לסך של כ- 0.12 מיליון ש"ח מזה נכלל בתקופת הדוח כתוצאה ממימוש הנכסים הפסד לפני מס בחברה הכלולה בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח.

רכישת מלוא הזכויות בחברת הניהול - Robbins Electra Management LLC (להלן: "REM")

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017 נחתם הסכם בין בעלי המניות של חברת הניהול ("REM"), המעניקה שירותי נהיול נכסים למרבית מקבצי הדיור שבבעלות החברה. על פי ההסכם מכר בעל המניות Robbins Property Associates LLC ("RPA") את חלקו (50%) בחברת הניהול, בתמורה לסך של 250 אלפי דולר, לבעל המניות האחר Elco Landmark Management LLC ("ELM"), שותפות אשר מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. בחודש מרץ 2018 הושלמה העסקה. לאחר השלמת העסקה מחזיקים החברה ושותפיה בשותף הכללי (GP) במלוא הזכויות של חברת הניהול. לאחר עסקה זו שונה שמה של חברת הניהול ל-American Landmark Management LLC ("ALM") המחזיקה במלוא הזכויות בחברת הניהול.

קרן ראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (EMIF I)

בחודש מרץ 2017, הכריזה החברה על הקמת קרן להשקעות במקבצי דיור בארה"ב בהיקף של כ- 200 מיליון דולר, המאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב. הקרן מבצעת השקעות במקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בדגש על השקעות בהן קיים פוטנציאל השבחה מהותי בעיקר בשל יכולת לשפץ את הדירות ו/או בשל ניהול לקוי בנכסים שנרכשו) במטרה למקסם את שוויי על ידי ניהול אקטיבי, תוכניות השבחה, התייעלות תפעולית, ייצוב ומכירה.

בחודש פברואר 2018, הודיעה החברה כי סיימה את שלב הגיוס לקרן השקעות במקבצי הדיור (EMIF I). הקרן גייסה מגופים מוסדיים וממשקיעים פרטיים סך של כ- 215 מיליון דולר ארה"ב אשר הושקעו במלואם.

תקופת הקרן המקסימלית תעמוד על עד 7 שנים מיום סגירת הקרן (הכוללת בתוכה את תקופת ההשקעות). החברה לרבות גופים הקשורים אליה השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 32 מיליון דולר מההווים כ- 15% מהיקף ההשקעה בקרן (מזה חלק החברה כ- 13.9%). חברת הניהול ("ALM"), בבעלותה המלאה של החברה, מספקת שירותי ניהול לנכסים (Management Property) שבבעלות הקרן.

להלן נתונים נוספים הקשורים לפעילות הקרן:

- במהלך שנת 2018, ביצעה הקרן שערוך ל- 16 מנכסיה. כתוצאה מהשערוך עלה ערכם של הנכסים בספרי הקרן בכ- 25 מיליון דולר אשר יחד עם החלוקות שבוצעו על ידי אותם נכסים, מהווים החזר על ההון המושקע (ROE) של כ- 30%.
- תוצאות הפורטפוליו במונחי הכנסות ורווח תפעולי נקי (NOI) של נכסי הקרן בפועל עולות בכ- 2% על התוצאות שהיו בתקציב הפורטפוליו. יש לציין כי התקציב מניח גידול ב- NOI, כחלק מן המודל העסקי.
- שכר הדירה שנתקבל מנכסי הקרן ממועד רכישתם והשלמת השיפוצים בהם עלה במהלך התקופה בשיעור של כ- 10%.
- ממועד הקמת הקרן ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ביצעה הקרן 7 חלוקות למשקיעיה בסך מצטבר של כ- 28 מיליון דולר.

- בחודש יוני 2018, חתמה חברה כלולה של חברה המוחזקת על ידי הקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב על עסקה למכירת זכויותיה במקבץ דיור בפלורידה שבארה"ב בתמורה (100%) לסך של כ- 15.3 מיליון דולר (הנכס נרכש בחודש מרץ 2017 בתמורה (100%) לסך של כ- 11.7 מיליון דולר). תזרים המזומנים החופשי שנבע לחברה כתוצאה מקבלת

חלקה בתמורת המכירה הינו כ- 0.9 מיליון דולר (כ- 3.2 מיליון ש"ח). הרווח לפני מס שנצבר בחברה הכלולה במועד המימוש הסתכם לסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

שיעור התשואה הפנימי (IRR) של חברת הנכס הינו כ- 36%.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה הקרן 21 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בהיקף של 7,476 יחידות דיור בסה"כ).

קרן שניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (EMIF II)

בחודש יוני 2018, הכריזה החברה על הקמת קרן שניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב בהיקף של לפחות 300 מיליון דולר, המאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב. הקרן מבצעת השקעות במקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בדגש על השקעות בהן קיים פוטנציאל השבחה מהותי בעיקר בשל יכולת לשפץ את הדירות ו/או בשל ניהול לקוי בנכסים שנרכשו) במטרה למקסם את שוים על ידי ניהול אקטיבי, תוכניות השבחה, התייעלות תפעולית, ייצוב ומכירה. תקופת הקרן המקסימלית תעמוד על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן. השותף הכללי בקרן בו מחזיקה החברה ביחד עם גופים הקשורים אליו, התחייב להשקיע בקרן כ- 10% מהיקף ההשקעות בקרן ועד לסך של 30 מיליון דולר. החברה לרבות גופים הקשורים אליה השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 22.5 מיליון דולר המהווים כ- 11.87% מהיקף ההשקעה בקרן (מזה חלק החברה כ- 11.2%). חברת הניהול ("ALM"), בבעלותה המלאה של החברה, מספקת שירותי ניהול לנכסים (Management Property) שבבעלות הקרן.

ביום 17 ביוני 2018, הודיעה אלקטרה אמריקה על סגירה ראשונה של הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב בהיקף התחייבויות של כ-140 מיליון דולר ארה"ב. סך ההתחייבויות שנחתמו למועד פרסום הדוחות הכספיים עולה לסך של כ- 300 מיליון דולר. החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים לקרן בסכום של כ- 400 מיליון דולר וזאת עד לסגירה הסופית של הקרן.

להלן נתונים נוספים הקשורים לפעילות הקרן:

- תוצאות הפורטפוליו בשנת 2018 במונחי רווח תפעולי נקי (NOI) של נכסי הקרן בפועל עלו בכ- 5% על התוצאות שהיו בתקציב הפורטפוליו. יש לציין כי התקציב מניח גידול ב- NOI, כחלק מן המודל העסקי.
- ממועד הקמת הקרן ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, ביצעה הקרן חלוקה ראשונה למשקיעיה בסך של כ-3 מיליון דולר. למועד פרסום הדוחות הכספיים, רכשה הקרן 23 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בהיקף של 7,278 יחידות דיור), בהיקף השקעה הונית כולל של כ- 285 מיליון דולר.

צמיחה ב- NOI (הכנסות תפעוליות נטו) (100%) ממקבצי הדיור בתקופת הדוח

בתקופת הדוח חל גידול של כ- 45% ב- NOI (100%) ממקבצי דיור שבבעלות החברה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

ה- NOI (100%) ממקבצי דיור בשנת 2018 הסתכם לסך של כ- 137.6 מיליון דולר לעומת NOI (100%) ממקבצי דיור בתקופה המקבילה אשתקד אשר הסתכם לסך של כ- 95.1 מיליון דולר.

Same Property NOI - שיעור העלייה של ה- Same Property NOI, קרי הכנסות תפעוליות נטו במקבצי דיור שהיו בבעלות החברה בשנת 2018 אל מול ה- NOI מאותם נכסים בתקופה המקבילה אשתקד, הינו כ- 8% (הנתונים מתייחסים לכ- 7,828 יחידות דיור).

להלן נתונים (100%) לסך התוצאות התפעוליות של נכסים אלו:

שיעור השינוי	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		סך ההכנסות הוצאות תפעוליות משתנות NOI - הכנסות תפעוליות נטו
	2017	2018	
	אלפי דולר		
6%	87,997	93,366	
5%	45,220	47,288	
8%	42,776	46,078	

2. נכסי אסטרטגיית המימוש - נכסי נדל"ן מניב ובייזום

מדינה	מספר נכסים		חלק החברה (באחוזים)	טווח חוזה שכירות	שיעור תפוסה ממוצע באחוזים	חלק החברה בשטח הכולל של הנכסים המניבים במ"ר
	מניבים	בפיתוח/בייזום				
ישראל	1		50	2018-25	96%	7,150
גרמניה (*)	1		33	2024	100%	12,044
הודו		2	40-44			
סה"כ	2	2				19,194

(*) לא כולל נכס נדלן מניב בגרמניה שמכירתו הושלמה לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2019 (לפרטים ראה באור 12ה(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018).

ישראל

פרויקט סוהו - עסקה משותפת (חלק החברה בפרויקט 50%)

פרויקט להקמת נכס מסחרי בנתניה (נכלל בטבלה דלעיל, במסגרת נכסים מניבים) אשר תוכנן ונבנה בשני שלבים כדלקמן:

שלב א': מרכז מסחרי בן 3 קומות מעל ל- 3 קומות מרתף לחניה ולמסחר בשטח כולל של כ-37,000 מ"ר (כ-14,300 מ"ר למסחר וכ-22,500 מ"ר חניונים). נחתמו הסכמי שכירות מחייבים בשטח כולל של כ-13,700 מ"ר (כ-96%).

שלב ב': 4 קומות משרדים מעל המרכז המסחרי בשטח עיקרי של כ-9,172 מ"ר. כלל השטחים נמכרו לרוכשי קצה בחוזי מכר מחייבים. בחודש מאי 2018 התקבל טופס 4 לשלב זה.

המרכז המסחרי אוכלס והמשרדים נמסרו לרוכשים ואוכלסו על ידם.

תביעה מול רשות מקרקעי ישראל:

ביום 18 באוגוסט 2016 הגישה העסקה המשותפת תביעה בסך של כ-31 מיליון ש"ח כנגד רשות מקרקעי ישראל בקשר עם תשלומים ששולמו תחת מחאה לרשות מקרקעי ישראל (החברה לא הכירה בדוחותיה הכספיים בנכס בגין תביעה זו). בהתאם לדיון שהתקיים בבית המשפט בחודש דצמבר 2018 ודיונים נוספים הפנה בית המשפט את הצדדים לניהול הליך גישור ביניהם. עוד קבע בית המשפט כי הצדדים נדרשים להגיש עד ליום 7 לאפריל 2019 עדכון לבית המשפט בדבר תוצאות הליך גישור בקשר עם תביעה זו.

פרויקט אורנים (כיום, מלון רויאל ביץ' ברחוב הירקון בתל-אביב) (חלק החברה בפרויקט 50%)

ביום 5 באוגוסט 2018, המציא לחברה מי שהיה הקבלן הראשי בפרויקט, כתב תביעה שהוגש על ידו בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה וכנגד השותף של החברה בפרויקט, על סכום כולל (100%) של כ-43.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (חלק החברה 50%). לאחר תאריך המאזן, ביום 13 בפברואר 2019, דחה בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו את התביעה על הסף וחייב את התובע לשלם הוצאות לנתבעת.

פרויקט "אלקטרה סיטי" (חלק החברה בפרויקט 50%)

קרקע המיועדת לפיתוח ומתייחסת למיזם משותף הידוע כפרויקט "אלקטרה סיטי" - שלב ב' בתל-אביב.

בחודש אוקטובר 2018, חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא זכויותיה בקרקע (50%) לשותפיה בפרויקט בתמורה לסך של 26.4 מיליון ש"ח, היטלי ההשבחה בגין חלקה בקרקע יחולו על החברה. מרבית התמורה תשולם במספר תשלומים עד לשנת 2020 ותושלם לאחר אישור תוכנית מפורטת למגרש הנמכר. הבעלות בקרקע תמסר לרוכשים רק לאחר השלמת קבלת מלוא התמורה כאמור לעיל.

בעקבות האמור כללה החברה בתקופת הדוח הפסד בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהפרשה לעלות היטלי ההשבחה שיחולו. ההפרשה נכללה בסעיף עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש.

נכסים שמומשו בתקופת הדוח ולאחריו:

1. בתקופת הדוח הושלמה העסקה למכירת מלוא הזכויות בנכסי הנדלן המוחזקים על ידי חברה כלולה של החברה בשווייץ וכל התמורות התקבלו, ראה גם ביאור 10ג(5) (ג) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

2. ביום 29 ביולי 2018, חתם תאגיד-זר של החברה, המחזיק ב-44.4% מזכויות בנכס בעיר קליבלנד בארה"ב (להלן: "החברה הכלולה"), על הסכם עם צד שלישי למכירת זכויותיו בנכס בתמורה (100%) לסך של כ-186 מיליון דולר (כ-675 מיליון ש"ח).

ביום 4 באוקטובר 2018, הושלמה העסקה ונתקבלה מלוא התמורה, מזה סך של כ- 2.7 מיליון ש"ח הופקדו אצל נאמן להבטחת חלק מסעיפי חוזה המכירה ויתקבלו במהלך שנת 2019.

תזרים המזומנים החופשי אשר נבע לחברה הכלולה כתוצאה ממכירת הנכס, בניכוי ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישתו ותשלום העלויות הכרוכות בביצוע עסקת המכירה ולאחר תשלום מסים על ההכנסה, הינו כ- 95.3 מיליון ש"ח (כ- 26.3 מיליון דולר).

כתוצאה מעסקת המכירה רשמה החברה בתקופת הדוח הפסד, נטו בסך של כ- 27 מיליון ש"ח (כ- 7.3 מיליון דולר) שנבע מתוצאות מכרז למכירת הנכס שהחברה ביצעה, מהוצאות עסקה ומקנס פרעון מוקדם של ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישת הנכס ובהתחשב בהוצאות מסים, נטו.

3. בחודש דצמבר 2018, חתמה החברה המאוחדת המחזיקה ב-100% מהזכויות בנכס מניב בגרמניה, הידוע כ- AOK, על עסקה עם צד שלישי למכירת זכויותיה בנכס בתמורה (100%) לסך של כ- 105 מיליון ש"ח (כ- 24.5 מיליון אירו). לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2019, הושלמה העסקה ונתקבלה מלוא התמורה.

תזרים המזומנים החופשי (100%) אשר נבע לחברה כתוצאה ממכירת הנכס, בניכוי ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישתו ותשלום העלויות הכרוכות בביצוע עסקת המכירה ולאחר תשלום מסים על ההכנסה, הינו כ- 58 מיליון ש"ח (כ- 13.7 מיליון אירו).

כתוצאה מעסקת המכירה רשמה החברה ברבעון הרביעי של שנת 2018 הפסד לאחר מס בסך של כ-12 מיליון ש"ח (כ- 2.9 מיליון אירו) שנבע מתוצאות מכרז למכירת הנכס שהחברה ביצעה, מהוצאות עסקה ומקנס פרעון מוקדם של ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישת הנכס.

ב. המצב הכספי

להלן תמצית המאזנים המאוחדים:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
250,653	451,425	נכסים שוטפים
828,726	671,480	נכסים בלתי שוטפים
1,079,379	1,122,905	סה"כ נכסים
140,276	354,423	התחייבויות שוטפות
542,146	323,422	התחייבויות בלתי שוטפות
396,957	445,060	סה"כ הון עצמי
1,079,379	1,122,905	סה"כ התחייבויות והון

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר 2018 לבין היתרות ליום 31 בדצמבר 2017, יצויין כי לשינויים בשערי החליפין של המטבעות הזרים לעומת השקל יש השפעה לשינויים בסעיפים אלו (לפרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לשקל, ראה טבלה בעמוד יא' להלן).

רכוש שוטף

סך הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם לכ- 451 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 250 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. עיקר השינוי נובע בעיקר מ:

1. גידול בסעיף חייבים, הלוואות ויתרות חובה בסך של כ- 154 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהעמדת הלוואות שניתנו על ידי החברה לקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.

2. מסיווג לרכוש השוטף של השקעות בחברות כלולות המחזיקות במקבצי דיור בארה"ב, בסך כולל של כ- 34 מיליון ש"ח, אשר לגביהן נחתמו הסכמי מכר מחייבים, מסעיף השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה (להלן: "מימוש חברות כלולות המחזיקות במקבצי דיור") (ראה ביאורים 10ד(3)ה7, 10ד(3)ה8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018).

3. מסיווג השקעה בנכס מניב בגרמניה, אשר מכירתו הושלמה לאחר מועד הדוח הכספי, בסך של כ- 105 מיליון ש"ח לרכוש השוטף, מסעיף נכסי אסטרטגיית המימוש - נכסים מניבים לסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה (ראה ביאור 12ה2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018).

4. מקיטון בסעיף נכסי מסים שוטפים בסך של כ- 13 מיליון ש"ח כתוצאה מהחזרי מס שנתקבלו.

5. מקיטון ביתרות המזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 45 מיליון ש"ח וקיטון בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה כתוצאה מקבלת חלק מהתמורות שנכללו ביום 31 בדצמבר 2017.

רכוש הבלתי שוטף

סך הרכוש הבלתי שוטף ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם לכ- 671 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 828 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. השינויים נבעו בין היתר מהסיבות הבאות:

קיטון מסיווג לרכוש השוטף של כ- 139 מיליון ש"ח כדלקמן:

1. השקעות בחברות כלולות המחזיקות במקבצי דיור בארה"ב בסך של כ- 34 מיליון ש"ח, ראה סעיף 2 בניתוח השינוי ברכוש השוטף לעיל.
2. מסיווג נכס מניב בגרמניה בסך של כ- 105 מיליון ש"ח, ראה סעיף 3 בניתוח השינוי ברכוש השוטף לעיל.

שינויים נוספים:

3. מימוש השקעה בנכס מניב בארה"ב שמכירתו הושלמה בשנת 2018 בסך של כ- 95.3 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017 הוצג בסעיף השקעות בנכסי אסטרטגיית המימוש - נדל"ן מניב ובייזום לפי שיטת השווי המאזני (ראה ביאור 10(ג)4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018).
4. קיטון בשל מימוש נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד שמכירתו הושלמה במהלך שנת 2018 בסך של כ- 69 מיליון ש"ח (ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018).
5. קיטון כתוצאה מהתאמות ערך נכסים בסל של כ- 24 מיליון ש"ח לנכס מניב בגרמניה ובסך של כ- 9 מיליון ש"ח להשקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (ראה ביאורים 12(ה) ו-11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018 בהתאמה).
6. גידול ברכוש הבלתי שוטף כתוצאה מגידול בהשקעות החברה בקרנות להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, הנובעים בין היתר מהשקעות נוספות של החברה ורווחים שנזקפו על בסיס שווי מאזני, כדלקמן:
- גידול בהשקעת החברה בקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב בסך של כ- 73 מיליון ש"ח.
- גידול בהשקעת החברה בקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב בסך של כ- 82 מיליון ש"ח.

ההתחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכמו לכ- 354 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 140 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. עיקר הגידול נובע מהגדלת חלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של כ- 34 מיליון ש"ח, מסיווג חלויות שוטפות של הלוואה בנקאית שנתקבלה לרכישת נכס מניב בגרמניה בסך של כ- 41 מיליון ש"ח ומסיווג חלויות שוטפות של הלוואה שנתקבלה למימון הקמת נכס מניב בישראל בסך של כ- 97 מיליון ש"ח ומגידול בסך של כ- 47 מיליון ש"ח של הלוואות לזמן קצר שניתנו לרכישת מקבצי דיור בארה"ב.

ההתחייבויות לא שוטפות

סך ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם לכ- 323 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 542 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. עיקר הקיטון נבע מסיווג חלויות שוטפות של אג"ח, מסיווג הלוואות בנקאיות מהתחייבויות לא שוטפות להתחייבויות שוטפות בסך של כ- 34 מיליון ש"ח וכ- 175 מיליון ש"ח בהתאמה, וכן מקיטון מח"מ אגרות חוב כתוצאה מפרעונות בסך של כ- 78 מיליון ש"ח. מאידך, חל גידול בהלוואות בנקאיות שנתקבלו מבנקים בישראל בסך של כ- 58 מיליון ש"ח.

הון עצמי

ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם לסך של כ- 445 מיליון ש"ח לעומת כ- 397 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. הגידול בהון העצמי בשנת 2018, נובע בעיקר מרווח לתקופה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח ומהכנסות מהפרשי תרגום של פעילות חוץ בסך של כ- 43 מיליון ש"ח כתוצאה מהתחזקות המטבעות הזרים ביחס לשקל, בניכוי הפחתת קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר בסך של כ- 9 מיליון ש"ח (ראה באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים).

לפרטים נוספים ראה דוח על השינויים בהון בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות לפי רבעונים (באלפי ש"ח)

שנת 2018					
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ	
					הכנסות ורווחים:
3,095	4,088	5,255	6,688	19,126	הכנסות מדמי שכירות ומכירת משרדים מנכסי אסטרטגיית המימוש
5,156	23,757	34,229	7,589	70,731	הכנסות מדמי ניהול, דמי הצלחה (Promote) ועמלות רכישה ממקבצי הדיור
-	3,797	(13,426)	(10,147)	(19,776)	התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו
-	24,063	-	-	24,063	שינוי בשווי הוגן ממימוש של מקבצי דיור שהוצגו כנכס פיננסי דרך רווח והפסד
8,143	13,213	22,172	(402)	43,126	חלק החברה בתוצאות מקבצי דיור בהתאם לשיטת השווי המאזני
4,603	(46,517)	6,912	(4,825)	(39,827)	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
<u>20,997</u>	<u>22,401</u>	<u>55,142</u>	<u>(1,097)</u>	<u>97,443</u>	סה"כ
					עלויות והוצאות
3,675	4,845	11,105	4,654	24,279	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
2,043	3,602	8,219	2,154	16,018	עלות ההכנסות של מקבצי דיור
3,053	4,234	2,837	2,647	12,771	הוצאות הנהלה וכלליות
99	51	105	(105)	150	הוצאות מכירה ושיווק ואחרות
<u>8,870</u>	<u>12,732</u>	<u>22,266</u>	<u>9,350</u>	<u>53,218</u>	סה"כ
12,127	9,669	32,876	(10,447)	44,225	רווח (הפסד) תפעולי
520	(6,952)	(3,865)	(8,731)	(19,028)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
12,647	2,717	29,011	(19,178)	25,197	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(4,972)	(757)	(16,088)	19,659	(2,158)	מסים על ההכנסה
7,675	1,960	12,923	481	23,039	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
6,461	137	9,467	(95)	15,970	בעלי מניות של החברה האם
1,214	1,823	3,456	576	7,069	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,675	1,960	12,923	481	23,039	רווח נקי לתקופה

הכנסות מדמי שכירות ומכירת משרדים מנכסי אסטרטגיית המימוש

סך הכנסות החברה מדמי שכירות, דמי ניהול ומכירת משרדים בשנת 2018 הסתכמו בכ-19.1 מיליון ש"ח לעומת כ-28.3 מיליון ש"ח בשנת 2017. עיקר הקיטון בתקופת הדוח נבע מהקטנה בהכנסות ממכירת משרדים בהתאם לקצב התקדמות פרויקט יזמי בישראל ("פרויקט סוהו").

הכנסות מדמי ניהול, דמי הצלחה ועמלות רכישה ממקבצי הדיור

סך הכנסות החברה מדמי ניהול, דמי הצלחה (Promote) ועמלות רכישה במקבצי הדיור בארה"ב בשנת 2018 הסתכמו בכ-70.7 מיליון ש"ח שנבעו בעיקר מפעילות הקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור לעומת כ-29.5 מיליון ש"ח בשנת 2017.

עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש

סך עלות ההכנסות של נכסי נדל"ן מניב ובייזום בשנת 2018 הסתכמו בכ-24.3 מיליון ש"ח לעומת כ-21.6 מיליון ש"ח בשנת 2017. עיקר הגידול בעלות ההכנסות בתקופת הדוח נבע בעיקר מחלק החברה בעלויות שנבעו מעסקת המכירה של קרקע המיועדת לפיתוח בפרויקט "אלקטרה סיטי" – שלב ב' בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח (ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018) וכן עלויות שנבעו ממימוש נכס מניב בגרמניה (ראה באור 12ה(2) לדוחות הכספיים

המאוחדים), בניכוי קיטון בעלויות ההכנסות ממכירת משרדים בהתאם לקצב התקדמות פרויקט יזמי בישראל ("פרויקט סוהו").

עלות ההכנסות של מקבצי דיור

סך עלות ההכנסות של מקבצי דיור בארה"ב בשנת 2018 הסתכמו בכ- 16 מיליון ש"ח לעומת כ- 19 מיליון ש"ח בשנת 2017. העלות בתקופת הדוח נובעת בעיקר מחלק השותפים בשותף הכללי (GP) בדמי הצלחה (Promote).

חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

חלק החברה בתוצאות נכסי נדל"ן מניב ובייזום בהתאם לשיטת השווי המאזני הסתכמו בשנת 2018 בהוצאה בסך של כ- 39.8 מיליון ש"ח לעומת הוצאה בסך של כ- 6.9 מיליון ש"ח בשנת 2017. עיקר ההוצאה נובעת ממימוש נכס נדל"ן מניב של חברה כלולה בארה"ב בהתאם לתמורות המכירה בפועל, בעיקר כתוצאה מהפער בין מחיר מכירת הנכס לבין שווי הנכס בספרי החברה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח, מעלות פרעון מוקדם של ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישת הנכס בסך של כ- 11 מיליון ש"ח ומעלויות נלוות לביצוע העסקה (יעוץ מקצועי, דמי תיווך וכו') (ראה באור 10ג(4)ג) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018).

חלק החברה בתוצאות מקבצי הדיור בהתאם לשיטת השווי המאזני

חלק החברה בתוצאות מקבצי הדיור בארה"ב בהתאם לשיטת השווי המאזני הסתכמו בשנת 2018 בהכנסה בסך של כ- 43.1 מיליון ש"ח לעומת הכנסה בסך של כ- 12.8 מיליון ש"ח בשנת 2017. עיקר הגידול נובע מהתאמות שווי הוגן של נכסי הקרן הראשונה של מקבצי הדיור.

הכנסות/הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו הסתכמו בשנת 2018 בסך של כ- 19 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של כ- 23.5 מיליון ש"ח בשנת 2017. הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח כוללות הכנסה חד פעמית בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח הנובעת מסיווג של הפרשי התרגום מקרן הפרשי תרגום של פעילויות חוץ לסעיף המימון בדוח רווח והפסד בעקבות מימוש של עסקה משותפת בשוויץ (ראה באור 10ג(5)ג) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018). הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח, לאחר נטרול השפעת הפרשי התרגום, נובע בעיקר מהקטנת היקף האשראי הבנקאי בשנת 2018 לעומת שנת 2017.

הרווח נקי (הפסד) לשנה

הרווח של החברה לשנת 2018 הסתכם בכ- 23 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 66 מיליון ש"ח לשנת 2017. הרווח בשנת 2018 נבע בעיקר מפעילות מקבצי הדיור בארה"ב (ראה גם באור 10ד(3)ה) ובאור 11ב) מהם קוזזו הפסדים שנבעו מהתאמת ערך נכסי אסטרטגיית המימוש שמומשו במהלך השנה (ראה גם באור 10ג(4)ג) ובאור 12ה(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018).

תזרימי המזומנים

א. תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

סך המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2018 הינם כ- 10.1 מיליון ש"ח לעומת מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח בשנת 2017. מזומנים שנבעו בתקופת הדוח נובעים בעיקר מדיבידנדים וריבית בסך של כ- 29 מיליון ש"ח מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ב. תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

סך המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2018 הינם כ- 44 מיליון ש"ח לעומת מזומנים שנבעו מפעילות השקעה בשנת 2017 בסך של כ- 88 מיליון ש"ח. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה שימשו להשקעות בחברות כלולות המחזיקות במקבצי דיור בארה"ב והלוואות שניתנו לקרן השניה למקבצי דיור בארה"ב, נטו בסך כולל של כ- 242 מיליון ש"ח, בניכוי מזומנים שנבעו מפעילות השקעה ממימוש נכסים בשוויץ ובארה"ב (ראה באורים 10ג(4)ג) ו- 10ג(5)ג) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018) ומכירת הזכויות של חברות כלולות שהחזיקו במקבצי דיור בארה"ב (ראה גם באורים 10ד(3)ה(1)-(6)).

ג. תזרימי מזומנים לפעילות מימון

סך המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2018 הינו בסך של כ- 14.8 מיליון ש"ח לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 60 מיליון ש"ח בשנת 2017. המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב בסך של כ- 78 מיליון ש"ח בניכוי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 70 מיליון ש"ח בעיקר מקבלת הלוואות מבנקים, נטו.

להלן פרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לשקל בשנת 2018

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (תיסוף)
דולר ארה"ב	8.1
אירו אירופי	3.35
לירה שטרלינג	2.38
פרנק שוויצרי	7.11
דולר קנדי	(0.47)
רופי הודי	(0.98)

ג. שינויים בשערי חליפין לאחר תום תקופת הדיווח

מיום 31 בדצמבר 2018 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל.

להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 31 בדצמבר 2018 ועד ליום 11 במרץ 2019

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (תיסוף)
דולר ארה"ב	(3.39)
אירו אירופי	(5.11)
לירה שטרלינג	(1.81)
פרנק שוויצרי	(5.74)
דולר קנדי	(1.96)
רופי הודי	(3.58)

הואיל וחלק מהותי מהכנסות החברה ונכסיה הינו במטבע זר (בעיקר דולר ארה"ב), החברה מעריכה כי השינויים בשערי החליפין כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, יש בהם כדי להשפיע על תוצאות החברה ועל המאזן שלה ובכלל זה גם על ההון העצמי. יחד עם זאת, ההשפעה של שערי החליפין על התוצאות העסקיות לרבעון הראשון של שנת 2019 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (31 במרץ 2019).

ד. אשראי מהותי בחברה

ראה פירוט בתיאור עסקי התאגיד.

ה. F.F.O (Funds From Operations)

ה-F.F.O, הינו מדד מקובל בארה"ב, קנדה ואירופה, שאינו נדרש על-פי כללי החשבונאות, למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. ה-F.F.O, כהגדרתו, מבטא רווח נקי (מחושב בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים), בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים מניבים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן).

החברה מפרסמת את תוצאות ה-FFO בדומה לנייר עמדה שפורסם על-ידי NAREIT - ארגון חברות ה"REIT" בארה"ב. החברה סבורה כי בכפוף ובנוסף לדוחות הכספיים שלה, ה-FFO משקף באופן נאות פן של תוצאות הפעילות של החברה, ומאפשר בסיס להשוואה של תוצאות הפעילות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות, ואת אלו של החברה לתוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב אחרות.

סה"כ ה-F.F.O שנבע לחברה בשנת 2018 הסתכם בסך של כ-13.6 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-7.6 מיליון ש"ח בשנת 2017.

יש להדגיש כי ה-F.F.O:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על-פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים למימון כל תזרימי המזומנים של החברה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.
- אינו נתון מבוקר.

להלן תחשיב ה-F.F.O לתקופות הדיווח לפי הנחיות רשות ניירות ערך

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הנתונים הינם באלפי ש"ח.
2017	2018	
(60,018)	15,970	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
		התאמות לרווח/הפסד:
		בנטרול התאמות שווי הוגן, תוצאות מימוש נכסים
27,502	(5,451)	מניבים ואחרות, נטו*
		מסים נדחים ומסים בגין התאמות שווי הוגן, תוצאות
(3,243)	13,732	מימוש נכסים מניבים ואחרים, נטו
126	5,925	ירידת ערך מלאי
		הפסד ממכירת דירות, משרדים ושטחי מסחר, נטו
17,748	12,142	בניכוי המס החל
		שינוי בשווי הוגן של מקבצי דיור המוצגים כנכס
(24,156)	(24,063)	פיננסי דרך רווח והפסד
		הפסד (רווח) מהפרשי תרגום הנובע ממימוש פעילות
49,596	(4,562)	חוץ
55	(30)	רווח (הפסד) שנבע מאימוץ תקן IFRS9
67,628	(2,308)	סך ההתאמות לרווח
7,610	13,662	סה"כ F.F.O

* כולל התאמות שווי של תוצאות חברות מאוחדות, חברות כלולות ודמי הצלחה (Promote) לשותפים בגין מקבצי דיור בארה"ב.

1. תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

לאור תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים של החברה (סולו) דן הדירקטוריון בישיבתו ביום 14 במרץ 2019 במצב הנזילות של החברה וביכולת פירעון ההתחייבויות של החברה בין היתר, בהתחשב בכך שלחברה (סולו) תחזית תזרים מזומנים חיובית לתקופה של 24 חודשים הבאים, בעיקר מגביית חובות הקרן השניה למקבצי דיור בסך של כ- 190 מיליון ש"ח (ראה גם באור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018), מקבלת תזרים חופשי, שהתקבל לאחר תאריך המאזן, בסך של כ- 58 מיליון ש"ח ממימוש נכס מניב בגרמניה (ראה ביאור 12ה(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018), מתזרים חופשי בסך של כ- 22.5 מיליון ש"ח, שהתקבל לאחר תאריך המאזן, ממימוש שני מקבצי דיור בארה"ב (ראה ביאור 10ד(3)(ה)(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018), מתמורות ממימוש נכסים מניבים ומקבצי דיור שהנהלת החברה שוקדת על מימושם, מדידינדים שוטפים ממקבצי הדיור בארה"ב וקבע כי בידי החברה מקורות מספיקים לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון וכי אין בסימן האזהרה כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה.

2. מסגרות אשראי בבנקים בישראל

בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושת הבנקים המלווים של החברה בתוקף מיום 31 בדצמבר 2017, הועמדו מסגרות האשראי של החברה עם כל אחד מהבנקים על 10 מיליון דולר ובסך הכל 30 מיליון דולר, לשלוש שנים עד ליום 1 בינואר 2021 וכן מסגרת אשראי מבנק לזמן קצר של 10 מיליון דולר עד ליום 1 במרץ 2019, ראה גם באור 15ג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

עמידה באמות מידה פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2018 החברה עומדת באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים הנ"ל, הן ביחס למאזן מאוחד והן ביחס למאזן סולו כדלקמן:

- שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו של החברה הינו כ- 39.81%, לעומת שיעור שלא ירד מ- 21% הנדרש על פי ההתניות הפיננסיות של הבנקים המממנים.

- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר הינו כ- 43.36%, לעומת שיעור שלא ירד מ- 30% הנדרש על פי ההתניות הפיננסיות של הבנקים המממנים.

ח. דירוג החברה ואגרות חוב

- * ביום 7 באוגוסט 2018, אישרה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilBBB באופק חיובי.
- * ביום 4 בספטמבר 2018, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג Baa1 באופק יציב.

* הנפקת אגרות חוב (סדרה ה')

בשנים 2016-2017 הנפיקה החברה 202,569 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'). אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים שווים, ביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024 (כולל). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית שקלית לא צמודה של 4.8%, שתשולם פעמיים בשנה ביום 5 בינואר ויום 5 ביולי, החל מיום 5 בינואר 2017 ועד ליום 5 ביולי 2024 (כולל). אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות כלשהן והן כפופות לאמות המידה הבאות:

- **היקף מינימלי של הון עצמי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים) במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח נומינלי. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים) סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 445 מיליון ש"ח.

- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-18%. יחס ההון העצמי למאזן המאוחד (בניכוי יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה) ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 40.66%.

- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-25%. יחס ההון העצמי סולו למאזן סולו (בניכוי יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה) ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 43.36%.

כמו כן נקבעו כללים לגבי חלוקה והוסכם כי החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ליצור שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד ששך כל ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 500 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת החברה בכל אמות המידה להן התחייבה לבעלי אגרות החוב.

ט. דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם

מדיניות התאגיד בניהול סיכוני השוק והפיקוח עליהם:

1. האמצעים שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכוני שוק

בכל מדינה שבה משקיעה הקבוצה בנכסים מניבים, מתקבל המימון לרכישת הנכס באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה, בדרך זו מצמצמת החברה את חשיפתה לשינויים במטבעות החליפין. הריבית על הלוואות ה- Non-Recourse שנתקבלו מהבנקים המממנים לזמן ארוך היא בדרך כלל ריבית קבועה.

הנהלת החברה מדווחת לדירקטוריון מעת לעת על סיכוני השוק וחשיפת החברה אליהם. האמצעים שנקטים להקטנת הסיכונים מובאים לידיעת הדירקטוריון ולאישורו.

2. האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק

ניהול סיכוני השוק של החברה מתבצע על-ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. לפרטים אודות גורמי הסיכון להם חשופה החברה ראו סעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2018.

י. אומדנים חשבונאיים

1. כללי

כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות אלו נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהן הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם. להרחבה ראה באור 3 לדוח הכספי.

2. שינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב

קביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב בהתאם לתקן בינלאומי מספר 40, לפיו נדל"ן מניב מוצג על פי שווי ההוגן, מתבצעת בעיקר על-ידי מומחי נדל"ן בלתי תלויים אשר קבעו את השווי ההוגן בהתבסס על מחיר השוק שלהם. מחיר השוק הינו השווי ההוגן (Fair Value) במועד ביצוע הערכת השווי בין קונה מרצון למוכר מרצון, בעסקה שאינה בין צדדים קשורים. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר מיקום הנכס, מצבו הפיזי של הנכס, איכות השוכרים, שיעור ההיוון ותקופות השכירות. השינויים בשווי ההוגן נוקפים לדוח רווח והפסד ולפיכך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

לפרטים נוספים ראו באור 2(יא) בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

יא. גילוי בדבר מבקר פנימי

1. פרטי המבקר הפנימי

- המבקר הפנימי הראשי בתאגיד הינו מר הלל לביא והוא מכהן בתפקידו מחודש נובמבר 2005.
- למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").
- למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
- נכון למועד הדוח, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה. בשנת 2016 הוענקו למבקר הפנימי 39,418 אופציות בחברה האם, אלקו בע"מ. להערכת דירקטוריון החברה, אין בהחזקת ניירות הערך כאמור כדי להשפיע על טיב עבודתו של המבקר הפנימי.
- המבקר הפנימי מועסק ע"י החברה האם - אלקו בע"מ. יחד עם זאת, להערכת הדירקטוריון אין בהעסקה כאמור ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.
- המבקר הפנימי אינו עובד של החברה.
- המבקר הפנימי הינו עובד שכיר של החברה האם - אלקו בע"מ ומכהן כמבקר פנימי של חברת אלקו בע"מ ושל חברות הבת שלה בקבוצה ובכלל זה בחברה ובחברות הבת שלה.

2. דרך המינוי

מר הלל לביא מונה לכהן כמבקר פנימי של החברה על-פי החלטת דירקטוריון החברה מתאריך 15 בנובמבר 2005. המינוי אושר על רקע תפקידו כמבקר פנימי של קבוצת אלקו וכן על רקע השכלתו, כישוריו ונסיונו רב השנים. להשכלתו של המבקר הפנימי ראה תקנה 26א לפרטים הנוספים.

3. זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

4. תכנית העבודה

- תכנית העבודה הינה תלת שנתית. תכנית העבודה של הביקורת הפנימית של החברה וחברות הבת נקבעת, בין היתר, על פי שיקולים כדלקמן: כיסוי תחומי פעילות עיקריים של החברה, מוקדי סיכון וחשיפות הידועים למבקר ולהנהלה, פוטנציאל לחיסכון ויעילות, מחזוריות וביצוע ביקורות חוזרות כמעקב אחר תיקון ליקויים ויישום המלצות. תכנית העבודה של הביקורת כוללת גם את התאגידים שלחברה יש בהם החזקות מהותיות.
- תכנית העבודה של הביקורת מוגשת לעיון ואישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
- למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות מתכנית העבודה בהתאם לצורך.
- במהלך תקופת הדיווח, במסגרת בדיקת האכיפה הפנימית, נבחנו בין השאר קיומן ואופן אישורן של עסקאות מהותיות/בעלי עניין וצדדים קשורים בעיקר בגין השנים 2017-2018.

5. ביקורת בחו"ל ו/או של תאגידים מוחזקים

תכנית הביקורת מתייחסת גם לתאגידים מהותיים המוחזקים ע"י התאגיד לרבות בחו"ל; הביקורת מתבצעת ע"י המבקר הפנימי הראשי וצוות הגורמים הכפופים לו מקצועית והמונחים על ידיו.

6. היקף העסקה

להלן הערכת היקף הביקורת השנתית שהתבצעה ע"י המבקר הפנימי הראשי וצוות הגורמים מקצועיים הכפופים לו והמונחים על ידיו:

הערכת היקף עבודה לפי שעות			
סה"כ	בתאגידים מוחזקים של החברה	בחברה	
120	-	120	בגין פעילות בישראל
310	310	-	בגין פעילות בחו"ל
430	310	120	סה"כ

הואיל ותוכנית העבודה של הביקורת הינה תלת שנתית, היקף שעות הביקורת השנתיות בפועל משתנה משנה לשנה במטרה לענות על צרכי הביקורת.

7. עריכת הביקורת

- המבקר הפנימי עורך את ביקורתו בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית והנחיות מקצועיות שאושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וכאמור בחוק החברות.
- למיטב ידיעת דירקטוריון החברה, על סמך הצהרת המבקר הפנימי, עומד המבקר הפנימי בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים.

8. גישה למידע

למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למסמכים ומידע שבבעלות החברה, בתאגידים שבשליטתה, בין היתר ע"י ביקורים בנכסי החברה בהתאם לצורך לרבות קבלת מידע ממערכות המידע ונתונים כספיים, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

9. דוח המבקר הפנימי

- המבקר הפנימי מגיש דוחות בכתב על ממצאיו באופן שוטף, מעת לעת ובהתאם לנושאי הביקורת המתבצעים במהלך השנה. דוחות הביקורת מוגשים בין השאר ליו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת הביקורת, חברי ועדת הביקורת ומנכ"ל החברה ובהתאם לכך מתקיימים דיונים בדבר ממצאיו באורגנים המתאימים.
- במהלך שנת 2018 התקיימה ישיבת ועדת ביקורת אחת בה נדונו ממצאי המבקר הפנימי בתאריך: 24.12.18.

10. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.

11. תגמול

- המבקר הפנימי הינו עובד שכיר של אלקו בע"מ ושירותיו מועמדים לחברה במסגרת הסכם הניהול בין החברה לבין אלקו בע"מ. כאמור לעיל, כחלק מתנאי העסקתו, קיבל המבקר הפנימי אופציות של אלקו בע"מ.
- להערכת הדירקטוריון, תגמול המבקר הפנימי אינו מהווה גורם משפיע על שיקול דעתו המקצועי.

יב. גילוי בדבר שכר טרחה רואי חשבון

שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות המאוחזדות המהותיות שלה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה. שכר הטרחה אושר על-ידי הנהלת החברה.

שם החברה	שם רואי החשבון	2018		2017					
		שכר טרחה (אלפי ש"ח)		שכר טרחה (אלפי ש"ח)					
		שירותים אחרים	בגין שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת	שירותים אחרים	בגין שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת				
אלקטרה נדל"ן בע"מ Electech Real Estate INC	בריטמן אלמגור זהר ושות'	60	340	בגין שירותי ביקורת ומס 2,400	בגין שירותי ביקורת ומס 200	380	70	בגין שירותי ביקורת ומס 2,150	בגין שירותי ביקורת ומס 125
חברות המחזיקות בשותפויות בגרמניה	Autocan	--	153	בגין שירותי ביקורת ומס 436	בגין שירותי ביקורת ומס --	146	--	בגין שירותי ביקורת ומס 457	בגין שירותי ביקורת ומס --
תאגידים בקנדה	Fuller Landau	--	--	--	--	137	6	116	--
Electra America Inc.	משרדי EY בישראל ובארה"ב	970	--	5,513	--	847	--	3,925	--

יג. תרומות

א. החברה תרמה במהלך שנת 2018 סך של כ- 56 אלפי ש"ח.

ב. קרו להנצחת זכרו 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, תיוסד 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 (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, אשר יעמדו בתנאי הסף לקבלת המלגות, והן לציבור הרחב (בעיקר סטודנטים מרקע סוציאקונומי מוחלש).

אלקו תתרום לתקציב הקרן השנתי סך של כ-1 מיליון ש"ח וכל אחת מחברות הקבוצה הציבוריות, לרבות החברה, תתרום סכום בסיסי של 300 אלפי ש"ח בשנה. בנוסף, כל אחת מן החברות הציבוריות תבצע תרומה נוספת בהתאם ליחס כח האדם המועסק על ידי כל חברה כאמור בהשוואה ליתר חברות הקבוצה הציבוריות. להערכת החברה, התרומה השנתית המקסימלית של החברה בגין שנת פעילות מלאה (לרבות סכום הבסיס) יעמוד על כ- 302 אלפי ש"ח.

במסגרת הקמת הקרן, התקשרה הקבוצה עם עמותה בעלת מוניטין הפעילה בתחום ("העמותה") לשם התפעול השוטף של הקרן ולשם מתן תרומות מטעם הקרן לאוכלוסיה מרקע סוציאקונומי מוחלש.

יד. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו**- הסכם ניהול עם אלקו בע"מ**

ביום 23 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית את הסכם ההתקשרות לקבלת שירותי ניהול מחברת האם, אלקו בע"מ כאמור לעיל, בכפוף לכך כי מענק הניהול השנתי לו זכאית אלקו בע"מ הוגבל לתקרה בסך של 2.5 מיליון ש"ח וכפוף לעמידה במבחני הרווח.

בהתאם לתנאי ההסכם לא צפויה החברה לשלם מענק נהיול בגין שנת 2018.

- הסכם שומות של החברה לשנים 2012-2014

בחודש נובמבר 2018 נחתם בין החברה לבין פקיד השומה הסכם שומות לשנים 2012-2014, לפיו יתרת ההפסד העסקי המועבר וההפסד ההוני של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 יועמדו על סך של 53.4 מיליון ש"ח ו- 33.6 מיליון ש"ח בהתאמה.

בהתאם להסכם האמור, לא נדרשה החברה לרשום הפרשה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018.

טו. נספחים לדו"ח דירקטוריון:

1. פרטים אודות תעודות התחייבות של החברה – ראה נספח א'.
2. בסיסי הצמדה – ראה נספח ב'.
3. פרטים בדבר הערכות שווי מהותית – ראה נספח ג'.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם.

אבי ישראלי – יו"ר הדירקטוריון

גיל רושינק – מנכ"ל

14 במרץ, 2019

נספח א' – פרטים אודות כתבי התחייבות של חברה

להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב (אלפי ש"ח)

סדרה	אג"ח ב'	אג"ח ד'	אג"ח ה'
מועד הנפקה	18 בספטמבר 2006 (למוסדיים)	2 בנובמבר 2010 (בבורסה) הרחבת סדרה ב-25 בנובמבר 2013 - 75,000,000 ע.ג. הרחבת סדרה ב-15 בינואר 2014 - 73,442,800 ע.ג. הרחבת סדרה ב-7 בספטמבר 2014 - 130,000,000 ע.ג. הרחבת סדרה ב-18 בפברואר 2016 - 67,218,000 ע.ג.	28 ביוני 2016 (בבורסה) הרחבת סדרה ב-27 בנובמבר 2017 - 118,000,000 ע.ג.
ע.ג בעת ההנפקה ע.ג של הרחבת הסדרה ע.ג של הרחבת הסדרה ע.ג של הרחבת הסדרה ע.ג של הרחבת הסדרה	167,714 - - - -	60,000 75,000 73,443 130,000 67,218	84,569 118,000
ע.ג ליום 31.12.2018	5,632	121,417	202,569
ע.ג צמוד ליום 31.12.2018 בניכוי הוצאות הנפקה, נטו יתרת ע.ג צמוד ליום 31.12.2018	6,707 (110) 6,597	129,443 (4,157) 125,286	202,569 7,852 210,421
יתרת ע.ג צמוד ל 31.12.2018 שנרכש על ידי חברה מאוחדת	-	(29)	-
יתרת ע.ג צמוד ל 31.12.2018 לאחר ניכוי רכישת אג"ח על ידי חברה מאוחדת	6,597	125,257	210,421
סכום ריבית צבורה ליום 31.12.2018 שווי הוגן ליום 31.12.2018	94	973	4,795
שווי בורסה ליום 31.12.2018	לא סחירה	205,109	213,123
סוג ריבית	קבועה, צמודת מדד - 5.6%	קבועה, צמודת מדד - 4.5%	קבועה - 4.8%
מועדי תשלום קרן	20 תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 1 לאוקטובר וביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2009 עד 2019, החל מיום 1 באוקטובר 2009 ועד יום 1 באפריל 2019 (כולל)	8 תשלומים שווים ביום 1 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2013 ועד 2020 (כולל).	6 תשלומים שווים ביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2024 (כולל).
מועדי תשלום ריבית	ריבית חצי שנתי המשולמת פעמיים בשנה ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר, החל מיום 1 באפריל 2007 ועד ליום 1 באפריל 2019 (כולל)	ריבית חצי שנתי המשולמת פעמיים בשנה ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2011 ועד 2020 (כולל) וביום 1 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2011 ועד 2020 (כולל).	ריבית חצי שנתי המשולמת פעמיים בשנה ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2024 (כולל) וביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2024 (כולל).
תנאי הצמדה לקרן ולריבית	מדד המחירים שפורסם בגין אוגוסט 2006	מדד המחירים שפורסם בגין ספטמבר 2010	אין
זכות המרה	אין	אין	אין
זכות לפירעון מוקדם או המרה כפויה	אין	אין	אין
ערבות לתשלום התחייבות	אין	אין	אין
פרטים על הנאמן שם הנאמן שם האחראי בחב' הנאמנות דרכי התקשרות כתובת	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ מר רמי סבטי טלפון 03-6374352 פקס 03-6374344 דוא"ל: RamiS@mttrust.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ מר רמי סבטי טלפון 03-6374352 פקס 03-6374344 דוא"ל: RamiS@mttrust.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ מר רמי סבטי טלפון 03-6374352 פקס 03-6374344 דוא"ל: RamiS@mttrust.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א
דירוג חברה תאריך דירוג אחרון שם החברה מדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג החברה למועד הדוח דירוג אג"ח	iBBB/ Positive 7 באוגוסט 2018 מעלות S&P A+ iBBB/Positive iBBB	iBBB/ Positive 7 באוגוסט 2018 מעלות S&P iA- (תחזית שלילית) iBBB/Positive iBBB	iBBB/ Positive 7 באוגוסט 2018 מעלות S&P iBBB-/Stable iBBB/Positive iBBB
תאריך דירוג אחרון שם החברה מדרגת דירוג אג"ח	4 בספטמבר 2018 מידרג Baa1 עם אופק יציב	4 בספטמבר 2018 מידרג Baa1 עם אופק יציב	4 בספטמבר 2018 מידרג Baa1 עם אופק יציב
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח בתום תקופת הדוח ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא	לא	לא
שינוי בתנאי האג"ח	לא	לא	לא
נכסים משועבדים להבטחת האג"ח	אין	אין	אין

בסיסי ההצמדה של המאזן - ליום 31 בדצמבר 2018
(טבלה 1)

<u>מט"ח</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>צמוד מדד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>לא צמוד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>סה"כ מאזן</u> <u>אלפי ש"ח</u>
23,696	-	2,792	-	26,488
13	-	1,922	-	1,935
4,160	-	1,750	-	5,910
-	-	-	3,211	3,211
212,516	4,417	546	1,594	219,073
-	-	-	26,610	26,610
-	-	-	63,054	63,054
-	-	-	105,144	105,144
461,670	-	-	40,593	502,263
19,230	6,357	6,080	-	31,667
-	-	-	1,972	1,972
-	-	-	135,578	135,578
721,285	10,774	13,090	377,756	1,122,905
74,960	71,429	131,412	-	277,801
103	-	1,209	-	1,312
7,586	-	11,882	2,622	22,090
-	-	-	8,009	8,009
45,212	-	-	-	45,212
40,349	-	-	-	40,349
17,196	-	-	-	17,196
22,726	-	-	-	22,726
-	60,482	176,596	-	237,078
13	-	-	-	13
-	-	-	6,060	6,060
-	-	-	23,512	23,512
208,145	131,911	321,099	40,203	701,358
513,140	(121,137)	(308,009)	337,553	421,547
(513,140)	-	308,009	(337,553)	(542,684)
-	(121,137)	-	-	(121,137)

מזומנים ושוי מזומנים
פקדונות לזמן קצר ופקדונות מיועדים
לקוחות
נכסי מסים שוטפים
חייבים ויתרות חובה
מלאי מקרקעין למכירה
השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המוחזקות
למימוש
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות
הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע
נכסים מניבים

סה"כ נכסים

אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות
חוב)
ספקים ונותני שרותים
זכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
התחייבויות בגין מסים שוטפים
התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למימוש
הלוואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים והשקעות הוניות
הלוואות ז"א למימון מקבצי דיור בארה"ב
הלוואות ז"א למימון נכסים מניבים באירופה
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
אגרות חוב
הלוואות מבעלי מניות בחברות מוחזקות
מסים נדחים
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ התחייבויות

יתרה מאזנית נטו

מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי
של יחידות אוטונומיות

יתרת חשיפה של
נכסים (התחייבויות) לתוצאות

הרכב המט"ח
(טבלה 2)

סה"כ מט"ח אלפי ש"ח	אחרים (*) אלפי ש"ח	דולר קנדי אלפי ש"ח	יורו אלפי ש"ח	ליש"ט אלפי ש"ח	דולר ארה"ב אלפי ש"ח	
23,696	7	543	3,012	355	19,779	מזומנים ושוי מזומנים
13	-	13	-	-	-	פקדונות לזמן קצר ופקדונות מיועדים
4,160	-	239	348	-	3,573	לקוחות
212,516	-	-	6,331	-	206,185	חייבים ויתרות חובה
461,670	-	-	22,864	-	438,806	השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות
19,230	-	8,270	90	-	10,870	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>721,285</u>	<u>7</u>	<u>9,065</u>	<u>32,645</u>	<u>355</u>	<u>679,213</u>	סה"כ נכסים
-	-	-	-	-	-	
74,960	-	-	-	-	74,960	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
103	-	41	26	36	-	ספקים ונותני שירותים
7,586	-	(607)	5,015	170	3,008	זכאים ויתרות זכות
45,212	-	-	45,212	-	-	התחייבויות בגין נכסים מיועדים למימוש
40,349	-	-	-	-	40,349	הלוואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים והשקעות הוניות
17,196	-	-	17,196	-	-	הלוואות ז"א למימון מקבצי דיור בארה"ב
22,726	-	-	4	-	22,722	הלוואות ז"א למימון נכסים מניבים באירופה
13	-	13	-	-	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>208,145</u>	<u>-</u>	<u>(553)</u>	<u>67,453</u>	<u>206</u>	<u>141,039</u>	הלוואות מבעלי מניות בחברות מוחזקות
-	-	-	-	-	-	סה"כ התחייבויות
513,140	7	9,618	(34,808)	149	538,174	יתרה מאזנית נטו
<u>(513,140)</u>	<u>(7)</u>	<u>(9,618)</u>	<u>34,808</u>	<u>(149)</u>	<u>(538,174)</u>	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
-	-	-	-	-	-	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

**נספח ג' לדוח הדירקטוריון
הערכות שווי מהותיות**

הערכות שווי נכסי הנדל"ן:

מרכז מסחרי בהקמה, "סוהו"

עסקה משותפת בישראל, הנתונים הינם לפי 100% - חלקה של אלקטרה נדל"ן - 50%

1	זיהוי נושא ההערכה	מרכז מסחרי - בהקמה סוהו
2	עיתוי ההערכה	30.6.2018
3	שווי נושא ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (אלפי ש"ח)	194,917
4	שווי שנקבע בהערכה (אלפי ש"ח)	271,600
5	זיהוי המערך ואפיוניו	רענן דוד מהנדס אזרחי ומשה פרידמן שמאי מוסמך ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'. למעריכי השווי ניתן כתב שיפוי, ולפיו מתחייב מזמין העבודה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות. למיטב ידיעת החברה, מעריכי השווי הינם בעל ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
6	מודל ההערכה	שיטת היוון ההכנסות.
7	הנחות עיקריות לפיהן בוצעה ההערכה	שכ"ד ממוצע לקביעת דמי השכירות למ"ר: 111 ש"ח, שיעור תשואה ממוצע 7.50%

EL 1 Germany GmbH & Co.KG

חברה כלולה בגרמניה, הנתונים הינם לפי 100% - חלקה של אלקטרה נדל"ן - 33%

1	זיהוי נושא ההערכה	EL 1 Germany GmbH & Co. KG
2	עיתוי ההערכה	31.12.2018
3	שווי נושא ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (אלפי אירו)	55,138
4	שווי שנקבע בהערכה (אלפי אירו)	64,500
5	זיהוי המערך ואפיוניו	Klaus Schlicht MRICS, שמאי מוסמך ממשרד Schlicht und Kollegen. למיטב ידיעת החברה השמאי הינו בעל ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכת השווי לנכס זה. למעריכי השווי לא ניתן כתב שיפוי.
6	מודל ההערכה	היוון הכנסות.
7	הנחות עיקריות לפיהן בוצעה ההערכה	NOI מייצג שלקח השמאי לקביעת השווי ב-100% תפוסה: 4.1 מיליון אירו; שיעור ההיוון לקביעת השווי: 6.15%

פרק ג' – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018



אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2018

תוכן העניינים

עמוד

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

3 דוח רואי החשבון המבקרים – דוחות כספיים שנתיים

הדוחות הכספיים

4-5 דוחות מאוחדים על המצב הכספי

6 דוחות רווח והפסד מאוחדים

7 דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

8-10 דוחות מאוחדים על השינויים בהון

11-12 דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

13-81 באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים 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 2018. 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 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ניהול הנדל"ן להשקעה; (3) בקורות על הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ודמי הצלחה (Promote) מנדל"ן להשקעה; (4) בקורות על תהליך ניהול האשראי למימון נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. 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 2018.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו, מיום 14 במרץ 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריסמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 14 במרץ, 2019

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | 079: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת מרכז אבן עזר 9 נצרת, 16100	משרד נתניה Seker - Deloitte ניבוי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	משרד פתח תקווה Deloitte Analytics הסינים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	משרד אילת המרכז העירוני 583, ת.ד. אילת, 8810402	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994163 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **אלקטרה נדל"ן בע"מ** (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים 85% ו-72% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 87%, 82%, ו-76% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות והישויות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 הסתכמה לסך של 563 ו-415 מיליוני ש"ח, בהתאמה, וחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, הסתכם לסך של כ-33 מיליוני ש"ח, כ-6 מיליוני ש"ח וכ-20 מיליוני ש"ח, 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 ולבצענה 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 שישמשו 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 לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו מיום 14 במרץ 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 14 במרץ, 2019

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ראשי	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד פתח תקווה	משרד נתניה	משרד נצרת
מקום המזע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אדמות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	Seker - Deloitte ניבירי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	מרכז אבן עזר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ellat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994163 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il

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

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
נכסים			
נכסים שוטפים			
71,517	26,488	4	מזומנים ושווי מזומנים
2,740	1,935	5	פיקדונות לזמן קצר ופיקדונות מיועדים
13,616	5,910	6	לקוחות
16,541	3,211		נכסי מסים שוטפים
64,998	219,073	7	חייבים, הלוואות ויתרות חובה
28,465	26,610	8	מלאי מקרקעין
-	105,144	ה12(2)	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
52,776	63,054	ב10	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ונכס פיננסי בשווי הוגן
250,653	451,425		דרך רווח והפסד המוחזקים למכירה
סה"כ נכסים שוטפים			
נכסים לא שוטפים			
238,044	372,098	ב10	השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
246,949	130,165	ב10	השקעות בנכסי אסטרטגיית המימוש - נדל"ן מניב ובייזום לפי שיטת השווי המאזני
49,510	31,667	9	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,299	1,972		רכוש קבוע
8,368	-	א11	השקעה בנכסי אסטרטגיית המימוש - נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
33,609	-	ב11	השקעה במקבצי דיור - נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
249,947	135,578	12	נכסי אסטרטגיית המימוש - נכסים מניבים
828,726	671,480		סה"כ נכסים לא שוטפים
סה"כ נכסים			
1,079,379	1,122,905		

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
107,952	277,800	13	אשראי לזמן קצר (סלל חליות שוטפות של הלואות ואגרות חוב)
3,586	8,009		התחייבויות בגין מסים שוטפים
1,866	1,312		ספקים ונותני שירותים
26,872	20,090	14	זכאים ויתרות זכות
-	2,000	8	מקדמות מרוכשי דירות ומשרדים
-	45,212	12, 13	התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
140,276	354,423		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
339,774	237,078	16	אגרות חוב
1,913	13		הלואות מבעלי מניות בחברות מוחזקות
18,258	22,726	17	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
164,267	57,545	15	הלואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים והשקעות הוניות
17,934	6,060	24 ה	מסים נדחים
542,146	323,422		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
5	5	19	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע"נ
718,466	718,466		פרמיה על מניות
(506,594)	(475,090)		קרנות הון
162,197	178,167		עודפים
374,074	421,548		הון המיוחס לבעלי המניות
22,883	23,512		זכויות שאינן מקנות שליטה
396,957	445,060		סה"כ הון
1,079,379	1,122,905		סה"כ התחייבויות והון

14 במרץ, 2019			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	א.א.א.א.	ג.רושניק	א.ישראל
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,622	28,315	19,126
30,411	29,513	70,731
6,069	(3,069)	(19,776)
-	24,156	24,063
14,606	12,795	43,126
20,655	(6,901)	(39,827)
112,363	84,809	97,443

הכנסות ורווחים

הכנסות מדמי שכירות ומכירת משרדים מנכסי אסטרטגיית המימוש
הכנסות מדמי ניהול, דמי הצלחה (Promote) ועמלות רכישה ממקבצי הדיור
התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו
שינוי בשווי הוגן ממימוש של מקבצי דיור שהוצגו כנכס פיננסי דרך רווח והפסד
חלק החברה בתוצאות מקבצי דיור בהתאם לשיטת השווי המאזני
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
עלות ההכנסות של מקבצי הדיור
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מכירה ושיווק ואחרות

27,027	21,645	24,279
16,586	19,040	16,018
14,617	13,802	12,771
6,582	2,657	150
64,812	57,144	53,218
47,551	27,665	44,225

רווח (הפסד) תפעולי

(24,279)	(25,929)	(27,213)
3,438	2,364	8,185
(20,841)	(23,565)	(19,028)

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

26,710	4,100	25,197
(4,616)	1,286	(2,158)
22,094	5,386	23,039

מסים על הכנסה

רווח נקי (הפסד) לשנה מפעילות נמשכות

(15,081)	(16,175)	-
-	(55,107)	-
7,013	(65,896)	23,039

תוצאות פעילות שהופסקה בקנדה

סיווג מקרן מהפרשי תרגום בקשר לפעילות שמומשה בקנדה

רווח נקי (הפסד) לשנה

מיוחס ל:

בעלי המניות

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי (הפסד) לשנה

3,210	(60,018)	15,970
3,803	(5,878)	7,069
7,013	(65,896)	23,039

רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות:

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל מפעילות נמשכות - (בש"ח)

הפסד בסיסי ומדולל מפעילות שהופסקה - (בש"ח)

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל - (בש"ח)

0.36	0.07	0.28
(0.29)	(1.14)	-
0.07	(1.06)	0.28

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח (הפסד) למניה:

בסיסי (באלפים)

מדולל (באלפים)

46,374	56,410	56,410
46,374	56,410	56,559

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,013	(65,896)	23,039	רווח נקי (הפסד) לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
-	(6,488)	(8,942)	רווח (הפסד) בגין התאמת שווי נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
-	55,107	-	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
-	-	(4,562)	מימוש קרן הון מהפרשי תרגום עקב מימוש פעילות חוץ
(17,732)	(49,058)	43,276	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש עסקה משותפת
(17,732)	(439)	29,772	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
(10,719)	(66,335)	52,811	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
			סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
(15,941)	(66,491)	46,736	סה"כ רווח נקי (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:
5,222	156	6,075	בעלי המניות
(10,719)	(66,335)	52,811	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 2018

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן מפשירי הון דרך רווח כולל אחר אלפי ש"ח	מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
5	718,466	(215,235)	892	(282,251)	(10,000)	162,197	374,074	22,883	396,957	יתרה ליום 1 בינואר 2018 רווח לשנה
				(4,562)		15,970	15,970	7,069	23,039	
							(4,562)		(4,562)	
		(8,942)					(8,942)		(8,942)	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש עסקה משותפת הפסד בגין התאמת שווי נכס פיננסי בשווי הון דרך רווח כולל אחר
				44,270			44,270	(994)	43,276	
		(8,942)	-	39,708	-	15,970	46,736	6,075	52,811	
									738	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת למקבצי דיוור בארה"ב דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה
									738	
									738	
									4,928	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2018
									4,928	
									4,928	
									(10,374)	
									(10,374)	
									(10,374)	
5	718,466	(224,177)	1,630	(242,543)	(10,000)	178,167	421,548	23,512	445,060	

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן ממשרי הון דרך רווח כולל אחר אלפי ש"ח	מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
5	718,466	(208,747)	706	(282,266)	(10,000)	222,215 (60,018)	440,379 (60,018)	28,404 (5,878)	468,784 (65,896)
				49,596			49,596	5,511	55,107
		(6,488)					(6,488)		(6,488)
				(49,581)			(49,581)	523	(49,058)
-	-	(6,488)	-	15	-	(60,018)	(66,491)	156	(66,335)
			185				185		185
								4,089	4,089
							-	(9,766)	(9,766)
5	718,466	(215,235)	892	(282,251)	(10,000)	162,197	374,074	22,883	396,957

יתרה ליום 1 בינואר 2017

רווח (הפסד) לשנה

סיווג מקרן מהפרשי תרגום לתוצאות השוטפות הנובע

ממימוש פעילות בקנדה

הפסד בגין התאמת שווי נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח

כולל אחר

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת למקבצי

דיוור בארה"ב

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות

שליטה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2017

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן משירי הון דרך רווח כולל אחר אלפי ש"ח	מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרבן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
3	618,040	(208,747)	364	(263,115)	(10,000)	219,005	355,550	2,079	357,629
						3,210	3,210	3,803	7,013
				(19,151)			(19,151)	1,419	(17,732)
-	-	-	-	(19,151)	-	3,210	(15,941)	5,222	(10,719)
			342				342		342
								11,809	11,809
								9,294	9,294
2	100,426						100,428		100,428
5	718,466	(208,747)	706	(282,266)	(10,000)	222,215	440,379	28,404	468,784

יתרה ליום 1 בינואר 2016

רווח נקי לתקופה

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

תשלום מבוסס מניות

חלק המיעוט בהון חברה בת למקבצי דיור בארה"ב

איחוד לראשונה של חברה מאוחדת

הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2016

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,013	(65,896)	23,039
(3,605)	71,258	(12,848)
3,408	5,362	10,191
2,378	3,086	519
16,843	127,254	212,660
(9,012)	2,888	801
(110,232)	(140,260)	(239,220)
(54,179)	-	-
-	(44,374)	(9,015)
(26,550)	(21,393)	(9,771)
-	(408)	(36)
119,027	161,140	-
(61,725)	87,933	(44,061)
154,681	130,458	-
100,428	-	-
11,809	4,089	4,928
-	(9,766)	(10,374)
75,303	128,216	247,870
(185,159)	(174,827)	(185,201)
(786)	(8,819)	(1,906)
(167,193)	(77,158)	(78,015)
-	36,268	7,950
-	(7,609)	-
(13,575)	(81,329)	-
(24,492)	(60,477)	(14,748)
(82,809)	32,818	(48,618)
126,693	41,371	71,517
(2,513)	(2,672)	3,589
41,371	71,517	26,488

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:

תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים, נטו
תמורה ממימוש חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ונכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שינוי בפיקדונות לזמן קצר וארוך, נטו
שינויים בהשקעות, הלוואות לחברות מוחזקות ושותפים, נטו
איחוד לראשונה של חברה מאוחדת (נספח ב')
החזר מס הכנסה שהתקבל (מס ששולם) בשל מימוש נכסים מניבים, נטו
השקעה, רכישה והשבחה של נכסים מניבים ונכסים מניבים בהקמה
תמורה ממימוש (השקעה) ברכוש קבוע, נטו
תמורה ממכירת נכסים מניבים וזכויות בניה
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

הנפקות אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
חלק המיעוט בהון חברה בת למקבצי דיור בארה"ב, נטו
תשלום דיבידנד בחברה מאוחדת לבעלי מניות המיעוט
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן קצר
פרעון הלוואות לזמן קצר
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
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 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(35,261)	(5,894)	(3,299)	חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו
-	-	(4,562)	סיווג מקרן מהפרשי תרגום בקשר למימוש עסקה משותפת בשווייץ
-	55,107	-	סיווג מקרן מהפרשי תרגום בקשר לפעילות שמומשה בקנדה
(23,830)	(24,170)	(67,728)	עמלת הצלחה בגין עליית ערך מקבצי דיור (Promote)
-	(24,156)	(24,063)	שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי דרך רווח והפסד
24,441	29,200	28,972	דיבידנדים וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים
752	(55)	30	התאמות שווי הוגן של הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
277	419	362	פחת והפחתות
(968)	4,317	19,777	התאמת שווי הוגן ומימוש נכסים מניבים, נטו
(1,765)	(1,088)	(519)	רווח מניירות ערך סחירים
342	185	738	זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה
4,172	6,367	4,820	שינוי במסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

40,114	37,974	3,815	שינוי במלאי מקרקעין למכירה, דירות למגורים ומלאי מקרקעין לזמן ארוך בניכוי
(358)	4,352	7,680	מקדמות, נטו
5,891	1,347	4,419	שינוי בלקוחות
(17,021)	(433)	(677)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
5,264	(18,910)	(6,993)	שינוי בספקים ונותני שירותים
(5,655)	6,695	24,380	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(3,605)	71,258	(12,848)	שערך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו

נספח ב' - כניסה לאיחוד של חברה מאוחדת

(68,228)	-	-	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,755	-	-	מס נדחה
9,294	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(54,179)	-	-	

נספח ג' - נתונים נוספים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

34,206	32,024	29,300	ריבית
-	44,374	2,111	מסים ששולמו על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

34	1	3	ריבית
1,745	-	-	מסים על ההכנסה

נספח ד' - פעילות שלא במזומן

2,714	665	123	השקעה בנדל"ן מניב
-------	-----	-----	-------------------

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 שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ועוסקת (הן במישרין והן באמצעות חברות מוחזקות) באיתור, רכישה, ניהול והשבחה של מקבצי דיור בארה"ב. בנוסף עוסקת החברה בהשכרה ומימוש של נכסים מניבים בישראל ובחו"ל. החברה הינה חברה בת של חברת אלקו בע"מ (להלן - החברה האם).

מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בבאור 28.

ב. הגדרות:

"הקבוצה" -

החברה והחברות המוחזקות שלה.

"חברות מוחזקות" -

חברות מאוחדות, ישויות בשליטה משותפת וחברות כלולות.

"חברות מאוחדות" -

חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-IFRS 10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.

"עסקאות משותפות" -

תאגידים המוחזקים על ידי מספר גורמים, ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה באופן משותף על הפעילות הכלכלית של אותם תאגידים.

"חברות כלולות" -

חברות, לרבות ישויות בשליטה משותפת אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן ואשר השקעות הקבוצה בהן, במישרין או בעקיפין, נכללות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

- Electech

Electech Real Estate BV - חברה הולנדית זרה בבעלות מלאה של החברה, המרכזת את פעילות נכסי אסטרטגיות המימוש של החברה מחוץ לישראל. במסגרת זו, מרבית ההשקעות של הקבוצה בחו"ל הינן באמצעות חברות בנות זרות.

- Electech Inc.

Electech Real Estate Inc. - חברה אמריקאית בבעלות מלאה של Electech.

- Electra America

Electra America Inc. - חברה אמריקאית זרה בבעלות מלאה של החברה, המרכזת את פעילות החברה בתחום מקבצי הדיור בארה"ב.

"בעלי עניין" -

כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.

"בעלי שליטה" -

כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.

"צדדים קשורים" -

כהגדרתם ב- IAS 24.

"נכסי אסטרטגית המימוש" -

כמשמעותם בבאור 2.ג.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה למעט יישומם לראשונה של תקנים חדשים שנכנסו לתוקף בשנת הדוח.

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. מתכונת הצגת הכנסות ורווחים והוצאות ועלויות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח רווח והפסד מוצגות בהתבסס על מהות ההוצאות. להערכת הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר. בשל יישום האסטרטגיה העסקית החדשה של החברה בתחילת שנת 2016, להתמקדות בהשקעות במקבצי דיור בארה"ב ומימוש נכסי הנדל"ן המניב ובייזום בהם השקיעה החברה בעבר (להלן: "נכסי אסטרטגיים המימוש"), מוצגות תוצאות דוח הרווח והפסד, לרבות מספרי ההשוואה, באופן המשקף בצורה המיטבית את יישום האסטרטגיה האמורה.

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות וההצגה של החברה. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה באור 2 כה'.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין הממוצעים שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי החליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן:

- הפרשי שער בגין עסקאות שנועדו לגדר סיכונים במטבע חוץ מסוימים;
- הפרשי שער בגין השינוי בשווי ההוגן של השקעות הוניות. באשר למדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושא השקעות הוניות - ראה באור 2 ג';
- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מההשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ מתורגמים לש"ח עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ". הפרשי שער אלו מסווגים לרווח או הפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי. החברה מיישמת את שיטת האיחוד בשלבים (the step-by-step method) בנוגע לשיטת האיחוד שבה הדוחות הכספיים של פעילות החוץ מתורגמים ולקביעת המועד שבו הפרשי התרגום יסווג מחדש לדוח הרווח והפסד. בהתאם לשיטה זו, כאשר ממושת פעילות חוץ של חברה נכדה, המוחזקת על ידי חברה בת, החברה האם הסופית איננה מממשת את קרן ההון מהפרשי תרגום שנוצרו לה בגין החברה הבת. מנגד, כאשר מטבע הפעילות של החברה בת שונה ממטבע הפעילות של החברה הנכדה, החברה הבת, מממשת את קרן ההון מהפרשי תרגום שנוצרו לה כתוצאה מהחזקתה בחברה הנכדה. החברה תממש את קרן ההון מהפרשי תרגום שנוצרו לה בגין החברה הבת כאשר החברה תממש את החזקותיה בחברה הבת, או כאשר לחברה הבת לא נותרה פעילות ממשית.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ופקדונות מיועדים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים. פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופיקדונות אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים מסווגים, בהתאמה, במסגרת סעיפים: (1) פיקדונות לזמן קצר; (2) הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין. דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה. לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה

חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים. הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

ז. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, תתקבלנה בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת. קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות של הצדדים להסדר: "עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה ביאור 2 ח' להלן. "פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף. עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או פעילות משותפת. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות הישות המוחזקת.

בעת קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות הניתנות למימוש מיידי כגון כתבי אופציה אשר ניתנים להמרה או למימוש ויכולים להגדיל את זכויות ההצבעה של הקבוצה בישות אחרת, או לחילופין להקטין את זכויות ההצבעה של צדדים אחרים בישות אחרת, הקבוצה מתחשבת במכשירים אלו בעת הקביעה האם יש לה השפעה מהותית בישות האחרת. בבחינה האם זכויות הצבעה פוטנציאליות מסוימות ניתנות למימוש מיידי לא נלקחים בחשבון כוונות ההנהלה והיכולת הפיננסית של הקבוצה לממש או להמיר את הזכויות האמורות.

דוחות כספיים של חברות כלולות ועסקאות משותפות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר ההשקעה בחברה הכלולה או עסקה משותפת, או חלקה, מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם ל- IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. במקרה כזה, הקבוצה מסווגת את חלק ההשקעה שאינו מסווג כמוחזק למכירה כנכס לא-שוטף (ראה גם באור 2'). על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה העולים על זכויות הקבוצה באותה חברה (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות, ראה באור 2ט'.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין הקבוצה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וריבית שהתקבלה במזומן בגין הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות מוצגים בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל). בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשווי ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שווי ההוגן נזקף לרווח והפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

כאשר השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת או השקעה בעסקה משותפת הופכת להשקעה בחברה כלולה, הקבוצה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני ואינה מודדת מחדש את השקעתה.

כאשר הקבוצה מפחיתה את גובה שיעורי ההחזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת אך השימוש בשיטת השווי המאזני נמשך, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח או הפסד את החלק היחסי של הרווח או ההפסד אשר הוכר קודם לכן ברווח כולל אחר המתייחס להפחתה האמורה בשיעורי ההחזקה, אם רווח או הפסד זה היה מסווג לרווח או הפסד במימוש הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

החברה מגדירה חברה כלולה מהותית, לעניין מתן גילוי לגביה כנדרש על פי תקן IFRS12, כחברה שסך ההשקעה בה עולה על 10% מסך ההון העצמי בדוחות המאוחדים של החברה, תוך התחשבות בגורמים איכותיים נוספים.

לעניין תיקון ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת) ראה ביאור 2 כ'.

ט. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה. בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר השבחה שלהן חלה עלייה. במטרה לקבוע את סכום ההפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבחה של ההשקעה. סכום בר השבחה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם, וזאת כאשר המכירה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. לגבי נכסים המוחזקים למכירה, מכירה צפויה ברמה גבוהה כהגדרתה ב- IFRS5 מתקיימת כאשר נחתם חוזה מכירה והקונה הפקיד פיקדון על חשבון התמורה שאינו ניתן להחזרה (Non-refundable). נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר החברה מחויבת לביצוע תכנית למכירת זכויות השליטה בחברה המאוחדת, גם כאשר בכוונתה לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה. החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמוחזק למכירה כאמור לעיל, הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". התחייבויות שוטפות ושאין שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המוחזק למכירה, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימוש של הנכס, מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים הוגן בניכוי עלויות מימוש. זקיפת חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות או עסקאות משותפות לרווח והפסד מופסקת החל ממועד סיווג ההשקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת כמוחזקת למכירה.

כאשר הנכס הלא שוטף אינו מקיים עוד את הקריטריונים לסיווג כמוחזק למכירה. הנכס הלא שוטף יסווג מחדש לקבוצת הנכסים הלא שוטפים. נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

יא. נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה, כאמור, כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מימונית. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי הוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו".

עלויות ישירות שיצאו למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד בו מתחייבת החברה בהוראות החוזה ומקוזזות מהרווח במימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי הוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד שבו הנכס מסווג כמוחזק למכירה (כאמור בבאור 2' לעיל) ומוצג בסעיף "התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו".

לפרטים בדבר שוויים הוגן של הנדל"ן להשקעה למועד הדוח הכספי ראה באור 27.

יב. מלאי מקרקעין, משרדים ודירות למגורים למכירה:

מלאי מקרקעין כולל, משרדים למכירה, אשר מוקמים בידי הקבוצה לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי מקרקעין, משרדים למכירה ודירות למגורים כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון. מלאי מקרקעין למכירה ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה, אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה ועלויות אשראי.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים:

(א) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח והפסד אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידיית לרווח או הפסד.

כאשר אומדן השווי ההוגן של נכסים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל כולל הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים, המכשיר מוכר לראשונה לפי מחיר העסקה המגלם בתוכו רווח או הפסד נדחה, הנובע מההפרש בין אומדן השווי ההוגן לבין התמורה ששולמה או שהתקבלה. בתקופות עוקבות, הרווח או ההפסד הנדחה יזקף לרווח או הפסד רק אם חלו שינויים במשתנים, אשר משתתפי שוק מביאים בחשבון בעת תמחור נכסים פיננסיים.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(ב) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (בעיקר הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות). למרות האמור לעיל:

- במועד ההכרה לראשונה רשאית הקבוצה לייעד השקעות במכשירי הון, אשר אינם מוחזקים למסחר ואינם מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ייעוד זה אינו ניתן לביטול בתקופות עוקבות וכן ניתן לעשותו עבור כל השקעה בנפרד ללא תלות בייעודן או באי ייעודן של השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

(ג) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר בדוח רווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

לקבוצה הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. החברה אינה פועלת על-פי מודל עסקי שמטרתו להחזיק את ההלוואות על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים קבועים מראש אלא על-פי מודל עסקי לפיו ההלוואות הינן במהותן מכשיר הוני, אשר מממנות את ההון הנדרש לרכישת נכסי הנדל"ן על-ידי חברות כלולות ועסקאות משותפות, והן תיפרענה לאחר מימוש נכסי נדל"ן אלו והחזרת ההלוואה הבנקאית בגינם. לפיכך, בהתאם ל- IFRS 9 נמדדות ההלוואות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

הכנסות ריבית הנובעות ממכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נכללות במסגרת סעיף הכנסות המימון למעט הכנסות ריבית הנובעות מהלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות אשר נכללות במסגרת סעיף חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

(ד) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של נכס פיננסי ושל הקצאת הכנסות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של הנכס הפיננסי לערכו בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

(ה) מכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

במועד ההכרה לראשונה רשאית הקבוצה לייעד השקעות במכשירי הון, אשר אינם מוחזקים למסחר ואינם מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ייעוד זה אינו ניתן לביטול בתקופות עוקבות וכן ניתן לעשותו עבור כל השקעה בנפרד ללא תלות בייעודן או באי ייעודן של השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכס פיננסי מוחזק למסחר כאשר:

- הנכס נרכש במטרה למכרו בטווח הקצר;
- הנכס מהווה במועד ההכרה לראשונה חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים, המנוהלים יחד ולגביהם קיימת ראייה לדפוס פעילות עדכני להפקת רווחים בזמן הקצר; או
- הנכס הוא נגזר (פרט לנגזר שהוא חוזה ערבות פיננסית או מכשיר מגדר מיועד ואפקטיבי).

בדבר השקעות אשר יועדו במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, ראה סעיף טו (ב). במועד ההכרה לראשונה ההשקעה במכשירי הון שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נמדדת בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה. בתקופות עוקבות ההשקעה נמדדת בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נזקפים לרווח כולל אחר בסעיף "קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר" ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד לעולם.

(ו) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך שימוש במטריצת הפרשות המבוססת על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הקבוצה מביאה בחשבון את המידע שלהלן בעת ביצוע ההערכה האם סיכון האשראי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה:

- שינוי משמעותי בפועל או חזוי, בתוצאות התפעוליות של הלווה;
- שינויים בפועל או חזויים בעלי השפעה שלילית, בסביבה הרגולטורית, הכלכלית או הטכנולוגית של הלווה שגורמים לשינוי משמעותי ביכולת של הלווה לקיים את מחויבויות החוב שלו;
- תקופת הפיגור בתשלום.

יד. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבויות פיננסיות או כמכשירי הון

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשירי הוני, בהתאם למהות ההסדרים החזויים ולהגדרת התחייבויות פיננסיות ומכשירי הוני.

(2) מכשירים הוניים

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה: (המשך)

(3) התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות מסווגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בעיקר אם היא מוחזקת למטרת מסחר או שהיא יעדה כהתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

התחייבויות פיננסיות מסווגות כמוחזקת למטרות מסחר, אם:

- היא נוצרה בעיקרה למטרת רכישה חוזרת בעתיד הקרוב; או
- היא מהווה במועד ההכרה לראשונה חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים, המנוהלים יחד ואשר לגביהם קיימת ראייה לדפוס פעילות עדכני להפקת רווחים בטווח הקצר; או
- היא נגזר.

יתר ההתחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, (אגרות חוב והלוואות), מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבויות פיננסיות ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבויות הפיננסיות לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

נכס פיננסי והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבויות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבויות בו-זמנית.

(4) מניות באוצר

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, מופחתות מההון כמרכיב נפרד.

טו. הכרה בהכנסה:

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות בדוח על הרווח או הפסד כאשר השליטה בנכס מועברת ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

(1) הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול

ההכנסות מדמי שכירות נזקפות לדוח הרווח וההפסד על פני תקופת השכירות. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות לדוח הרווח וההפסד באופן שווה לאורך תקופת השכירות על בסיס מיוצע ההכנסות הצפויות מאותו חוזה.

הכנסות מדמי ניהול נזקפות לדוח הרווח וההפסד על פני תקופת מתן השירותים המזכים בדמי הניהול.

(2) רווחים (הפסדים) ממימוש נכסי נדל"ן

רווחים (הפסדים) ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה מוכרים בדוח רווח והפסד במועד השלמת עסקת המכירה, דהיינו כאשר הרוכש משיג שליטה על נכסי הנדל"ן. החברה מאבדת שליטה על נכס כאשר בידי הרוכש נתונה היכולת לכונן את השימוש בנכס ולהשיג למעשה את כל ההטבות הנותנות מהנכס וכן למנוע מישויות אחרות את היכולת לכונן את השימוש בנכס וכן להשיג הטבות ממנו.

(3) הכנסה ממכירת דירות ומשרדים

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל ובאמצעות חברה כלולה בהודו. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדירור כמחויבויות ביצוע.

הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה בישראל לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה: (המשך)

לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת הקבוצה את שיטת התשומות (Input method) מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון: קרקע, היטלים ועלויות אשראי.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, היא מכירה בהכנסה כנגד נכס בגין החוזה בסכום התמורה לו היא זכאית עבור הסחורות או השירותים שהועברו. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, הקבוצה מכירה בהתחייבות בגין החוזה.

לגבי הכרה בהכנסה ממכירת דירות ומשרדים בהם הגיעה הקבוצה למסקנה כי לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן לא קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד, מוכרת ההכנסה בהתקיים כל התנאים הבאים:

- הקבוצה העבירה לקונה את הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על הנכס. העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת, בדרך כלל, עם מסירת הדירה/משרד לרוכש;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הנכסים שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה תזרומנה לקבוצה; וכן
- העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

(4) הכנסה מדמי ניהול, דמי הצלחה (Promote) ועמלות רכישה

החברה אימצה את גישת המימוש התיאורטי, Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV), בקביעת הקצאת הרווחים. חלקם של השותפים ברווחי חברות מוחזקות מחושב בהנחה שהחברה המוחזקת מימשה את הנכסים על פי ערכם בספרים המבוסס על שוויים ההוגן (Fair Market Value), בהתחשב בהתחייבויות אחרות ובהשקעות שבוצעו, נטו.

דמי הצלחה (Promote), המחולקים מהרווחים של החברה המוחזקת בין השותף הכללי (GP) לשותפים המוגבלים (LP), מחושבים במקרה בו שיעור הרווח הכולל ממימוש הנכס כאמור לפי גישת ה-HLBV עולה על שיעור התשואה לשותפים המוגבלים (LP), ונכללים במסגרת הכנסות החברה בדוחות רווח או הפסד. בנוסף, החברה זכאית לעמלות רכישה כחלק מפעילותה כשותף כללי (GP) באמצעות החברות הבנות שלה. עמלות כאמור נכללות במסגרת סעיף הכנסות מדמי ניהול, דמי הצלחה (Promote) ועמלות רכישה ממקבצי הדיור בארה"ב בדוח הרווח והפסד.

טז. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן יזקפו לדוח רווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

יז. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשוויים ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל הבינומי /בלק שולס, ומפחיתה את ההטבה הגלומה בהם על פני תקופת ההבשלה (vesting), ככל שישנה כזו.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מסים על הכנסה:

(1) כללי -

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים -

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים -

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי בעתיד הנראה לעין.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר המיסים הנדחים בגין הפרשים זמניים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מיסים שוטפים כנגד התחייבויות מיסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למיסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המיסים השוטפים על בסיס נטו. מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה יעשה בדרך של מכירת הנכס.

יט. הטבות עובדים:

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן בשל התחייבות לפיצויי פיטורין והינן תוכניות להפקדה מוגדרת (Defined Contribution Plan). הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבויות הקבוצה בגין תשלומי שכר, בונוסים, חופשה והבראה. ההפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד לבין הסכום ששולם בגין, מוכר כנכס או כהתחייבות.

כ. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס להם, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

כא. שינוי תנאים של התחייבויות פיננסיות:

ראה באור 2'ד' לעיל.

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

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים 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. דיבידנדים המשולמים על ידי החברה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. פעילויות שהופסקו:

פעילויות, אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או כאשר הן מהוות חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או איזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד. נכסי והתחייבויות פעילות שהופסקה מוצגים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה לתום התקופה בה סווגה הפעילות כפעילות שהופסקה במסגרת סעיף "נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה" ו-"התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה", בהתאמה. הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות על הרווח או הפסד, בניכוי מסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו". תזרימי המזומנים בגין פעילויות שהופסקו מוצגים בביאור 29 לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בהתאם לסיווג של פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון.

כד. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים:

(1) תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

- **IFRIC 22 "עסקאות במט"ח ששולמו או התקבלו מראש"**
הפרשנות חלה על עסקאות אשר נקובות במטבע חוץ, בהן הישות מכירה בנכס בגין הוצאה מראש ששולמה על ידה או בהתחייבות בגין כספים שהתקבלו מראש מלקוחותיה במטבע חוץ כאשר הנכס או ההתחייבות אשר הוכרו לא עונים להגדרת פריט כספי. הפרשנות קובעת כי מועד העסקה לעניין קביעת שער החליפין הרלוונטי הינו המועד בו הוצאה מראש/ ההכנסה הנדחית כשירים להכרה בספרים.
התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. לפרשנות זו לא היתה השפעה מהותית על דוחותיהם הכספיים המאוחדים של החברה.

• "IFRS 9" מכשירים פיננסיים:

כללי

תקן דיווח כספי בינלאומי (2014) IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן – "התקן") הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בעבר, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".
התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. החברה אימצה באימוץ מוקדם את השלב הראשון של IFRS9 לגבי נכסים פיננסיים.

התחייבויות פיננסיות

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, והמיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות, יזקף ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).
- כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח או הפסד.
- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

ירידת ערך

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו.
מודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים ייושם למכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, חייבים בגין חכירה, נכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15 ומחויבויות כתובות למתן הלואות וחוזי ערבות פיננסית. ראה גם באור 2.ג(1).
התקן מוסיף הנחיות הצגה וגילויים בקשר עם ירידות ערך של מכשירים פיננסיים.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים: (המשך)

(1) תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

• "IFRS 9" מכשירים פיננסיים: (המשך)

אופן יישום התקן לראשונה

ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיות ייושמו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. עוד נקבע, כי על אף היישום למפרע, חברות המיישמות את התקן לראשונה אינן צריכות לתקן את מספרי ההשוואה שלהן לתקופות קודמות. חברות רשאיות לבצע הצגה מחדש של מספרי השוואה אך ורק כאשר תיקונם כאמור אינו עושה שימוש במידה (hindsight). הוראות המתייחסות לגידור מיושמות, ככלל, בדרך של "מכאן ולהבא" עם יישום למפרע מוגבל.

(2) תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

• "IFRS 16" חכירות:

התקן החדש מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חוכר, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

לאור זאת, חכירות של נדל"ן וכלי רכב בקבוצה המטופלות כיום כחכירות תפעוליות, תוכרנה בעת יישום התקן כנכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, אך זאת בתנאי כי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" מיושם אף הוא.

אופן יישום התקן לראשונה:

הקבוצה תבחר ליישם את התקן למפרע כאשר ההשפעה המצטברת של יישום לראשונה של התקן תוכר כתיקון יתרת העודפים לאותו מועד. נתוני ההשוואה המתייחסים לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 יוצגו בהתאם להוראות IAS 17 והפרשנויות הנלוות לו.

הקבוצה בחרה בהקלה המעשית שלא לבחון מחדש אם החוזה הינו חכירה או כולל חכירה למועד תחילת יישום התקן. לפיכך, הסכמים אשר מטופלים כיום כחוזי חכירה תפעולית יטופלו בהתאם לתקן החדש ואילו הסכמים שטופלו בעבר כחוזי קבלת שירות, ימשיכו להיות מטופלים כך ללא שינוי.

להערכת הנהלת החברה, המבוססת על הבחינה שערכה עד כה, עם יישומו של IFRS 16 יוכרו בדוחות הכספיים התחייבויות בגין חכירה ונכסי זכות שימוש בסכומים זניחים ללא השפעה על ההון העצמי של החברה.

• תיקון IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות": (בדבר זכויות לזמן ארוך בחברות כלולות או בעסקאות משותפות)

התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (לדוגמה, הלוואות לזמן ארוך אשר לא נקבע להן מועד פירעון ואשר פירעונן לא צפוי בעתיד הנראה לעין), יהיו כפופות להוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת הערך.

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים: (המשך)

(2) תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

• **תקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")**

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת לייצר תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך לייצר תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון ייושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. יישום מוקדם אפשרי.

כה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(3) להלן נתונים על שערי חליפין ועל המדד:

ליום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
220.68	221.57	223.33	מדד בגין (בסיס 1993)
220.68	221.35	224.00	מדד ידוע (בסיס 1993)
			שערי חליפין (בש"ח):
3.85	3.47	3.75	דולר ארה"ב
4.73	4.68	4.79	לירה שטרלינג
2.85	2.76	2.75	דולר קנדי
4.04	4.15	4.29	אירו אירופי
3.77	3.55	3.81	פרנק שוויצרי
0.057	0.0542	0.0537	רופי הודי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
%	%	%	
(0.20)	0.40	0.80	שיעור השינוי לתקופה שהסתיימה באותו מועד (ב- %):
(0.30)	0.30	1.20	מדד בגין
(1.46)	(9.83)	8.10	מדד ידוע
(18.31)	(0.92)	2.38	דולר ארה"ב
1.31	(3.03)	(0.47)	לירה שטרלינג
(4.78)	2.69	3.35	דולר קנדי
(4.01)	(5.64)	7.11	אירו אירופי
(3.82)	(4.15)	(0.98)	פרנק שוויצרי
			רופי הודי

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

באור 3 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בבאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח נמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית:

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים, פרט לאלו הכרוכים באומדנים שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

(1) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים והלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות
כמתואר בבאורים 2 ו-27, מפעילה הנהלת החברה שיקול דעת בבחירת טכניקות הערכה נאותות למכשירים פיננסיים (בעיקר הלוואות לחברה כלולה בהודו), שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל. השווי ההוגן של השקעות הוניות נקבע בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים החזויים מהם, בהתבסס על הנחות הנתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים. לצורך קביעת השווי ההוגן, מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי כלכליות המתבצעות אחת לשנה על ידי מומחה בלתי תלוי, בעל ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. ההנחות המרכזיות אשר נלקחו בחשבון בקביעת השווי ההוגן של ההלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות הינן שיעור ריבית השוק בגין הלוואות אלו והערכת תקופת יתרת ח"י ההלוואה וזאת לצורך חישוב הערך הנוכחי שממנו נגזר שווי השוק.

(2) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
כאמור בבאור 2, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן לתום תקופת הדיווח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות בדרך כלל אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן, המתבסס בעיקר על עבודת שמאי מקרקעין, לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים, היוון הכנסה תפעולית והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, עלויות תפעול ופועליות הוניות עתידיות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. יחד עם זאת, עקב המצב הכלכלי השורר בשווקים בהם פועלת החברה, המשפיע על יכולת שמאי המקרקעין לקבוע את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, שינויים בהנחות המרכזיות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

(3) מסים על הכנסה
הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה.

לקבוצה עסקאות אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה בהתבסס על אומדני ההנהלה (כולל אומדני ההנהלות המקומיות), אשר מסתמכים על יועצים מקצועיים מקומיים בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו / יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
71,037	26,096
480	392
<u>71,517</u>	<u>26,488</u>

מזומנים ופקדונות
פקדונות לזמן קצר

באור 5 - פיקדונות לזמן קצר

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,517	13
1,223	1,922
<u>2,740</u>	<u>1,935</u>

בדולר קנדי
בש"ח (1)

(1) משמש כבטוחה לפרויקט יזמי.

באור 6 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,616	5,910
<u>13,616</u>	<u>5,910</u>

הכנסות לקבל וחובות פתוחים

ב. חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית.

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,545	4,417
1,675	1,720
2,928	3,665
42,911	-
13,142	206,168
2,797	3,103
<u>64,998</u>	<u>219,073</u>

מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש
פקדונות וחייבים בגין נכסים שמומשו בגרמניה
הלוואה לשותף ברכישת מקבץ דיור בארה"ב
הלוואות לזמן קצר לצדדים קשורים (1)
חייבים אחרים

(1) כולל הלוואה לזמן קצר בסך של כ- 190 מיליון ש"ח שניתנה לקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב ונושאת ריבית שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 5.3%, וכולל התחייבויות של חברת הניהול של מקבצי הדיור בארה"ב בסך של כ- 15.5 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 3% (ראה באור 10(ד)(4)).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - מלאי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,465	26,610
28,465	26,610

מלאי מקרקעין ואחרים
סה"כ

ב. מידע נוסף:

תאור הפרויקט	חלק החברה ב- %	שטח (מ"ר)	יתרת מקדמות שנתקבלו	יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2018
				במיליוני ש"ח
קרקע לייזום בת"א (1)	50	4,006	2	26.4
אחרים (*)				0.2
				26.6

(*) יתרת מלאי משרדים למכירה בפרויקט הסוהו, ראה גם באור 12ד(2).

(1) בחודש אוקטובר 2018, חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא זכויותיה בקרקע (50%) לשותפיה בפרויקט בתמורה לסך של 26.4 מיליון ש"ח, היטלי ההשבחה בגין חלקה בקרקע יחולו על החברה. מרבית התמורה תשולם במספר תשלומים עד לשנת 2020 ותושלם לאחר אישור תוכנית מפורטת למגרש הנמכר. הבעלות בקרקע תמסר לרוכשים רק לאחר השלמת קבלת מלוא התמורה כאמור לעיל.

בעקבות האמור כללה החברה בתקופת הדוח הפסד בסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהפרשה לעלות היטלי ההשבחה שיחולו. ההפרשה נכללה בסעיף עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש.

ג. ערבויות:

ניתנה ערבות בסך של כ- 11 מיליון (חלק החברה 50%) ש"ח לרוכש דירה בפרויקט אורנים. ראה גם באור 12 ד(1).

ד. תלויות:

לעניין תלויות בקשר לפרויקטים ראה באור 18א.

ה. שעבדים:

מלאי המקרקעין והמשרדים למכירה משועבדים כבטחון להתחייבויות כלפי המוסדות המממנים.

ו. מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,629	6,066
26,640	26,399

סכום מלאי מקרקעין ומשרדים למכירה שהוגר כהוצאה במהלך התקופה הערך בספרים של מלאי בניינים למכירה הצפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		הרכב	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	3,147		יתרת חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות
11,096	6,080		יתרה לקבל בגין מכירת ההחזקות בחברה כלולה (ראה באור 20ה(3))
			הלוואות לבעלי מניות בחברות מוחזקות:
28,226	10,870		בדולר (1)
10,188	11,570		אירו (2)
<u>49,510</u>	<u>31,667</u>		

- (1) בהתאם להסכמי ההלוואה, נושאים ריבית בשיעורים של 5% - 9%. פרעון מלוא יתרת ההלוואות במהלך השנים 2020 - 2023.
- (2) מוצגת ונמדדת בשווי הוגן, נושאת ריבית בשיעור של 10%.

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

במהלך שנת 2018 קיבלה החברה דיבידנד בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח מחברה מאוחדת.

ב. הרכב השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
299,450	157,976	השקעות בנכסי אסטרטגיית המימוש
(52,501)	(27,810)	סך השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המחזיקות בנכסי אסטרטגיית המימוש (ראה באור 10ג)
<u>246,949</u>	<u>130,166</u>	בניכוי השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המוחזקות למכירה (1)
238,319	407,341	השקעות במקבצי דיור בארה"ב
(275)	(35,244)	סך השקעות בחברות כלולות המחזיקות במקבצי דיור בארה"ב (ראה ביאור 10ד)
<u>238,044</u>	<u>372,097</u>	בניכוי השקעות בחברות כלולות, עסקאות משותפות ונכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד המוחזקים למכירה (1)
<u>484,993</u>	<u>502,263</u>	

(1) הרכב השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המוחזקות למכירה:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,647	23,764	השקעות בנכסי אסטרטגיית המימוש
19,432	371	PBEL Real Estate Limited (ראה באור 10ג(4)ב)
1,422	3,675	Propz S.A.R.L (ראה באור 10ג(5)ג)
<u>52,501</u>	<u>27,810</u>	אחרים - יתרת תמורה לקבל בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות שנמכרו
-	3,111	השקעות במקבצי דיור בארה"ב
-	4,236	Lofton Place (ראה באור 10ד(3)ה(8))
-	26,293	South Pointe (ראה באור 10ד(3)ה(8))
-	1,477	Autumn Vista (ראה באור 10ד(3)ה(7))
275	127	יתרת השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ראה באור 11ב)
<u>275</u>	<u>35,244</u>	יתרת תמורה לקבל בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות שנמכרו
<u>52,776</u>	<u>63,054</u>	

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

- ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות העוסקות בהשקעה בנדל"ן מניב ובייזום:
- (1) חברות כלולות ועסקאות משותפות העוסקות בהשקעה בנדל"ן מניב ובייזום שאינם מקבצי דיור - בהתאם לאסטרטגיית החברה (ראה באור ג2), השקעות אלו נכללות במסגרת קטגוריה של נכסים שאינם בליבת הפעילות של החברה ולכן החברה פועלת למימושם (להלן: "נכסי אסטרטגיית המימוש"):

להלן פירוט החברות הכלולות המחזיקות בנכסי אסטרטגיית המימוש:

היקף ההשקעה בחברה כלולה (*)	היקף ההשקעה בחברה כלולה (*)	שיעור ההחזקה בזכויות בהון (**)	מדינת התאגדות
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2017	2018	2018	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	
123,409	2,658	44.4	ארה"ב Cleveland Financial Associates, LLC (ראה סעיף 4(ג))
114,673	107,179	45	מאוריציوس PBEL Real Estate Limited (Marutios) (ראה סעיף 4(ב))
		45	מאוריציוס PBEL Holding Limited (Marutios) (ראה סעיף 4(ב))
		42.7	הודו PBEL Real Estate (India) (ראה סעיף 4(ב))
		44.1	הודו PBEL Developers Private Limited (India) (ראה סעיף 4(ב))
40,581	46,760	33	הולנד Portofino B.V (ראה סעיף 4(ד))
		33	גרמניה El 1 Germany GmbH & Co. KG (ראה סעיף 4(ד))
532	158		אחרים
279,195	156,755		סה"כ יתרת השקעה בחברות כלולות המחזיקות בנכסי אסטרטגיית המימוש

להלן פירוט העסקאות המשותפות המחזיקות בנכסי אסטרטגיית המימוש:

היקף ההשקעה בשות בשליטה משותפת (*)	היקף ההשקעה בשות בשליטה משותפת (*)	שיעור ההחזקה בזכויות בהון (**)	מדינת התאגדות
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2017	2018	2018	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	
19,432	371	50	שוויץ Propz S.A.R.L (ראה סעיף 5(ג))
		50	שוויץ Sara S.A.R.L (ראה סעיף 5(ג))
		50	שוויץ Lea S.A.R.L (ראה סעיף 5(ג))
823	850		אחרים
20,255	1,221		סה"כ יתרת השקעה בעסקאות משותפות המחזיקות בנכסי אסטרטגיית המימוש
299,450	157,976		סה"כ יתרת השקעות של חברות כלולות ועסקאות משותפות בנכסי אסטרטגיית המימוש

(*) היקף ההשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני כוללות גם הלוואות שניתנו לישויות אלו.

(**) ליום 31 בדצמבר 2017 – שיעורי החזקה זהים.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות העוסקות בהשקעה בנדל"ן מניב ובייזום: (המשך)

(2) ריכוז נכסי החברה הכלולים במסגרת נכסי אסטרטגיית המימוש:

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
279,195	156,755	10ג(1)	חברות כלולות
20,255	1,221	10ג(1)	עסקאות משותפות
8,368	-	11ב	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
11,096	6,080	9	יתרה לקבל בגין מכירת ההחזקות בחברה כלולה
118,764	101,013	12ד	נכסים מניבים, נטו (*)
28,465	26,610	8	מלאי מקרקעין
466,143	291,679		

(*) משקף את שווי הנכסים בניכוי יתרת ההלוואות הבנקאיות שנלקחו למימון רכישתם.

(3) תנאי ההלוואות של החברות הכלולות המחזיקות בנכסי אסטרטגיית המימוש (*):

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2017	2017	2018	2018	2018	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
114,673	429,087	107,179	438,806		צמודות לדולר (1)
20,653	20,653	22,860	22,860	9	צמודות לאירו (2)
135,326	449,740	130,039	461,667		

(*) ההלוואות מוצגות ונמדדות בשווי הוגן.

(1) כולל הלוואות שניתנו לחברה כלולה בהודו בסך של כ- 438 מיליון ש"ח (כ- 117 מיליון דולר), ההלוואות שימשו למימון חברות כלולות בהודו העוסקות בייזום נדל"ן למגורים ובהשקעה בנכס מניב. מועד הפירעון של הלוואות אלו הינו 30 בספטמבר 2023. המקורות לפירעון הלוואות אלו הינם הנכסים, נטו שנרכשו במימון הלוואות אלו אשר שויים ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכם לסך של כ- 108 מיליון ש"ח. למידע בנושא מכירת חלק החברה בפרויקט מגורים וקרקעות המיועדות לפיתוח בערים היידראבד וצ'נאי ראה ביאור 10ג(4)ב.

(2) הלוואות לחברה כלולה המחזיקה בנכס מניב בגרמניה, ואשר לגביה טרם נקבע מועד פירעון.

תנאי ההלוואות של עסקאות משותפות המחזיקות בנכסי אסטרטגיית המימוש:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2017	2017	2018	2018	2018	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
23,115	23,115	-	-	1.7-2	צמודות לפרנק השווייצרי
23,115	23,115	-	-		

(*) ההלוואות מוצגות ונמדדות בשווי הוגן.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות העוסקות בהשקעה בנדל"ן מניב ובייזום: (המשך)

(4) מידע כללי נוסף:

(א) חלק החברה בנכסים מניבים המוחזקים על ידי חברות כלולות המחזיקות בנכסי אסטרטגית המימוש:

מיקום הנכס	מספר נכסים	שיעור החזקה	שיעור תפוסה %	מועדי סיום חוזי השכירות משנים	שכ"ד שנתי ממוצע, נטו (חלק החברה)	שווי הוגן (חלק החברה) (*) במיליון ש"ח	הלוואה למימון הנכסים (חלק החברה) (**) (חלק)
גרמניה	1	33	100	2024	6	92.3	46.6

(*) חלק החברה בעליית ערך הנכס (לאחר מס) בשנת 2018 בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח (ראה גם באור 10ג(4)ד).

(**) ההלוואה מובטחת בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הנכס והתקבולים ממנו וזאת ללא זכות חזרה לחברה (Non-Recourse).

(ב) פרויקטים בהודו:

ליום 31 בדצמבר 2018, מחזיקה החברה באמצעות חברות בנות זרות ב- 4 קרקעות בהודו בשיעורי החזקה שבין 40.5%-44.1% וביתרת השקעה כוללת בספרים בחברה הכלולה בסך של כ- 107 מיליון ש"ח. הקרקעות הינן פרטיות והן ממוקמות בערים היידראבד, מייסור וצ'נאי. הקרקעות מיועדות להקמת פרויקטים למגורים, למסחר ושימושים נוספים.

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.

פרויקט בהיידראבד:

ביום 16 ביוני 2017 נחתם הסכם בין החברה הכלולה והשותף המקומי אשר בו הוסכם כי תשלום יתרת התמורה בגין מכירת הפרויקט בסך (100%) של 15.5 מיליון דולר הוקדמה ושולמה ברובה בשנים 2017 ו- 2018, והיתרה שולמה בתחילת שנת 2019.

פרויקט בצ'נאי:

ביום 16 ביוני 2017 חתמה החברה הכלולה על הסכם למכירת הזכויות בפרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי לשותף המקומי בפרויקטים (להלן: "הרוכש"), 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.

במועד חתימת ההסכם השלימה החברה הכלולה את המכירה של 7 בנייני מגורים שנמצאו בשלבי פיתוח שונים, בתמורה (100%) לסך של 6.7 מיליון דולר. מכירת יתרת הזכויות בקרקעות של הפרויקטים בצ'נאי ("יתרת הקרקעות") בתמורה (100%) של 38.8 מיליון דולר, תושלם במשך 54 חודשים ממועד חתימת ההסכם בשלבים, כאשר מדי תקופה בת חצי שנה עד שנה ישולם חלק יחסי כנגד מסירת חלק מיתרת הזכויות בקרקעות המיוחסות לאותו השלב.

יובהר כי הפרויקטים בצ'נאי יימכרו במצבם כפי שהם (AS IS) והחברה לא תפתח אותם בתקופה זו. ככל שעסקת צ'נאי תושלם במלואה, תזרים המזומנים אשר ינבע ממכירת הפרויקטים בצ'נאי (בניכוי הוצאות) הינו כ- 45 מיליון דולר (חלק החברה כ- 21 מיליון דולר).

בהתאם לתנאים שהוסכמו בין הצדדים, התשלום שהיה אמור להתקבל בשנת 2018 נדחה והוא צפוי להתקבל בשנת 2019.

התזרים שצפוי להתקבל במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדוח הכספי, בהתאם למפל התשלומים שסוכמו, לרבות התשלום שהיה אמור להיות משולם בשנת 2018, סווג כהשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה.

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

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות העוסקות בהשקעה בנדל"ן מניב ובייזום: (המשך)

(4) מידע כללי נוסף: (המשך)

(ג) נכס מניב בקליבלנד

ביום 29 ביולי 2018, חתם תאגיד-זר של החברה, המחזיק ב-44.4% מזכויות בנכס בעיר קליבלנד בארה"ב (להלן: "החברה הכלולה"), על הסכם עם צד שלישי למכירת זכויותיו בנכס בתמורה (100%) לסך של כ- 186 מיליון דולר (כ- 675 מיליון ש"ח).
ביום 4 באוקטובר 2018, הושלמה העסקה ונתקבלה מלוא התמורה, מזה סך של כ- 2.7 מיליון ש"ח הופקדו אצל נאמן להבטחת חלק מסעיפי חוזה המכירה ויתקבלו במהלך שנת 2019.
תזרים המזומנים החופשי אשר נבע לחברה הכלולה כתוצאה ממכירת הנכס, בניכוי ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישתו ותשלום העלויות הכרוכות בביצוע עסקת המכירה ולאחר תשלום מסים על ההכנסה, הינו כ- 95.3 מיליון ש"ח (כ- 26.3 מיליון דולר).
כתוצאה מעסקת המכירה רשמה החברה בתקופת הדוח הפסד, נטו בסך של כ- 27 מיליון ש"ח (כ- 7.3 מיליון דולר) שנבע מתוצאות מכרז למכירת הנכס שהחברה ביצעה, מהוצאות עסקה ומקנס פרעון מוקדם של ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישת הנכס ובהתחשב בהוצאות מסים, נטו.

(ד) נכס מניב בגרמניה

מועד הפירעון של ההלוואה בנקאית (Non-Recourse) (אשר נושאת ריבית קבועה בשיעור 3.57%) שניתנה לחברה כלולה המחזיקה בנכס הינו ביום 30 ביוני 2019.
ביום 28 בדצמבר 2018 הוארך חוזה השכירות עם הדייר ב 5 שנים נוספות עד ליום 31 בדצמבר 2024. שווי הנכס (100%) בספרי החברה הכלולה ליום 31 בדצמבר 2018 בהתבסס על הערכת שווי שנתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי בגרמניה הינו בסך של כ- 277 מיליון ש"ח (64.5 מיליון אירו). כתוצאה מהערכת השווי רשמה החברה בתקופת הדוח רווח (לאחר מס) בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח (כ- 0.2 מיליון אירו).

(5) מימוש נכסים ונכסים מוחזקים למכירה:

(א) לעניין מכירת חלק החברה בפריקט מידטאון לאלקטרה השקעות בע"מ (חברה קשורה של החברה) ראה באור 20ה(3).

(ב) עסקה משותפת בגרמניה, El-Sel GmbH (חלק החברה 85%) – ביום 9 בנובמבר 2017, נחתם הסכם עם צד שלישי למכירת הזכויות בנכס, בתמורה (100%) לסך של כ- 80 מיליון ש"ח (כ- 19.5 מיליון אירו). תזרים המזומנים החופשי (100%) אשר נבע בשנת 2017 כתוצאה ממכירת הנכס בניכוי ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישתו ותשלום העלויות הכרוכות בביצוע עסקת המכירה ולאחר תשלום המסים המתייחסים הינו כ- 39 מיליון ש"ח (כ- 9.5 מיליון אירו), מזה חלק החברה כ- 33 מיליון ש"ח (כ- 8 מיליון אירו). העסקה הושלמה ביום 28 בדצמבר 2017 וכל התמורות התקבלו.

כתוצאה מהאמור, רשמה החברה בשנת 2017 הפסד לאחר מס בסך של כ- 9 מיליון ש"ח שנבע מתוצאות מכרז למכירת הנכס שהחברה ביצעה ומהוצאות עסקה.

(ג) עסקה משותפת בשווייץ, Propz S.A.R.L (חלק החברה 50%) – בחודש מרץ 2018, חתמה העסקה המשותפת הסכם (SPA) עם צד שלישי למכירת מלוא זכויותיה בנכסי הנדלן המוחזקים על ידה בתמורה לסך (100%) של 30.4 מיליון פר"ש (כ- 113 מיליון ש"ח). בחודש אפריל 2018 הושלמה העסקה.

תזרים המזומנים החופשי (100%) אשר נבע לעסקה המשותפת כתוצאה מהמכירה, בניכוי ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישת הנכסים ובניכוי העלויות והמסים הכרוכים בביצוע עסקת המכירה, הינו כ- 39 מיליון ש"ח (כ- 10.5 מיליון פר"ש), מזה חלק החברה (50%) כ- 19.5 מיליון ש"ח (כ- 5.3 מיליון פר"ש).

בעקבות עסקת המכירה כאמור לעיל, רשמה החברה בשנת 2017, הפסד לאחר מס בסך של כ- 8.2 מיליון ש"ח (כ- 2.3 מיליון פר"ש), שנבע מתוצאות מכרז למכירת הנכס שהחברה ביצעה ומהוצאות עסקה.

בעקבות השלמת העסקה, הכנסות מהפרשי תרגום בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח סווגו בתקופת הדוח מקרן הפרשי תרגום של פעילויות חוץ לסעיף המימון בדוח רווח והפסד.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות העוסקות בהשקעה בנדל"ן מניב ובייזום: (המשך)

(6) מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות בנכסי אסטרטגיית המימוש:

להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של חברת PBEL Real Estate Limited (מוחזקת בשיעור 45%): (הנתונים הינם לפי 100%)

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
223,373	195,916	נכסים שוטפים
53,438	51,909	נכסים לא שוטפים
52,186	34,749	התחייבויות שוטפות
836,653	879,324	הלוואות בעלים
496	33	התחייבויות לא שוטפות
(612,523)	(666,280)	גרעון בהון המיוחס לבעלים של החברה האם
(612,523)	(666,280)	גרעון בהון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
2,440	1,811	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
888,495	917,189	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
42,308	44,587	-	הכנסות
(7,046)	-	(1,340)	התאמות שווי הוגן
(9,199)	(7,555)	(1,877)	רווח (הפסד) תפעולי
4,423	(35,671)	2,297	רווח (הפסד) לתקופה (*)

662	552	76	נתוני הרווח (הפסד) כוללים את ההוצאות (הכנסות) הבאות:
726	-	-	הכנסות ריבית
3,744	(1,562)	-	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)
			הוצאות (הכנסות) מס

(*) לא כולל הוצאות ריבית על הלוואות בעלים.

(7) דיבידנדים וריבית מחברות כלולות ועסקאות משותפות המחזיקות בנכסי אסטרטגיית המימוש:
 בשנת 2018 התקבלו מחברות כלולות דיבידנד וריבית בסכום כולל של כ- 16 מיליון ש"ח (בשנת 2017 כ- 29 מיליון ש"ח).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. חברות כלולות המחזיקות במקבצי דיור בארה"ב:

(1) מקבצי דיור בארה"ב באמצעות החברה וחברה בת (100%) של החברה (Electra America Inc.)

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מחזיקה החברה, במישרין ובאמצעות אלקטרה אמריקה, ב- 68 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בעיקר במדינות טקסס ופלורידה), אשר כוללים 22,313 יחידות דיור.

להלן פירוט ההשקעה במקבצי דיור בארה"ב המוחזקים ישירות על ידי אלקטרה אמריקה:

היקף ההשקעה בחברה כלולה	היקף ההשקעה בחברה כלולה	שיעור החזקת החברה בזכויות בהון (*)	מיקום המקבץ	מיקום המקבץ
ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2018	%		
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%		
5,662	-	8.2	טקסס	Kendall Manor (ראה באור 10ד(3)(ה))
6,814	7,547	15	פלורידה	Autumn Cove (ראה באור 10ד(3)(ה))
11,711	18,746	15	פלורידה	Vista Grande (ראה באור 10ד(3)(ה))
275	127	6.4	טקסס	Amelia Ridge
		6.4	טקסס	Auburn Manor
		6.4	טקסס	Atrium Commons
		6.4	טקסס	Stratton Park
		6.4	טקסס	Brentwood Trace
9,382	-	10.00	פלורידה	Canopy Villas (ראה באור 10ד(3)(ה))
1,561	2,279	6.67	טקסס	Parkway Grande
8,067	-	5.00	פלורידה	Preserve at Tampa Palms (ראה באור 10ד(3)(ה))
2,264	4,373	3.33	פלורידה	Victoria at Orange Park
2,598	3,111	12.68	טקסס	Lofton Place (ראה באור 10ד(3)(ה))
6,653	4,236	12.68	טקסס	South Pointe (ראה באור 10ד(3)(ה))
3,808	4,908	12.50	טקסס	Retreat at Cinco Ranch
1,553	2,170	3.62	טקסס	The Carling on Frankford
1,140	1,650	3.62	טקסס	Heritage Park
1,359	1,916	3.62	טקסס	The Landing on Steeplechase
1,883	2,893	3.62	טקסס	Woodland Ridge
1,136	1,632	3.62	טקסס	Ashford Park
1,033	-	3.62	טקסס	The Retreat at Eastchase (ראה באור 10ד(3)(ה))
1,114	1,616	3.62	טקסס	Aurora Place
1,352	1,898	3.62	טקסס	Idlewyld Village
978	-	3.62	טקסס	Park Place (ראה באור 10ד(3)(ה))
1,169	1,656	3.62	טקסס	Vantage Pointe
2,006	3,475	3.62	טקסס	Millstone Landing
1,603	2,171	3.62	טקסס	Village Green
8,817	9,318	27.18	טקסס	Fountains at Katy
8,276	9,087	12.17	טקסס	Circle at Point Park
11,540	12,332	30.26	טקסס	ShavaunoVantage at Shavano Park
5,657	-	7.50	פלורידה	Central 7 (ראה באור 10ד(3)(ה))
12,308	14,955	11.74	פלורידה	Mandarin
2,221	2,584	11.74	פלורידה	Park Regency
10,988	17,042	28.10	טקסס	Verandas at Alamo Ranch
5,096	19,509	10.45	פלורידה	Point Parc at St. Johns
17,975	19,192	25	פלורידה	Enclave at Lake Ellenor
4,482	5,217	10	פלורידה	Parkland at Orange Park
(1,437)	(799)	50		American Landmark Management
161,044	174,839			סה"כ

(*) ליום 31 בדצמבר 2017 – שיעורי החזקה זהים.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. חברות כלולות המחזיקות במקבצי דיור בארה"ב: (המשך)

(1) מקבצי דיור בארה"ב באמצעות החברה וחברה בת (100%) של החברה (Electra America Inc.)
 (המשך)

להלן פירוט חלק החברה בהשקעה במקבצי דיור בארה"ב באמצעות הקרן הראשונה - Electra
 :Multifamily Investment Fund L.P I

היקף ההשקעה בחברה כלולה		היקף ההשקעה בחברה כלולה		שיעור החזקת החברה בזכויות בהון (*)	
ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2018			
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	מיקום המקבץ		
5,724	10,050	13.9	ג'ורג'יה	Marbella Place	
6,056	9,758	13.9	פלורידה	The vue at Baymeadows	
2,033	-	13.9	פלורידה	Palm Trace (ראה באור 10ד(3)ה)	
5,127	8,509	13.9	ג'ורג'יה	Belle Vista	
4,652	7,830	13.9	ג'ורג'יה	The Park at Oakley	
4,888	7,366	13.9	פלורידה	Landings at Lake Gray	
3,517	11,687	13.9	צפון קרוליינה	Grand Reserve at Pavilions	
3,664	6,949	13.9	פלורידה	Lago paradiso	
4,477	10,646	13.9	ג'ורג'יה	Parc Shores	
2,181	2,337	13.9	ג'ורג'יה	Parc at 1695	
3,150	5,465	13.9	צפון קרוליינה	Level at 401	
3,415	5,918	13.9	פלורידה	The Reserve at Lake Irene	
4,250	8,068	13.9	פלורידה	Northgreen at Carrollwood	
5,626	10,985	13.9	טקסס	Pecan Springs	
2,076	3,765	13.9	טקסס	Firewheel	
5,101	8,286	13.9	פלורידה	Avion at Carrollwood	
10,230	8,206	13.9	פלורידה	The Avenue	
-	7,747	13.9	ג'ורג'יה	Parc at 980	
-	5,439	13.9	פלורידה	Beachwalk at Sheridan	
-	1,511	13.9	פלורידה	WestEnd at 76Ten	
-	4,500	13.9	פלורידה	HighRidge Landing	
-	5,229	13.9	צפון קרוליינה	Avant at Steele Creek	
1,110	(18)	13.9		Electra Multifamily Investment Fund L.P	
77,276	150,232	סה"כ השקעת החברה בקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור			

(*) ליום 31 בדצמבר 2017 – שיעור החזקת החברה בזכויות בהון הינו 12.8%.
 (**) לעניין הקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 10ד(4)ב).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. חברות כלולות המחזיקות במקבצי דיור בארה"ב: (המשך)

(1) מקבצי דיור בארה"ב באמצעות החברה וחברה בת (100%) של החברה (Electra America Inc.) (המשך)

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

שיעור החזקת החברה בזכויות בהון	היקף ההשקעה בחברה כלולה	ליום 31 בדצמבר 2018	מיקום המקבץ	%	באלפי ש"ח
3,336	11.87	ג'ורג'יה	One Rocky Ridge		
2,490	11.87	ג'ורג'יה	The Oxford		
3,342	11.87	פלורידה	The Aspect		
1,610	11.87	צפון קרוליינה	Arbor Village		
3,004	11.87	דרום קרוליינה	The Madison		
2,350	11.87	צפון קרוליינה	200 East		
2,221	11.87	צפון קרוליינה	The Mark		
8,660	11.87	טקסס	Evolv		
5,043	11.87	פלורידה	The Env		
3,947	11.87	צפון קרוליינה	Sterling Town Center		
7,704	11.87	צפון קרוליינה	The Vive st Kellswater		
4,861	11.87	יוסטון, טקסס	Haven at Liberty Hills		
4,447	11.87	טקסס	Hilltops		
12,832	11.87	טקסס	The Legends at Ridgeview Ranch		
745	11.87	צפון קרוליינה	Highlands at Alexander Pointe		
9,027	11.87	פלורידה	Siena		
6,274	11.87	פלורידה	Hidden Harbor		
6,960	11.87	טנסי	Verse on Bell		
7,611	11.87	צפון קרוליינה	The Oaks		
8,368	11.87	צפון קרוליינה	Madison Square at Northlake		
10,236	11.87	טקסס	Emery Bay at Lakepointe		
(32,800)	11.87		בניכי חלק החברה בהלוואות שנטלה הקרן להשקעות		
82,270			סה"כ השקעת החברה בקרן השניה להשקעות במקבצי דיור		

(*) לעניין הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, ראה להלן באור 10(ג)3.

(2) להלן סך השקעת החברה במקבצי דיור בארה"ב:

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
161,044	174,839	(1)ד10	השקעות המוחזקות על ידי אלקטרה אמריקה
77,276	150,232	(1)ד10	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן הראשונה
-	82,270	(1)ד10	השקעות המוחזקות באמצעות הקרן השניה
33,609	1,477	11ב	יתרה לקבל ממימוש נכס פיננסי
271,929	408,818		

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

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. חברות כלולות המחזיקות במקבצי דיור בארה"ב: (המשך)

(3) מידע כללי

(א) ביום 24 באוגוסט 2016, הושלמה עסקה לפיה רכשה אלקטרה אמריקה את כל הונה המונפק והנפרע של Elco North America II, Inc., שבאותו מועד היתה חברה בת (100%) של אלקו, בעלת השליטה בחברה, (להלן: "ENA II"), וכן הומחו לה זכויות בהלוואות מצדדים קשורים, בתמורה כוללת במזומן של כ-56,500 אלפי ש"ח (כ-14,639 אלפי דולר). ENA II הינו תאגיד אמריקאי אשר למועד העסקה, החזיק (בשיעורי החזקה שונים) ב-28 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב בהיקף של כ-6,920 יחידות דיור. בחודש נובמבר 2016, בוצעו ההתאמות וההתחשבנות הסופית על פי ההסכם שנחתם בין הצדדים.

(ב) בחודש מרץ 2017, הכריזה החברה על הקמת קרן ראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב בהיקף של כ-200 מיליון דולר, המאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב. הקרן מבצעת השקעות במקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בדגש על השקעות בהן קיים פוטנציאל השבחה מהותי בעיקר בשל יכולת לשפץ את הדירות ו/או בשל ניהול לקוי בנכסים שנרכשו) במטרה למקסם את שווים על ידי ניהול אקטיבי, ותוכניות השבחה, ייצוב ומכירה. בחודש פברואר 2018, הודיעה החברה כי סיימה את שלב הגיוס לקרן השקעות במקבצי הדיור (EMIF I). הקרן גייסה מגופים מוסדיים וממשקיעים פרטיים סך של כ-215 מיליון דולר בארה"ב אשר הושקעו במלואם. תקופת הקרן המקסימלית תעמוד על עד 7 שנים מיום סגירת הקרן (הכוללת בתוכה את תקופת ההשקעות). החברה לרבות גופים הקשורים אליה השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-32 מיליון דולר המהווים כ-15% מהיקף ההשקעה בקרן. חברת הניהול ("ALM"), בבעלותה המלאה של החברה, מספקת שירותי ניהול לנכסים (Management Property) שבבעלות הקרן. למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה הקרן 21 מקבצי דיור (בהיקף של 7,476 יחידות דיור).

(ג) בחודש יוני 2018, הקימה החברה את הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב, המאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב. הקרן מבצעת השקעות במקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בדגש על השקעות בהן קיים פוטנציאל השבחה מהותי בעיקר בשל יכולת לשפץ את הדירות ו/או בשל ניהול לקוי בנכסים שנרכשו) במטרה למקסם את שווים על ידי ניהול אקטיבי, ותוכניות השבחה, ייצוב ומכירה. תקופת הקרן המקסימלית תעמוד על 7 שנים מיום הסגירה הסופית של הקרן. השותף הכללי בקרן בו מחזיקה החברה ביחד עם גופים הקשורים אליו, התחייב להשקיע בקרן כ-10% מהיקף ההשקעות בקרן ועד לסך של 30 מיליון דולר. חברת הניהול שבבעלות החברה ושותפיה ב-GP מספקת שירותי ניהול לנכסים (Management Property) שבבעלות הקרן. ביום 17 ביוני 2018, הודיעה Electra America Inc (להלן: "אלקטרה אמריקה") על סגירה ראשונה של הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב בהיקף התחייבויות של כ-140 מיליון דולר בארה"ב. סך ההתחייבויות שנחתמו למועד פרסום הדוחות הכספיים עולה לסך של כ-300 מיליון דולר. החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים לקרן בסכום של כ-400 מיליון דולר וזאת עד לסגירה הסופית של הקרן.

למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה הקרן 23 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בהיקף של 7,278 יחידות דיור), בהיקף השקעה הונית כולל של כ-285 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. חברות כלולות המחזיקות במקבצי דיור בארה"ב: (המשך)

(3) מידע כללי (המשך)

(ד) רכישת מלוא הזכויות בחברת הניהול - Robbins Electra Management LLC (להלן: "REM")

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017 נחתם הסכם בין בעלי המניות של חברת הניהול ("REM"), המעניקה שירותי ניהול למרבית מקבצי הדיור שבבעלות החברה. על פי ההסכם מכר בעל המניות Robbins Property Associates LLC ("RPA") את חלקו (50%) בחברת הניהול, בתמורה לסך של 250 אלפי דולר, לבעל המניות האחר Elco Landmark Management LLC ("ELM"), שותפות אשר מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%.

בחודש מרץ 2018 הושלמה העסקה. לאחר השלמת העסקה מחזיקים החברה ושותפיה בשותף הכללי (GP) במלוא הזכויות של חברת הניהול.

לאחר עסקה זו שונה שמה של חברת הניהול ל-American Landmark Management LLC ("ALM"). המחזיקה במלוא הזכויות בחברת הניהול, ובה מחזיקה בחברה 50% ALM אחראית למלוא ההתחייבויות של REM לחברה אשר ליום חתימת ההסכם עמדה על סך של כ- 2.7 מיליון דולר.

(ה) להלן פירוט עסקאות המכירה של מקבצי דיור בתקופת הדוח ולאחריו:

	שם הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בנכס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	תזרים חופשי שנבע מהמכירה לחברה הכלולה	חלק החברה בתזרים חופשי שנבע מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנכלל בדוחות החברה בתקופת הדוח
					במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני ש"ח
1	7 Central	מאי, 2016	7.5%	מאי, 2018	36.5	2.3	8.3	1.4
2	Palm Trace	מרץ, 2017	13.9%	יוני, 2018	15.3	0.9	3.2	0.7
3	The Retreat at Eastchase Park Place	נובמבר, 2015 נובמבר, 2015	3.62%	יולי, 2018	33.4	0.4	1.5	(0.6)
4	Canopy Villas	יוני, 2015	10%	אוקטובר, 2018	47.95	3.9	14.2	3.2
5	Kendall Manor	יולי, 2014	8.2%	דצמבר, 2018	23	1.7	6.4	0.3
6	Preserve at Tampa Palms	יולי, 2015	5%	דצמבר, 2018	74.9	3.9	14.6	3.3
7	Autumn Cove Vista Grande	פברואר, 2013 פברואר, 2013	15%	ינואר, 2019	75	7	26.3	4.6
8	Lofton Place South Pointe	נובמבר, 2015 נובמבר, 2015	12.68%	(*)	56.4	2	7.3	(2)
	סה"כ							11.0
								69.3
								18.7

(*) בשלבי מכירה מתקדמים.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. חברות כלולות המחזיקות במקבצי דיור בארה"ב: (המשך)

(4) מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות במקבצי דיור:

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

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
78,658	35,357	נכסים שוטפים
1,349,338	1,494,858	נכסים לא שוטפים (*)
15,219	11,570	התחייבויות שוטפות
395,825	463,024	הלוואות בעלים
797,076	635,046	התחייבויות לא שוטפות
219,875	420,574	נכסים, נטו
219,875	420,574	הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
20,536	14,462	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
843,545	635,046	מזומנים ושווי מזומנים
		התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 1,009 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	60,908	100,396	הפסות
-	-	83,195	התאמות שווי הוגן
-	24,287	39,845	רווח תפעולי
-	(6,577)	78,078	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	13,542	131,363	רווח לתקופה
-	28,002	62,330	נתוני הרווח סללים את ההוצאות הבאות:
			הוצאות ריבית (לא סלל הוצאות לבעלי המניות)

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. חברות כלולות המחזיקות במקבצי דיור בארה"ב: (המשך)

(4) מידע תמציתי בגין חברות כלולות של החברה המחזיקות במקבצי דיור: (המשך)

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		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	545,820	נכסים שוטפים
-	2,025,624	נכסים לא שוטפים
-	331,393	התחייבויות שוטפות
-	606,638	הלוואות בעלים
-	1,184,062	התחייבויות לא שוטפות
-	449,352	נכסים, נטו
-	449,352	הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
-	6,315	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
-	1,184,062	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 1,837 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה בשווי הוגן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	36,969	העסות
-	-	-	התאמות שווי הוגן
-	-	11,589	רווח תפעול
-	-	1,923	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	-	(24,923)	רווח לתקופה
-	-	20,745	נתוני הרווח סללים את ההוצאות הבאות: הוצאות ריבית (לא סלל הוצאות לבעלי המניות)

(5) **דיבידנדים מחברות כלולות המחזיקות במקבצי דיור בארה"ב:**
 בשנת 2018 התקבלו מחברות כלולות דיבידנדים בסכום כולל של כ- 13 מיליון ש"ח.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. פעילויות משותפות:

(1) פירוט הפעילויות המשותפות של החברה בישראל:

שם הפעילות המשותפת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה		היקף ההשקעה בחברה	
		בזכויות בהון הפעילות		מוחזקת	
		המשותפת (*)		ליום 31 בדצמבר	
		ליום 31 בדצמבר		2017	2018
		%		אלפי ש"ח	
שותפות מל"ן הרכבת (ראה באור 8ב))	ישראל	50		21,757	27,077
שותפות סוהו (ראה באור 12ד2))	ישראל	50		47,333	47,048

(*) 31 בדצמבר 2017 – שיעורים זהים.

באור 11א - השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

בחודש נובמבר 2016 חתמה החברה הכלולה 2 North LaSalle LLC (להלן: חברת הנכס) המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 49%, על הסכם מסגרת עם צד שלישי להזרמת הון (Preferred Equity) בסך של עד 40 מיליון דולר לצורך ביצוע שיפורים במושכר והשקעות בנכס.

בהתאם להסכם, ניהול הנכס ושכר הדירה בגינו יהיו ברשות הצד השלישי, אך הבעלות בנכס תישאר בידי חברת הנכס והיא תהיה זכאית בעת מימוש לעודף התמורות ממנו ככל שיוותרו לאחר פירעון כל ההתחייבויות בגינו.

לאחר שבחנה החברה את משמעות האמור, החליטה ההנהלה להפסיק לכלול את ההשקעה לפי שיטת השווי המאזני. ההשקעה מוצגת בדוחות הכספיים כהשקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

במהלך תקופת הדוח בחנה החברה את שווי השקעתה בהתבסס על חוות דעת של מומחה חיצוני בלתי תלוי על פיהם נכללה הפחתה של מלוא יתרת ההשקעה בסך של כ- 8.9 מיליון ש"ח שנזקפה לקרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר.

באור 11ב - השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד

בחודש יוני 2016, הושלמה עסקה לרכישת 12 מקבצי דיור בצפון קרוליינה ווירג'יניה שבארה"ב (להלן: "החברה המושקעת"), סך השקעת החברה בחברה המושקעת עמד על כ- 2.5 מיליון דולר, אשר היווה החזקה בשיעור של כ- 2.77%.

בהתאם לתנאי ההסכמים המשפטיים והזכויות המוקנות לחברה הבת מכוחם, הוצגה ההשקעה בעסקה זו כהשקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

בחודש נובמבר 2017, השלימה החברה המושקעת עסקה למכירת זכויותיה במקבץ דיור אחד, אשר הניב לחברה בשנת 2017 תזרים המזומנים החופשי בסך של כ- 0.3 מיליון דולר.

בחודש יוני 2018, חתמה החברה המושקעת על עסקה עם צד שלישי למכירת זכויותיה ב- 11 מקבצי הדיור הנותרים בתמורה (100%) לסך של 442 מיליון דולר (כ- 1.6 מיליארד ש"ח). בחודש יולי 2018, הושלמה עסקת המכירה. חלק החברה המושקעת בתזרים המזומנים החופשי אשר נבע כתוצאה ממכירת מקבצי הדיור, בניכוי ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישתם ותשלום העלויות הכרוכות בביצוע עסקת המכירה, הינו כ- 18.9 מיליון דולר (כ- 69 מיליון ש"ח), מזה חלק החברה כ- 15 מיליון דולר (כ- 55 מיליון ש"ח).

הרווח לאחר מס שנכלל בדוחות החברה ממימוש הנכסים בתקופת הדוח הינו בסך של כ- 4.5 מיליון דולר (כ- 16 מיליון ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2018 שווי השקעתה של החברה בחברה המושקעת הינה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח, המייצג סכומים שטרם התקבלו עד להשלמת מלוא תנאי העסקה ואשר צפויים להתקבל במהלך שנת 2019. יתרת השקעתה של החברה כאמור, מוצגת בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ונכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד המוחזקים למכירה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - נכסים מניבים (נכסי אסטרטגיית המימוש, ראה גם באור 2ג)

א. התנועה וההרכב:

סך הכל	גרמניה	ישראל בשלבי פיתוח (*)	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
249,947	123,747	126,200	-
-	-	(126,200)	126,200
6,747	-	-	6,747
(105,144)	(105,144)	-	-
3,804	3,804	-	-
(19,776)	(22,407)	-	2,631
135,578	-	-	135,578

יתרה ליום 1 בינואר 2018

במהלך השנה:

מיון נכס מניב בשלבי פיתוח לנכס מניב

תוספות

מיון נכס מניב לנכס לא שוטף המוחזק למכירה (ראה סעיף 12ה(2))

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל

התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

סך הכל	גרמניה	ישראל בשלבי פיתוח	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
231,931	125,358	103,301	3,272
22,058	1,966	18,870	-
(374)	-	-	(374)
(2,726)	-	-	(2,726)
3,377	3,350	-	-
(4,319)	(6,927)	4,029	(172)
249,947	123,747	126,200	-

יתרה ליום 1 בינואר 2017

במהלך השנה:

תוספות

גרירות

מימוש נכסים מניבים זכויות בניה

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל

התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

(*) בחודש יוני 2018 אוכלס החלק המסחרי של הפרויקט.

ב. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר								
2016			2017			2018		
ישראל	גרמניה	סה"כ	ישראל	גרמניה	סה"כ	ישראל	גרמניה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,882	7,264	12,146	-	6,957	6,957	-	7,475	7,475
945	3,451	4,396	-	4,038	4,038	-	3,430	3,430

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה

עלות ההכנסה מנדל"ן להשקעה

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - נכסים מניבים (נכסי אסטרטגיית המימוש, ראה גם באור ג2) (המשך)

ג. הערכת שווי:

הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי ההוגן למועד תום תקופת הדיווח, שנקבע בהתבסס על הערכות שווי אשר בוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים (שהינם מומחים בענף לעניין ביצוע הערכות שווי נדל"ן להשקעה מסוג זה). להרחבה בדבר אופן קביעת השווי ההוגן, ראה באור 27ב(4).
הערכת השווי בוצעה בשיטת היוון ההכנסות. שיעור ההיוון המשוקלל לשטחים המסחריים ולשטחים הפנויים לנכס מניב בישראל הינו 7.5%.

ד. מידע כללי על נכסים מניבים (חלק החברה):

מיקום הנכס	מספר נכסים	שיעור החזקה	שיעור תפוסה	מועדי סיום חוזה השכירות בשנים	שכ"ד שנתי, נטו	הלוואות למימון הנכסים במיליוני ש"ח	שווי הוגן של הנכסים (*)
נכסים מניבים							
גרמניה (לענין מכירת הנכס ראה באור 12ה(2))	1	100	100	2027	7.3	45.2	105.1
ישראל (2), (**)	1	50	96	2022-2028	5.7	97.6	138.7
						142.9	243.9

(*) השווי ההוגן של הנכסים המוצגים בטבלה כולל יתרות חייבים לזמן ארוך (Straight Line). חלק החברה בירידת ערך נכסים, נטו בשנת 2018 בסך של כ- 19.8 מיליון ש"ח.
(**) שכ"ד השנתי מייצג את שכ"ד מהיום שבו הנכס החל לפעול (בחודשים מאי-יוני 2018) ואינו מייצג שנה שלמה.

(1) פרויקט אורנים:

א. ביום 5 באוגוסט 2018, המציא לחברה מי שהיה הקבלן הראשי בפרויקט, כתב תביעה שהוגש על ידו בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה וכנגד השותף של החברה בפרויקט, על סכום כולל (100%) של כ-43.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (חלק החברה 50%). לאחר תאריך המאזן, ביום 13 בפברואר 2019, דחה בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו את התביעה על הסף וחייב את התובע לשלם הוצאות לנתבעת.
ב. בחודשים מרץ ואוגוסט 2017, מכרה השותפות את מלוא זכויות הבניה (589.4 מ"ר) תמורת (100%) סך כולל של כ- 10 מיליון ש"ח.

(2) פרויקט סוהו:

הפרויקט תוכנן ונבנה בשני שלבים:
שלב א': מרכז מסחרי בן 3 קומות מעל ל - 3 קומות מרתף לחניה ולמסחר בשטח כולל של כ-37,000 מ"ר (כ- 14,300 מ"ר למסחר וכ-22,500 מ"ר חניונים). ביום 17.12.17 התקבל טופס 4 לשלב א'. נכון למועד פרסום הדוח נחתמו הסכמי שכירות מחייבים בשטח כולל של כ- 13,700 מ"ר (כ-96%).
שלב ב': 4 קומות משרדים מעל המרכז המסחרי בשטח עיקרי של כ- 9,172 מ"ר. כלל השטחים נמכרו לרוכשי קצה בחוזי מכר מחייבים. ביום 3 במאי 2018 התקבל טופס 4 למשרדים.
עד תום הרבעון השני לשנת 2018, המרכז המסחרי אוכלס והמשרדים נמסרו לרוכשים ואוכלסו על ידם.
בחודש יוני 2018 הושק החלק המסחרי של הפרויקט, ובהתבסס על הערכת שווי של הפרויקט ליום 30 ביוני 2018, נקבע שווי ההוגן (100%) ל- 271.6 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). בעקבות כך, נרשמה בתקופת הדוח עליית ערך, נטו בגין הנכס בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח.
יתרת ההלוואות הבנקאיות בעסקה המשותפת נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך (100%) של כ- 195 מיליון ש"ח.

תביעה מול רשות מקרקעי ישראל:

ביום 3 באוגוסט 2015, נחתם חוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לבין השותפות לתקופה של 49 שנים וכן אופציה לתקופה של 49 שנים נוספות.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - נכסים מניבים (נכסי אסטרטגיית המימוש, ראה גם באור 2) (המשך)

ד. מידע כללי על נכסים מניבים (חלק החברה): (המשך)

(2) פרויקט סוהו: (המשך)

תביעה מול רשות מקרקעי ישראל: (המשך)

במהלך הרבעון השני של שנת 2014, קיבלה העסקה המשותפת דרישה לתשלום מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בסך 19.6 מיליון ש"ח (חלק החברה מסכום זה 50%). הסכום שולם במלואו, תחת מחאה, במהלך השנים 2014 ו-2015. במהלך חודש נובמבר 2015 שילמה העסקה המשותפת תחת מחאה סכום נוסף בסך של כ-6 מיליון ש"ח לרשות מקרקעי ישראל.

ביום 18 באוגוסט 2016 הגישה העסקה המשותפת תביעה בסך של כ-31 מיליון ש"ח כנגד רשות מקרקעי ישראל בקשר עם תשלומים ששולמו תחת מחאה לרשות מקרקעי ישראל (החברה לא הכירה בדוחותיה הכספיים בנכס בגין תביעה זו). בהתאם לדיון שהתקיים בבית המשפט בחודש דצמבר 2018 ודיונים נוספים הפנה בית המשפט את הצדדים לניהול הליך גישור ביניהם. עוד קבע בית המשפט כי הצדדים נדרשים להגיש עד ליום 7 לאפריל 2019 עדכון לבית המשפט בדבר תוצאות הליך גישור בקשר עם תביעה זו.

ה. מימוש נכסים ונכסים מוחזקים למכירה:

(1) קנדה:

בחודש מרץ 2017, חתם תאגיד זר של החברה (להלן: "החברה המאוחדת"), המחזיק ב-90% מהזכויות בנכס מניב במונטריאול, קנדה, על עסקה עם צד שלישי למכירת זכויותיו בנכס בתמורה (100%) לסך של כ-57.9 מיליון דולר קנדי (כ-165 מיליון ש"ח). הנכס הנמכר הינו בניין משרדים במונטריאול בשטח כולל של כ-18,200 מ"ר. בתאריך 30 ביוני 2017, הושלמה עסקת המכירה.

תזרים המזומנים החופשי אשר נבע לחברה המאוחדת כתוצאה ממכירת הנכס, בניכוי ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישתו ותשלום העלויות הכרוכות בביצוע עסקת המכירה, ולאחר תשלום מסים על ההכנסה, הינו כ-15.6 מיליון דולר קנדי (כ-41.8 מיליון ש"ח). מזה סך של כ-10.1 מיליון דולר קנדי (כ-27 מיליון ש"ח) התקבל במועד השלמת העסקה, סך של כ-4.6 מיליון דולר קנדי התקבל במהלך שנת 2018 והיתרה בסך של כ-0.9 מיליון דולר קנדי צפויה להתקבל במהלך שנת 2019 לאחר קבלת שומות מס סופיות בגין המכירה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים בשנת 2017 הפסד נטו (לאחר מס) הנובע ממימוש הנכס בסך של כ-2.8 מיליון דולר קנדי (כ-7.5 מיליון ש"ח). בקשר עם הפסקת הפעילות בקנדה ראה באור 29.

(2) גרמניה - AOK:

בהתאם להערכת שווי שנתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי בגרמניה ליום 30 בספטמבר 2018 רשמה החברה ברבעון השלישי לשנת 2018 התאמת שווי עקב ירידה בשווי הנכס בסך של כ-12.2 מיליון ש"ח (כ-2.9 מיליון אירו).

בחודש דצמבר 2018, חתמה החברה המאוחדת המחזיקה ב-100% מהזכויות בנכס מניב בגרמניה על עסקה עם צד שלישי למכירת זכויותיה בנכס בתמורה (100%) לסך של כ-105 מיליון ש"ח (כ-24.5 מיליון אירו). לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2019, הושלמה העסקה ונתקבלה מלוא התמורה.

תזרים המזומנים החופשי (100%) אשר נבע לחברה כתוצאה ממכירת הנכס, בניכוי ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישתו ותשלום העלויות הכרוכות בביצוע עסקת המכירה ולאחר תשלום מסים על ההכנסה, הינו כ-58 מיליון ש"ח (כ-13.7 מיליון אירו).

כתוצאה מעסקת המכירה רשמה החברה ברבעון הרביעי של שנת 2018 הפסד לאחר מס בסך של כ-12 מיליון ש"ח (כ-2.9 מיליון אירו) שנבע מתוצאות מכרז למכירת הנכס שהחברה ביצעה, מהוצאות עסקה ומקנס פרעון מוקדם של ההלוואה הבנקאית שנתקבלה למימון רכישת הנכס.

לאור האמור, ליום 31 בדצמבר 2018, מוצג הנכס בשווי ההוגן בהתאם להסכם המכירה בסעיף נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה.

ו. ההרכב בהבחנה בין זכויות בעלות לבין זכויות חכירה (ליום 31 בדצמבר 2018):

<u>גרמניה</u>	<u>ישראל</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
105,144	-	מקרקעין בבעלות
-	138,725	מקרקעין בחכירה מהוונת
<u>105,144</u>	<u>138,725</u>	

ז. שעבודים – ראה באור 18ב.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב)

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		מטבע בסיס הצמדה	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	97,650	בש"ח ללא הצמדה	הלוואות לזמן קצר מתאגדים בנקאיים:
27,003	74,960	בדולר	
3,737	-	באירו	חלויות שוטפות של הלוואות בנקאיות Non recourse
77,212	105,190	בש"ח	חלויות שוטפות של אגרות חוב
107,952	277,800		
-	45,212	באירו	התחייבויות בגין נכסים מיועדים למימוש:
107,952	323,012		

ב. אמות מידה פיננסיות - ראה באור 15 ג להלן.

ג. בטחונות ושעבודים - ראה באור 18 ב להלן.

באור 14 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
284	-	חברות בקבוצת אלקו
2,176	1,524	עובדים ומוסדות בגין שכר
600	-	הכנסות מראש
7,010	7,774	ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב
134	622	מוסדות
10,510	9,505	הוצאות לשלם
6,158	665	אחרים
26,872	20,090	

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - הלוואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים, נכסים בשלבי פיתוח והשקעות הוניות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
46,362	62,408	באירופה
32,617	40,349	בצפון אמריקה
85,288	-	בישראל
164,267	102,757	
-	(45,212)	בניכוי הלוואות המוצגות בסעיף התחייבויות בגין נכסים המיועדים למימוש
164,267	57,545	

ב. הרכב לפי מטבע פונקציונאלי:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית	
2017	2018	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2018	
		%	
85,288	-	פריים + 2%	ממוסדות פיננסים ותאגידים בנקאיים:
			בש"ח
32,616	40,349	5.66	במטבע חוץ או בהצמדה אליו:
45,363	17,196	3.18	בדולר ארה"ב (1)
4,737	-	3.31	באירו (2)
168,004	57,545		בפרנק שוויצרי
(3,737)	-		בניכוי חלויות שוטפות
164,267	57,545		סך הכל
			(1) היתרה הינה בריבית משתנה.
			(2) היתרה הינה בריבית משתנה.

ג. מידע נוסף:

בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושת הבנקים המלווים של החברה בתוקף מיום 31 בדצמבר 2017 לפיהם, הועמדו מסגרות האשראי של החברה עם כל אחד מהבנקים על 10 מיליון דולר, ובסך הכל 30 מיליון דולר, לשלוש שנים עד ליום 1 בינואר 2021. ההסכמות כוללות התניות כדלקמן:

- אמות מידה פיננסיות:
 1. שיעור ההון עצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו של החברה, שלא ירד מ- 21%.
 2. שיעור ההון עצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר, שלא ירד מ- 30%.
- נקבעו כללים לגבי חלוקת דיבידנדים התואמים את אלו שכלולים בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה כדלקמן:
 1. ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')) 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 50% מרווחי החברה (סך העודפים בקיזוז קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר).
 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 באופן שמהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

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

באור 15 - הלוואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים, נכסים בשלבי פיתוח והשקעות הוניות (המשך)

ג. מידע נוסף: (המשך)

• 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, קבלנות – לרבות שירותי קבלן מבצע - ושירותי מחשוב) ובלבד שהשירותים והתשלום בגינם יינתנו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק בסך שנתי שלא יעלה על 7 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.

• 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 מקבצי דיור 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).

החברה עומדת, ליום 31 בדצמבר 2018 באמות המידה שנדרשו ע"י הבנקים וכוללים בין היתר:

- א. שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו של החברה הינו כ- 39.81%, לעומת שיעור שלא ירד מ- 21% הנדרש על פי ההתניות הפיננסיות של הבנקים המממנים.
- ב. שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר הינו כ- 43.36%, לעומת שיעור שלא ירד מ- 30% הנדרש על פי ההתניות הפיננסיות של הבנקים המממנים.

ד. שעבודים:

באשר לשעבודים ראה באור 18ב.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - אגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
414,278	338,690
11,472	11,478
(8,764)	(7,900)
416,986	342,268
(77,212)	(105,190)
339,774	237,078

אגרות חוב (סדרות ביה)
 פרמיה
 עלויות גיוס

חלויות שוטפות של אגרות חוב

ב. מידע נוסף:

אג"ח ב' (*)	אג"ח ד'	אג"ח ה'
באלפי ש"ח		
6,707	129,443	202,569
5,632	121,417	202,569
קבועה, צמודת מדד - 5.6%	קבועה, צמודת מדד - 4.5%	קבועה - 4.8%
20 תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 1 באוקטובר וביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2009 עד 2019.	8 תשלומים שווים ביום 1 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2013 ועד 2020 (כולל).	6 תשלומים שווים ביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2024 (כולל).
ריבית חצי שנתי המשולמת פעמיים בשנה ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר, החל מיום 1 באפריל 2007 ועד ליום 1 באפריל 2019 (כולל).	ריבית חצי שנתי המשולמת פעמיים בשנה ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2011 ועד 2020 (כולל) וביום 1 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2011 ועד 2020 (כולל).	ריבית חצי שנתי המשולמת פעמיים בשנה ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2024 (כולל) וביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2024 (כולל).
ספט-2006	ספט-2010	-
ilBBB/Positive Baa1 באופק יציב	ilBBB/Positive Baa1 באופק יציב	ilBBB/Positive Baa1 באופק יציב

יתרת ע.נ צמוד ליום 31 בדצמבר 2018 (1)
 יתרת ע.נ שהונפק

תנאי ריבית

מועדי תשלום קרן (צמוד למדד)

מועדי תשלום ריבית

מדד בסיס

דירוג על ידי מעלות
 דירוג על ידי מידרוג

(*) לא סחיר.
 (1) כולל רכישה עצמית, נטו של אגרות חוב על ידי החברה וחברה מאוחדת.

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

באור 16 - אגרות חוב (המשך)

ג. הנפקת אגרות חוב:

1. בשנת 2016 הנפיקה החברה 151,787 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב באמצעות הרחבת סדרה ד' וסדרה ה', בתמורה כוללת ברוטו בסך של 156,221 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו בדרך של הרחבת סדרה ד' כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור.
2. ביום 27 בנובמבר 2017, הנפיקה החברה 118,000 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב סדרה ה' וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של 131,806 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו בדרך של הרחבת סדרה ה' כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור.

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות כלשהן וכפופות לאמות המידה הבאות:

- **היקף מינימלי של הון עצמי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים) במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח נומינלי. "תקופת הבדיקה" - תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.
 - **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-18%.
 - **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-25%.
- כמו כן נקבעו כללים לגבי חלוקה של דיבידנד, וכמו כן הוסכם כי החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ליצור שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 500 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת החברה באמות המידה האמורות.

ד. דירוג אגרות חוב:

1. ביום 30 ביולי 2017, העלתה מעלות את דירוג החברה מדירוג של ilBBB באופק יציב לדירוג ilBBB באופק חיובי.
2. ביום 31 באוגוסט 2017, העלתה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה מדירוג של Baa2 באופק חיובי לדירוג Baa1 באופק יציב.
3. ביום 21 בנובמבר 2017, אשררה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג Baa1 באופק יציב, וכן אשררה מדרוג את הדירוג Baa1 באופק יציב להרחבת סדרה ה' של החברה בהיקף של עד 160 מיליון ש"ח ע.נ.
4. ביום 7 באוגוסט 2018, אישררה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilBBB באופק חיובי.
5. ביום 4 בספטמבר 2018, אישררה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג Baa1 באופק יציב.

באור 17 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

מייצג את התחייבות החברה לשותפיה בשותף הכללי (GP) בגין חלקם בדמי ההצלחה (Promote), הנובעת מעליית ערך נכסי מקבצי הדיור בארה"ב המבוסס על פי שיטת Hypothetical Liquidation at Book Value (HLBV).

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - תלויות, שעבודים, ערבויות והתקשרויות

א. תלויות:

- (1) בדבר תביעה ממי שהיה הקבלן הראשי בפרויקט אורנים, אשר נדחתה על ידי בית המשפט, ראה באור 12ד(1)(א).
- (2) בדבר שומת דמי היתר שקיבלה עסקה משותפת (פרויקט סוהו) ממנהל מקרקעי ישראל בנוגע לנכס בנתניה ראה באור 12ד(2).

ב. שעבודים:

- (1) להבטחת התחייבויותיהן של החברה וחברות מאוחדות לבנקים ולמוסדות פיננסיים רשמו החברה והחברות המאוחדות משכנתא ראשונה בדרגה על קרקעות ומבנים אשר בבעלותן, ללא הגבלה בסכום, ועל כל הכספים, הפיקדונות והזכויות בחשבון החברה בתאגידים בנקאיים.
- (2) החברה יצרה שעבודים שוטפים על נכסיה וכן שעבודים קבועים על הון המניות שלה שטרם נדרש או שנדרש וטרם נפרע ועל המוניטין שלה, זאת לטובת בנק דיסקונט לישראל, לטובת בנק הפועלים בע"מ ולטובת לבנק מזרחי טפחות בע"מ, פארי פסו ביניהם, שיתרתן ההלוואות מהם ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת לסך של 95 מיליון ש"ח.
- (3) בקשר עם שעבודים על מבנים להשכרה בישראל ובחו"ל ועל דמי השכירות בגינם, אשר התחייבו חברות בקבוצה להבטחת הלוואות שנטלו, רשמו החברות שעבוד קבוע, ראשון בדרגה על הון המניות שלהן, על המבנים אשר למימון רכישתם שימשו ההלוואות ועל תקבולי דמי השכירות או כל תקבול אחר שיתקבל בגין נכסים אלו (למעט עודפים שנצברו לאחר תשלומי קרן וריבית שוטפים). האמור מתייחס לשיעבודים בחברות מאוחדות, בחברות כלולות ועסקאות משותפות.
- (4) סך היקף התחייבויות החברה המובטחות בשעבודים קבועים ושיעבוד שוטף על העודפים בפרויקטים הינו כ- 180 מיליון ש"ח.

ג. ערבויות:

בדבר ערבות שניתנה לרוכש דירה בפרויקט אורנים ראה באור 8ג.

באור 19 - הון המניות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2018	
מונפק	ר ש ו ם	מונפק	ר ש ו ם
ונפרע (*)		ונפרע (*)	
מספר מניות			
56,409,988	60,000,000	56,409,988	60,000,000

מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח
ערך נקוב כל אחת

(*) כל המניות נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (לאחר ניכוי 350,140 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 29 במאי 2017 נתקבל היתר מרשות ניירות ערך ופורסם תשקיף מדף על ידי החברה, נושא תאריך 30 במאי 2017.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון המניות (המשך)

ד. הנפקת זכויות

ביום 17 באוגוסט 2016, הנפיקה החברה לבעלי מניותיה, בדרך של הנפקת זכויות, 20,514,620.32 מניות רגילות (היענות של 99.92%), בתמורה לסך כולל של 100,521 אלפי ש"ח (ברוטו) וכ- 100,428 אלפי ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה).

במסגרת הצעת הזכויות, ניצלו בעלי עניין בחברה זכויות כדלקמן:

- אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה, ניצלה את כל יחידות הזכות שהוצעו לה - 3,120,718 יחידות זכות או 12,482,872 מניות.
- מר גרשון זלקינד, בעל השליטה באלקו בע"מ, באמצעות ג. זלקינד בע"מ, ניצל את כל יחידות הזכות שהוצעו לו – 15,830 יחידות זכות או 63,320 מניות.
- מר גיל רושינק, מנכ"ל החברה, ניצל את כל יחידות הזכות שהוצעו לו - 5,012 יחידות זכות או 20,048 מניות.

באור 20 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים:

485,996	667,835
644	875

הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות

ח"בים ויתרות חובה

התחייבויות:

284	-
-	-

זכאים ויתרות זכות

הלוואות מעסקאות משותפות

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,942	3,985	3,595
37,021	27,897	3,275
44,126	-	-

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

הכנסות ריבית, נטו מחברות כלולות ועסקאות משותפות

שירותי בניה שקיבלה חברה כלולה ושותפויות מחברה קשורה

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הטבות לבעלי עניין:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,451	2,172	3,074	שכר ונלוות לבעל עניין
483	507	466	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
3	3	3	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,451	2,172	3,074	הטבות לזמן קצר והטבות לאחר העסקה (1)
1	1	1	מספר האנשים אליהם מתייחס התגמול

(1) ראה סעיף ה להלן.

ה. עסקאות חריגות:

1. החל מיום 1 בינואר 2015 מכהן מר גיל רושינק כמנכ"ל החברה. ביום 19 באפריל 2015 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, וביום 4 ביוני 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את תנאי ההעסקה של מר רושינק כמנכ"ל כאמור, בתוקף מיום 1 בינואר 2015 ולתקופה בלתי קצובה.

כחלק מתנאי העסקתו של המנכ"ל כאמור לעיל, הוקצו לו ביום 12 ביולי 2015 449,206 אופציות הניתנות למימוש ל-449,206 מניות רגילות של החברה שתהווה, לאחר הקצאתן כ- 0.79% מההון המונפק והנפרע למועד הדוח. האופציות תבשלנה בארבע מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההקצאה ועד לתום ארבע שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת הבשלה שלה תהיה ניתנת למימוש עד תום חמש 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 (6.18 ש"ח) בתוספת 2.5% בגין כל שנה ממועד הקצאת האופציות ועד מועד הבשלתה, ולא מעל 7.5% במצטבר. בהתאם, מחיר המימוש של מנת האופציה הראשונה הינו 6.33 ש"ח, של מנת האופציה השנייה הינו 6.49 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 6.64 ש"ח. בפועל, תוקצו למנכ"ל בעת מימוש האופציות מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. סך ההטבה שהיתה גלומה בתכנית זו היתה כמיליון ש"ח. יצוין כי במסגרת הנפקת הזכויות שביצעה החברה בחודש אוגוסט 2016, ומכח האופציות אותן מחזיק המנכ"ל, הוצעו לו מניות החברה בתנאים זהים להצעה לבעלי המניות של החברה ואלו נרכשו על ידו.

ביום 16 בינואר 2018 וביום 4 במרץ 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה עדכון לתנאי העסקתו של המנכ"ל, בתוקף מיום 1 בינואר 2018 וביום 11 במרץ 2018 אישרה את ההתקשרות האסיפה הכללית. להלן תיאור תנאי הכהונה הנוכחיים של המנכ"ל, בעקבות העדכונים כאמור:

א. שכרו החודשי של המנכ"ל יעמוד על 85 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן לעומת המדד שפורסם ביום 15 בדצמבר 2017.

ב. משכורת יג - משכורת יג אשר תשולם במועדים המקובלים בקבוצה.

ג. מענק שנתי מדיד - המענק הכספי השנתי יעמוד על התקרה המירבית הקבועה במדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית באותם מועדים בהם אושר העדכון לתנאי כהונתו, לרבות דיון משלים שנערך בועדת התגמול ביום 29 בינואר 2018, קרי מענק שנתי מבוסס תזרים מזומנים חופשי ממימושים, ומענק שנתי מבוסס היקף גיוס להשקעות בקרנות / מקבצי דיור. בגין שנת 2018 שולם למנכ"ל מענק בגובה של 1,072 אלפי ש"ח.

ד. מענק שנתי מבוסס פרמטרים איכותיים – בנוסף, בכפוף לכל דין, ועל פי החלטת ועדת התגמול, רשאית החברה לשלם למנכ"ל מענק אשר יתבסס על פרמטרים איכותיים. חלק זה לא יעלה על 3 משכורות.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. עסקאות חריגות: (המשך)

1. (המשך)

ה. מענק הוני - החברה תקצה למנכ"ל 400,000 אופציות הניתנות למימוש ל-400,000 מניות רגילות של החברה אשר תהווה, לאחר הקצאתן ולרבות בדילול מלא, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה כפי שהוא כיום, כ-0.7% מהון החברה. בפועל, תוקצנה למנכ"ל 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 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 (שהיה 7.139 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 7.318 ש"ח, של מנת האופציות המבשילה בתום השנה השנייה הינו 7.496 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 7.675 ש"ח. סך ההטבה הגלומה בתכנית זו הינה כ-935 אלפי ש"ח.

ו. כל אחד מהצדדים יכול לסיים את ההתקשרות בכל עת, תוך מתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש של 180 ימים. החברה רשאית להודיע למנכ"ל 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 המנכ"ל למענק הסתגלות בסכום השווה ל-6 משכורות. 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 ומענק הסתגלות.

2. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ

(א) ביום 9 בפברואר 2015, אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון, וביום 25 במרץ 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם אלקו (להלן: "הסכם הניהול") לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 21 במרץ 2015.

(ב) ביום 16 בינואר 2018 וביום 4 במרץ 2018, אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון החברה, וביום 23 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו, בתוקף מיום 21 במרץ 2018, מועד סיומו של הסכם הניהול שאושר בשנת 2015 כמתואר לעיל, לתקופה של שלוש שנים. להלן תנאיו העיקריים של הסכם הניהול האמור:

על פי הסכם הניהול, אלקו תעניק שירותי ניהול ותקבל עבורם תמורה כדלקמן:

(1) שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל לחברה מקרב ה"ה דניאל זלקינד, מיכאל זלקינד ואברהם ישראלי, בהיקף של 60% משרה, תמורת 1.1 מיליון ש"ח לשנה, בתוספת מע"מ כדין, צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. בפועל מכהן בתפקיד מר אבי ישראלי. ליו"ר הדירקטוריון לא ישולמו תגמולים נוספים, פרט להחזר הוצאות סביר בגין הוצאות ספציפיות בקשר עם מילוי תפקידו, כאשר סכום ההחזר יבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה, אחת לשנה. התשלום ישולם על-ידי החברה לאלקו על-בסיס חודשי.

(2) 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, לא כולל יו"ר הדירקטוריון), בסכום השווה לסכום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות עבור כל ישיבה שהדירקטור ישתתף בה, בהתאם לסכומים המקובלים בחברה, בתוספת מע"מ כדין. 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, והם משולמים לאלקו כיום בגין כהונתם של ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד כדירקטורים בחברה. התשלום ישולם לאלקו במועד התשלום ליתר הדירקטורים בחברה.

(3) שירותי ניהול נוספים באמצעות המנכ"לים המשותפים של אלקו, ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, כדלקמן: שירותי פיתוח עסקי בין היתר בתחום מקבצי הדיור ואיתור הזדמנויות עסקיות לחברה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי והשתתפות בדיוני האסטרטגיה של החברה. בנוסף, אלקו תעניק לחברה באמצעות מנהליה ועובדיה, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי לרבות השתתפות בדיוני האסטרטגיה של החברה, וכן שירותי ביקורת פנים, חשבונאות, מיסים, רכש קבוצתי, כספים וכיו"ב, תמורת 2.147 מיליון ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כדין. 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 הלל לביא המכהן כמבקר הפנים של החברה, מר אבי ישראלי (המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה) ובהתאם לצורך גם על-ידי יועצים של אלקו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. עסקאות חריגות: (המשך)

2. הסכם ניהול עם אלקו בע"מ (המשך)

(4) בנוסף לתמורה שפורטה לעיל, תשלם החברה לאלקו, מידי שנה, בגין שירותי הניהול המפורטים לעיל, מענק ניהול שנתי הנגזר מהרווח (הפסד) לפני מס בהתאם לדוח השנתי המבוקר של החברה בשנה הרלוונטית, אשר יבוצעו בו התאמות, כמפורט להלן (להלן: "הרווח (ההפסד) המתואם"):

(א) נטרול מהרווח (הפסד) התאמות שווי הוגן כתוצאה משערוכים של מקבצי דיור (לרבות הכנסות (הוצאות) Promote שנובע מהשערוכים) ותוצאות מהעברה מקרן הפרשי תרגום (ב) הוספה לרווח (הפסד) של חלק החברה בתזרים המזומנים החופשי שנבע לה מממוש של מקבצי דיור בתקופה, לרבות רכיב ה-Promote, בניכוי חלק החברה בעלות המצטברת שהושקעה בפועל בנכס ובהתחשב בתזרימים שנבעו לחברה במימון מחדש, לאחר מועד הרכישה.

המענק ישולם על-ידי החברה לאלקו מדי רבעון בתוספת מע"מ כדן, כאשר מדרגות הרווח יחושבו באופן יחסי לתקופה הרלוונטית ולאחר פרסום הדוחות השנתיים תיערך התחשבות בגין אותה שנה. בהתאם להתקשרות, בגין רווח מתואם מתחת לסך של 30,000 אלפי 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 2.5 מיליון ש"ח בשנה בתוספת מע"מ כדן, צמוד למדד המחירים לצרכן. ככל שיהיה לחברה הפסד מתואם, היא לא תשלם באותה שנה מענק. ההפסד המתואם כאמור, יקוזז מהרווח המתואם בשנה או בשנים שלאחר מכן, החל מהשנה העוקבת למענק האחרון ששולם על-פי ההסכם, עד תום תקופת ההסכם. בשנת 2018 שילמה החברה לאלקו דמי ניהול בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח, ולא שילמה כל מענק.

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד היה עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים, מנכ"לים משותפים וכן יורשי השליטה באלקו, בעלת השליטה בחברה. ליו"ר הדירקטוריון מר אבי ישראלי היה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותו מועסק על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה.

3. עסקת מידטאון

בימים 22 בדצמבר 2016, 10 בינואר 2017, 15 בפברואר 2017 ו-21 בפברואר 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, וביום 5 במרץ 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, את התקשרות החברה עם אלקטרה השקעות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של אלקטרה בע"מ (להלן: "אלקטרה השקעות"), שהינה חברה בשליטת אלקו, בעלת השליטה בחברה, בעסקה לפיה תמכור החברה לאלקטרה השקעות את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה (למעט הזכות בעודפים, כהגדרתה להלן) ביחס ל-15 מניות רגילות של מידטאון בע"מ (להלן: "מידטאון") המהוות 12.5% מהונה המונפק והנפרע של מידטאון, וכן תמחה לה את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה (החל ממועד השלמת העסקה) של החברה על-פי הסכם מייסדים אשר נחתם בין בעלי המניות של מידטאון (להלן: "הסכם המייסדים"), לרבות מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של החברה בקשר עם הלוואת בעלים אשר הועמדה על-ידי החברה למידטאון, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2016 עמדה על כ-41.5 מיליון ש"ח, זאת בתמורה לקבלת סך כולל אשר שולם לחברה במזומן במועד השלמת העסקה, של 42 מיליון ש"ח. המניות הנמכרות הועברו לאלקטרה השקעות כפי מצבן (AS-IS) כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי, מכל מין וסוג שהוא, שמקורן בחברה, למעט שעבודים והתחייבויות לטובת הגורמים המממנים, למעט זכויות בעלי המניות של מידטאון על-פי הסכם המייסדים ולמעט, כי החברה תמשיך להיות זכאית לקבלת 43% מן העודפים העתידיים אשר משויכים למניות הנמכרות לאחר חלוקה ראשונה לאלקטרה השקעות של סכומים כפי שנקבעו בהסכם (לעיל ולהלן: "הזכות בעודפים"). בהסכם נקבעו מנגנוני בקרה ביחס לביצועי הפרויקט וחלוקות שיבוצעו על ידו. ביום 8 במרץ 2017, הושלמה העסקה והחברה שוחררה מכל הערבויות (בהיקף של עד 332.5 מיליון ש"ח) והבטחות אותן היא העמידה לטובת הגורמים המממנים של הפרויקט.

בהתאם לתנאי ההסכם האמור, צפויה החברה לקבל עודפים בסך של כ-6 מיליון ש"ח. היתרה בדוחות הכספיים משקפת את הסכום הנ"ל לקבל.

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד היה עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים באלקטרה שהינה חברה בשליטתה של אלקו, בעלת השליטה בחברה. כמו-כן, לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד היה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותם בניו של מר גרשון זלקינד ז"ל, שהיה באותו מועד בעל השליטה באלקו, שהינה בעלת השליטה בחברה ובאלקטרה. ליו"ר הדירקטוריון מר אבי ישראלי היה עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותו מועסק על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. עסקאות חריגות: (המשך)

4. הוצאת כתבי שיפוי לבעלי השליטה

ביום 15 במרץ 2017 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 18 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה, מתן התחייבות מתוקנת לשיפוי מראש ("כתב השיפוי"), בהתאם לתיקונים שבוצעו בתקנון ההתאגדות של החברה ביום 9 באוגוסט 2016, לדירקטורים ולנושאי משרה בכירה בחברה לרבות לבניו של מר גרשון זלקינד ז"ל, שהיה בעל השליטה בחברה באותו מועד, ה"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.

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד, דירקטורים בחברה ובניו של מר גרשון זלקינד ז"ל אשר היה באותו מועד בעל השליטה בחברה, היה עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם מוטבים על-פי כתבי השיפוי.

5. תיחום פעילות

ביום 3 בינואר 2016 אישר דירקטוריון החברה הסדר תיחום פעילות הקובע כי הצעות עסקאות המתקבלות באלקו בתחום מקבצי הדירור תוצענה לחברה. במידה והחברה לא תהא מעוניינת בהזדמנות העסקית, תהיה אלקו רשאית להעביר את ההצעה לכל גורם אחר. החלטות על אי היענות להצעות עסקיות שתועברנה לחברה, תתקבלנה על ידי מנכ"ל החברה וועדת הביקורת. הצעות בתחום הייזום בישראל תוצענה לאלקטרה בע"מ (חברה אחות של החברה).

6. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

ביום 23 באוקטובר 2018 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה באלקו ובחברות המוחזקות שלה (לרבות החברה וחברות בנות ציבוריות אחרות) ("קבוצת אלקו"), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"). הפוליסה האמורה תרכש מצד שלישי, לתקופה של 18 חודשים מיום 1 בנובמבר 2018 (תום תקופת פוליסת הביטוח שהיתה קיימת באותו מועד) ועד ליום 30 באפריל 2020, בעלות כוללת לקבוצת אלקו של כ-174.3 אלפי דולר (עלות ל-12 חודשים של כ-116 אלפי דולר) ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ולתקופה, של 100 מיליון דולר. כל נושאי המשרה בחברה מבטחים על פי הפוליסה בתנאים זהים.

באותו מועד אישרו ועדת הבקורת ולאחריה דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות ההקלות, את חלוקת תשלומי הפרמיה בגין הפוליסה האמורה לעיל, בין החברות בקבוצת אלקו על פי מפתח חלוקה שהוצע על ידי יועץ חיצוני, באופן שבו חלקה של החברה יעמוד על 25.2% (סך של כ-44 אלפי דולר לתקופה של 18 חודשים).

לה"ה דניאל ומיכאל זלקינד היה עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים מנכ"לים משותפים ובעלי השליטה באלקו, בעלת השליטה בחברה וכן דירקטורים בחברות הבנות הציבוריות האחרות של אלקו, אשר הינן כולן צד להתקשרות הנ"ל. ליו"ר הדירקטוריון מר אבי ישראלי עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותו מועסק על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה, ודירקטור באלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, אשר הינן צד להתקשרות הנ"ל.

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

באור 20 - יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. עסקאות חריגות: (המשך)

7. קרן להנצחת זכרו 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, תיוסד 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 (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, אשר יעמדו בתנאי הסף לקבלת המלגות, והן לציבור הרחב (בעיקר סטודנטים מרקע סוציאקונומי מוחלש).

אלקו תתרום לתקציב הקרן השנתי סך של כ-1 מיליון ש"ח וכל אחת מחברות הקבוצה הציבוריות, לרבות החברה, תתרום סכום בסיסי של 300 אלפי ש"ח בשנה. בנוסף, כל אחת מן החברות הציבוריות תבצע תרומה נוספת בהתאם ליחס כח האדם המועסק על ידי כל חברה כאמור בהשוואה ליתר חברות הקבוצה הציבוריות. להערכת החברה, התרומה השנתית המקסימלית של החברה בגין שנת פעילות מלאה (לרבות סכום הבסיס) יעמוד על כ-302 אלפי ש"ח.

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.

לה"ה דינאל ומיכאל זלקינד עניין אישי באישור ההתקשרות, עקב היותם דירקטורים בחברה וכן דירקטורים מנכ"לים משותפים ובעלי שליטה באלקו, בעלת השליטה בחברה, וכן היותם דירקטורים בחברות הבנות הציבוריות האחרות של אלקו, אשר כולן הינן צד להתקשרות הנ"ל. ליו"ר הדירקטוריון מר אבי ישראלי עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותו מועסק על ידי אלקו, בעלת השליטה בחברה, אשר הינה צד להתקשרות.

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

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 השכרת או שכירת שטחים, קבלת שירותי ניהול נכסים, קבלת שירותי מחשוב, השתתפות בפוליסות ביטוח קבוצתיות, רכישת מכשירי חשמל ומזגנים, וכיו"ב.

כללים לסיווג עסקאות זניחות שאימצה החברה:

בחודש מרץ 2018 אישרה ועדת הביקורת של החברה, קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין/שליטה בה כעסקה זניחה.

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, 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, רכושה 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.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - הכנסות ורווחים, עלויות והוצאות

א. הכנסות מדמי שכירות ומכירת משרדים מנכסי אסטרטגיית המימוש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,478	10,918	13,712
29,144	17,397	5,415
<u>40,622</u>	<u>28,315</u>	<u>19,126</u>

הכנסות מדמי שכירות מנכסי אסטרטגיית המימוש
הכנסות ממכירת משרדים מנכסי אסטרטגיית המימוש

ב. עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,705	9,890	9,058
(2,976)	126	5,925
19,298	11,629	9,296
<u>27,027</u>	<u>21,645</u>	<u>24,279</u>

ניהול ואחזקת מבנים של נכסי אסטרטגיית המימוש
ירידת (עליית) ערך מלאי מקרקעין
עלויות ממימוש נכסי אסטרטגיית המימוש

באור 22 - הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,142	3,478	3,561
3,942	3,985	3,595
6,533	6,339	5,615
<u>14,617</u>	<u>13,802</u>	<u>12,771</u>

שכר ונלוות
דמי ניהול לחברה האם
הנהלה וכלליות אחרות

באור 23 - הוצאות (הכנסות) מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,063	20,084	21,984
4,464	5,845	5,199
752	-	30
<u>24,279</u>	<u>25,929</u>	<u>27,213</u>
(1,765)	(1,088)	(519)
(170)	(134)	(204)
-	(55)	-
-	-	(4,562)
(1,503)	(1,087)	(2,900)
<u>(3,438)</u>	<u>(2,364)</u>	<u>(8,185)</u>

הוצאות מימון:
אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התאמת שווי הוגן בגין הלוואות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הכנסות מימון:
רווח מניירות ערך סחירים
הכנסות ריבית, נטו מהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
התאמת שווי הוגן בגין הלוואות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש עסקה משותפת אחרים

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - מסים על ההכנסה

א. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,139	(3,205)	16,786	מסים שוטפים
2,247	6,367	(13,025)	מסים נדחים
(1,769)	(4,448)	(1,603)	מסים בגין שנים קודמות
4,616	(1,286)	2,158	

ב. חוקי המס החלים על הקבוצה:

- (1) במסגרת תיקונים בנושאי מיסוי משנת 2013 נקבע, בין השאר, כי רווחי שערור (עודפים שלא התחייבו במס חברות, או מס שבח, מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערור ומשערוך זה גם חולקו רווחים. לכניסת החוק לתוקף לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.
- (2) ביום 29 בדצמבר 2016, פורסם ברשומות חוק ההתייעלויות הכלכליות (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נחקק כי שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018.
- (3) הכנסות הנובעות מחלוקת דיבידנד מחברות זרות בחו"ל יהיו חייבות במס בישראל בשיעור מס החברות בישראל תוך קבלת זיכוי על המס שנוכה בחו"ל בגין הדיבידנד. לחילופין החברה יכולה לבחור במסלול זיכוי עקיף במסגרתו תהא החברה זכאית לבחור להתחייב במס בשיעור מס החברות בישראל על מלוא ההכנסה ממנה חולקו הדיבידנדים, ולהפחית מסכום חבות המס בישראל את סכום המיסים הזרים ששולמו על ההכנסה ממנה שולם הדיבידנד, קרי: מס החברות והמס שנוכה במקור בחו"ל בגין הדיבידנד. מסלול הזיכוי העקיף יהיה אפשרי בתנאי שהחברה תחזיק בשיעור של 25% או יותר מאמצעי השליטה בחברה הבת הזרה שמחלקת את הדיבידנד. אם מרבית הכנסותיהן של החברות הזרות המוחזקות על ידי החברה (במישרין או בעקיפין) הן הכנסות פאסיביות (כגון: הכנסה משכירות, מריבית או מדיבידנד שאינה מגיעה לכדי עסק) ובגין אותן הכנסות שולם מס הנמוך מ-15%, עשויות אותן חברות זרות להיחשב כ"חברה נשלטת זרה" (חנ"ז). במקרה כאמור, החברה שהינה בעלת שליטה בחברה הזרה, תתחייב במס באופן שבו ייראו אותה כאילו קיבלה את חלקה ברווחים הבלתי מחולקים של החברה הנשלטת הזרה בשנת המס שבה הם נצברו. לדעת הנהלת החברה בשנים 2009-2018 אף לא אחת מהחברות המוחזקות של החברה בחו"ל נחשבה לחברה נשלטת זרה. תיקונים בנוגע לחנ"ז, בתוקף מיום 1 בינואר 2014, כוללים, בין השאר:

להלן עיקרי התיקון:

- א. בוטל מנגנון זיכוי המס הרעיוני אשר ניתן עד כה במסגרת משטר הדיבידנד הרעיוני החל על חברה נשלטת.
 - ב. מכירת ניירות ערך- בהתאם לתיקון, תמורה ממכירת ניירות ערך (אף אם היא הכנסה מעסק) תחשב כהכנסה פסיבית אלא אם הוחזקו פחות משנה והוכח כי שימשו את החברה בעסק.
 - ג. אופן חישוב ההכנסה, ההכנסה החייבת והרווחים של חברות החוץ – בעוד שבעבר חברות הממוקמות במדינה שאינה מדינת אמנה הוכפפו לצורך חישוב ההכנסה והרווח לכללי חשבונאות מקובלים, בעקבות השינוי, יבוצע החישוב בהתאם לדיני המס בישראל. במקביל, לגבי חברות הממוקמות במדינות אמנה, נקבע כי החישוב יכלול מעתה גם דיבידנד או רווח הון וסכומים שנוכו לצרכי מס באותה מדינה אך אינם מוכרים כהוצאה או כניכוי בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (4) כללי מחירי העברה בישראל - ביום 11 באוגוסט 2011 פורסם תיקון להוראת סעיף 85 א' שעניינו עסקאות בינלאומיות שבהן מתקיימים בין הצדדים יחסים מיוחדים. במסגרת התיקון נקבעו תנאים, שבהתקיים כולם, ההלוואה לא תיחשב כעסקת אשראי לעניין סעיף 85 א'.
- לחברה קיימות בעיקר עסקאות של מתן אשראי לחברות המוחזקות כאמור בבאור 2.ג. לדעת הנהלת החברה המסתמכת על בדיקה שבוצעה על-ידי מומחה חיצוני בלתי תלוי, מתן האשראי לחברות מוחזקות שלה, הינו בתנאי שוק כנקבע בתקנות ובכללי מחירי העברה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - 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. Electech הינה חברת החזקות הולנדית בבעלות מלאה של החברה המנהלת את רוב החזקותיה של החברה בחו"ל. שיעורי המס החלים על פעילותן של חברות מוחזקות בחו"ל במדינות: ארה"ב, גרמניה, הודו, שווייץ, לוקסמבורג והולנד 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%.	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 יאה כפוף למס בהתאם לשיעור מס החברות בארה"ב.
גרמניה	מס חברות פדראלי בשיעור כללי של כ-15.825% (כולל מס סולידאריות) ובנסיבות מסוימות גם תוספת מס עסקים ששיעורו, אם יחול, ינוע בדרך כלל, בין 14% ל-17% על-פי מיקומה הגיאוגרפי של הישות בעלת הנכס. עקב כך, המס האפקטיבי הכולל עשוי לנוע בין 30% ל-33%.	רווח הון במכירת נכס ממוסה כרווח רגיל לפי שיעור מס החברות.	ככלל, רווחי הון ממכירת מניות החברות הגרמניות על-ידי Electech – הינם פטורים ממס בהולנד, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים מכוח "פטור השתתפות" בהולנד. בהתאם לאמנה בין הולנד וגרמניה, רווח הון במכירת מניות החברות הגרמניות עשוי להיות כפוף למס בגרמניה בשיעור מס החברות הפדראלי. בכפוף לתנאים מסוימים, ניתן להחיל את משטר פטור השתתפות בגרמניה ורק 5% מרווח ההון יהיה כפוף למס. בנוסף, במכירת החברות הגרמניות עשוי לחול בגרמניה מס RETT אשר נע בין 3.5%-6.5% בהתאם למיקום נכסי החברה הגרמנית.
הודו	שיעור מס חברות בהודו עומד כיום על שיעור אפקטיבי של 34.608% לחברות מקומיות ו- 43.26% לחברות זרות.	מכירת נכס מניב תהיה חייבת במס רווחי הון בהודו בשיעור של 20% ובתנאי שהנכס הוחזק במשך תקופה העולה על 3 שנים. נכס שהוחזק במשך פחות מ-3 שנים, יאה כפוף למס בהתאם למצוין בעמודת שיעורי מס החברות.	בהתאם להוראות אמנת המס הנוכחית בין הודו ומאוריציوس, רווח הון ממכירת מניות של חברה הודית על-ידי חברה תושבת מאוריציס יאה פטור ממס הן בהודו (מכוח הוראות אמנת המס) והן במאוריציס (מכוח הדין הפנימי). יחד עם זאת, בהתאם לקוד המס ההודי ייתכן ותחויב החברה תושבת מאוריציס במס רווח הון בעת מכירת מניות של החברה ההודית בשיעור מס של (20%).
לוקסמבורג	הכנסות שכירות כפופות למס מצרפי בשיעור של 26.01% המורכב מ-18% מס חברות, היטל קרן תעסוקה של 7% וכן מ-6.75% מס עסקים מוניציפאלי בעיר לוקסמבורג.	רווח הון במכירת נכס ממוסה כרווח רגיל לפי שיעור מס החברות.	בהתאם לאמנה למניעת כפל מס בין ישראל ולוקסמבורג, רווח הון שינבע לחברה ממכירת אחזקותיה בחברה הלוקסמבורגית יאה פטור ממס בלוקסמבורג. רווח ההון כאמור ממכירת מניות החברה הלוקסמבורגית על ידי החברה יאה כפוף למס רווח הון בישראל בשיעור של מס החברות ובכפוף לזיכוי בגין מיס חוץ ששולמו על אותו רווח ההון.
הולנד	על הכנסות השכירות תתחייב החברה במס בשיעור של 20% עד לתקרה של 200,000 אירו, ו-25% על כל סכום מעל 200,000 אירו.	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 יאה פטור ממס בהולנד (בהנחה ולא מדובר בחברה שכל נכסיה, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין). רווח ההון כאמור ממכירת מניות Electech על ידי החברה יאה כפוף למס רווח הון בישראל בשיעור של מס החברות ובכפוף לזיכוי בגין מיס חוץ ששולמו על אותו רווח ההון (במידה וישולמו).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - 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			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,710	4,100	25,197	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
25.0%	24.0%	23.0%	שיעור מס סטטוטורי
6,678	984	5,795	המס התיאורטי
התאמות:			
5,562	10,978	(1,268)	חלק החברה בתוצאות חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת, נטו
4,449	1,894	3,591	הפרשים משיעורי מס שונים בחו"ל
(5,747)	1,719	(1,576)	הפרשים זמניים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
			הפסדים לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים
155	-	1,160	נדחים בעבר והוכרו בתקופה
-	(10,368)	-	השפעת שינוי שיעור המס בארה"ב על המסים הנדחים, נטו
(1,769)	(4,448)	(1,603)	מסים בגין שנים קודמות
(2,701)	(1,779)	(1,210)	הוצאות לא מוכרות, הכנסות פטורות והפרשים תמידיים, נטו
(3,852)	(743)	(959)	הבדלים בהגדרות הון ונכסים
1,842	477	(1,772)	אחרים, נטו
<u>4,616</u>	<u>(1,286)</u>	<u>2,158</u>	

ד. שומות סופיות:

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014. לחברה מאוחדת בגרמניה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2015, לחברה מאוחדת בהולנד שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2015, לחברות מאוחדות בארה"ב שומות סופיות עד שנת 2014 ולחברות מאוחדות בקנדה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2013.

ה. רפורמת המס בארה"ב:

בתאריך 22 בדצמבר 2017, נכנס לתוקף בארה"ב חוק הקיצוצים והמשורות (להלן: "חוק המס"), אשר קבע שינויים משמעותיים בחוקי מס ההכנסה הפדרליים בארה"ב. ביניהם, תוקן שיעור המס הפדרלי מ-35% ל-21%, בתוקף החל משנת 2018. כתוצאה מהאמור, רשמה החברה בשנת 2017 הקטנה של ההתחייבויות למיסים נדחים, נטו בסך של כ-10,368 אלפי ש"ח אשר נכללו כהכנסה בסעיף מסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד המאוחד, וזאת כתוצאה ממדידה מחדש של המס הנדחה בארה"ב על בסיס שיעורי מס ההכנסה החדשים.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים:

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

בגין סעיפים מאזניים			
סה"כ אלפי ש"ח	אחרים (*) אלפי ש"ח	נכסים מניבים אלפי ש"ח	
44,992	(5,990)	50,982	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
			שינויים במשך השנה:
2,247	840	1,407	זקיפה לדוח רווח והפסד
(1,306)	-	(1,306)	הוצאות מסים בגין פעילות שהופסקה
504	-	504	הפרשי תרגום
4,939	-	4,939	כניסה לאיחוד
(34,834)	-	(34,834)	מיון מסים נדחים המיוחסים לנכסים מניבים המיועדים למכירה למסים שוטפים
(1,708)	-	(1,708)	שינויים אחרים
14,834	(5,150)	19,984	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
			שינויים במשך השנה:
9,206	(927)	10,133	זקיפה לדוח רווח והפסד
(2,839)	-	(2,839)	הוצאות מסים בגין פעילות שהופסקה
(3,267)	-	(3,267)	הפרשי תרגום
17,934	(6,077)	24,011	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
			שינויים במשך השנה:
(13,025)	(1,148)	(11,877)	זקיפה לדוח רווח והפסד
1,151	-	1,151	הפרשי תרגום
6,060	(7,225)	13,285	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(*) בעיקר בשל הפסדים מועברים בישראל שנוצרו בגינם התחייבויות למסים נדחים.

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

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(17,934)	(6,060)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

- ו. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות:
 לחברה ולחברות מאוחדות של החברה הפסד עסקי נצבר להעברה ליום 31 בדצמבר 2018 בסך של כ- 182 מיליון ש"ח וכן לחברה הפסד הון נצבר להעברה ליום 31 בדצמבר 2018 בסך של כ- 66 מיליון ש"ח.
 בחודש נובמבר 2018 נחתם בין החברה לבין פקיד השומה הסכם שומות לשנים 2012-2014, לפיו יתרת ההפסד העסקי המועבר וההפסד ההוני של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 יועמדו על סך של 53.4 מיליון ש"ח ו- 33.6 מיליון ש"ח בהתאמה. בהתאם להסכם האמור, לא נדרשה החברה לרשום הפרשה בדוחותיה הכספיים.
 לחברות מאוחדות הפועלות בהולנד, ארה"ב ובגרמניה הפסדים לצרכי מס להעברה בסך של כ- 11 מיליון אירו (כ- 50 מיליון ש"ח), כ- 6 מיליון דולר (כ- 22 מיליון ש"ח) וכ- 8 מיליון אירו (כ- 35 מיליון ש"ח), בהתאמה.

ז. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר		
2017 (*)	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
187,030	184,920	הפסדים עסקיים לצרכי מס
66,157	66,157	הפסדי הון לצרכי מס

(*) בהתחשב בהסכם שומות לשנים 2012-2014 שנחתם בחודש נובמבר 2018.

באור 25 - רווח (הפסד) למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,210	(60,018)	15,970	רווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה לבעלי המניות
(13,573)	(64,154)	-	הפסד ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילויות שהופסקו לבעלי המניות
16,783	4,136	15,970	רווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילויות נמשכות לבעלי המניות
46,374	56,410	56,410	כמות המניות המשוקללת ששימשו לצורך חישוב ההפסד למניה בסיסי - באלפים (*)
46,374	56,410	56,559	כמות המניות המשוקללת ששימשו לצורך חישוב ההפסד למניה מדולל - באלפים (*)

רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות: (**)			
רווח (הפסד) למניה בסיסי -			
0.36	0.07	0.283	רווח (הפסד) בסיסי לבעלי המניות - (בש"ח) מפעילות נמשכות
(0.29)	(1.14)	-	הפסד בסיסי לבעלי המניות - (בש"ח) מפעילות שהופסקה
0.07	(1.06)	0.283	רווח (הפסד) בסיסי לבעלי המניות - (בש"ח)
רווח (הפסד) למניה מדולל -			
0.36	0.07	0.282	רווח (הפסד) מדולל לבעלי המניות - (בש"ח) מפעילות נמשכות
(0.29)	(1.14)	-	רווח (הפסד) מדולל לבעלי המניות - (בש"ח) מפעילות שהופסקה
0.07	(1.06)	0.282	רווח (הפסד) מדולל לבעלי המניות - (בש"ח)

- (*) הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה, הותאם למפרע בגין הנפקת מניות הטבה בכל תקופות הדיווח המוצגות (ראה גם באור 19ד).
- (**) הותאם למפרע.

אלקטרה נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - 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	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
71,517	26,488
511,268	484,106
33,609	-
86,723	232,620
2,740	1,935
8,368	-
714,225	745,149
660,169	661,154

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושוי מזומנים

מדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים

השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד

מדידה בעלות מופחתת דרך רווח והפסד:

לקוחות וחיבים

פקדונות

מדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

השקעות בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

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 והפרישי 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 חוץ שונים, בעיקר של דולר ארה"ב והאירו. סיכון מטבע נובע מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות של החברה (ש"ח). על פי מדיניות הקבוצה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי מימון רכישת נכסים של פעילויות חוץ על ידי נטילת הלוואות הנקובות באותו מטבע, מעת לעת לקבוצה תזרים מזומנים עודף נטו מקבלת הכנסות במטבעות הרשומים לעיל.

באשר לנתונים בדבר עודף התחייבויות על נכסים במט"ח בדוח על המצב הכספי המאוחד לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 31 בדצמבר 2017, ראה סעיף ג להלן.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשינויים של 5% בשערי חליפין של מטבעות חוץ עיקריים אל מול השקל והשפעתם על הרווח וההפסד ועל ההון לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 31 בדצמבר 2017. יצוין כי לא מובאת לידי ביטוי חשיפת החברה לשינויים בשער החליפין של הרופי היות וההלוואות שנתנה החברה לחברה הכלולה בהודו נקובות בדולר ארה"ב.

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 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)

(3) ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(א) ניהול סיכון מטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2018		
בדולר		
תיסוף של 5%		
ארה"ב	ביוח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,599	3,766	השפעה על ההון (נכסים בניכוי התחייבויות)

ליום 31 בדצמבר 2017		
בדולר		
תיסוף של 5%		
ארה"ב	ביוח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,053	7,100	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 שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח (מטבע ההצגה של הקבוצה).

(ב) סיכון אשראי -

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. הקבוצה מקבלת את רוב הכנסותיה משכירות (כולל ניהול) במט"ח, בישראל ובמדינות בהן היא פועלת מראש. כמו כן, עבור חלק מהשוכרים התקבלו בטחונות מתאימים וזאת בהתאם להסכם עימם.

לחברה הלוואות המוצגות בשווי הוגן לבעלי מניות בחברות המוחזקות על ידי אשר כנגדם אין בטחונות (ראה באור 9 לעיל). החברה מעמידה מעת לעת הלוואות ביניים גישור לקרנות מקבצי הדיור בארה"ב, אשר תפרענה בעת גיוס כספים ממשקיעי הקרן (ראה באור 7 לעיל).

(ג) סיכון ריבית -

1. סיכון שווי הוגן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות כהלוואות לזמן ארוך 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 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)

(3) ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(ג) סיכון ריבית (המשך)

2. סיכון בגין שיעור ריבית

(א) ניתוח הרגישות להלן מתייחס לחשיפת החברה לשינוי בשיעור הריבית המשתנה למועד הדוח על המצב הכספי. החשיפה נבדקה לגידול בשיעור של 5% בריבית המשתנה מאחר ולהערכת הנהלת החברה, שיעור זה מייצג שיעור סביר לתנודתיות בשיעורי הריבית. ניתוח הרגישות הינו ביחס להלוואות החברה הנושאות ריבית משתנה נטו משינוי מקביל בפיקדונות ובמזומנים נושאי ריבית משתנה. קיטון מקביל של 5% בשיעור הריבית המשתנה ישפיע בגידול מקביל ברווח. ההשפעה על ההון מוצגת בניכוי המס. לקיטון/גידול של 5% בשיעור הריבית המשתנה אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

(ב) להערכת ההנהלה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בסמוך ליום 31 בדצמבר 2018, שיעור הריבית המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות של הקבוצה הנקובות באירו 2.7-3.18%, בדולר 4.93-6.8%, בשקל 3.75% שיעורים אלו עשויים להשתנות עם השתנות שיעורי הריבית בשווקים הבינלאומיים. מניתוח רגישות שנעשה עולה כי כל תוספת בשיעור של 1% בגובה שיעור ריבית השוק עבור ההתחייבויות באירו, בדולר, בשקל משפיעה על שוויים ההון של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך בכ- 10 אלפי ש"ח, כ- 70 אלפי ש"ח, כ- 37 אלפי ש"ח בהתאמה.

(ד) סיכון מדד -

למועד הדוח הכספי, לקבוצה התחייבויות כספיות, נטו הצמודות למדד המחירים לצרכן, בסך של כ- 136 מיליון ש"ח. עליה במדד המחירים לצרכן משפיעה על תוצאותיה הכספיות (הוצאות מימון) של החברה. להערכת הנהלת החברה שיעור השינוי האפשרי הסביר בשיעור המדד הינו בכ- 2% לשנה (2017 - 2%).

באם יגדל שיעור מדד המחירים לצרכן ב- 2% הפסד החברה לשנת 2018 היה גדל בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח (2017 - כ- 4 מיליון ש"ח; 2016 - כ- 7.2 מיליון ש"ח). בהתאם, באם יגדל שיעור מדד המחירים לצרכן ב- 2% ההשפעה על ההון של החברה תהיה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח (2017 - כ- 3 מיליון ש"ח; 2016 - כ- 4.5 מיליון ש"ח). ההשפעה על ההון מוצגת בניכוי המס.

(4) סיכון נזילות

האחריות הסופית בגין ניהול סיכוני הנזילות חלה על הديرקטוריון, 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 26 - 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 נקבע	שיעור ריבית אפקטיבית	סה"כ
2019	2020	2021	2022	2023				
					אלפי ש"ח		%	אלפי ש"ח
101,026	4,305	44,652	-	-			3.75-6	101,026
74,960	547	17,743	-	-			6.8	74,960
45,877	-	-	-	-			2.7	45,877
4,305	63,460	-	-	-			5.66	53,262
-	41,842	40,226	38,610	36,994	43,230		3.18	18,290
6,894							6.98	6,894
70,513							4.8	133,973
43,458							4.8	244,359
						13		13
347,032	110,154	102,621	38,610	36,994	43,230	13		678,654

ליום 31 בדצמבר, 2018

התחייבויות פיננסיות

הלוואות לזמן קצר:

בש"ח ללא הצמדה

דולר

יורו

הלוואות לזמן ארוך - כולל חלויות שוטפות

הלוואה בדולר

הלוואה ביורו

אג"ח - צמוד ב

אג"ח - צמוד ד

אג"ח - לא צמוד ה

הלוואה ממיעוט - דולר קנדי

סה"כ התחייבויות פיננסיות

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מטרת ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

(4) סיכון נזילות (המשך)

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	טרם נקבע	שיעור ריבית אפקטיבית	סה"כ אלפי ש"ח
2018	2019	2020	2021	2022			%	
ליום 31 בדצמבר, 2017								
התחייבויות פיננסיות								
הלוואות לצמן קצר:								
2,597							6	2,597
27,003							6.05	27,003
דולר								
הלוואות לצמן ארוך - סלל חלויות שוטפות								
1,675	1,675	1,675	32,616	-			5.05	37,642
4,968	42,268	-	-	-	-		2.7	47,236
157	157	157	4,736	-	-		3.31	5,206
256	86,823	-	-	-	-		פריים + 2%	87,079
14,181	6,704	-	-	-	-		6.29	20,886
72,575	69,702	60,371	-	-	-		4.7	202,649
9,697	45,005	43,389	41,773	38,610	77,012		4.9	255,485
						1,913	14	1,913
133,109	252,335	105,592	79,125	38,610	77,012	1,913		687,696
סה"כ התחייבויות פיננסיות								

הלוואות לצמן קצר:

בש"ח ללא הצמדה

דולר

הלוואות לצמן ארוך - סלל חלויות שוטפות

הלוואה בדולר

הלוואה ביורו

הלוואה בפר"ש

הלוואה שקלית לא צמודה

אג"ח - צמוד ב

אג"ח - צמוד ד

אג"ח - לא צמודה

הלוואה ממיעוט - דולר קנדי

סה"כ התחייבויות פיננסיות

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2018	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	הפרשי שער	שינויים אחרים (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח				
27,002	7,950	2,528	180,336	217,816
168,005	62,668	7,206	(180,336)	57,543
416,986	(78,015)	-	3,304	342,275
611,993	(7,397)	9,734	3,304	617,634
אלפי ש"ח				
-	28,658	(1,656)	-	27,002
215,501	(46,610)	(886)	-	168,005
362,969	53,300	-	717	416,986
578,470	35,348	(2,542)	717	611,993

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

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

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

באור 27 - שווי הוגן

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

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

- רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או ההתחייבויות 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 הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.
להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 בשוויים הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

יום 31 בדצמבר 2018		
רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
נדל"ן להשקעה בישראל:		
-	138,725	138,725
-	138,725	138,725
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל בגרמניה:		
105,144	-	105,144
105,144	-	105,144
105,144	138,725	243,869

סה"כ נדל"ן להשקעה (*)

(*) סכומי הנדלן להשקעה המוצגים בבאור כולל יתרות חייבים לזמן ארוך (straight line)

(1) מוצג לפי הסכם מכר, ראה באור 12ה(2).

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

27 באור - שווי הוגן (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר 2017			
רמה 2	רמה 3	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	126,200	126,200	מל"ן להשקעה וזכויות בניה בישראל:
-	126,200	126,200	מבנה מסחרי בהקמה
-	-	-	סה"כ מל"ן להשקעה בישראל
-	123,747	123,747	בגרמניה:
-	123,747	123,747	מבני משרדים
-	-	-	סה"כ מל"ן להשקעה בגרמניה
-	249,947	249,947	סה"כ מל"ן להשקעה (*)

(*) סכומי הנדלן להשקעה המוצגים בבאור כולל יתרות חייבים לזמן ארוך (straight line)

נכסים פיננסיים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר 2018			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	439,083	439,083
-	-	34,430	34,430
-	-	205,892	205,892
-	-	679,405	679,405
-	-	679,405	679,405

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:

הודו (לעניין השווי הוגן של השקעת החברה בהודו ראה באור 10ג(3))

אירופה

ארה"ב

סך הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:

סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס שאינן עיתי

נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:

פרויקט מידטאון

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני (1)

סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

-	-	6,080	6,080
-	63,054	-	63,054
-	63,054	6,080	69,134

ליום 31 בדצמבר 2017			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	416,676	416,676
-	-	53,955	53,955
-	-	25,553	25,553
-	-	496,184	496,184
-	-	8,368	8,368
-	-	33,609	33,609
-	-	538,161	538,161

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:

הודו

אירופה

ארה"ב

סך הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:

השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כלל אחר

השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד

סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס שאינן עיתי

נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:

פרויקט מידטאון

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני (1)

סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

-	-	11,096	11,096
-	52,776	-	52,776
-	52,776	11,096	63,872

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 27 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

1. לעניין התנועה בנדל"ן להשקעה שנמדדו בשווי הוגן לשנים 2018 ו- 2017 ראה באור 12א.

2. תנועה בנכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן לשנים 2018 ו- 2017.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018				
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
				הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים, נטו
סה"כ אלפי ש"ח	השקעה בנכס פיננסי אלפי ש"ח	השקעה בנכס פיננסי אלפי ש"ח	השקעה בנכס פיננסי אלפי ש"ח	
538,161	8,368	33,609	496,184	יתרה ליום 1 בינואר 2018
27,338	-	24,063	3,275	רווחים (הפסדים) שהוכרו:
30,772	(8,368)	2,171	36,969	ברווח והפסד
(58,366)	-	(58,366)	-	ברווח כולל אחר
141,501	-	-	141,501	השקעה
679,405	-	1,477	677,928	מתן (פרעון) הלוואות, נטו
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
				הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:
27,338	-	24,063	3,275	בסעיף חלק החברה בתוצאות חברות כלולות ועסקאות משותפות, נטו
51,401	-	48,126	3,275	סה"כ

תנועה בנכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן לשנת 2017

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017				
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
				הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים, נטו
סה"כ אלפי ש"ח	השקעה בנכס פיננסי אלפי ש"ח	השקעה בנכס פיננסי אלפי ש"ח	השקעה בנכס פיננסי אלפי ש"ח	
595,526	16,385	9,187	569,954	יתרה ליום 1 בינואר 2017
52,053	-	24,156	27,897	רווחים (הפסדים) שהוכרו:
(52,905)	(8,017)	436	(45,324)	ברווח והפסד
(170)	-	(170)	-	ברווח כולל אחר
(56,343)	-	-	(56,343)	השקעה
538,161	8,368	33,609	496,184	מתן (פרעון) הלוואות, נטו
				יתרה ליום 31 במרץ 2017
				הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:
51,880	-	24,156	27,724	בסעיף חלק החברה בתוצאות חברות כלולות ועסקאות משותפות, נטו
76,036	-	48,312	27,724	סה"כ

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 27 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

3. פירוט של הרווחים או ההפסדים של הקבוצה אשר הוכרו ברווח או הפסד

להלן פירוט של הרווחים או ההפסדים של הקבוצה אשר הוכרו ברווח או הפסד וסעיפי ההכנסות או ההוצאות בהם הוכרו, תוך פילוח בין רווחים או הפסדים הניתנים לייחוס לשינוי ברווחים (הפסדים) שלא מומשו בגין פריטים המוחזקים למועד הדוח, לבין אלו שמומשו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			
התאמת שווי הוגן של דל"ן להשקעה ורווח או הפסד הון מממוש	הכנסות משימי בשווי הוגן של נכס פיננסי דרך רווח והפסד סה"כ	אלפי ש"ח	
2,631	-	2,631	רווחים (הפסדים) מנכסים שטרם מומשו
(22,408)	24,063	1,655	רווחים (הפסדים) מנכסים שמומשו
(19,777)	24,063	4,286	סה"כ רווחים (הפסדים) בגין שיערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
התאמת שווי הוגן של דל"ן להשקעה ורווח או הפסד הון מממוש	הכנסות משימי בשווי הוגן של נכס פיננסי דרך רווח והפסד סה"כ	אלפי ש"ח	
(3,068)	24,156	21,088	רווחים (הפסדים) מנכסים שטרם מומשו
(1,249)	-	(1,249)	רווחים (הפסדים) מנכסים שמומשו
(4,317)	24,156	19,839	סה"כ רווחים (הפסדים) בגין שיערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 27 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

4. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018 באלפי ש"ח (חלק החברה)	טיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	טיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח	נתונים אחרים	טווח
השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל:						
138,725	נדל"ן להשקעה (2)	שיטת היוון ההכנסות	שכ"ד ממוצע לקביעת דמי השכירות למ"ר (בש"ח) שיעור היוון ממוצע	111 7.50%	גודל המבנה במ"ר (1)	14,591

(1) כולל שטחים תת קרקעיים.
(2) הנתונים המוצגים הינם בהתאם להערכת השווי אשר המועד הקובע שלה הינו 30 ביוני 2018, בתוספת השבחות ועלות שיפורים שבוצעו לאחר מועד זה ואשר הסתכמו לסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח.
(*) השווי ההוגן נקבע בהערכת שווי הנדל"ן להשקעה על ידי מערכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017 באלפי ש"ח (חלק החברה)	טיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	טיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח	נתונים אחרים	טווח
השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל:						
126,200	נדל"ן להשקעה בהקמה	גישת החילוץ	שכ"ד ממוצע לקביעת דמי השכירות למ"ר (בש"ח) שיעור היוון ממוצע	111 7.85%	גודל המבנה במ"ר (2)	37,137
123,747	השקעות בנדל"ן להשקעה בגרמניה: מבנה משרדים	הוון ההכנסות	דמי שכירות למ"ר (אירו) (1) שיעור תשואה (בעת המימוש) שיעור תפוסה מייצג	8.75 4.60% 100%	גודל המבנה במ"ר (2) גיל המבנה בשנים	15,535 24

(1) לשטחי משרדים בלבד.
(2) כולל שטחים תת קרקעיים.
(*) השווי ההוגן נקבע בהערכת שווי הנדל"ן להשקעה על ידי מערכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

אלקטרה נדל"ן בע"מ באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 27 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

5. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו ההנהלה הבכירה, לרבות גורמים האמונים על ניהול הנכסים והכספים. גורמים אלו מדווחים לחברי ועדת הדוחות הכספיים על הערכות השווי שנתקבלו ממערכי שווי חיצוניים להם היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. חברי הוועדה דנים במתודולוגיה, באומדנים ובהנחות שכלולות בהערכות השווי. דירקטוריון החברה מקבל דיווח בנושא זה, לרבות המלצה של ועדת הדוחות הכספיים לאישור הדוחות הכספיים הכוללים הערכות שווי אלו.

הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון ובמידת הצורך מעודכן השווי.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוגדר כמחיר שהיה מתקבל ממכירת הנדל"ן בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על טכניקות הערכה, כגון: גישת השוק- גישה המשתמשת במחירים ובמידע רלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות כגון: שיטת ההשוואה. גישת ההכנסה- גישה הממירה סכומים עתידיים (לדוגמה, תזרימי מזומנים עתידיים) לסכום נוכחי (מהוון) כגון: שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים להיוון תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את השטחים הפנויים של הנכסים, השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח, השלמת הפרויקט ו/או שמירה על הקיים, וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות וכד'.

כחלק מתהליך המדידה, עושה החברה שימוש בנתונים המסופקים לה על-ידי גורמים חיצוניים (כגון ברוקרים, או חברות לציטוטי מחירים).

6. תיאור של טכניקות הערכה של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים (הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים) נאמד באמצעות מודלים מקובלים לתמחור, כגון ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים ריבית ניכיון בשיעור המשקף להערכת החברה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. החברה מסתמכת באופן חלקי על ריבית ניכיון המצוטטת בשוק פעיל וכן על טכניקות הערכה שונות המתבססות בין השאר על ציטוטי ריבית מגופים פיננסיים. אומדן השווי ההוגן חושב באמצעות הערכת תזרימי המזומנים העתידיים וקביעת שיעור ריבית הניכיון על פי השיעורים בסמוך למועד הדוח על המצב הכספי ומבוססת בין השאר, על הנחות של הנהלת החברה. ההנחות המרכזיות אשר נלקחו בחשבון בקביעת השווי ההוגן של הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות הינן שיעור ריבית השוק בגין הלוואות אלו והערכת תקופת יתרת חיי הלוואה וזאת לצורך חישוב הערך הנוכחי שממנו נגזר שווי השוק. ההשקעה בהודו מוצגת בהתאם לתקבולים הצפויים על פי הסכמי המכירה שנחתמו. להלן פירוט טווח שיעורי הריבית ומשך חיי הלוואות בחתך של המדינות העיקריות: הודו וגרמניה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 27 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

6. תיאור של טכניקות הערכה של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים: (המשך)

שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
%	%
2.67-2.99	-
8.52-10	8.69-10
6.36-8.02	7.44-7.94

הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות בשוויץ
הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות בגרמניה
הלוואות לחברות כלולות בהודו

יתרת תקופת ההלוואה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
בשנים	בשנים
1	-
1	1
0.5-4	0.5-3

הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות בשוויץ
הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות בגרמניה
הלוואות לחברות כלולות בהודו

7. ניתוחי רגישות של נכסים פיננסיים:

- הטבלה הבאה מראה את רגישות השווים ההוגנים לחלופות אפשריות באופן סביר בהנחות (שינוי של 5%) ליום 31 בדצמבר 2018:

ליום 31 בדצמבר 2018	
משתקף ברווח והפסד	
שינוי חיובי	שינוי שלילי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,842	(3,454)

הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 27 - שווי הוגן (המשך)

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

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

רמת השווי		ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 31 בדצמבר 2017	
ההוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	אלפי ש"ח	ערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	45,212	44,271	45,895	47,774	
	45,212	44,271	45,895	47,774	

הלוואות מתאגידים בנקאיים - בריבית קבועה (כולל חלויות שוטפות) (1)
באירו

אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) (2)					
אג"ח סדרה ב'	3	6,597	6,801	19,774	20,844
אג"ח סדרה ד'	1	125,286	134,748	185,411	207,441
אג"ח סדרה ה'	1	210,421	208,808	211,850	222,482
		342,304	350,357	417,035	450,766
		387,516	394,629	462,930	498,540

(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 2018, 2017 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 2018, 2017 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר אגרות חוב (סדרות ד' ו-ה') באותו מועד.
שווי הוגן של התחייבויות בריבית משתנה שאינן סחירות - היתרה בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2018, 2017 מהווה קירוב לשווי ההוגן ועל כן אינה מוצגת בטבלה שלהלן.

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

באור 28 - מגזרים

החברה מתמקדת בתחום מקבצי הדיור בארה"ב, הכולל איתור, רכישה, ניהול והשבחה של מקבצי דיור בארה"ב ושילוב ניהול מקבצי דיור עבור משקיעים שלישיים (GP) וכן השקעות בהון (LP) מחד גיסא, ומאידך ממשיכה את מדיניות המימוש למכירת נכסיה שאינם בליבת פעילותה החדשה (להלן: "נכסי אסטרטגיית המימוש").

הצגת מגזרי הפעילות הינה בהתאם לאופן סקירת המידע על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בחברה (להלן: "CODM") ואשר ייתן את המידע הנחוץ ויאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים של החברה להעריך את המהות ואת ההשפעות הכספיות של הפעילויות העסקיות שבהן החברה עוסקת ואת הסביבות הכלכליות שבהן היא פועלת.

מגזרי הפעילות הינם כדלקמן:

1. מגזר מקבצי הדיור בארה"ב הכולל את פעילות מקבצי הדיור, ראה גם באור 2ד.
2. מגזר הכולל את פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש (ראה גם באור 2ד), כדלקמן:

ישראל – השכרה ומכירה של משרדים ומסחר.

אירופה - השכרת משרדים בגרמניה.

צפון אמריקה - השכרת משרדים (בקשר עם מכירת הנכס העיקרי, ראה באור 10ג(4)(ג)).

הודו – יזום, בניה ומכירת דירות למגורים.

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 ההכנסות וההוצאות של חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת בסעיפי ההכנסות וההוצאות בבאור המגזרים, לסעיף חלק החברה בתוצאות חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת, נטו. כמו כן, כולל טור ההתאמות הכנסות והוצאות אשר אינן מיוחסות למגזר ספציפי.

אלקטרה נדל"ן בע"מ באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 28 - מגזרים (המשך)

נתונים לפי מגזרי פעילות בחלוקה גיאוגרפית: (המשך)

סך הכל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מקבצי דיור אלפי ש"ח	נכסי אסטרטגית
			המימוש אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

הכנסות

89,857	(120,258)	146,838	63,277	הכנסות מדמי שכירות ומכירת משרדים מנכסי אסטרטגית המימוש והכנסות מדמי ניהול, דמי הצלחה, עמלות רכישה ממקבצי הדיור
(19,776)	44,622	-	(64,398)	התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגית המימוש, נטו
24,063	-	24,063	-	שינוי בשווי הוגן ממימוש של מקבצי דיור שהוצגו כנכס פיננסי דרך רווח והפסד
43,126	17,060	26,066	-	חלק החברה בתוצאות מקבצי דיור בהתאם לשיטת השווי המאזני
(39,827)	(39,827)	-	-	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
97,443	(98,403)	196,967	(1,121)	

עלויות והוצאות

40,297	(48,538)	52,614	36,221	עלות הכנסות מדמי שכירות, מכירת משרדים, דמי ניהול, דמי הצלחה, עמלות רכישה ואחרים
12,921	7,393	(252)	5,780	הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות
53,218	(41,145)	52,362	42,001	
44,225	(57,258)	144,605	(43,122)	

רווח (הפסד) תפעולי

19,028	(16,519)	22,328	13,219	הוצאות מימון, נטו
25,197	(40,739)	122,277	(56,341)	רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס

ליום 31 בדצמבר 2018

1,122,905	(361,549)	985,026	499,428	ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי
677,845	(179,869)	647,260	210,454	התחייבויות לפי מיקום גיאוגרפי של הנכסים

ישראל	אירופה	צפון אמריקה	הודו	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

10,297	14,885	184,933	-	(120,258)	89,857	הכנסות מדמי שכירות ומכירת משרדים מנכסי אסטרטגית המימוש והכנסות מדמי ניהול, דמי הצלחה, עמלות רכישה ממקבצי הדיור
2,631	(22,147)	(44,212)	(670)	44,622	(19,776)	התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגית המימוש, נטו
-	-	24,063	-	-	24,063	שינוי בשווי הוגן ממימוש של מקבצי דיור שהוצגו כנכס פיננסי דרך רווח והפסד
-	-	43,126	-	-	43,126	חלק החברה בתוצאות מקבצי דיור בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	1,016	(35,098)	(5,745)	-	(39,827)	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
12,928	(6,246)	172,812	(6,415)	(75,636)	97,443	

סך הכנסות

ליום 31 בדצמבר 2018

171,319	201,408	987,814	123,913	(361,549)	1,122,905	ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי
---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	--------------------------------------

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 28 - מגזרים (המשך)

נתונים לפי מגזרי פעילות בחלוקה גיאוגרפית: (המשך)

נכסי אסטרטגית			
המימוש	מקבצי דיור	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
הכנסות			
151,660	81,947	(175,779)	57,828
(32,494)	-	29,425	(3,069)
-	24,156	-	24,156
-	2,209	10,586	12,795
-	-	(6,901)	(6,901)
119,166	108,312	(142,669)	84,809
עלויות והוצאות			
128,718	45,373	(133,406)	40,685
9,172	13,508	(6,221)	16,459
137,890	58,881	(139,627)	57,144
(18,724)	49,431	(3,042)	27,665
18,451	14,047	(8,933)	23,565
(37,175)	35,384	5,891	4,100
רווח (הפסד) תפעולי			
הוצאות מימון, נטו			
רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס			
ליים 31 בדצמבר 2017			
956,628	578,423	(455,672)	1,079,379
459,997	399,242	(176,817)	682,422

ישראל	אירופה	צפון אמריקה	הודו	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017					
17,397	23,626	170,812	21,772	(175,779)	57,828
3,858	(20,115)	(15,425)	(812)	29,425	(3,069)
-	-	24,156	-	-	24,156
-	-	12,795	-	-	12,795
22	(7,094)	11,426	(11,255)	-	(6,901)
21,277	(3,583)	203,764	9,705	(146,354)	84,809
סך הכנסות					
ליום 31 בדצמבר 2017					
165,608	281,238	937,806	150,399	(455,672)	1,079,379

ערך הנכסים בספרים לפי מקום גיאוגרפי

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 28 - מגזרים (המשך)

נתונים לפי מגזרי פעילות בחלוקה גיאוגרפית: (המשך)

נכסי אסטרטגיית				
המימוש	מקבצי דיור	התאמות	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016				
הכנסות				
184,692	52,774	(166,433)	71,033	הכנסות מדמי שכירות ומכירת משרדים מנכסי אסטרטגיית המימוש והכנסות מדמי ניהול, דמי הצלחה, עמלות רכישה ממקבצי הדיור
(20,073)	-	26,142	6,069	התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש, נטו
-	10,715	3,891	14,606	חלק החברה בתוצאות מקבצי דיור בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	-	20,655	20,655	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
164,619	63,489	(115,745)	112,363	
עלויות והוצאות				
116,529	28,888	(101,804)	43,613	עלות הכנסות מדמי שכירות, מכירת משרדים, דמי ניהול, דמי הצלחה, עמלות רכישה ואחרים
14,867	4,597	1,735	21,199	הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות
131,396	33,485	(100,069)	64,812	
33,223	30,004	(15,676)	47,551	רווח (הפסד) תפעולי
32,295	5,882	(17,336)	20,841	הוצאות מימון, נטו
928	24,122	1,660	26,710	רווחי (הפסדי) המגזר לפני מס
ליום 31 בדצמבר 2016				
1,372,146	451,645	(568,858)	1,254,933	ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי
637,051	294,249	(145,150)	786,150	התחייבויות לפי מיקום גיאוגרפי של הנכסים

ישראל	אירופה	צפון אמריקה	הודו	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016					
29,144	27,922	159,246	21,154	(166,433)	71,033
10,795	(12,973)	(14,372)	(3,523)	26,142	6,069
-	-	14,606	-	-	14,606
7,781	(280)	3,439	9,715	-	20,655
47,720	14,669	162,919	27,346	(140,291)	112,363
סך הכנסות					
ליום 31 בדצמבר 2016					
191,297	379,561	1,050,301	202,632	(568,858)	1,254,933

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי

אלקטרה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות כספיים מאוחדים

באור 29 - פעילות שהופסקה

א. עם החתימה של הסכם המכירה של בניין המשרדים במונטריאול, קנדה, כמפורט בביאור 12ה(1) לעיל, מכירת כלל הדירות בפרויקט היזמי במונטריאול, קנדה והשלמת המכירה של כל בנייני המשרדים שהוחזקו על ידי החברה בקנדה במהלך השנים 2013 ועד לשנת 2017, הוצגו תוצאות הפעולות כפעילות שהופסקה.

להלן נתונים על תוצאות הפעולות המתייחסות לפעילות שהופסקה כמתואר לעיל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
36,863	38,318	-	הכנסות מדמי שכירות ומכירת דירות ומשרדים
41,408	49,944	-	עלות ההכנסות
(4,545)	(11,626)	-	רווח (הפסד) גולמי
(5,101)	(7,546)	-	התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו
(1,423)	(539)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(11,069)	(19,711)	-	הפסד תפעולי
(5,318)	697	-	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(16,387)	(19,014)	-	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
1,306	2,839	-	מסים על ההכנסה
(15,081)	(16,175)	-	סה"כ הפסד לשנה מפעילות שהופסקה
(13,573)	(14,558)	-	הפסד מפעילות שהופסקה מיוחד:
(1,508)	(1,617)	-	בעלי המניות
(15,081)	(16,175)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה

להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
407	(53,036)	-	תזרימי מזומנים, נטו מפעילות שוטפת
(111)	151,520	-	תזרימי מזומנים, נטו מפעילות השקעה
(827)	(94,994)	-	תזרימי מזומנים, נטו מפעילות מימון
(531)	3,490	-	תזרימי מזומנים, נטו

ב. בעקבות הפסקת פעילות החברה בקנדה עם מימוש כל נכסי הנדלן המניב ומכירת כל הדירות בפרויקט היזמי, סווגו לדוח רווח והפסד בשנת 2017 הפרשי תרגום בסך של כ- 55.1 מיליון ש"ח שנצברו מתחילת תקופת ההשקעה ועד למימושה בקרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד

לשנת 2018

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 ג'

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2018

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים

3-4

נתונים על המצב הכספי

5

נתונים על הרווח והפסד

6

נתונים על הרווח הכולל

7-8

נתונים על תזרימי המזומנים

9-18

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

לכבוד
בעלי המניות של
אלקטרה נדל"ן בע"מ

דרך יגאל אלון 98
תל - אביב

א.ג.נ.,

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

ביקורנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 413 מיליוני ש"ח וכ-146 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בהתאמה, ואשר רווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-3 מיליוני ש"ח וכ- (23) מיליוני ש"ח, וכ- (10) מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, 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. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי חשבון אחרים, מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 14 במרץ 2019

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאל 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת מרכז אבן עזר 9 נצרת, 16100	משרד נתניה Seker - Deloitte ניבוי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	משרד פתח תקווה Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	משרד אילת המרכז העירוני 583 אילת, 8810402	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994163 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ellat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור

נכסים

נכסים שוטפים

8,110	2,962	2	מזומנים ושווי מזומנים
1,223	1,922		פקדונות לזמן קצר
9,232	1,750		לקוחות
423	9		נכסי מסים שוטפים
13,041	175,334		חייבים ויתרות חובה
27,736	26,514		מלאי מקרקעין ומשרדים למכירה ודירות למגורים
69,801	125,981		השקעות בחברות המוחזקות למימוש
<u>129,566</u>	<u>334,471</u>		סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

228,819	289,949		השקעות בחברות מוחזקות
439,853	202,917		הלוואות לחברות מוחזקות
1,989	1,743		רכוש קבוע
2,824	12,437		הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
596	-	4	מסים נדחים
<u>674,081</u>	<u>507,046</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים

נכסים מניבים ונכסים בשלבי פיתוח

<u>126,200</u>	<u>135,578</u>
<u>929,847</u>	<u>977,095</u>

סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

77,212	240,320
1,500	1,209
14,602	12,367
-	2,000
<u>93,314</u>	<u>255,896</u>

אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 מקדמות מלקוחות מרוכשי דירות ומשרדים
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

339,817	237,107
-	5,000
<u>339,817</u>	<u>242,107</u>

אגרות חוב
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים והשקעות בחברות מוחזקות

122,642	57,544
---------	--------

הון

5	5
718,466	718,466
(506,594)	(475,090)
162,197	178,167
<u>374,074</u>	<u>421,548</u>
<u>929,847</u>	<u>977,095</u>

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

סה"כ התחייבויות והון

14 במרץ, 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

א.ישראלי
יו"ר הדירקטוריון

ג.רושינק
מנכ"ל

א.אסולי
סמנכ"ל כספים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2016	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
30,694	30,359	73,752	7	הכנסות
10,795	3,858	2,631		הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ומכירת דירות ומשרדים
41,489	34,217	76,383		התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו
24,420	16,745	18,304		עלויות והוצאות
3,469	6,156	20,402		עלות ההכנסות
7,679	11,656	11,716		חלק החברה (ברוחי) בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
6,582	2,657	150		הוצאות הנהלה וכלליות
42,150	37,214	50,571		הוצאות מכירה ושיווק
(661)	(2,998)	25,812		רווח (הפסד) תפעולי
(26,737)	(25,437)	(30,446)		הוצאות מימון
45,280	32,653	19,904		הכנסות מימון
18,543	7,216	(10,542)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
17,882	4,219	15,270		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(1,099)	(83)	700	4	מסים על הכנסה
16,783	4,136	15,970		רווח נקי (הפסד) לשנה מפעילויות נמשכות המיוחס לבעלים של החברה
(13,573)	(64,154)	-		רווח (הפסד) לשנה מפעילות שהופסקה המיוחס לבעלים של החברה
3,210	(60,018)	15,970		רווח נקי (הפסד) לשנה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,210	(60,018)	15,970	רווח נקי (הפסד) לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר
			סכמים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
			רווח (הפסד) בגין מדידה מחדש של השקעות בזכויות בבתי מלון ובגין התאמת שווי נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
-	(6,488)	(8,942)	
			סכמים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
-	-	(4,562)	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש השקעה בעסקה משותפת
-	49,596	-	מימוש קרן הון מהפרשי תרגום עקב מימוש פעילות חוץ
(16,855)	(40,567)	44,281	הפרשי שער שנזקפו לקרן הון בגין הלוואות למימון הון עצמי של חברות מוחזקות בחו"ל
(2,296)	(9,014)	(11)	רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
(19,151)	(6,473)	30,766	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
(15,941)	(66,491)	46,736	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,210	(60,018)	15,970
(5,200)	45,932	(17,010)
(1,990)	(14,086)	(1,040)
2,378	3,086	519
4,770	2,777	-
(2,095)	873	(699)
(28,079)	(33,568)	8,508
(38,237)	33,089	11,080
(16,395)	(18,205)	(9,771)
-	30	(36)
-	5,410	-
(77,658)	(6,508)	9,602
154,681	130,458	-
100,428	-	-
75,303	128,217	247,869
(180,108)	(159,132)	(183,550)
(168,505)	(77,172)	(78,029)
(18,201)	22,371	(13,710)
(97,849)	1,777	(5,148)
104,182	6,333	8,110
6,333	8,110	2,962

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:

רווח נקי (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:

תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים, נטו

גביית הלואות לזמן ארוך

שינוי בפקדונות לזמן קצר

השקעה בחברות מוחזקות, נטו

שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות, נטו

השקעה בנכסים מניבים

תמורה מממוש (השקעה) ברכוש קבוע, נטו

תמורה מממוש (השקעה) בנכסים מניבים

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פרעון הלוואות לזמן ארוך

פרעון אגרות חוב

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
277	275	282
(10,795)	(3,858)	(2,631)
17,042	70,310	20,402
(36,518)	(26,208)	(5,694)
-	-	(4,562)
(1,766)	(1,088)	(519)
26,761	30,147	16,272
8,033	2,231	3,222
-	(596)	596
(3,291)	1,460	7,482
(129)	(12,538)	(54,212)
(8,067)	(550)	(414)
3,253	(13,653)	2,766
(5,200)	45,932	(17,010)

22,536	21,850	22,761
-	1,468	2,111
34	1	3

2,714	665	123
-------	-----	-----

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
התאמת שווי הוגן ומימוש נכסים מניבים, נטו
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו
שינוי ערך התחייבויות וחייבים לזמן ארוך, נטו
רווחים ממימוש חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
רווח מניירות ערך סחירים
דיבידנדים וריבית שהתקבלו מחברות מוחזקות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

ריבית ששולמה לתאגידים בנקאיים ואחרים

מסים ששולמו

ריבית שהתקבלה מתאגידים בנקאיים ואחרים

נספח ג' - פעילות שלא במזומן

השקעה בנדל"ן מניב

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

באור 1 - כללי

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

ב. הגדרות:

"החברה" - אלקטרה נדל"ן בע"מ.

"חברה מוחזקת" - כהגדרתה בבאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

ג. **מדיניות חשבונאית:**

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

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

באור 2 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,403	2,735	בש"ח
4,710	-	בדולר ארה"ב
978	187	באירו
3	7	בפרנק שוויצרי
8	26	בדולר קנדי
8	7	בליש"ט
8,110	2,962	

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

באור 3 - נכסים והתחייבויות פיננסיות

(1) מאזן הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2018

סה"כ מאזן	פריטים לא פיננסיים	לא צמוד	צמוד מדד	סה"כ צמוד מט"ח	
2,962	-	2,735	-	227	מזומנים ושווי מזומנים
1,922	-	1,922	-	-	פקדונות לזמן קצר
1,750	-	1,750	-	-	לקוחות
9	9	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
175,334	-	-	5,297	170,037	חייבים ויתרות חובה
26,514	26,514	-	-	-	מלאי מקרקעין למכירה ודירות למגורים
289,949	289,949	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
202,917	-	-	-	202,917	הלוואות לחברות מוחזקות
125,981	125,981	-	-	-	השקעות בחברות המוחזקות למימוש
1,743	1,743	-	-	-	רכוש קבוע
12,437	-	-	12,437	-	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
135,578	135,578	-	-	-	נכסים מניבים ונכסים בשלבי פיתוח
977,096	579,774	6,407	17,734	373,181	סה"כ נכסים
240,320	-	97,650	105,190	37,480	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
1,209	-	1,209	-	-	ספקים ונותני שירותים
14,367	2,000	12,367	-	-	זכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות מרוכשי דירות ומשרדים
57,544	-	-	-	57,544	הלוואות למימון נכסים מניבים והשקעות בחברות מוחזקות
5,000	-	5,000	-	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
237,107	-	176,596	60,511	-	אגרות חוב
555,547	2,000	292,822	165,701	95,024	סה"כ התחייבויות
421,549	577,774	(286,415)	(147,967)	278,157	יתרה מאזנית נטו
(828,269)	(577,774)	286,415	-	(536,910)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
(406,720)	-	-	(147,967)	(258,753)	יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

דולר אלפי ש"ח	ליש"ט אלפי ש"ח	אירו אלפי ש"ח	דולר קנדי אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
350,090	7	23,048	26	10	373,181	נכסים
77,827	-	17,197	-	-	95,024	התחייבויות
272,263	7	5,851	26	10	278,157	יתרה מאזנית
(531,016)	(7)	(5,851)	(26)	(10)	(536,910)	מיון היתחת הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
(258,753)	-	-	-	-	(258,753)	יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

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

באור 3 - נכסים והתחייבויות פיננסיות (המשך)

(1) מאזן הצמדה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2017

סה"כ מאזן	פריטים לא פיננסיים	לא צמוד	צמוד מדד	סה"כ צמוד מט"ח	
8,110	-	2,403	-	5,707	מזומנים ושוי מזומנים
1,223	-	-	-	1,223	פקדונות לזמן קצר
22,120	-	9,232	-	12,888	לקוחות
423	423	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
153	-	-	153	-	חייבים ויתרות חובה
27,736	27,736	-	-	-	מלאי מקרקעין למכירה ודירות למגורים
596	596	-	-	-	מסים נדחים
228,819	228,819	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
439,853	-	-	-	439,853	הלוואות לחברות מוחזקות
69,801	69,801	-	-	-	השקעות בחברות המוחזקות למימוש
1,989	1,989	-	-	-	רכוש קבוע
2,824	-	-	-	2,824	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
126,200	126,200	-	-	-	נכסים מניבים ונכסים בשלבי פיתוח
929,847	455,564	11,635	153	462,495	סה"כ נכסים
					אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
77,212	-	-	77,212	-	ספקים ונותני שירותים
1,500	-	1,500	-	-	זכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות מראשי דירות ומשרדים
14,602	-	14,602	-	-	הלוואות למימון נכסים מניבים והשקעות בחברות מוחזקות
122,642	-	85,288	-	37,354	אגרות חוב
339,817	-	214,178	125,639	-	סה"כ התחייבויות
555,773	-	315,568	202,851	37,354	
					יתרה מאזנית נטו
374,074	455,564	(303,933)	(202,698)	425,141	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
(608,096)	(455,564)	303,933	-	(456,465)	יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות
(234,022)	-	-	(202,698)	(31,324)	

דולר אלפי ש"ח	ליש"ט אלפי ש"ח	אירו אלפי ש"ח	דולר קנדי אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
415,361	8	23,997	8	23,121	462,495	נכסים
32,617	-	-	-	4,737	37,354	התחייבויות
382,744	8	23,997	8	18,384	425,141	יתרה מאזנית
(414,068)	(8)	(23,997)	(8)	(18,384)	(456,465)	מיון היתחת הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
(31,324)	-	-	-	-	(31,324)	יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

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

באור 3 - **נכסים והתחייבויות פיננסיות (המשך)**

(2) ניהול סיכון נזילות

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

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

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

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

באור 3 - נכסים והתחייבויות פיננסיות (המשך)

(2) ניהול סיכון נזילות (המשך)

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	סה"כ אלפי ש"ח
						אלפי ש"ח
101,026						101,026
37,480						37,480
4,305	4,305		44,652	-	53,262	53,262
547	547		17,743	-	18,836	18,836
6,894	-	-	-	-	6,894	6,894
70,513	63,460	-	-	-	133,973	133,973
43,458	41,842	38,610	38,610	36,994	43,230	244,359
264,222	110,154	102,621	38,610	36,994	43,230	595,830

ליום 31 בדצמבר, 2018

התחייבויות פיננסיות

הלוואות לזמן קצר:
 בש"ח ללא הצמדה
 דולר
 הלוואות לזמן ארוך - כולל חליות שוטפות:
 הלוואה בדולר
 הלוואה ביוח
 אג"ח - צמוד ב
 אג"ח - צמוד ד
 אג"ח - לא צמוד ה

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

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

באור 3 - נכסים והתחייבויות פיננסיות (המשך)

(2) ניהול סיכון נדילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2017

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	סה"כ אלפי ש"ח
						אלפי ש"ח
2,597						2,597
1,675	1,675	1,675	32,616	-	37,642	37,642
157	157	157	4,736	-	5,206	5,206
256	86,823	-	-	-	87,079	87,079
14,181	6,704	-	-	-	20,886	20,886
72,575	69,702	60,371	-	-	202,649	202,649
9,697	45,005	43,389	41,773	38,610	77,012	255,485
101,138	210,067	105,592	79,125	38,610	77,012	611,544

התחייבויות פיננסיות
 הלוואות לזמן קצר:
 בש"ח ללא הצמדה
 הלוואות לזמן ארוך - כולל חלויות שוטפות:
 הלוואה בדולר
 הלוואה בפר"ש
 הלוואה שקלית לא צמודה
 אג"ח - צמוד ב
 אג"ח - צמוד ד
 אג"ח - לא צמוד ה

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

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

באור 4 - מסים על הכנסה

א. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	1,240	-	מסים שוטפים
-	(596)	595	מסים נדחים
1,099	(561)	(1,295)	מסים שנים קודמות
<u>1,099</u>	<u>83</u>	<u>(700)</u>	

ב. מסים נדחים:

(1) הרכב ותנועת המסים הנדחים הינם כדלקמן:

בגין סעיפים מאזניים			
סה"כ	אחרים (*)	נכסים מניבים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	(5,990)	5,990	יתרה ליום 1 בינואר 2016
-	840	(840)	שינויים במשך השנה: זקיפה לדוח רווח והפסד הפרשי תרגום
-	(5,150)	5,150	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
(596)	(1,523)	927	שינויים במשך השנה: זקיפה לדוח רווח והפסד
-	(6,674)	6,077	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
596	(551)	1,148	שינויים במשך השנה: זקיפה לדוח רווח והפסד
-	(7,225)	7,225	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(*) בעיקר בשל הפסדים מועברים בישראל שנוצרו בגינם מסים נדחים.

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

באור 4 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. שומות סופיות ומידע נוסף:

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.
לחברה הפסד עסקי נצבר להעברה ליום 31 בדצמבר 2018 בסך של כ- 135 מיליון ש"ח.
בחודש נובמבר 2018 נחתם בין החברה לבין פקיד השומה הסכם שומות לשנים 2012-2014, לפיו יתרת ההפסד העסקי המועבר וההפסד ההוני של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 יועמדו על סך של 53.4 מיליון ש"ח ו- 33.6 מיליון ש"ח בהתאמה. בהתאם להסכם האמור, לא נדרשה החברה לרשום הפרשה בדוחותיה הכספיים.
למידע נוסף ראה באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

ד. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
152,603	134,623	הפסדים עסקיים לצרכי מס
66,157	66,157	הפסדי הון לצרכי מס

באור 5 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(1) ערבויות לחברות מוחזקות:

בדבר ערבות בנקאית שניתנה לרוכש דירה בפרויקט אורנים ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

(2) שטרי הון שניתנו למוחזקות:

חברה מאוחדת הנפיקה שטרי הון בסך 169,872 אלפי ש"ח לחברה, שטרי הון אינם נושאים ריבית ונחותים להתחייבויות האחרות של החברה. ליום 31 בדצמבר 2018 יתרת שטרי הון כאמור הינה בסך של 91,031 אלפי ש"ח.

(3) דיבידנדים וריבית שנתקבלו מחברות מוחזקות:

בשנת 2018 קיבלה החברה החזרי ריבית מחברות מוחזקות בסך של כ- 16 מיליון ש"ח (בשנת 2017 קיבלה החברה החזרי ריבית מחברות מוחזקות בסך של כ- 30 מיליון ש"ח).

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

(1) יתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

באשר ליתרות ועסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה באור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

(2) פרויקט אורנים:

א. ביום 5 באוגוסט 2018, המציא לחברה מי שהיה הקבלן הראשי בפרויקט, כתב תביעה שהוגש על ידו בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה וכנגד השותף של החברה בפרויקט, על סכום כולל (100%) של כ- 43.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (חלק החברה 50%). לאחר תאריך המאזן, ביום 13 בפברואר 2019, דחה בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו את התביעה על הסף וחייב את התובע לשלם הוצאות לנתבעת.

ב. בדבר חתימה על הסכם מכר למכירת מלוא זכויות הבניה מלוא זכויות הבניה (589.4 מ"ר) תמורת (100%) סך כולל של כ- 10 מיליון ש"ח, ראה באור 12(1)ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

(3) פרויקט סוהו:

לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה באור 12(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

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

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

(4) קרקע לייזום בפרויקט אלקטרה סיטי:

לפרטים נוספים ראה ביאור 8ב(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

(5) הנפקת אגרות חוב:

1. בשנת 2016 הנפיקה החברה 151,787 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב באמצעות הרחבת סדרה ד' וסדרה ה', בתמורה כוללת ברוטו בסך של 156,221 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו בדרך של הרחבת סדרה ד' כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור.
2. ביום 27 בנובמבר 2017, הנפיקה החברה 118,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב סדרה ה' וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של 131,806 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו בדרך של הרחבת סדרה ה' כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור.

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות כלשהן וכפופות לאמות המידה הבאות:

- **היקף מינימלי של הון עצמי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים) במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח נומינלי. "**תקופת הבדיקה**" - תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.
- **יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד** - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-18%.
- **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו במהלך תקופה העולה על תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-25%.

כמו כן נקבעו כללים לגבי חלוקה של דיבידנד, וכמו כן הוסכם כי החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ליצור שעבודים שוטפים נוספים על נכסיה ובלבד שסך כל ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 500 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת החברה באמות המידה האמורות.

(6) דירוג אגרות חוב:

1. ביום 30 ביולי 2017, העלתה מעלות את דירוג החברה מדירוג של ilBBB באופק יציב לדירוג ilBBB באופק חיובי.
2. ביום 31 באוגוסט 2017, העלתה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה מדירוג של Baa2 באופק חיובי לדירוג Baa1 באופק יציב.
3. ביום 21 בנובמבר 2017, אשררה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג Baa1 באופק יציב, וכן אשררה מדרוג את הדירוג Baa1 באופק יציב להרחבת סדרה ה' של החברה בהיקף של עד 160 מיליון ש"ח ע.ג.
4. ביום 7 באוגוסט 2018, אישררה מעלות את דירוג החברה בדירוג ilBBB באופק חיובי.
5. ביום 4 בספטמבר 2018, אישררה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג Baa1 באופק יציב.

(7) ביום 29 במאי 2017 נתקבל היתר מרשות ניירות ערך ופורסם תשקיף מדף על ידי החברה, נושא תאריך 30 במאי 2017.

(8) מסגרות אשראי בבנקים בישראל:

בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות מול הבנקים המממנים ראה ביאור 15ג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

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

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

(9) מקבצי דיור בארה"ב:

(א) בדבר אישור האסיפה הכללית, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם אלקו, בעסקה לפיה תרכוש אלקטרה אמריקה, חברה בת של החברה, את כל הונה המונפק והנפרע של Elco North America II, Inc., חברה בת (100%) של אלקו (להלן: "ENA II"), וכן יומחו לה זכויות בהלוואות מצדדים קשורים, בתמורה כוללת במזומן בסך של כ-56,500 אלפי ש"ח (כ-14,639 אלפי דולר) (כפוף להתאמות שנקבעו בהסכם), ראה באור 10ד(3)(א) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

(ב) בחודש מרץ 2017, הכריזה החברה על הקמת קרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב בהיקף של כ- 200 מיליון דולר, המאוגדת בצורה של שותפות על פי דיני מדינת דלאוור בארה"ב. הקרן מבצעת השקעות במקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב (בדגש על השקעות בהן קיים פוטנציאל השבחה מהותי בשל יכולת לשפץ את הדירות ו/או בשל ניהול לקוי בנכסים שנרכשו וכיו"ב) במטרה למקסם את שווים על ידי ניהול אקטיבי, ותוכניות השבחה, ייצוב ומכירה. בחודש פברואר 2018, הודיעה החברה כי סיימה את שלב הגיוס לקרן השקעות במקבצי הדיור (EMIFI). הקרן גייסה מגופים מוסדיים וממשקיעים פרטיים סך של כ- 215 מיליון דולר ארה"ב אשר הושקעו במלואם. תקופת הקרן המקסימלית תעמוד על עד 7 שנים מיום סגירת הקרן (הכוללת בתוכה את תקופת ההשקעות). החברה לרבות גופים הקשורים אליה השקיעה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 32 מיליון דולר המהווים כ- 15% מהיקף ההשקעה בקרן. חברת הניהול ("ALM") מספקת שירותים לנכסים (Management Property) שבבעלות הקרן. למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה הקרן 21 מקבצי דיור (בהיקף של 7,476 יחידות דיור).

(10) הנפקת זכויות:

לפרטים בדבר הנפקת זכויות שביצעה החברה בחודש אוגוסט 2016 ראה באור 19ד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

(11) הנפקת זכויות:

לפרטים בדבר הנפקת זכויות שביצעה החברה בחודש אוגוסט 2016 ראה באור 19ד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

באור 7 - הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ומכירת דירות ומשרדים

בהתאם להסכם בין החברה וחברת הבת, אלקטרה אמריקה, זכאית החברה לקבל דמי ניהול בגין חלקה בעמלות הצלחה (Promote) ודמי ניהול שוטפים להן זכאית אלקטרה אמריקה בגין השירותים שאלקטרה אמריקה מעניקה למקבצי הדיור בהם השקיעה באופן ישיר ובגין מקבצי הדיור שבבעלות הקרנות להשקעות במקבצי דיור שהחברה מנהלת (באמצעות חברה בת בבעלותה). בהתאם לאמור רשמה החברה בשנת 2018 הכנסות לקבל בסך של כ- 60 מיליון ש"ח.

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד



פרק ד – פרטים נוספים

ההפניה לתקנות בחלק זה הינה לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

שם החברה: אלקטרה נדל"ן בע"מ

מס' חברה ברשם החברות: 51-060732-8

מען רשום: יגאל אלון 98, תל-אביב (קומה 50), 6789141
(תקנה 25א)

טלפון: 03-7101700
(תקנה 25א)

פקסימיליה: 03-7101720
(תקנה 25א)

כתובת דוא"ל: corpsecretary@ere.co.il
(תקנה 25א)

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2018
(תקנה 9)

תאריך הדוח: 14 במרץ 2019
(תקנות 1 ו-7)

תקנה 19 – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

תקנה 10א – תמצית דוחות רווח כולל רבעוניים

להלן תמצית דוחות רווח כולל רבעוניים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
23,039	481	12,923	1,960	7,675	רווח לתקופה
					רווח כולל אחר
(8,942)	(8,942)	-	-	-	הפסד בגין התאמת שווי נכס פיננסי בשווי הוגן דרך
					רווח כולל אחר
(4,562)	-	-	-	(4,562)	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש עסקה משותפת
43,276	20,003	(4,592)	13,942	13,923	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
29,772	11,061	(4,592)	13,942	9,361	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
52,811	11,542	8,331	15,902	17,036	סה"כ רווח כולל לתקופה
					סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
46,736	12,435	4,676	14,214	15,411	בעלים של החברה האם
6,075	(893)	3,655	1,688	1,625	זכויות שאינן מקנות שליטה

תקנה 10ג – שימוש בתמורת ניירות הערך שהונפקו

אין.

תקנה 11(1) ו-11(2) – רשימת השקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג נייר ערך	כמות נייר ערך	סה"כ ערך נקוב	ערך בדוח הכספי הנפרד לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה (באחוזים)			
					מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה	בהון המונפק	בכוח הצבעה	סמכות למנות דירקטורים
Electra Multifamily Investment Fund I L.P	זכויות בשותפות	-	-	150,232	13.9	-	-	-
Electra Multifamily Investment Fund II L.P	זכויות בשותפות	-	-	82,270	11.87 (*)	-	-	-
PBEL Real Estate Limited	רגילה	1,000	1,000 דולר	107,179	45	45	45	45
Electra America Inc.	רגילה	1,000	1 דולר ארה"ב	193,637	100	100	100	100
	בכורה	665	0.0665 דולר ארה"ב	-	100	100	-	-

(*) שיעור החזקה של 11.87% נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי.

תקנה 11(3) – פירוט יתרות בינחברתיות בדוח על המצב הכספי

שם החברה מקבלת ההלוואה	יתרת הלוואה ליום הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	שנות פדיון	תנאי הצמדה (קרן/ריבית) (באחוזים)	בסיס הצמדה
Electech Real Estate B.V.	91,031	שטרי הון ל-5 שנים, טרם נקבע מועד פירעון	-	אירו
Electech Real Estate B.V.	37,844	טרם נקבע	2.53%	אירו
*The Gin Trust	1,141	טרם נקבע	-	דולר קנדי
*The Goldstar Trust	5,615	טרם נקבע	-	דולר קנדי
*The Maccabi Trust	3,187	טרם נקבע	-	דולר קנדי
*The Martini Trust	23,717	טרם נקבע	-	דולר קנדי
*Interfranchising B.V.	55,889	טרם נקבע	6%	אירו
*PBEL Real Estate Limited	439,083	טרם נקבע	-	דולר
*Sara S.A.R.L	7,599	טרם נקבע	1.7%	פרי"ש
*Portofino B.V.	23,311	טרם נקבע	9%	אירו
(**) Electra America Inc.	206,890	2019-2023	10%-5%	דולר

(*) הסכומים מתייחסים להלוואות שהעמידו החברה וחברות בנות שלה.

(**) כולל כולל הלוואה לזמן קצר בסך של כ-190 מיליון ש"ח שניתנה לקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב באמצעות Electra America Inc.

תקנה 12 – שינויים בשנת הדיווח בהשקעות בחברות בנות וחברות כלולות בתקופת הדו"ח

להשקעות בחברות הבת ובחברות כלולות מהותיות ראה באור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2018 ("הדוחות הכספיים לשנת 2018").

תקנה 13 – הכנסות בשנת הדיווח של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

להלן נתוני הרווח הכולל של חברות הבת ושל החברות הכלולות המהותיות של החברה לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, וכן נתונים בדבר דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה ו/או זכאית לקבל מכל חברה כאמור להלן עבור שנת 2018:

הכנסות ריבית (בסכומים נומינליים תוך ציון מועדי התשלום)		דמי ניהול		דיבידנד		רווח/הפסד בשנת 2018		שם החברה
עבור התקופה של מכן (באלפי ש"ח)	עבור שנת 2018 (באלפי ש"ח)	שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שזכאית החברה לקבלם - בגין שנת 2018 או בגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) (באלפי ש"ח)	שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי - בגין שנת 2018 או בגין תקופה שלאחר מכן (באלפי ש"ח)	שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שזכאית החברה לקבלם - בגין שנת 2018, או בגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) (באלפי ש"ח)	שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי - בגין שנת 2018 או עבור תקופה שלאחר מכן (באלפי ש"ח)	רווח/ הפסד (באלפי ש"ח)	רווח כולל אחר	
236	6,877	62,370 (*)	13,134	-	-	57,927	-	Electra America Inc.
-	-	-	-	-	-	(5,211)	-	PBEL Real Estate Limited
-	-	-	-	-	-	(29,826)	-	Cleveland Financial Associates LLC
-	-	-	-	-	-	52,071	-	Electra Multifamily Investment Fund I L.P
-	-	-	-	-	-	(1,994)	-	Electra Multifamily Investment Fund II L.P

(*) התקבול צפוי לאחר מימוש הנכסים שנרכשו על ידי Electra America Inc.

תקנה 20 – מסחר בבורסה

בשנת הדיווח לא הנפיקה החברה ניירות ערך שנרשמו למסחר.

תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)

להלן פרטים בדבר התגמולים שניתנו, בשנת 2018, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2018 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, וכן התגמולים לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה. לפירוט בדבר תנאי העסקה של נושאי המשרה - ראה להלן.

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר (גמול דירקטורים)	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר (כולל זכויות סוציאליות)	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה														
3,074	-	-	-	-	-	-	-	494	1,072	1,508	1.51% 0.04% (בדילול מלא)	100%	מנכ"ל החברה	מר גיל רושינק (1)
1,106	-	-	-	-	-	-	1,106	-	-	-	63.93%	60%	גמול בגין שירותי יו"ר דירקטוריון	אלקו בע"מ (2)
946	-	-	-	-	-	-	946	-	-	-	63.93%	35%	גמול בגין שירותי סמנכ"ל כספים	אלקו בע"מ (2)
1,773	-	-	-	-	-	-	-	243	629	901	0.42% 0 (בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה	אמיר יניב (3)
884	-	-	-	-	-	-	-	-	100	813	-	100%	חשב החברה	אוהד לוי (4)
בעלי עניין בחברה														
1,542	-	-	-	220	-	-	1,322	-	-	-	63.93%	-	שירותי ניהול נוספים	אלקו בע"מ (2)
466	-	-	-	466	-	-	-	-	-	-	-	גמול דירקטורים	דירקטורים (5)	

(1) ביום 11 במרץ 2018 אישרה האסיפה הכללית את תנאי העסקתו של מר רושניק כמנכ"ל החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לכך ביום 16 בינואר 2018), בתוקף מיום 1 בינואר 2018, כמפורט להלן ("תנאי העסקתו הנוכחיים"):

א. שכר חודשי בסך של 85 אלפי ש"ח ברוטו (להלן: "המשכורת"). המשכורת תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותעודכן אחת לחודש, על פי המדד הידוע ביום תשלומה וביחס למדד שפורסם ביום 15 בדצמבר 2017.

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

ג. מענק שנתי מדיד - המענק הכספי השנתי יעמוד על התקרה המירבית הקבועה במדיניות התגמול של החברה, קרי מענק שנתי מבוסס תזרים מזומנים חופשי ממימושים, ומענק שנתי מבוסס היקף גיוס להשקעות בקרנות / מקבצי דיור.

ד. מענק שנתי מבוסס פרמטרים איכותיים – בנוסף, בכפוף לכל דין, ועל-פי החלטת ועדת התגמול, החברה עשויה לשלם למנכ"ל 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 - החברה הקצתה למנכ"ל 400,000 אופציות הניתנות למימוש ל-400,000 מניות רגילות של החברה אשר יהוו, לאחר הקצאתן ולרבות בדילול מלא, כ-0.7% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. בפועל, תוקצינה למנכ"ל בעת מימוש האופציות מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. האופציות תבשלה בחמש מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה כאשר מנת אופציה שחלפה תקופת הבשלה 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 (שהיה 7.139 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 7.318 ש"ח, של מנת האופציות המבשילה בתום השנה השנייה הינו 7.496 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 7.675 ש"ח. ביום 25 במרץ 2018 בוצעה הקצאת כתבי האופציות. יצויין כי בשנת 2015 הוקצו למנכ"ל 449,206 אופציות הניתנות למימוש ל-449,206 מניות רגילות של החברה. בפועל, תוקצינה למנכ"ל בעת מימוש האופציות מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות בלבד (מימוש נטו) וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. לפרטים נוספים בדבר האופציות שהוענקו ראה ביאור 20ה(1) לדוחות הכספיים לשנת 2018 ונספח לדו"ח מיידי של החברה מיום 14 במאי 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-019971), הכלול כאן בדרך של הפניה.

ו. ביטוח פנסיוני ותנאים נלווים אחרים, וזכאות לכיסוי ביטוחי וכתב שיפוי.

ז. במקרה של סיום יחסי עבודה בין הצדדים מכל סיבה שהיא, למעט בנסיבות המצדיקות לפי שיקול דעת החברה, שלילת הודעה מוקדמת ו/או שלילת פיצויי פיטורים באופן מלא או חלקי, יהא זכאי המנכ"ל למענק הסתגלות בסכום השווה ל-6 משכורות.

ח. ההסכם הינו לתקופה בלתי קצובה כאשר כל אחד מהצדדים יכול לסיים את ההתקשרות בכל עת, מסיבה כלשהי ותוך מתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש של 180 ימים. המנכ"ל נדרש להמשיך לעבוד בפועל בתקופת ההודעה המוקדמת. החברה רשאית להודיע למנכ"ל כי היא מוותרת על עבודתו בתקופת ההודעה המוקדמת ולבצע לו פדיון הודעה מוקדמת על בסיס משכורת בלבד. במקרה שבו סיום העבודה יהיה בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורים באופן מלא או חלקי, על פי דין, רשאית החברה לפטר את המנכ"ל לאלתר. במקרה כאמור תהיה החברה פטורה ממתן הודעה מוקדמת, מפדיון הודעה מוקדמת וממתן מענק שנתי מדיד ומענק הסתגלות.

לפרטים אודות תנאי העסקתו הנוכחיים של מר רושניק, ראה דוח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיום 4 במרץ 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-017439), המובא כאן בדרך של הפניה.

(2) החברה משלמת לאלקו, בעלת השליטה בחברה, תגמול הכולל בין השאר גמול עבור יו"ר דירקטוריון ועבור סמנכ"ל כספים וכן דמי ניהול, גמול דירקטורים ומענק (בהתמלא תנאים מסוימים הקבועים בהסכם הניהול). בטבלה דלעיל הופרד הגמול עבור יו"ר הדירקטוריון, והגמול עבור סמנכ"ל הכספים, מיתר התשלומים לאלקו. לעיקרי הסכם הניהול בין החברה לבין אלקו – ראה ביאור 20ה(2) לדוחות הכספיים לשנת 2018 וכן ראה דוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית מיום 4 במרץ 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-017406), ודוחות מתקנים מהימים 27 במרץ 2018, ו-14 ו-16 באפריל 2018 (אסמכתאות מספר: 2018-01-024801, 2018-01-030519 ו-2018-01-031371, בהתאמה), המובאים כאן בדרך של הפניה.

(3) ביום 16 בינואר 2018, אושר עדכון לתנאי העסקתו של מר יניב, כך שמר יניב יהיה זכאי, החל מיום 1 בינואר 2018, למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 51,000 ש"ח (צמוד לעליה במדד המחירים לצרכן). בנוסף זכאי מר יניב להטבות נלוות ותנאים סוציאליים כגון, בין היתר: רכב (מגולם), טלפון נייד והוצאות אחזקתו, ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, ימי מחלה ודמי הבראה, כיסוי ביטוחי וכתב שיפוי. כל צד רשאי להודיע על סיום ההתקשרות במתן הודעה מוקדמת.

מענק שנתי מדיד – מר יניב זכאי למענק כספי שנתי אשר יעמוד על התקרה המירבית הקבועה במדיניות התגמול של החברה, קרי מענק שנתי מבוסס תזרים מזומנים חופשי ממימושים, ומענק שנתי מבוסס היקף גיוס להשקעות בקרנות / מקבצי דיור.

מענק שנתי מבוסס פרמטרים איכותיים – בנוסף, בכפוף לכל דין, ועל-פי החלטת ועדת התגמול, החברה עשויה לשלם למר יניב מענק אשר יתבסס על קריטריונים איכותיים שאינם ניתנים למדידה, ובלבד שסך כל המענקים שישולמו לו לא יעלה על תקרת המענק השנתי.

מענק הוני - כמו-כן, החברה הקצתה למר יניב 240,000 אופציות הניתנות למימוש ל-240,000 מניות רגילות של החברה שיהוו, לאחר הקצאתן ולרבות בדילול מלא, כ-0.42% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. בפועל, תוקצינה 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 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 (שהיה 7.139 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 7.318 ש"ח, של מנת האופציות המבשילה בתום השנה השנייה הינו 7.496 ש"ח ושל מנות האופציות המבשילות בתום השנה השלישית ואילך הינו 7.675 ש"ח. ביום 25 במרץ 2018 בוצעה הקצאת כתבי האופציות.

(4) על פי תנאי העסקתו, זכאי מר לוי למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 42,000 ש"ח. בנוסף זכאי מר לוי להטבות נלוות ותנאים סוציאליים כגון: רכב (מגולם), טלפון נייד והוצאות אחזקתו, ביטוח מנהלים וקרן פנסיה, קרן השתלמות, ימי חופשה שנתית (הניתנים לצבירה במשך תקופה שלא תעלה על שנתיים), ימי מחלה ודמי הבראה כמקובל. כל צד רשאי להודיע על סיום ההתקשרות במתן הודעה מוקדמת של חודש מראש.

(5) הגמול המשולם לדירקטורים החיצוניים והדירקטורים הבלתי תלויים בחברה (וגם לאלקו עבור חברות של שני דירקטורים מטעמה בדירקטוריון החברה), הינו גמול השתתפות וגמול שנתי בהתאם לסכומים המרביים המופיעים בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטורים חיצוניים) התש"ס-2000, כפי שיהיו מעת לעת, על-פי דרגת החברה.

תקנה 21א – השליטה בחברה

בעלת השליטה (כ-63.93%) בחברה הינה אלקו, חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה, הנמצאת בשליטה (כ-65.37%) של ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, יורשיו של מר גרשון זלקינד ז"ל, באמצעות ג. זלקינד בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה ("ג. זלקינד"). כמו-כן, ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, באמצעות ג. זלקינד, מחזיקים במניות החברה במישרין (קרי שלא באמצעות אלקו) בשיעור של כ-0.31%.

שינוי שליטה - הרשם לענייני ירושה במחוז תל אביב נתן ביום 28 בדצמבר 2017 צו קיום צוואה ומינוי מנהל עיזבון, אשר הצהיר על צוואתו של מר גרשון זלקינד ז"ל, כבת תוקף. בצוואתו קבע מר זלקינד ז"ל כי בניו, ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (המכהנים כדירקטורים בחברה) יקבלו, בחלקים שווים ביניהם, את כל החזקותיו, הישירות והעקיפות, בג. זלקינד. כן דיווחה אלקו כי ה"ה דניאל ומיכאל זלקינד חתמו על הסכם בעלי מניות ביניהם ביחס להחזקותיהם בג. זלקינד. ביום 13 ביוני 2018 חולק העזבון בפועל, והחל מאותו מועד זה ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד הינם בעלי השליטה (במשותף) בחברה.

תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים לשנת 2018 וביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017 אשר צורפו כפרק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 כפי שפורסם ביום 13 במרץ 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-019722), המובא כאן בדרך של הפניה.

תקנה 24 – החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

ראה דיווח מיידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 16 בינואר 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-005368), המובא כאן בדרך של הפניה.

תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים

ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים לשנת 2018.

תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות

ראה דיווח מיידי בעניין מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה מיום 1 בנובמבר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-098770), המובא כאן בדרך של הפניה.

תקנה 26 – הדירקטורים של התאגיד

מספר זיהוי	דניאל (חיים) זלקינד	מיכאל (יוסף) זלקינד	אברהם (אבישי) ישראלי	יצחק זינגר	איריס שפירא ילון	איתן מחובר
057277360	022972020	58027053	003833993	022980379	057258402	
24.7.1961	18.4.1967	27.3.1963	14.7.1946	29.5.1967	1.12.1961	
הגדרות 24, סביון	הגדרות 53, סביון	ניסים אלוני 5, תל-אביב	מאפו 11, הרצליה	ז'בוטינסקי 24, גבעתיים	רופא המחתרות 15, תל-אביב	
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	
דירקטור	דירקטור	יו"ר דירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	
לא	לא	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול
לא	לא	לא	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
מנכ"ל משותף באלקו בע"מ ודירקטור בחברות הקבוצה (יו"ר דירקטוריון אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ)	מנכ"ל משותף באלקו בע"מ ודירקטור בחברות הקבוצה (יו"ר דירקטוריון אלקטרה בע"מ)	סמנכ"ל פיתוח עסקי באלקו בע"מ ודירקטור בחברות הקבוצה	לא	לא	לא	לא
27.7.2004	27.7.2004	26.5.2014	9.8.2014	9.8.2014	7.11.2014	
תעודת בוגר כלכלה, אוניברסיטת חיפה; מוסמך במינהל עסקים, אוניברסיטת נורת'וסטרן בשיתוף אוניברסיטת תל-אביב	תעודת בוגר במינהל עסקים, אוניברסיטת בוסטון, ארצות הברית; תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת קולומביה, ארצות הברית	תעודת בוגר במשפטים, האוניברסיטה העברית, ירושלים; רישיון עו"ד מלשכת עוה"ד בישראל; MBA INSEAD, Fontainebleau France; AMP (Advanced Management Program) Harvard Business School, USA	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת ת"א; רוי"ח מוסמכת	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת ת"א; רוי"ח מוסמכת	תואר ראשון בתקשורת (BA) מ-Emerson College; מוסמך תואר שני בשיווק ופיננסים (MBA) מ-Boston College	
מנכ"ל משותף באלקו בע"מ ודירקטור בחברות הקבוצה (יו"ר דירקטוריון אלקטרה בע"מ)	מנכ"ל משותף באלקו בע"מ ודירקטור בחברות הקבוצה (יו"ר דירקטוריון אלקטרה בע"מ)	סמנכ"ל פיתוח עסקי באלקו בע"מ, יו"ר דירקטוריון בחברה, ודירקטור בחברות הקבוצה	מנהל אשתרן בע"מ; מנהל זינגר ניר שרותי ניהול בע"מ; מנהל שחר י.א.ש בע"מ	יעוץ כלכלי ופיננסי; חברת ועדת הביקורת במכון אדלר; חברת ועדות בלשכת רואי החשבון; ועדת עסקים	מנכ"ל Enhanced Surface Dynamics Inc. VC (Wellsense); שותף Meditech Advisors ב-	

דניאל (חיים) זלקינד	מיכאל (יוסף) זלקינד	אברהם (אבישי) ישראלי	יצחק זינגר	איריס שפירא ילון	איתן מחובר
מוצרי צריכה (1970) בע"מ				קטנים ובינוניים והוועדה להקמת מאגר דירקטורים רו"ח; נמנית על "נבחרת הדירקטורים" של רשות החברות הממשלתיות (נבחרות 2014-2017)	EM LLC; מנכ"ל EM Advisory Services Ltd.
אלקו בע"מ; אלקטרה בע"מ (יו"ר) הדירקטוריון; אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ; אלקו מדיה בע"מ; גולן טלקום בע"מ; מיט אין פלייס בע"מ; ג. זלקינד בע"מ; אלקו רשתות שיווק בע"מ; Elco North America III Inc	אלקו בע"מ; אלקטרה בע"מ (יו"ר) הדירקטוריון; אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ; אלקו מדיה בע"מ; גולן טלקום בע"מ; מיט אין פלייס בע"מ; ג. זלקינד בע"מ; אלקו רשתות שיווק בע"מ; Elco North America III Inc	אלקטרה בע"מ; אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ; פריזמה אחזקות בע"מ; אלקו מדיה בע"מ; גולן טלקום בע"מ	יו"ר דירקטוריון בסנו- מפעלי ברונוס בע"מ; יו"ר דירקטוריון בסינאל מלל פיוואי בע"מ; דורסל (ב.א.ז.) בע"מ; זינגר ניר שירותי ניהול בע"מ; שחר י.א.ש בע"מ; "ניץ" שירותי ניהול בע"מ; אשתרן בע"מ; דלק - סן מיחזור בע"מ; ישראלפיפר תעשיות נייר בע"מ; כימי סן בע"מ; כימי-סן סחר (2017) בע"מ; סוליסט השקעות בע"מ	קבוצת מחשוב ישיר בע"מ (דירקטורית חיצונית); רותם תעשיות בע"מ; הלשכה לעיבוד נתונים (לל"ן); ילון פתרונות חשמל מתקדמים בע"מ	בית השאנטי (חבר ועד מנהל); אפסילון חיתום והנפקות בע"מ; EM Advisory Services, LTD.; VVT Medical; Related Commercial Portfolio, Ltd.; MedyMatch, Ltd.; WCG; Brenmiller; STG
בעל שליטה בחברה	בעל שליטה בחברה	לא	לא	לא	לא
לא	לא	לא	כן	כן	כן
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות					

תקנה 26א – נושאי משרה בכירה

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת של החברה, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה	האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
גיל רושינק	031507304	31.7.1978	1.1.2015	מנכ"ל החברה ודירקטור בחברות בנות של הקבוצה, אחראי ניהול סיכוני שוק בחברה	לא	בוגר במשפטים ומנהל עסקים - מימון, המרכז הבינתחומי; רישיון עו"ד	מנכ"ל החברה; סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, מנהל נכסים בחברה
אליעזר וסלי	52871837	9.12.1954	1.4.2013	סמנכ"ל כספים בחברה ובאלקו בע"מ, אחראי ניהול סיכוני שוק בחברה	לא	תואר ראשון בכלכלה, תלמוד וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; רו"ח מוסמך	סמנכ"ל כספים באלקו בע"מ; סמנכ"ל כספים בחברה
אמיר יניב	039856547	24.5.1983	28.3.2016	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	לא	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת בר אילן	מנהל פיתוח עסקי בחברה; מנכ"ר בתחום המימון בחברת הייעוץ הכלכלי גיזה זינגר אבן
הלל לביא	54198197	15.5.1957	15.11.2005	מבקר פנים בחברה ובחברות בקבוצת אלקו	לא	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת חיפה; תואר שני תוך התמחות בביקורת ציבורית וביקורת פנימית, אוניברסיטת חיפה; לימודי תעודה דו שנתיים בביקורת פנימית, לשכת המבקרים הפנימיים והטכניון	מבקר פנים בחברה ובחברות קבוצת אלקו
אוהד לוי	040690778	9.11.1980	26.3.2015	חשב בחברה	לא	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות, המכללה למנהל; רו"ח מוסמך	עוזר חשב בחברה

תקנה 26ב – מורשי חתימה עצמאיים של החברה

בחברה אין מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27 – רואה החשבון של החברה

בריטמן אלמגור זוהר ושות', מרכז עזריאלי 1, תל-אביב.

תקנה 28 – שינויים בתקנון ההתאגדות של החברה

לפרטים אודות שינויים בתקנון החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 בדצמבר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-119464), המובא כאן בדרך של הפניה.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטורים

[א] תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה :
אין.

[ב] שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה :
אין.

[ג] שינוי תזכיר או תקנון של החברה :

לפרטים אודות שינויים בתקנון החברה ראה תקנה 28 לעיל.

[ד] פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות :
אין.

[ה] פדיון מוקדם של אגרות חוב :
אין.

[ו] עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין החברה לבעל עניין בה, למעט עסקה של החברה עם חברה בת שלה :
למען הזהירות, מפנה החברה לעסקאות החברה עם בעלי השליטה בה, כמפורט בתקנה 22 לעיל.

[ז] החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בסעיפים [א] עד [ו] לעיל :
אין.

[ח] החלטות אסיפה כללית מיוחדת

[1] ביום 11 במרץ 2018 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה את : (א) מדיניות תגמול חדשה לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה, לתקופה של שלוש שנים ממועד אישור המדיניות על-ידי האסיפה הכללית ; (ב) תנאי כהונתו והעסקתו של מר גיל רושניק, מנכ"ל החברה, מיום 1 בינואר 2018. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 4 במרץ 2018 (אסמכתא מספר : 2018-01-017439) ומיום 12 במרץ 2018 (אסמכתא מספר : 2018-01-019305), המובאים כאן בדרך של הפניה.

[2] ביום 23 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו, בעלת השליטה בחברה, בתוקף מיום 21 במרץ 2018 (מועד סיומו של הסכם הניהול הקודם) לתקופה של שלוש שנים, לפיו אלקו תעמיד לחברה שירותי ניהול. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 16 באפריל 2018 (אסמכתא מספר :

1371-01-031 (2018-01-03) ומיום 23 באפריל 2018 (אסמכתא מספר : 01-2018-032697), המובאים כאן בדרך של הפניה.

[3] ביום 26 בדצמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי מניות החברה את: (א) מינוי מחדש של משרד רואי החשבון ברייטמן, אלמגור, זהר ושות' כמשרד רואי החשבון המבקר של החברה; (ב) מינוי מחדש של ה"ה אברהם ישראלי, דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד כדירקטורים בחברה לתקופת כהונה נוספת באותם תנאי כהונה; (ג) מינוי מחדש של מר יצחק זינגר כדירקטור בלתי תלוי בחברה לתקופת כהונה נוספת באותם תנאי כהונה; (ד) תיקון תקנון ההתאגדות של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 20 בנובמבר 2018 (אסמכתא מספר : 01-2018-105595) ומיום 27 בדצמבר 2018 (אסמכתא מספר : 01-2018-119461), המובאים כאן בדרך של הפניה.

תקנה 29א – החלטות החברה

[א] אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות:

אין.

[ב] פעולה לפי סעיף 254א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו:

אין.

[ג] עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות:

למען הזהירות, מפנה החברה לעסקאות החברה עם בעלי השליטה בה, כמפורט בתקנה 22 לעיל.

[ד] פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה, שבתוקף לתאריך הדוח:

למידע אודות כתבי שיפוי וביטוח שבתוקף בתאריך הדוח, ראה להלן:

[1] כתבי שיפוי

ביום 18 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה מתן כתב שיפוי, בנוסח שצורף לדוח זימון האסיפה, לדירקטורים ונושאי משרה בכירה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בכירה שהינם קרוביו של מר גרשון זלקינד ז"ל, אשר היה בעל השליטה בחברה באותו מועד. תוקף כתבי השיפוי לבני משפחת זלקינד יהיה למשך שלוש שנים ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 12 באפריל 2017 (אסמכתא מספר : 01-2017-032566), מיום 11 במאי 2017 (אסמכתא מספר : 01-2017-039547) ומיום 18 במאי 2017 (אסמכתא מספר : 01-2017-042064), המובאים כאן בדרך של הפניה.

לפרטים בדבר התקשרות החברה לרכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות דירקטורים שהינם קרובים של בעל השליטה בחברה, כחלק מפוליסת ביטוח אחריות הנרכשת על-ידי אלקו בעבור עצמה ועבור חברות מוחזקות שלה, וכן בדבר חלוקת התשלומים בין חברות קבוצת אלקו, ראה ביאור 20ה(6) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018.

14 במרץ 2019

אלקטרה נדל"ן בע"מ

תאריך

שמות החותמים ותפקידם :

(1) מר אברהם ישראלי - יו"ר דירקטוריון

(2) מר גיל רושינק - מנכ"ל

פרק ה' – שאלון ממשל תאגידי



שאלון ממשל תאגידי¹

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': _____0_____ דירקטור ב': _____0_____ מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: _____2_____.

¹ פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

2.		שיעור² הדירקטורים הבלתי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <u>3 מתוך 6</u>. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵: _____. ☒ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	_____	_____
3.		בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	✓	
4.		כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁶ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.	✓	

² בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

³ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁴ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁶ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

5.	✓	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	
6.	✓	בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.	

		האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: כן ☐ לא ☐ (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחות⁷ בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <u> </u>, נוכחות אחרת: <u> </u> <u>מתוך ישיבות.</u> ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
--	--	---	--	--

⁷ תוך הפרדה בין בעל השליטה לקרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
	✓	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁸ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.		
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
		ג. מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.		
x		8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.		

⁸ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: 2 כן 2 לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
9.		א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1.	✓	
		ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח – בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁹: 3. בעלי כשירות מקצועית¹⁰: 0. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.		
10.		א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0 ימים.	✓	
		ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה:	_____	_____

⁹ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

¹⁰ ר' ה"ש 9.

		גברים: 5, נשים: 1.			
--	--	--------------------	--	--	--

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)					
לא נכון	נכון				
		מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:			
		רבעון ראשון (שנת 2018): 3.	א.		11.
		רבעון שני: 4.			
		רבעון שלישי: 2.			
		רבעון רביעי: 3.			
		לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹¹ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):	ב.		
		(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).			

¹¹ ר' הי"ש 2.

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בשיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת ביקורת ¹²	שיעור השתתפותו בשיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹³	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת תגמול ¹⁴	שיעור השתתפותו בשיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)			
דניאל זלקינד ראה הערה בשולי שאלון	100%	-	-	-	-			
מיכאל זלקינד ראה הערה בשולי שאלון	100%	-	-	-	-			
אברהם ישראלי ראה הערה בשולי שאלון	100%	-	-	-	-			
איריס שפירא ילון	100%	100%	100%	100%	-			
יצחק זינגר	כ-83.33%	100%	100%	100%	-			

¹² לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹³ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁴ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

			100%	100%	100%	100%	איתן מחובר			
		-	כ-83.33%							
	✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.							12.	

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון										
לא נכון	נכון									
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: <u>0 ימים</u>.							13.	
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: <u>0 ימים</u>.							14.	

		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות¹⁵. ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	15.	
	✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	16.	
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : _____.		
_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות¹⁶ : ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
	✓	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	17.	

¹⁵ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

¹⁶ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת				
לא נכון	נכון			
_____	_____	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -		
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		18.
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.		19.
	✓	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי		20.

		הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.		
21.	✓	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.		
22.	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).		
23.	✓	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.		
24.	✓	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.		

תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון		נכון		
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : שני (2) ימי עסקים.		

_____	_____	ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2018) : <u>2 ימי עסקים</u>. דוח רבעון שני : <u>5 ימי עסקים</u>. דוח רבעון שלישי : <u>3 ימי עסקים</u>. דוח שנתי : <u>3 ימי עסקים</u>.	
		ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2018) : <u>2 ימי עסקים</u>. דוח רבעון שני : <u>3 ימי עסקים</u>. דוח רבעון שלישי : <u>4 ימי עסקים</u>. דוח שנתי : <u>4 ימי עסקים</u>.	
	✓	26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____	
_____	_____	27. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :	

	✓	מספר חברה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.	
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.	
	✓	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.	
	✓	כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.	
	✓	לכל חברה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.	
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.	
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חברה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.		

ועדת תגמול			
28.		הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	✓
29.		תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	✓
30.		בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	
	א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	✓
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓

	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	31.	
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	32.	

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
	✓	33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.

34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.	✓ ראה הערה בשולי השאלון	
35.	בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: <u>הביקורת עסקה בנושאים כגון: אכיפה פנימית ומקבצי דיוור בחו"ל</u> (יש לסמן x במשבצת המתאימה).	—	—
	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁷): כ-430 שעות. ראה הערה בשולי השאלון	✓	
36.	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	✓ ראה הערה בשולי השאלון	
	המבקר הפנימי אינו בעל עניין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.		

עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	

¹⁷ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

	✓ ראה הערה בשולי השאלון	37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 0. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.	
x		38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	

הערות:

הערה לעניין תשובה לשאלה 11 :

ה"ה דניאל זלקינד, מיכאל זלקינד לא נכחו בשלוש ישיבות דירקטוריון ואברהם ישראלי לא נכח בשתי ישיבות דירקטוריון, עקב עניינם האישי בנושאים שעל סדר היום.

הערה לעניין תשובה לשאלה 34 :

תכנית העבודה של הביקורת הפנימית הינה תלת שנתית והיא מובאת לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

הערה לעניין תשובה לשאלה 35 :

היקף הביקורת הפנימית (באמצעות מבקר הפנים הראשי והגורמים המקצועיים הכפופים לו) בשנת הדיווח מוערך בכ-430 שעות.

הערה לעניין תשובה לשאלה 36 :

למעט עובדת העסקתו של מבקר הפנים על ידי אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

הערה לעניין תשובה לשאלה 37 :

על פי הסכם ניהול בין החברה לבין אלקו, בעלת השליטה בחברה, מעמידה אלקו לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל כאשר כיו"ר דירקטוריון החברה ימונה אחד מבין ה"ה דניאל זלקינד, מיכאל זלקינד ואברהם ישראלי. בפועל מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה מר אברהם ישראלי כאשר שכרו משולם בלעדית על ידי אלקו. יצוין כי על פי הסכם הניהול הנ"ל מעמידה אלקו לחברה שירותי ניהול נוספים באמצעות נושאי משרה ועובדים אחרים שלה (שלא מקרב בני משפחת זלקינד). לפרטים ראה ביאור 20ה(2) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018.

יו"ר הדירקטוריון: אברהם ישראלי

יו"ר ועדת הביקורת: איתן מחובר

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: איריס שפירא ילון

פרק ו' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב (א):**

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 9(א) לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 לשנת 2018:**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. גיל רושינק, מנכ"ל;
2. אלי וסלי, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק מידת ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

תהליך הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית התבסס על הערכת הסיכונים של התאגיד הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי. לשם כך הנהלת החברה, בפיקוח הדירקטוריון, בחנה את הסיכונים הפוטנציאליים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בהתבסס על היכרותה את התאגיד, פעילותו, מבנהו הארגוני והתהליכים השונים בו.

בהתבסס על הבנתה את סיכוני הדיווח והגילוי בתאגיד, הנהלת החברה התמקדה בסעיפי הדיווח הכספי ופריטי גילוי אשר עשויה להיות בהם סבירות גבוהה יותר לטעות מהותית, ובחנה את התכנון והאפקטיביות התפעולית של הבקורות והנהלים הנותנים מענה ראוי לסיכונים אלה.

מודל הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתת על ארבעת הרכיבים להלן:

1. בקורות ברמת הארגון (Entity Level Controls).
 2. תהליך עריכה וסגירת דוחות.
 3. בקורות כלליות על מערכות מידע (ITGC).
 4. תהליכים מהותיים מאוד לדיווח כספי ולגילוי.
- התהליכים המהותיים מאוד של הקבוצה הם:
1. תהליך ניהול הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בארץ ובחו"ל, לרבות השכרה והערכות שווי.
 2. הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ודמי הצלחה (Promote) מנדל"ן להשקעה – תהליך זה הינו מהותי מאוד לחברה בהיותו המרכיב העיקרי בהכנסותיה.
 3. תהליך ניהול האשראי שהתקבל על ידי הקבוצה למימון נדל"ן להשקעה – תהליך זה הינו מהותי מאוד לקבוצה בהתחשב בתדירות ובהיקף האשראי שמתקבל על ידי הקבוצה, על סוגיו השונים.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

- בחינת תכנון הבקורות הקיימות על הדיווח הכספי והגילוי וביצוע התאמות, ככל שידרשו.
- ביצוע תהליך תיקוף (Testing) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי על ידי בודק חיצוני בלתי תלוי.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2018 הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, גיל רושינק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2018 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

14 במרץ, 2019

גיל רושינק, מנכ"ל

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, **אלי וסלי**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2018 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

14 במרץ, 2019

אלי וסלי, סמנכ"ל כספים