

אלקטרה נדל"ן

דוח רבעוני – מרץ 2022



ראשי פרקים

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב'

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים

פרק ג'

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

פרק ד'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי





פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על
מצב ענייני התאגיד

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2022

הדירקטוריון של אלקטרה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחדיו, לפי העניין: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2022. יש לקרוא דוח זה בהקשר לדוחות התקופתיים השנתיים של החברה (לרבות דוח הדירקטוריון שלה) ליום 31 בדצמבר 2021.

תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה מתמקדת בניהול קרנות ושותפויות להשקעה עבור משקיעים מוגבלים (Limited Partner) כאשר החברה משמשת כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים, מנהלת החברה שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), שתי קרנות למימון מקבצי דיור בארה"ב, 11 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה Single Family Rentals (להלן - "SFR" (**)), להלן: "דיור להשכרה בארה"ב", וכן מנהלת החברה שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנויות במלונות בארה"ב. בנוסף מחזיקה החברה בחטיבת קרקע לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי.

בהתאם לתוכנית העבודה מתעתדת החברה להקים (*):

- קרן רביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.
- קרן להשקעות במשרדים בבריטניה.
- הרחבת פעילות הבתים הפרטיים צמודי הקרקע (SFR) באמצעות הקמת שותפויות נוספות.

אלקטרה נדל"ן במספרים (ליום 31.03.2022)

הון משקיעים מנוהל (1) (2) (5)	\$3.8B	שווי שוק (1)	₪2.8B
מדינות פעילות בארה"ב (38 ערים)	12	קרנות פריוט אקוויטי (1)	5
שיעור מינוף אפקטיבי מנדל"ן מנוהל (4)	54%	קרנות בהליכי הקמה	2
רווח נקי לתקופה	₪253M	שותפויות SFR (1)	11
הכנסות (100%) ברבעון מנדל"ן מנוהל (6)	\$139M	ריט מלונות (1)	1
NOI (100%) ברבעון מנדל"ן מנוהל (6)	\$71M	הון עצמי (3)	₪1B
		שווי נדל"ן מנוהל (6)	\$7.4B

(1) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים. (2) עד כה גייסה החברה סך של כ-4.3 מיליארד דולר ומנהלת נכון למועד פרסום הדוחות כ-3.8 מיליארד דולר (לאחר מימוש נכסים בקרנות) כולל הון משקיעים מנוהל שאינו במסגרת הקרנות. (3) לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה. (4) אינו כולל את קרן החוב ונכסים שטרם מומנו באמצעות הלואה בבקאית. (5) כולל סך של כ-300 מיליון דולר המתייחסים לקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור אשר בנינם נחתמו התחייבויות או נופים לאחר אישור ועדת השקעות. (6) אינו כולל את קרן החוב. (*) לעניין מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 12 לדוח. (***) בתים פרטיים להשכרה צמודי קרקע, לרבות השקעה במיזמים לבניית בתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (BTR - Built To Rent).

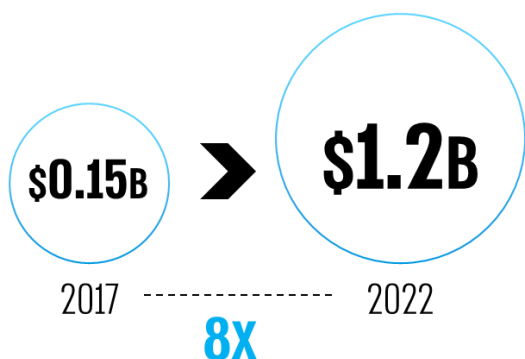
התפתחות גיוסי הכספים בישראל ובחו"ל לטובת פעילות ה- Private Equity של החברה (*)

$$\begin{array}{rcl}
 \$1.1B & + & \$3.2B = \$4.3B \\
 \text{גיוס מ-Co-Investors} & & \text{גיוס לטובת פעילות הקרנות} \\
 \text{(החברה זכאית לעמלת רכישה חד פעמית + דמי הצלחה) (1)} & & \text{(החברה זכאית לדמי ניהול + דמי הצלחה)}
 \end{array}$$

הון שגויס עד כה על ידי החברה

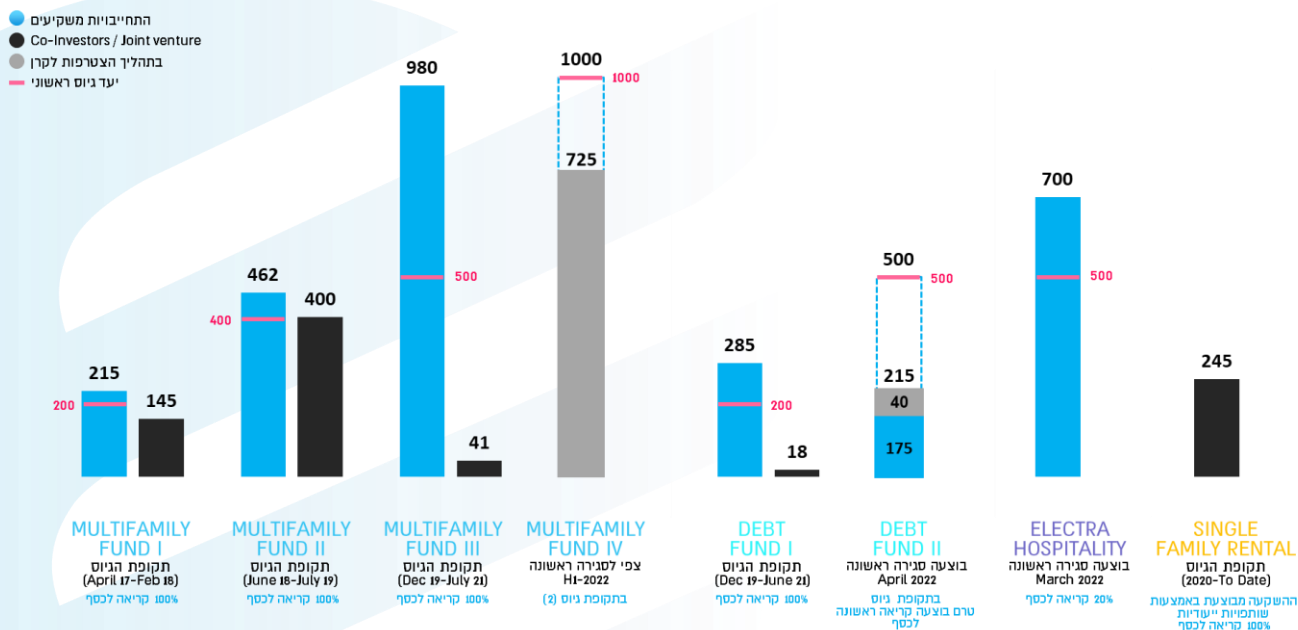
הון מנוהל נוכחי (3) **\$3.8B**

היקף גיוס מצטבר ממשקיעים בינלאומיים (4)



בשנים האחרונות הגדילה החברה משמעותית את היקפי גיוס הכספים ממשקיעים בינלאומיים ולאחרונה הקימה זרוע גיוס כספים בינלאומית הפועלת במסגרת מטה החברה בארה"ב

היקף התחייבויות לפלטפורמות החברה (במיליוני דולר)

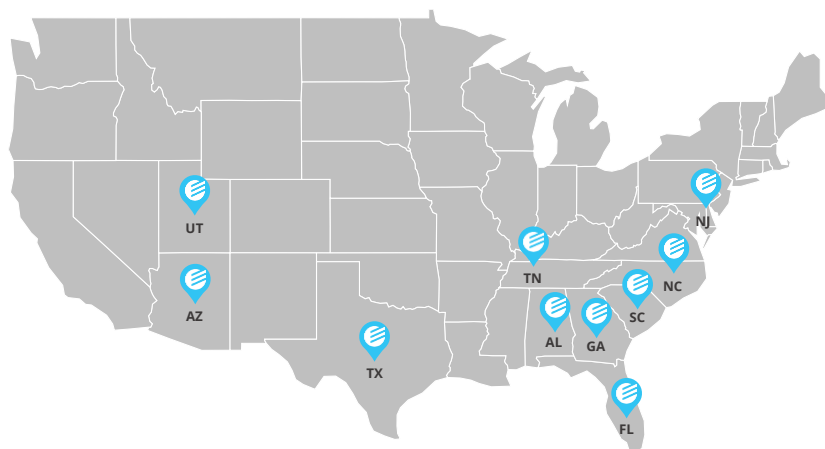


(1) כולל פעילות ה-SFR ומקבצי דיור שאינם במסגרת הקרנות, ולא כולל Co-Investors טרם תקופת הקרנות.
 (2) כ- 300 מיליון דולר הינם בגין התחייבויות חתומות או גופים לאחר אישור ועדת השקעות.
 (3) לאחר מימוש נכסים.
 (4) היקף הגיוס המצטבר ממשקיעים בינלאומיים, ללא הפחתות בגין מימוש נכסים.
 (*) הנתונים כוללים את התחייבויות ה-GP. לעניין מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 12 לדוח.

תחום הדיור להשכרה בארה"ב (למועד פרסום הדוח)

סה"כ 43,818 יחידות דיור ב- 144 נכסים ו-2,199 בתים צמודי קרקע

במדינות טקסס, פלורידה, צפון ודרום קרוליינה, ג'ורג'יה, טנסי, אריזונה, אלבמה, וירג'יניה, ניו ג'רזי ויוטה



נכסי מקבצי דיור (Multi Family) - בניהול החברה

פלורידה	ג'ורג'יה	צפון קרוליינה	דרום קרוליינה	טנסי	טקסס	וירג'יניה
נכסים 26	נכסים 6	נכסים 15	נכסים 5	נכסים 5	נכסים 40	נכסים 1
7,651 יחידות דיור	1,728 יחידות דיור	4,463 יחידות דיור	1,329 יחידות דיור	1,542 יחידות דיור	13,052 יחידות דיור	248 יחידות דיור
סך הכל נכסים: 98			סך הכל יחידות דיור: 30,013			

נכסי מקבצי דיור (Multi Family) - בקרנות החוב

פלורידה	יוטה	דרום קרוליינה	צפון קרוליינה	אריזונה	טקסס	טנסי	ג'רזי
נכסים 6	נכסים 1	נכסים 2	נכסים 1	נכסים 6	נכסים 28	נכסים 1	נכסים 1
1,372 יחידות דיור	174 יחידות דיור	433 יחידות דיור	198 יחידות דיור	1,421 יחידות דיור	9,766 יחידות דיור	79 יחידות דיור	362 יחידות דיור
סך הכל נכסים: 46			סך הכל יחידות דיור: 13,805				

בתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (Single Family) - בניהול החברה

פלורידה	ג'ורג'יה	דרום קרוליינה	צפון קרוליינה	אלבמה	טקסס	טנסי
בתים 469	בתים 297	בתים 660	בתים 307	בתים 166	בתים 267	בתים 33
מספר שותפויות: 11			סך הכל בתים: 2,199			

דיר להשכרה - מקבצי דיר (ליום 31.3.2022)

742
עובדים
בחברת הניהול



30,013
יחידות דיר בניהול
החברה (2)



98
מקבצי דיר בניהול
החברה (2)



מקום 33 בדירוג 50
החברות הגדולות בתחום
מקבצי הדיר בארה"ב



\$6.6B
שווי נדל"ן



95%
שיעור תפוסה ממוצע



\$3.1B
הון משוער



17%
גידול ב- NOI מנוהל
בתקופת הדוח (1)

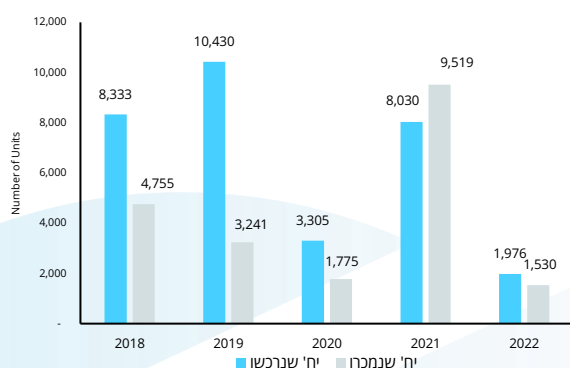


25%
גידול NOI מנוהל
(1) Same Store (\$52M)

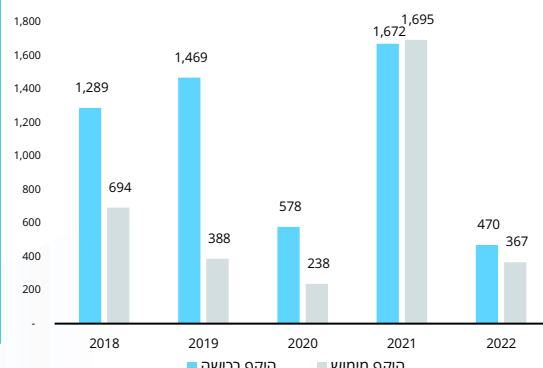


להלן נתונים אודות היקפי הרכישות והמימושים (100%) של מקבצי הדיר בארה"ב בשנים 2018 ועד למועד פרסום הדוח (3)

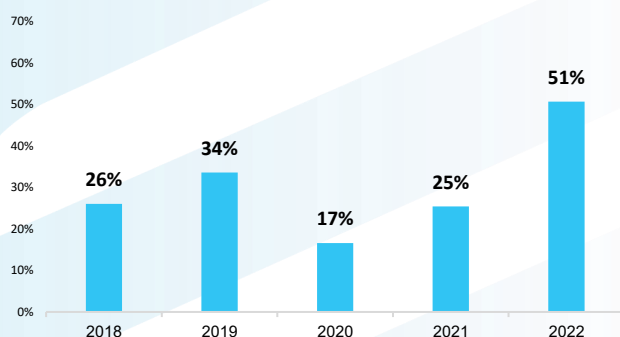
מספר יחידות דיר שנרכשו לעומת יחידות דיר שנמכרו



היקף השקעה במקבצי דיר לעומת היקף מימושים (במיליוני דולר)



שיעור הגידול הממוצע ב- NOI במהלך תקופת ההחזקה במקבצי דיר שמומשו בשנים 2018 ועד למועד פרסום הדוח



היכולת לבצע עסקאות Off Market לצד
ניהול מצוין היוצר גידול בהכנסות והתייעלות
תפעולית, מביאים לגידול משמעותי ברווח
התפעולי הנקי (NOI) גם בתנאי שוק משתנים.



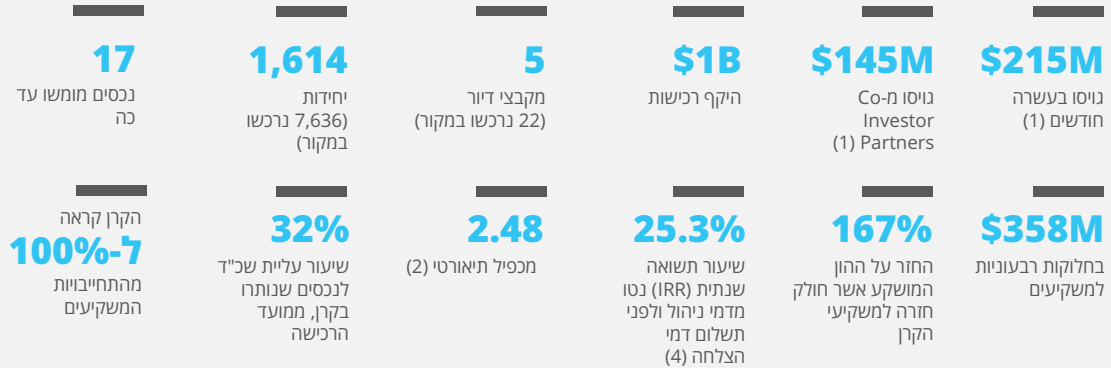
שיעור התשואה השנתית הממוצעת (IRR)
לעסקאות שמומשו בין השנים 2010-2022
הינו כ- 30%

(1) לעומת תקופה מקבילה אשתקד.
(2) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.
(3) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיר להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, ראה נספחים בעמודים 24-27.

סטטוס קרנות פעילות (למועד פרסום הדוח)

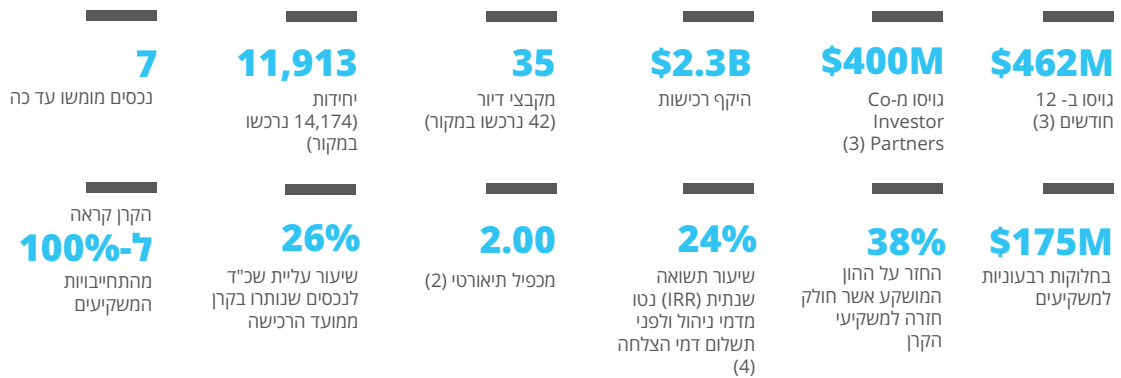
INITIAL CLOSING - APR 17
FINAL CLOSING - FEB 18

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



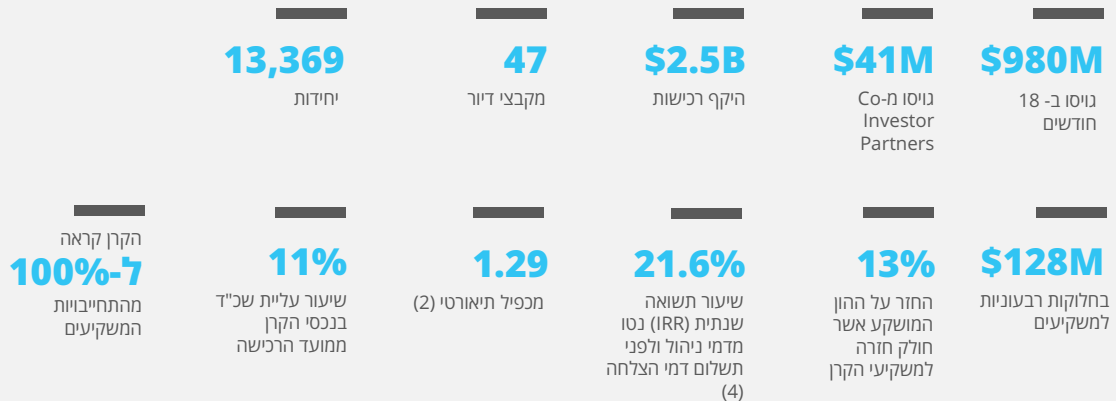
INITIAL CLOSING - JUN18
FINAL CLOSING - JUL19

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



INITIAL CLOSING - DEC 19
FINAL CLOSING - JUL 21

קרן שלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (III EMIF) - בתקופת השבחה

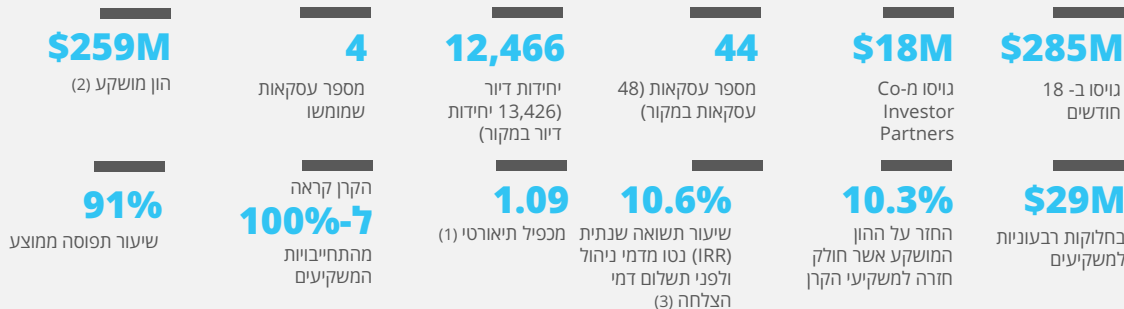


- (1) הון מושקע נוכחי של חברי הקרן ושל Co-Investors לאחר מימוש 17 נכסים הינו כ- 47 מיליון דולר וכ- 32 מיליון דולר, בהתאמה.
- (2) מכפיל תיאורטי (ברוטו לפני עמלות הצלחה ל-GP): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושקע לנכסים וחלקי ההון המקורי שגוייס (כל הנתונים חלק הקרן).
- (3) הון מושקע נוכחי של חברי הקרן ושל Co-Investors. לאחר מימוש 7 נכסים הינו כ- 420 מיליון דולר וכ- 314 מיליון דולר, בהתאמה.
- (4) שיעור תשואה שנתית (IRR) נטו מדמי ניהול ולפני תשלום דמי הצלחה: מחושב על פי מועדי והיקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי והיקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוער.
- (5) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, ראה נספחים בעמודים 24-27.

סטטוס קרנות/שותפויות פעילות (למועד פרסום הדוח) (המשך)

קרן חוב ראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM Fund L.P) השלימה גיוס ולקראת תום תקופת ההשקעות

INITIAL CLOSING – DEC 19
FINAL CLOSING – JUN 21

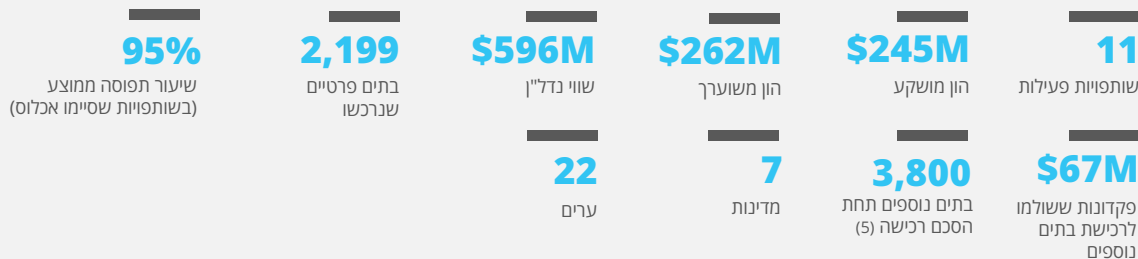


קרן חוב שנייה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital PM II Fund L.P) תחילת גיוס ובתקופת ההשקעות

INITIAL CLOSING – APR 22



שותפויות המחזיקות בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family)



ריט (REIT) פרטית למלונות - בתקופת רכישות

INITIAL CLOSING – MAR 22



- (1) מכפיל תיאורטי (ברוטו לפני עמלות הצלחה ל-GP): מחושב על פי חלוקות שבוצעו עד למועד הדוחות הכספיים, בתוספת שווי ההשקעה הנוכחי המושערך לנכסים וחלקי ההון המקורי שניים (כל הנתונים חלק הקרן).
(2) לאחר פרעון מלא של ארבע עסקאות.
(3) שיעור תשואה שנתית (IRR) נטו מדמי ניהול ולפני תשלום דמי הצלחה: מחושב על פי מועדי הריקף הקריאה לכסף מהמשקיעים, מועדי הריקף החלוקות בפועל למשקיעים ושווי השקעה נוכחי משוער.
(4) מזה סך של כ-40 מיליון דולר נמצאים בהליך מתקדם מול מספר גופים.
(5) בתים פרטיים ששולמו פקדון עבור רכישתם.
(6) ריט המלונות חתמה על הסכם רכישה מחייב לבית מלון נוסף בווינגטון.
(7) משקף עלות כוללת של העסקה ביום הקלוזינג.
(8) לפירוט אודות רכישות ומימושים של דיור להשכרה מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח, ראה נספחים בעמודים 24-27.

קרנות בהקמה:

קרנות המשך בהקמה:

הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב:

בחודש דצמבר 2021, הודיעה החברה כי החברה הבת (100%) Electra America Inc. (להלן: "אלקטרה אמריקה") מצויה בהליכים להקמת קרן רביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.

מטרתה של הקרן הינה לבצע השקעות במקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב ולמקסם את שוויים על ידי ניהול אקטיבי ותוכניות השבחה.

היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו הנמוך מבין 75 מיליון דולר או 6% מהיקף התחייבויות המשקיעים.

ביום 26 באפריל 2022 רכשה הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב מקבץ דיור ביוסטון, טקסס שבארה"ב, הכולל 293 יחידות דיור, בתמורה (100%) לסך של כ- 55.6 מיליון דולר.

ההון העצמי (100%) שהושקע הסתכם לסך של כ- 23.9 מיליון דולר (שיעור ההחזקה של הקרן בזכויות בנכס הינו 100%).

כמו כן, חתמה הקרן על הסכמי רכישה מחייבים לכ- 4,200 יחידות דיור ב- 13 מקבצי דיור במחיר רכישה כולל (100%) של כ- 933 מיליון דולר, בהון עצמי (100%) כולל של כ- 376 מיליון דולר.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, טרם הודיעה החברה על סגירה ראשונה של קרן האמורה.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה נמצאת בתהליך מתקדם מול מספר משקיעים לרבות גופים מוסדיים להתחייבויות בסך כולל של כ- 725 מיליון דולר, מתוכם סך של כ- 300 מיליון דולר הינם בגין התחייבויות חתומות או גופים לאחר אישור ועדת השקעות.

למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים להשקעה בקרן ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 1 מיליארד דולר.

קרנות חדשות בהקמה: קרן בתחום המשרדים בבריטניה:

בחודש נובמבר 2021, הודיעה החברה כי הינה פועלת להרחבת פעילותה בתחום קרנות ההשקעה (Private Equity) תחת ניהולה וכניסה לתחום המשרדים בבריטניה.

על מנת לקדם את כוונתה, התקשרה החברה עם שותף מקומי בבריטניה בעל ניסיון של מעל 25 שנה בתחום המשרדים בבריטניה, במהלכן ביצע עסקאות בהיקף רחב, לרבות עם גופים מוסדיים מישראל ומבריטניה.

ביום 14 במרץ 2022, הודיעה החברה כי רכשה ביחד עם שותף מקומי, באמצעות הקרן להשקעה במשרדים בבריטניה, בניין משרדים ראשון (להלן: "הנכס") הממוקם במרכז לונדון, בריטניה בתמורה (100%) לסך של כ- 17.5 מיליון ליש"ט.

הנכס הנרכש הינו בנין משרדים בשטח כולל של כ- 1,900 מ"ר המושכר למספר שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 80%.

בהתאם לאסטרטגיית הקרן, הנכס צפוי לעבור תהליך של שיפוץ והשבחה במטרה להעלות את הרווח התפעולי (NOI).

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, טרם הודיעה החברה על סגירה ראשונה של קרן האמורה.

החברה פועלת לגיוס כספים משותפים מוגבלים בהיקף של 200 מיליון ליש"ט.

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

רכישת חטיבת קרקע לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי:

ביום 29 באפריל 2022, רכשה החברה ביחד עם שותף מקומי (JV), חטיבת קרקע בדרום מיאמי בשכונת Cutler Bay שבפלורידה, ארה"ב, תמורת (100%) כ- 100 מיליון דולר, ההון העצמי (100%) שהושקע בעסקה הסתכם לסך של כ- 52.8 מיליון דולר (חלק החברה 75%).

הקרקע ממוקמת בין שכונות מגורים צפופות ובסמיכות לכבישים מרכזיים, באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית.

המתחם בשטח של כ-325 דונם, שוכן באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית ובו זכויות לבניית אלפי יחידות דיור. ה-NOI הנוכחי משטחי המסחר מסתכם בכ- 6 מיליון דולר בשנה.

בכוונת הצדדים לפתח את הקרקע ולהקים עליה פרויקטי מגורים להשכרה (לרבות מתחמי Multifamily) אשר עשויים לכלול גם שטחי מסחר, תוך בחינת היקף ניצול זכויות הבנייה האופטימאלי.

העסקה משקפת פוטנציאל רווח יזמי משמעותי ואפשרות לשילוב חטיבת הקרקע בפעילות החברה והקרנות בניהולה במהלך השנים הקרובות.

שיקולים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי (ESG)

החברה מנהלת את פעילותה ואת פעילות הקרנות תוך מיפוי והטמעת שיקולי ESG (Environmental, Social, Governance)

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

שקיפות | אבטחת מידע | עמידות
פעילות החברה והקרנות בעתות
משבר | מחויבות לשיקולי ESG הן
ברמת הנכסים והן ברמת הארגון |
נהלים ותהליכים פנימיים (תהליכי
השקעה, דיווח, הערכות שווי, ניהול
סיכונים, ציות וכו')

ממשל תאגידי

(Governance)

התאמה בין תהליכי קבלת החלטות
בחברה ובקרנות לבין ערכים ויעדים
מוגדרים

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

ניטור ושיפור שביעות רצון השוכרים |
מעורבות קהילתית ופעילות פילנתרופית
| נגישות ונוחות לדיירים | גיוון, שוויון
והכלה, ניידות עובדים | מיקוד בבריאות
ורוחת העובדים, השוכרים והקהילות

חברתיים

(Social)

יצירת אימפקט חברתי מתמשך

דוגמאות לפרקטיקות קיימות

ייעול אנרגטי (מוצרי חשמל חסכוניים,
תאורת לד, וכו') | ניהול צריכת מים |
ניהול והפחתת פסולת | הפחתת
פליטת פחמן (למשל ע"י לוחות
סולאריים) | שיפור איכות האוויר
ומערכות האוויר | הערכת חשיפה
לאסונות טבע כחלק מתהליך בדיקת
הנאותות

סביבה

(Environment)

הערכת והפחתת ההשפעות
הסביבתיות של הפעילות

השפעת נגיף COVID-19 (להלן: "קורונה")

למועד הדוח עדיין קיימת אי-ודאות ביחס לעומק השפעת המשבר על הכלכלה, למשכו ולהשלכותיו לטווח הבינוני והארוך. החברה פועלת על מנת לצמצם את השפעת המשבר על פעילותה ונכון למועד הדוח, החברה לא הושפעה לרעה. הנהלת החברה אינה צופה, בשלב זה, כי תושפע לרעה באופן מהותי בעתיד הנראה לעין ממשבר הקורונה.

הערכות החברה הכלולות בדוח דירקטוריון זה, לרבות בקשר עם תוכניות החברה להקמת קרנות נוספות, הערכות החברה בנוגע למועדי הקריאה לכסף בקרנות והשפעת נגיף הקורונה, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך הדוח, הערכות בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות בדוח דירקטוריון זה.

נכסי אסטרטגיית המימוש

ישראל

"פרויקט הסוהו" - לפרטים בדבר חתימה על הסכם פשרה עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.

הודו

לפרטים אודות החזקת החברה ב- 2 קרקעות בצ'נאי הודו ראה באור 8(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה בזכויות בפרוייקטים בעיר צ'נאי בלבד.

המצב הכספי

להלן תמצית המאזנים המאוחדים:

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 במרץ 2022	
אלפי ש"ח		
226,718	357,040	נכסים שוטפים
1,337,363	1,529,073	נכסים בלתי שוטפים
1,564,081	1,886,113	סה"כ נכסים
213,108	159,392	התחייבויות שוטפות
570,204	723,313	התחייבויות בלתי שוטפות
780,769	1,003,408	סה"כ הון עצמי
1,564,081	1,886,113	סה"כ התחייבויות והון

להלן ניתוח ההבדלים העיקריים בין הנכסים וההתחייבויות ליום 31 במרץ 2022 לבין היתרות ליום 31 בדצמבר 2021. יצוין 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 20 להלן).

נכסים שוטפים

סך הרכוש השוטף ליום 31 במרץ 2022 הסתכם לכ-357 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-227 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר השינוי נובע בעיקר מגידול בסך של כ-110 מיליון ש"ח בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כתוצאה מסיווג של השקעות בלתי שוטפות לנכסים שוטפים בסך של כ-203 מיליון ש"ח בשל חתימה על הסכמי מכר מחייבים בניכוי סך של כ-93 מיליון ש"ח שנבע מהשלמת עסקאות של נכסים שהוצגו כמוחזקים למכירה וקבלת התמורה בתקופת הדוח.

נכסים בלתי שוטפים

סך הרכוש הבלתי שוטף ליום 31 במרץ 2022 הסתכם לכ-1,529 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,337 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול, נטו נבע בעיקר מהשקעות ועליית שווי של נכסי דיור להשכרה בארה"ב ונכסים אחרים בארה"ב בסך כולל, נטו של כ-110 מיליון ש"ח וכן כתוצאה מהשקעה בבניין משרדים בבריטניה בסך של כ-78 מיליון ש"ח. בניכוי מיון השקעות מוחזקות למכירה לסעיף הנכסים השוטפים בסך של כ-203 מיליון ש"ח.

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרץ 2022 הסתכמו לכ-159 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-213 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הקטון נבע מפרעון חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים מממנים בישראל בסך של כ-60 מיליון ש"ח.

התחייבויות בלתי שוטפות

סך ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 במרץ 2022 הסתכם לכ-723 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-570 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. עיקר הגידול, נטו בסך של כ-153 מיליון ש"ח נבע בעיקר מגידול באשראי לזמן ארוך מבנקים בסך של כ-43 מיליון ש"ח וכן מגידול בעתודה למסים נדחים בסך של כ-100 מיליון ש"ח.

הון עצמי

ההון העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2022 הסתכם לסך של כ-1 מיליארד ש"ח לעומת כ-781 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול בהון העצמי, נובע בעיקר מרווח לתקופה בסך של כ-253 מיליון ש"ח, מגידול בקרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ בסך של כ-13 מיליון ש"ח כתוצאה מהחלשות השקל ביחס למטבעות הזרים ובניכוי דיבידנד ששולם בסך של כ-40 מיליון ש"ח.

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

שנת 2021				שנת 2022	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	
					הכנסות ורווחים:
					מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
5,142	6,607	6,531	9,897	14,871	הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
4,378	5,255	6,747	5,034	4,168	חלק החברה בתוצאות הפעילות
					בהתאם לשיטת השווי המאזני
20,465	17,771	34,240	23,622	79,429	חלק החברה בהתאמות שווי הוגן
36,322	99,708	140,906	183,527	262,071	בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
					הכנסות מדמי הצלחה (Promote)
					מנכסי אסטרטגיית המימוש
2,664	28,743	3,381	924	3,977	הכנסות מדמי שכירות ואחרים
(13)	(1,300)	(5,839)	-	-	התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש
					נכסים מניבים, נטו
(6,216)	5,173	1,577	458	113	חלק החברה בתוצאות נכסי
					אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת
					השווי המאזני
62,742	161,957	187,543	223,462	364,629	סה"כ
					עלויות והוצאות
1,100	29,970	2,333	6,587	97	עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית
5,356	16,180	8,520	6,435	10,355	המימוש
5,477	6,623	5,761	6,415	10,091	עלות ההכנסות של דיור להשכרה
11,933	52,773	16,614	19,437	20,543	הוצאות הנהלה וכלליות
50,809	109,184	170,929	204,025	344,086	סה"כ
					רווח תפעולי
(3,299)	(5,389)	(10,390)	(563)	7,626	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
47,510	103,975	160,539	203,462	351,712	רווח לפני מסים על ההכנסה
(6,793)	(15,918)	(27,179)	(42,300)	(98,497)	מסים על ההכנסה
40,717	87,877	133,360	161,162	253,215	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
40,652	87,630	124,582	160,233	252,741	בעלי מניות של החברה האם
<u>65</u>	<u>247</u>	<u>8,778</u>	<u>939</u>	<u>474</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
40,717	87,877	133,360	161,162	253,215	רווח נקי לתקופה

הכנסות ורווחים מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה

סך הכנסות החברה מדמי ניהול ועמלות רכישה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכמו בכ-14.8 מיליון ש"ח לעומת כ-5.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופת הדוח בהכנסות מדמי ניהול ועמלות הרכישה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהגידול בגובה דמי הניהול הנגזרים מהיקף ההון המנוהל של קרנות ההשקעה שגדל בתקופת הדוח. כמו כן, כוללות ההכנסות עמלות רכישה בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח שנתקבלו מעסקאות שביצעה החברה עם שותפים.

חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני

חלק החברה בתוצאות מדיוור להשכרה בהתאם לשיטת השווי המאזני בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכמו בכ-4.2 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-4.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בחלק החברה בתוצאות הפעילות ברבעון הראשון של שנת 2022 נובעת בעיקר מחלק החברה בתוצאות פעילות ריט המלוונות כתוצאה מכך שהמלוונות שנרכשו נמצאים בהליך שיפוט וטרם החלו להניב הכנסות.

חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכמו בכ-79.4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-20.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק החברה בהתאמות שווי הוגן מבטא את השינוי בשווי של נכסי פעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה ששווערכו ו/או מומשו במהלך התקופה. בהתאם למדיניות החברה משוערך כל נכס לפחות פעם בשנה וכפועל יוצא מספר הנכסים המשוערכים בכל רבעון נקבע בהתאם לפרק הזמן שחלף מהערכת השווי הקודמת שבוצעה לאותו נכס. לגבי נכסים שטרם חלפה שנה ממועד השערות הקודם בוחנת הנהלת החברה פרמטרים תפעוליים ואחרים וככל שחל שינוי מהותי בפרמטרים שנבחנו, מוזמנת שמאות גם לנכסים אלו. כתוצאה מהליך זה, חלק החברה בהתאמות השווי ההוגן אינו זהה בכל רבעון במהלך השנה ויתכנו פערים הנובעים בין היתר מכמות הנכסים המשוערכים. בסעיף אחרים נכללו הכנסות בסך של כ-35 מיליון ש"ח שנבעו בעיקר מכך שבמהלך הרבעון הראשון לשנת 2022 הכריזה החברה על סגירה ראשונה של ריט המלוונות אשר עם כניסת משקיעים לריט, דוללה החזקת החברה בריט משיעור של 97.5% בשנת 2021 לכ-8.4%. כתוצאה מדילול זה ובהתאם להסכמי הריט, נושאים כל השותפים בהוצאות הריט ממועד הקמתה בהתאם לשיעור החזקתם. עם חיוב השותפים בחלקם בהוצאות, קיבלה החברה זיכוי של כ-35 מיליון ש"ח בהוצאות בהם נשאה החברה, טרום הדילול, בתקופות קודמות.

הכנסות מדמי הצלחה (Promote)

סך הכנסות החברה מדמי הצלחה (Promote) בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכמו בכ-262 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-36.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהעובדה כי המשקיעים המוגבלים, לרבות שותפים מוגבלים ברמת הנכס (Co-Investors), בפעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה השיגו את החזר התשואה המינימלית עבור השקעתם בקרן כולה, ולחברה קמה הזכאות לרישום דמי הצלחה (Promote) עבור קרנות אלו. חלק החברה בהכנסות מדמי הצלחה (Promote) מבטא את חלקה של החברה כשותף מנהל (General Partner) בשינוי בשווי מקבצי הדיוור ששווערכו ו/או מומשו במהלך התקופה וזאת רק לאחר החזר תשואה מינימלית לשותפים המוגבלים עבור השקעתם בנכס ששווערך. ככל שההשקעה הינה באמצעות קרן להשקעה, התשואה המינימלית מחושבת כממוצע של כלל נכסי הקרן. יצוין, כי ככל שההון המושקע על ידי הקרן גדול יותר כך משך הזמן להחזר התשואה המינימלי למשקיעים יהיה ארוך יותר. כך לדוגמה, ייתכן ובגין נכסים (המוחזקים באמצעות קרן השקעות) ששווערכו ו/או נמכרו בתקופת הדוח והמשקיעים המוגבלים טרם השיגו את החזר התשואה המינימלית עבור השקעתם בקרן כולה, החברה אינה זכאית (עדיין) לרישום דמי הצלחה (Promote) עבור נכסים אלה.

הכנסות ורווחים מנכסי אסטרטגיית המימוש

הכנסות מדמי שכירות ואחרים מנכסי אסטרטגיית המימוש

סך הכנסות החברה מדמי שכירות ואחרים בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכמו בכ- 4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עם השלמת מימוש נכסי אסטרטגיית המימוש בשנת 2021 לא צפויה לחברה הכנסות מנכסים אלו, ברבעון הראשון של שנת 2022, קיבלה החברה סך של כ- 4 מיליון ש"ח כתוצאה מהסכם פשרה שנחתם בין שותפות הסוהו לבין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) (ראה גם באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022).

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכמו בכ-10 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-5.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מגידול במענק ניהול לחברת האם, בהתאם להסכם הניהול, בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח ומגידול בתגמול נושאי משרה בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח.

הוצאות מימון, נטו

הכנסות המימון, נטו בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכמו בכ-7.6 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון נובעות בעיקר מהכנסות מהפרשי שער מהלוואות שניתנו ומחייבי ריבית בגין הלוואות גישור שהעניקה החברה לריט המלוונות למימון הפעילות מיום הקמתה ואילך.

מסים על הכנסה

הוצאות מסים על הכנסה, נטו בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכמו בהוצאה של כ- 98.5 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-6.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהפרשות למסים שוטפים ונדחים כתוצאה מרווחי הון שנבעו מימוש נכסים בשנת 2022, מגידול בהכנסות מדמי ההצלחה (Promote) ומהכנסות מהתאמות ערך משיערוכים שבוצעו לנכסי הקרנות ושותפויות ההשקעה.

הרווח הנקי לתקופה

הרווח בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכם לסך של כ- 253 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי בשנת 2021 הסתכם לסך של כ- 423 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

ברבעון הראשון של שנת 2022 נבעו מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 57.4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 2.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול במזומנים שנבעו מפעילות שוטפת ברבעון הראשון של שנת 2022 נבעו בין היתר מגידול בדמי ההצלחה (Promote) שהתקבלו בסך של כ- 32 מיליון ש"ח, אשר סווגו לראשונה כמזומנים שנבעו מפעילות שוטפת (תקופות קודמות – מזומנים שנבעו מפעילות השקעה), ומגידול בדיבידנדים וריבית מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכמו לסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 58.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון במזומנים ששימשו לפעילות השקעה נובע בעיקר מקיטון, נטו בהיקף השקעות החברה כמשקיע מוגבל (LP) ומקיטון בהיקף ההלוואות לקרנות ושותפויות ההשקעה בסך כולל של כ- 28 מיליון ש"ח. וכן מגידול בתמורות שהתקבלו בעיקר מהשלמת עסקאות למכירת זכויות של חברות כלולות שהחזיקו במקבצי דיור בארה"ב בסך של כ- 29 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכמו לסך של כ- 61.5 מיליון ש"ח לעומת מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 49.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול במזומנים ששימשו לפעילות מימון נובע בעיקר מתשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח ומכך שבתקופה המקבילה אשתקד גייסה החברה אג"ח, נטו בסך של כ- 99 מיליון ש"ח ומקיטון בסך של כ- 32 מיליון ש"ח בפרעון הלוואות בנקאיות.

להלן פרטים על שיעור השינוי בשערי החליפין ביחס לשקל בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
דולר ארה"ב	2.12
ליש"ט	(0.83)
אירו אירופי	0.11

להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין לתקופה מיום 31 במרץ 2022 ועד ליום 6 במאי 2022

מטבע	השינוי באחוזים פיחות (י"סוף)
דולר ארה"ב	7.65
ליש"ט	0.93
אירו אירופי	1.81

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 השני של שנת 2022 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך התקופה בכללותה ובסופה (30 ביוני 2022).

אשראי מהותי בחברה

א. נכון ליום 31 במרץ 2022, אשראי בר דיווח הינו האשראי כפי שדווח בדוח עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2021.

ב. בדבר התניות פיננסיות מבנקים מממנים בישראל ועל פי אגרות החוב שהנפיקה החברה ראה להלן.

מקורות מימון

פעילות החברה ממומנת מהונה העצמי ומאשראי בנקאי.

מסגרות אשראי בבנקים

עמידה באמות מידה פיננסיות

בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ליום 31 במרץ 2022 על סך כולל של 155 מיליון דולר. בנוסף הגדילו הבנקים האמורים לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2022, את היקף מסגרות אשראי ב- 60 מיליון דולר נוספים, לפרטים ראה גם ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.

ליום 31 במרץ 2022 החברה עומדת באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים של החברה בישראל כדלקמן:

- שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו של החברה לא יפחת משיעור של 27.5%. ליום 31 במרץ 2022 – 53.38%.
- שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33%. ליום 31 במרץ 2022 – 59.40%.

אגרות חוב ודירוג החברה ואגרות חוב

אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה כמפורט בביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 אינן מובטחות בבטוחות כלשהן והן כפופות לאמות המידה הבאות:

אגרות חוב (סדרה ה')

- 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 במרץ 2022 הינו כ- 1 מיליארד 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 במרץ 2022 הינו 54.57%.
- 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 במרץ 2022 הינו 59.40%.

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 שסך כל ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 500 מיליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ו')

- היקף מינימלי של הון עצמי - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן בשטר הנאמנות), הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, כהגדרתה להלן, לא יפחת מ-210 מיליון ש"ח נומינלי. "תקופת הבדיקה" - תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים. ההון העצמי ליום 31 במרץ 2022 הינו כ- 1 מיליארד ש"ח.
- יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד - יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה לעיל), לא יפחת מ-20%. ליום 31 במרץ 2022 הינו 54.57%.
- יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו) - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, כהגדרתה לעיל, לא יפחת מ-28%. ליום 31 במרץ 2022 הינו 59.40%.

ליום 31 במרץ 2022 עומדת החברה בכל אמות המידה להן התחייבה לבעלי אגרות החוב.

אגרות חוב ודירוג החברה ואגרות חוב

דירוג החברה ואגרות החוב

- ביום 10 בפברואר 2022, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.

דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם

מדיניות התאגיד בניהול סיכוני השוק והפיקוח עליהם:

- האמצעים שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכוני השוק
המימון לרכישת נכסי נדלן מניב נעשה 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 שננקטים להקטנת הסיכונים מובאים לידיעת הדירקטוריון ולאישורו.
- 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 2021.

אירועים בתקופת הדוח ולאחריו

1. ביום 28 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח (כ- 0.703 ש"ח למניה), שחולק ביום 15 במרץ 2022.
2. לעניין עדכון תנאי העסקתם של מנכ"ל החברה ונושאי משרה אחרים, לרבות אישור עדכון ההתקשרות בהסכם ניהול עם אלקו בע"מ ואישור מדיניות התגמול ראה באורים 18, 18(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.
3. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 30 בדצמבר 2021, החל מיום 1 בינואר 2022, מר גיל רושינק מונה לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה פעיל במשרה מלאה, חלף כהונתו כמנכ"ל החברה ומר אמיר יניב מונה לתפקיד מנכ"ל החברה במשרה מלאה, חלף כהונתו כמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.
4. החל מיום 1 בינואר 2022 מר אברהם ישראלי סיים את כהונתו כיו"ר הדירקטוריון (בהיקף של 60% משרה) והמשיך לכהן כדירקטור בחברה, עד ליום 9 בפברואר 2022.
5. לעניין הענקת כתבי פטור לנושאי משרה ודירקטורים בחברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.
6. לעניין העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.
7. לעניין הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.
8. החל מיום 1 באפריל 2022, אישרה החברה את מינויו של מר רועי מאור כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, חלף כהונתו כמנהל נכסים וקשרי משקיעים בחברה, באותם תנאי ההעסקה, וכן את מינויו של מר עודד פיורנטינו כחשב החברה, חלף כהונתו כעוזר חשב, באותם תנאי העסקה.
9. לעניין רכישת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.
10. מטבע פעילות - לעניין החלטת החברה על שינוי מטבע הפעילות החל מהרבעון השני לשנת 2022, ראה ביאור 3(ב) דוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.

נספחים לדו"ח דירקטוריון:

1. נספחים אודות מכירות ומימושים של דיור להשכרה בארה"ב.
2. פרטים אודות תעודות התחייבות של החברה - ראה נספח א'.
3. בסיסי הצמדה - ראה נספח ב'.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם.

גיל רושינק - יו"ר הדירקטוריון

אמיר יניב - מנכ"ל

10 במאי, 2022

נספח 1 - רכישות של מקבצי דיור במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

הון עצמי מושקע (חלק השותף הכללי)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן/החברה)	הון עצמי מושקע (100%)	מחיר רכישה (100%)	תאריך רכישה	מספר יחידות דיור	מיקום הנכס	בעלות	נכס	
3.7\$	3.7\$	24.5\$	56.9\$	ינואר-22	240	שארלוט, צפון קרוליינה	American Landmark LLC	Delaney	1
3.97\$	3.97\$	39.7\$	78.5\$	מרץ-22	288	מורפריסבורו, טנסי	American Landmark LLC	The Edge	2
3.67\$	3.67\$	36.7\$	98.6\$	מרץ-22	357	שארלוט, צפון קרוליינה	American Landmark LLC	Conrad at Concord Mills	3
2.8\$	2.8\$	28\$	75.5\$	מרץ-22	270	ריילי, צפון קרוליינה	American Landmark LLC	Cadence at Cates Creek	4
5.8\$	5.8\$	28.8\$	78\$	מרץ-22	328	פורט וורת, טקסס	American Landmark LLC	Cavalli at Iron Horse	5
\$1.3	\$1.3	\$13.1	27.6\$	מרץ-22	200	ניקסונוויל, פלורידה	American Landmark LLC	The Adley Luxe	6
\$23.9	\$23.9	\$23.9	55.6\$	אפריל-22	293	יוסטון, טקסס	Electra Multifamily Investment FUND IV A LP	Neo at Ten (*)	7
45.1\$	45.1\$	194.7\$	470.7\$		1,976			סה"כ	

(*) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, טרם בוצעה סגירה ראשונה לקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.

נספח 2 - עסקאות שבוצעו בקרן החוב הראשונה במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

השתתפות ברווחים מעבר לתשואה המינימלית	תשואה מינימלית	גובה המימון (חלק הקרן)	מספר יחידות דיור	תאריך ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג העסקה	נכס	
-	13.5%	5.25\$	110	פברואר-22	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Thrive Tempe	1
-	13.5%	3.77\$	170	פברואר-22	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	The Mason	2
-	13%	4.25\$	288	פברואר-22	יוסטון, טקסס	Preferred Equity	Providence at Champion	3
-	12.5%	5.12\$	272	פברואר-22	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	Mercury	4
-	10%	19\$	362	פברואר-22	ג'רזי סיטי, ניו ג'רזי	Mezzanine Loan	Rivet	5
-	15%	15\$	308	מרץ-22	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	The Stratford Apartments	6
-	12.5%	3.25\$	248	מרץ-22	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	500 Flats	7
-	13%	3.21\$	83	אפריל-22	פיניקס, אריזונה	Preferred Equity	Patriot Square	8
58.9\$			1,841	סה"כ				

נספח 3 - עסקאות שבוצעו בקרן החוב השניה במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

השתתפות ברווחים מעבר לתשואה המינימלית	תשואה מינימלית	גובה המימון (חלק הקרן)	מספר יחידות דיור	תאריך ביצוע העסקה	מיקום הנכס	סוג העסקה	נכס	
20%	12.5%	20\$	689	אפריל-22	יוסטון, טקסס	Participating Preferred Equity	Bayou Park	1
-	13%	14.5\$	650	מאי-22	דאלאס, טקסס	Preferred Equity	Bachman Portfolio	2
34.5\$			1,339	סה"כ				

נספח 4 - רכישות של בתים פרטיים צמודי קרקע (Single Family) עד למועד פרסום הדוח

מדינה	מספר בתים	עלות רכישה (100%) (באלפי דולר)	יתרת השקעה (100%) (באלפי דולר)	יתרת השקעה (חלק החברה) (באלפי דולר)
פלורידה	469	144,910	66,309	7,116
אלבמה	166	42,271	15,002	1,350
ניו ג'רזי	297	75,170	28,890	4,869
צפון קרוליינה	307	81,592	35,648	5,172
דרום קרוליינה	660	167,710	68,048	8,693
טקסס	267	73,109	26,946	4,531
טנסי	33	12,065	4,356	437
	2,199	596,827	245,199	32,168
יתרת מזומנים ותשלומי פקדונות עבור רכישת בתים נוספים				
				(1) 36,595
			יתרת השקעה	68,763

נספח 5 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן הראשונה במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	מיקום הנכס	אחוז החזקה של החברה	מספר יחידות דיור	תאריך רכישה	תאריך מימוש	מחיר רכישה (100%)	מחיר מימוש (100%)	הון עצמי מקורי (100%)	הון עצמי (חלק) (100%)	תזרימי חופשי (100%)	תזרימי חופשי (חלק) (100%)	IRR ברמת הנכס	NOI גידול ב- ההחזקה על ההון	מכפיל
1	WestEnd at 76Ten	טמפה, פלורידה	216	מרץ 18	פברואר 22	24\$	57.05\$	9.9\$	0.4\$	29\$	5\$	46.8%	64%	3.87
2	Avant at Steele Creek (2)	שארלוט, צפון קרוליינה	456	יוני 18	אפריל 22	68\$	140\$	25.8\$	1.4\$	79\$	17.5\$	47.2%	34%	3.61
3	Grand Reserve at Pavilions (*)	שארלוט, צפון קרוליינה	408	אפריל 17	יוני 22	47\$	107\$	17\$	1.1\$	65.6\$	10\$	36%	(*)	4.23
4	Belle Vista (*)	אטלנטה, ניו ג'רזי	312	מרץ 17	יוני 22	31\$	76.5\$	11.6\$	1.6\$	51.4\$	7\$	39.6%	(*)	4.9
סה"כ														
			1,392			170\$	380.5\$	64.3\$	4.5\$	225\$	39.5\$			

(1) יתרת המזומנים והפקדונות כוללת סך (100%) של כ- 67 מיליון דולר עבור רכישת כ- 3,800 בתים פרטיים.
 (2) עסקת המכירה הושלמה לאחר מועד הדוחות הכספיים.
 (*) השלמת עסקאות המכירה צפויה להתבצע לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים.

נספח 6 - מימושים של מקבצי דיור של הקרן השניה במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	מיקום הנכס	אחוז החזקה של החברה	מספר יחידות דיור	תאריך רכישה	תאריך מימוש	מחיר רכישה (100%)	מחיר מימוש (100%)	הון עצמי מקורי (100%)	הון עצמי מקורי (חלק) (100%)	תזרים מזומנים חופשי (100%) מהמכירה	תזרים מזומנים חופשי (חלק) (100%) מהמכירה	IRR	גידול ב-NOI בתקופת מכפיל על ההון	1
Aspire at 610	יוסטון, טקסס	0.65%	282	מרץ 19	מרץ 22	43\$	66\$	18.1\$	0.1\$	35.7\$	2.5\$	28%	N/A (*)	2
סה"כ														282
2.5\$ 35.7\$ 0.1\$ 18.1\$ 66\$ 43\$														

(*) הנכס נרכש כנכס בתהליך הקמה.

נספח 7 - מימושים של מקבצי דיור טרם הקרנות במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	בעלות	מיקום הנכס	אחוז החזקה של החברה	מספר יחידות דיור	תאריך רכישה	תאריך מימוש	מחיר רכישה (100%)	מחיר מימוש (100%)	הון עצמי מקורי (100%)	הון עצמי מקורי (חלק) (100%)	תזרים מזומנים חופשי (100%) מהמכירה	תזרים מזומנים חופשי (חלק) (100%) מהמכירה	IRR	שינוי ב-NOI בתקופת מכפיל על ההון	1
Verandas at Alamo	American Landmark LLC	סן אנטוניו, טקסס	28.1%	288	ספטמבר 16	מרץ 22	36\$	50.4\$	11.2\$	2\$	22.9\$	5.9\$	17.9%	83%	2.3
Vantage at Shavano Park	American Landmark LLC	אורלנדו, פלורידה	25%	288	מאי 16	פברואר 22	35.1\$	53.75\$	10.5\$	3\$	27.5\$	9.7\$	20.8%	51%	2.81
Retreat at Cinco Ranch (*)	American Landmark LLC	קייטי, טקסס	12.5%	268	ינואר 16	יוני 22	40.3\$	68.5\$	10.9\$	1.3\$	30.5\$	5\$	21%	(*)	3.1
סה"כ														844	
20.6\$ 80.9\$ 6.3\$ 32.6\$ 172.6\$ 111.4\$															

(*) השלמת עסקת המכירה צפויה להתבצע לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים.

נספח 8 - מימושים של עסקאות חוב במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח (במיליוני דולר)

נכס	סוג העסקה	מיקום הנכס	תאריך ביצוע העסקה	תאריך מימוש העסקה	מספר יחידות דיור	גובה המימון (חלק) המקורי (במיליוני דולר)	תשואה מינימלית	תזרים מזומנים חופשי שנבע בעת המימוש (חלק) המקורי (במיליוני דולר)	שיעור תשואה שנתית (IRR) בפועל	1
Stonebridge	Participating Preferred Equity	יוסטון, טקסס	פברואר 20	מרץ 22	240	5.5\$	12%	6.4\$	18.4%	1
Point Vista	Preferred Equity	פיניקס, אריזונה	ינואר 21	אפריל 22	160	3\$	12.5%	3.5\$	27.1%	2
סה"כ										
9.9\$ 8.5\$ 400										

נספח א' – פרטים אודות כתבי התחייבות של חברה

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

סדרה	אג"ח ה'	אג"ח ו'
מועד הנפקה	28 ביוני 2016 (בבורסה) הרחבת סדרה ב-27 בנובמבר 2017 - 118,000,000 ע.ג.	25 במרץ 2021 הנפקת סדרה 100,000,000 ע.ג.
ע.ג בעת ההנפקה ע.ג של הרחבת הסדרה	84,569 118,000	100,000 -
ע.ג ליום 31.03.2022	101,325	100,000
ע.ג צמוד ליום 31.03.2022 בניכוי הוצאות הנפקה, נטו יתרת ע.ג. צמוד ליום 31.03.2022	101,325 3,206 104,531	100,000 (827) 99,173
סכום ריבית צבורה ליום 31.03.2022 שווי הוגן ליום 31.03.2022	1,206	779
שווי בורסה ליום 31.03.2022	105,885	97,000
סוג ריבית	קבועה – 5.05%	קבועה 2.35%
מועדי תשלום קרן	6 תשלומים שווים ביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2024 (כולל).	17 תשלומים לא שווים המשולמים פעמיים בשנה ביום 30 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2029 וביום 30 במאי 2030.
מועדי תשלום ריבית	ריבית חצי שנתית 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).	ריבית חצי שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2029 (כולל) וביום 30 במאי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2030 (כולל).
תנאי הצמדה לקרן ולריבית	אין	אין
זכות המרה	אין	אין
זכות לפירעון מוקדם או המרה כפויה	אין	אין
ערבות לתשלום התחייבות	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@mtrust.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@mtrust.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	ilA-/Stable 4 באוגוסט 2021 S&P ilBBB-/Stable ilA-/Stable	ilA-/Stable 4 באוגוסט 2021 S&P ilBBB+/Stable ilA-/Stable
תאריך דירוג אחרון שם החברה מדרגת דירוג אג"ח	10 בפברואר 2022 מידרג A3.il עם אופק יציב	10 בפברואר 2022 מידרג A3.il עם אופק יציב
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח בתום תקופת הדוח ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא	לא
שינוי בתנאי האג"ח	כן	לא
נכסים משועבדים להבטחת האג"ח	אין	אין

בסיסי ההצמדה של המאזן - ליום 31 במרץ 2022
(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>
41,984	-	5,309	-	47,293
-	-	861	-	861
11	-	45	-	56
-	-	-	4,865	4,865
98,043	1,318	1,256	239	100,856
-	-	-	203,109	203,109
-	-	-	1,505,268	1,505,268
17,446	315	-	-	17,761
-	4,553	-	-	4,553
-	-	-	1,491	1,491
157,484	6,186	7,471	1,714,972	1,886,113
79,400	-	45,540	-	124,940
99	-	404	-	503
12,187	-	17,151	1,107	30,445
-	-	-	2,460	2,460
309,882	-	3,200	-	313,082
37,814	-	-	-	37,814
-	-	158,164	-	158,164
-	1,044	-	-	1,044
-	3,389	-	-	3,389
-	-	-	210,864	210,864
-	-	-	8,013	8,013
439,382	4,433	224,459	222,444	890,718
(281,898)	1,753	(216,988)	1,492,528	995,395
281,898	-	216,988	(1,492,528)	(993,642)
-	1,753	-	-	1,753

מזומנים ושוי מזומנים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות
נכסי מסים שוטפים
חייבים, הלוואות ויתרות חובה
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות
למכירה
השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות
הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
נכסים בגין זכות שימוש
רכוש קבוע

סה"כ נכסים

אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי מקרקעין
התחייבויות בגין מסים שוטפים
הלוואות לזמן ארוך מבנקים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
אגרות חוב
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
התחייבויות בגין חכירה
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)

<u>סה"כ מט"ח</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>אחרים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>דולר</u> <u>קנדי</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יורו</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ליש"ט</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>דולר</u> <u>ארה"ב</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
41,984	7	220	143	231	41,383	מזומנים ושוי מזומנים
11	-	-	11	-	-	לקוחות
98,043	-	-	75	-	97,968	חייבים, הלוואות ויתרות חובה
17,446	-	-	7,047	-	10,399	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>157,484</u>	<u>7</u>	<u>220</u>	<u>7,276</u>	<u>231</u>	<u>149,750</u>	סה"כ נכסים
79,400	-	-	-	-	79,400	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
99	-	-	99	-	-	ספקים ונותני שירותים
12,187	-	178	257	92	11,660	זכאים ויתרות זכות
309,882	-	-	-	78,594	231,288	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
37,814	-	-	-	-	37,814	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>439,382</u>	<u>-</u>	<u>178</u>	<u>356</u>	<u>78,686</u>	<u>360,162</u>	סה"כ התחייבויות
(281,898)	7	42	6,920	(78,455)	(210,412)	יתרה מאזנית נטו
<u>281,898</u>	<u>(7)</u>	<u>(42)</u>	<u>(6,920)</u>	<u>78,455</u>	<u>210,412</u>	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
-	-	-	-	-	-	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות



פרק ב'

תמצית דוחות כספיים
מאוחדים ביניים

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקרים)

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים) ליום 31 במרץ 2022

תוכן העניינים

עמוד

2 דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד

6 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

7-9 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

10-11 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

12-34 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקטרה נדל"ן בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-5.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס, 2022 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,

10 במאי 2022

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(ממקד)	(בלתי ממקד)	

נכסים

נכסים שוטפים

52,845	29,161	47,293
-	345	-
-	-	861
-	503	56
4,817	-	4,865
76,322	46,113	100,856
-	26,400	-
92,734	110,184	203,109
226,718	212,706	357,040

מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות לזמן קצר ופקדונות מועדים
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 לקוחות
 נכסי מסים שוטפים
 חייבים, הלוואות ויתרות חובה
 נכסי אסטרטגיית המימוש - מלאי מקרקעין
 השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,316,923	701,672	1,504,998
-	36,994	270
14,121	38,723	17,761
1,502	1,185	1,491
4,817	570	4,553
-	133,400	-
1,337,363	912,544	1,529,073

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

1,564,081	1,125,250	1,886,113
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(ממקד)	(בלתי ממקד)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

185,490	96,780	124,940
2,457	3,358	2,460
1,630	1,072	503
22,493	32,975	30,445
-	20,105	-
1,038	548	1,044
213,108	154,838	159,392

אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ואגרות חוב)
 התחייבויות בגין מסים שוטפים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 נכסי אסטרטגיית המימוש - מקדמות מרוכשי מקרקעין
 חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

158,477	204,914	158,164
3,657	11	3,389
30,283	25,160	37,814
266,408	243,758	313,082
111,379	28,556	210,864
570,204	502,399	723,313

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

הון

5	5	5
719,461	719,461	719,461
(543,131)	(507,879)	(529,389)
592,577	240,142	805,318
768,912	451,729	995,395
11,857	16,284	8,013
780,769	468,013	1,003,408
1,564,081	1,125,250	1,886,113

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

סה"כ התחייבויות והון

10 במאי 2022

ג.רושינק	א.יניב	א.וסלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מ"ק)	(ב"ת מ"ק)	
28,177	5,142	14,871
460,463	36,322	262,071
21,414	4,378	4,168
96,098	20,465	79,429
35,712	2,664	3,977
(7,152)	(13)	-
992	(6,216)	113
635,704	62,742	364,629
39,990	1,100	97
36,491	5,356	10,355
24,276	5,477	10,091
100,757	11,933	20,543
534,947	50,809	344,086
(35,931)	(3,873)	(2,593)
16,290	574	10,219
(19,641)	(3,299)	7,626
515,306	47,510	351,712
(92,190)	(6,793)	(98,497)
423,116	40,717	253,215
413,087	40,652	252,741
10,029	65	474
423,116	40,717	253,215
7.26	0.72	4.44
7.21	0.71	4.40
56,887	56,833	56,905
57,323	57,186	57,397

הכנסות ורווחים

מפעילות קרנות ושותפויות השקעה

הכנסות מדמי ניהול ועמלות רכישה
הכנסות מדמי הצלחה (Promote)
חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים

מנכסי אסטרטגיית המימוש

הכנסות מדמי שכירות ואחרים
התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות של נכסי אסטרטגיית המימוש
עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח תפעולי

הוצאות מימון
הכנסות מימון
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:
בעלי המניות
זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי לתקופה

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות:

רווח בסיסי - (בש"ח)
רווח מדולל - (בש"ח)

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

בסיסי (באלפים)
מדולל (באלפים)

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(ממקד)	(בלתי ממקד)	

423,116 40,717 253,215

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)

סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

6,819	6,819	-
(25,653)	11,718	13,422
(18,834)	18,537	13,422
404,282	59,254	266,637

העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ

התאמות הנבעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי המניות

זכויות שאינן מקנות שליטה

395,208	58,417	266,412
9,074	837	225
404,282	59,254	266,637

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר אלפי ש"ח	מסמס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	מניות החברה על ידי המוחזקות אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבגלי מניות החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	קרן הון בין עסקאות תשלום מסמס מניות אלפי ש"ח
5	719,461	(224,177)	1,983	(310,937)	(10,000)	592,577	11,857	780,769	
						252,741	474	253,215	
				13,671		13,671	(249)	13,422	
-	-	-	-	13,671	-	252,741	225	266,637	
			71			71		71	
							2,292	2,292	
						-	(6,361)	(6,361)	
						(40,000)	-	(40,000)	
5	719,461	(224,177)	2,054	(297,266)	(10,000)	805,318	8,013	1,003,408	

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי לתקופה

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת בפעילות קרנות

ושותפויות ההשקעה

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

סה"כ הון ליום 31 במרץ 2022

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי ממוקד)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר אלפי ש"ח	מבסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	מניות החברה על ידי המוחזקות 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	719,461	(224,177)	1,460	(293,058)	(10,000)	211,690	405,381	15,575	420,956
						40,652	40,652	65	40,717
				6,819			6,819		6,819
				10,946			10,946	772	11,718
-	-	-	-	17,765	-	40,652	58,417	837	59,254
			131				131		131
							-	(128)	(128)
						(12,200)	(12,200)		(12,200)
5	719,461	(224,177)	1,591	(275,293)	(10,000)	240,142	451,729	16,284	468,013

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי לתקופה

מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז על ידי החברה

סה"כ הון ליום 31 במרץ 2021

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (ממקד)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן מכשירי הון דרך רווח כולל אחר אלפי ש"ח	עסקאות תשלום 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	719,461	(224,177)	1,460	(293,058)	(10,000)	211,690	405,381	15,575	420,956
						413,087	413,087	10,029	423,116
				6,819			6,819		6,819
				(24,698)			(24,698)	(955)	(25,653)
-	-	-	-	(17,879)	-	413,087	395,208	9,074	404,282
			523				523		523
								2,570	2,570
							-	(15,362)	(15,362)
						(32,200)	(32,200)	-	(32,200)
5	719,461	(224,177)	1,983	(310,937)	(10,000)	592,577	768,911	11,857	780,769

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי לשנה

מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

תשלום מבוסס מניות

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה בת לדיוור להשכרה

בארה"ב

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מס'ק)	(בלתי מס'ק)	
423,116	40,717	253,215
(249,590)	(38,167)	(195,823)
173,526	2,550	57,392
13,973	-	(355)
164,942	30,285	58,907
295	(51)	-
(540,548)	(88,589)	(60,622)
(4,817)	-	-
(2)	(13)	(315)
(5,220)	76	(90)
126,250	-	-
(245,127)	(58,292)	(2,475)
98,970	98,970	-
(32,200)	-	(40,000)
2,570	-	2,292
(15,362)	(128)	(6,361)
261,230	64,544	130,751
(205,487)	(113,944)	(87,632)
283	(207)	(6)
(33,748)	-	-
108,850	-	-
-	-	(60,550)
(94,553)	-	-
90,553	49,235	(61,506)
18,953	(6,507)	(6,589)
35,252	35,252	52,845
(1,360)	416	1,037
52,845	29,161	47,293

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:

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

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:

ניירות ערך סחירים, נטו
תמורה ממימוש חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (*)
שינוי בפקדונות לזמן קצר וארוך, נטו
שינויים בהשקעות, הלוואות לקרנות ושותפויות ההשקעה, הלוואות לחברות מוחזקות ושותפים, נטו
מס (ששולם) הוצר מס בשל מימוש נכסים מניבים, נטו
השקעה והשבחה של נכסים מניבים
תמורה ממימוש (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שימוש, נטו
תמורה ממכירת נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

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

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נספחים לדוחות התמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021 (*)	2021 (*)	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(ממקד)	(בלתי ממקד)	

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
(118,504)	(25,446)	(83,710)
6,819	6,819	-
(460,463)	(36,322)	(262,071)
194,479	6,921	42,741
946	213	364
7,152	13	-
(13,973)	-	(506)
523	131	71
93,107	6,865	98,365
6,297	-	-
377	112	(11)
2,144	(227)	(6,471)
472	(86)	(1,127)
13,950	5,542	16,936
17,085	(2,702)	(404)
(249,590)	(38,167)	(195,823)

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
דמי הצלחה בגין עליית ערך דיור להשכרה (Promote)
דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ואחרים (*)
פחת והפחותות
התאמת שווי הוגן ומימוש נכסים מניבים, נטו
שינוי בערך נכסים פיננסיים
זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה
שינוי במסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

נספח ב' - נתונים נוספים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבר:

23,327	5,859	5,642
4,817	-	-

ריבית

מסים ששולמו על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבר:

2,329	163	2,271
-------	-----	-------

ריבית

נספח ג' - פעילות שלא במזומן

-	12,200	-
---	--------	---

דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה

(*) סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

באור 1 - כללי

א. אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה מתמקדת בניהול קרנות ושותפויות להשקעה עבור משקיעים מוגבלים (Limited Partner) כאשר החברה משמשת כשותף המנהל של הקרנות והשותפויות (General Partner). למועד פרסום הדוחות הכספיים מנהלת החברה שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), שתי קרנות למימון מקבצי דיור בארה"ב, 11 שותפויות ייעודיות להשקעה בבתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה Single Rentals Family (להלן - "SFR"), להלן: "דיור להשכרה בארה"ב", וכן מנהלת החברה שותפות ריט (REIT) אמריקאית להשקעות הזדמנויות במלונות בארה"ב. בנוסף מחזיקה החברה בחטיבת קרקע לפיתוח מתחמי מגורים להשכרה בדרום מיאמי.

בהתאם לתוכנית העבודה מתעתדת החברה להקים:

- קרן רביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב.
- קרן להשקעות במשרדים בבריטניה.
- הרחבת פעילות הבתים הפרטיים צמודי הקרקע (SFR) באמצעות הקמת שותפויות נוספות.

מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 4.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזחים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך דיווח הביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך דיווח הביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד דיווח הביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני ובהתאמה מעדכנת את השווי הוגן בדוחותיה הכספיים לתאריך דיווח הביניים.

למועד הדוחות הכספיים ביניים בחנה החברה, בשים לב להשלכות של התפשטות נגיף הקורונה כמפורט בביאור 5, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה במועד ההערכה האחרון.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע.

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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.

להלן נתונים על שערי חליפין ועל המדד:

ליום 31 במרץ	ליום 31 במרץ		
	2021	2022	
229.37	224.90	232.73	מדד בגין (בסיס 1993)
228.70	223.56	231.38	
			מדד ידוע (בסיס 1993)
			שערי חליפין (בש"ח):
3.11	3.33	3.18	דולר ארה"ב
4.20	4.59	4.17	לירה שטרלינג
3.52	3.91	3.52	אירו אירופי

לשנה שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
%	%	%	
2.81	0.80	1.46	שיעור השינוי לתקופה שהסתיימה באותו מועד (ב-%)
2.40	0.10	1.17	
(3.27)	3.70	2.12	מדד בגין
(4.30)	4.44	(0.83)	מדד ידוע
(10.76)	(0.80)	0.11	דולר ארה"ב
			לירה שטרלינג
			אירו אירופי

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים:

א. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

• פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחודש מאי 2020 פרסם ה-IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020. להלן התיקון העיקרי המתייחס ל-IFRS 9:

התיקון ל-IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בסעיף 3.3.6 ב-IFRS 9, בעת בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022, או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יושם לגבי מכשיר החוב שתוקן או הוחלף החל מהשנה בה התיקון לתקן יושם לראשונה.

ב. החלטת החברה על שינוי מטבע הפעילות החל מהרבעון השני לשנת 2022:

בשנים האחרונות ובפרט בשנה האחרונה השלימה החברה את מימוש נכסי אסטרטגיית המימוש ולאור זאת פעילות החברה לאחר המימוש כאמור הינה הקמה וניהול קרנות השקעה (Private Equity) ושותפויות ייעודיות בתחומי נדל"ן שונים. לאור זאת בחנה החברה את מטבע הפעילות שלה בהתבסס בין היתר על הוראות תקן 21 ביחס לקביעת מטבע הפעילות. מאחר ומרבית הכנסות והוצאות החברה הינן בדולר ארה"ב כמו גם עיקר המימון של החברה והשקעותיה הינן בדולר ארה"ב, החליטה הנהלת החברה שהחל מהרבעון השני של שנת 2022 מטבע הפעילות שלה ישתנה, מכאן ולהבא, משקל לדולר ארה"ב. כמו כן, בעקבות שינוי זה במטבע פעילות תשנה החברה את מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים לדולר ארה"ב כאשר שינוי זה יעשה למפרע.

באור 4 - מגזרים

נתונים לפי מגזרי פעילות:

החברה מתמקדת בעיקר בתחום הדיור להשכרה בארה"ב, הכולל איתור, רכישה, ניהול והשבחה של דיור להשכרה בארה"ב, לרבות מתן הלוואות ליזמים אחרים לרכישת דיור להשכרה כאמור, באמצעות קרנות ושותפויות השקעה, כאשר החברה משמשת כשותף מנהל (GP) וכן משקיעה כשותף מוגבל (LP) וכן משקיעה החברה בבתים פרטיים צמודי קרקע.

מגזרי הפעילות הינם כדלקמן:

1. **מגזר הדיור להשכרה בארה"ב** כולל את פעילות מקבצי הדיור, מתן הלוואות ליזמים אחרים באמצעות קרנות החוב למימון מקבצי דיור בארה"ב ופעילות החברה בבתים פרטיים צמודי קרקע (SFR).

2. **מגזר הכולל את פעילות נכסי אסטרטגיית המימוש, כדלקמן:**
ישראל – מכירת נכס מניב בישראל להשכרת שטחי מסחר ("פרויקט הסוהו") ראה באור 10ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.
אירופה – מכירת נכס מניב להשכרת משרדים בגרמניה ראה באור 8(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.
הודו – יזום, בניה ומכירת דירות למגורים, ראה באור 8(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

3. **אחרים** כולל את פעילות המלונאות, במסגרת שותפות ריט אמריקאית, ראה ביאור 8ד(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, עם הרחבת הפעילות בהתאם לתכניות החברה, המגזר צפוי להיות מדווח כמגזר בר דיווח. וכן פעילות בקשר לרכישת בניין משרדים בבריטניה ראה גם ביאור 5ג.

נתונים לפי מגזרי פעילות:

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

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

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

נכסי אסטרטגיית המימוש	דיוור להשכרה	אחרים (*)	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

הכנסות

3,952	304,478	(3,869)	(23,642)	280,919	הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
-	-	-	4,168	4,168	חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	43,944	-	35,485	79,429	חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
-	-	-	113	113	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
3,952	348,422	(3,869)	16,124	364,629	

עלויות והוצאות

117	21,888	(21,785)	10,232	10,452	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגיית המימוש
549	1,448	-	8,094	10,091	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות

666	23,336	(21,785)	18,326	20,543	
3,286	325,086	17,916	(2,202)	344,086	רווח תפעולי

2	6,965	(17,569)	2,976	(7,626)	הוצאות מימון, נטו
3,284	318,121	35,485	(5,178)	351,712	רווחי המגזר לפני מס

ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

388	1,534,176	126,842	224,707	1,886,113	ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות
-	813,272	27,275	42,157	882,705	התחייבויות לפי מגזר פעילות

(*) עם הכרזת החברה על סגירה ראשונה של ריט המלונות, יוחסו ההוצאות וההכנסות שנצברו מיום הקמת הפעילות בהתאם לחלק החברה בהיקף ההשקעה בריט (נכון למועד הדוחות הכספיים כ- 8.4%, שנת 2021 – 97.5%), ראה גם באור 5א(7).

ישראל	אירופה	צפון אמריקה	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

3,952	266	300,343	(23,642)	280,919	הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
-	-	4,168	-	4,168	חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	-	79,429	-	79,429	חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
144	(31)	-	-	113	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
4,096	235	383,940	(23,642)	364,629	סך הכנסות

ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

-	73,333	1,588,073	224,707	1,886,113	ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי
---	--------	-----------	---------	-----------	--------------------------------------

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

סך הכל	התאמות	דיוור להשכרה	נכסי אסטרטגית המימוש
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

הכנסות

44,128	(28,483)	68,467	4,144	הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
(13)	-	-	(13)	התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגית המימוש, נטו
4,378	4,378	-	-	חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
20,465	-	20,465	-	חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
(6,216)	603	-	(6,819)	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
62,742	(23,502)	88,932	(2,688)	

עלויות והוצאות

6,456	(9,660)	15,368	748	עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגית המימוש
5,477	4,495	(232)	1,214	הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות
11,933	(5,165)	15,136	1,962	

רווח תפעולי

50,809	(18,337)	73,796	(4,650)	הוצאות מימון, נטו
3,299	(3,974)	6,186	1,087	
47,510	(14,363)	67,610	(5,737)	

רווחי המגזר לפני מס

ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

1,125,250	(448,586)	1,339,745	234,091	ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות
657,237	(147,025)	655,191	149,070	התחייבויות לפי מגזר פעילות

סך הכל	התאמות	הודו	צפון אמריקה	אירופה	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

44,128	(28,483)	-	68,467	1,588	2,556	הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים
(13)	-	-	-	-	(13)	התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגית המימוש, נטו
4,378	-	-	4,378	-	-	חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני
20,465	-	-	20,465	-	-	חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים
(6,216)	-	(6,819)	-	603	-	חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני
62,742	(28,483)	(6,819)	93,310	2,191	2,543	

סך הכנסות

ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

1,125,250	(448,586)	-	1,339,746	72,817	161,273	ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי
-----------	-----------	---	-----------	--------	---------	--------------------------------------

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

באור 4 - מגזרים (המשך)

נכסי אסטרטגית המימוש	דיור להשכרה	אחרים	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הכנסות

הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים	39,198	599,176	6,334	(120,356)	524,352
התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגית המימוש, נטו	(13,123)	-	-	5,971	(7,152)
חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני	-	-	-	21,414	21,414
חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים	-	135,795	-	(39,697)	96,098
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני	5,859	-	-	(4,867)	992
	31,934	734,971	6,334	(137,535)	635,704

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ומנכסי אסטרטגית המימוש	38,884	84,794	25,717	(72,914)	76,481
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות	6,039	2,512	-	15,725	24,276
	44,923	87,306	25,717	(57,189)	100,757

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו	3,347	25,214	20,314	(29,234)	19,641
רווחי המגזר לפני מס	(16,336)	622,451	(39,697)	(51,112)	515,306

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מגזר פעילות	1,918	1,315,854	610,979	(364,670)	1,564,081
התחייבויות לפי מגזר פעילות	-	695,352	309,195	(221,235)	783,312

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

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הכנסות מדמי ניהול, עמלות רכישה ודמי הצלחה מפעילות קרנות ושותפויות השקעה ואחרים	35,088	4,102	599,184	-	(114,022)	524,352
התאמות שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים מנכסי אסטרטגית המימוש, נטו	(7,152)	(5,971)	-	-	5,971	(7,152)
חלק החברה בתוצאות הפעילות בהתאם לשיטת השווי המאזני	-	-	21,414	-	-	21,414
חלק החברה בהתאמות שווי הוגן בהתאם לשיטת השווי המאזני ואחרים	-	-	96,098	-	-	96,098
חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגית המימוש בהתאם לשיטת השווי המאזני	-	(4,867)	-	5,859	-	992
	27,936	(6,736)	716,696	12,193	(114,385)	635,704

סך הכנסות

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

ערך הנכסים בספרים לפי מיקום גיאוגרפי	1,473	445	1,926,833	-	(364,670)	1,564,081
--------------------------------------	-------	-----	-----------	---	-----------	-----------

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

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

1. **קרן ראשונה להשקעות במקבצי דיור (Electra Multifamily Investment Fund I L.P):**
 בהמשך לאמור בביאור 1ב8(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מימשה הקרן הראשונה 2 מקבצי דיור (ראה סעיפים 1-2 להלן) וחתמה על 2 הסכמי מכר מחייבים (ראה סעיפים 3-4 להלן).
 התזרים החופשי לו זכאית החברה ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 40 מיליון דולר (כ- 127 מיליון ש"ח) כדלקמן:

שם הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בכנס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנגב ממימוש הנכסים (*)
				במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני ש"ח
WestEnd at 76Ten	מרץ, 2018	4.18%	פברואר, 2022	57	5	5.9
Avant at Steele Creek	יוני, 2018	5.55%	אפריל, 2022	140	17.5	33.0
Grand Reserve at Pavilions	אפריל, 2017	6.95%	יוני, 2022	107	10	16.0
Belle Vista	מרץ, 2017	13.90%	יוני, 2022	76.5	7	15.8
סה"כ				381	40	70.7

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בנכסים בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. כאשר מתוך סכום זה הוכר כבר בשנת 2021 סך של כ- 5.9 מיליון ש"ח.

2. **קרן שניה להשקעות במקבצי דיור (Electra Multifamily Investment Fund II L.P):**
 בהמשך לאמור בביאור 1ב8(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מימשה הקרן השניה מקבץ דיור (ראה סעיף 1 להלן).
 התזרים החופשי לו זכאית החברה ממימוש זה מסתכם לסך של כ- 2.5 מיליון דולר (כ- 7.9 מיליון ש"ח) כדלקמן:

שם הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה הכלולה בכנס	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%)	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה	רווח (הפסד) לאחר מס שנגב ממימוש הנכסים (*)
				במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני ש"ח
Aspire at 610	מרץ, 2019	0.65%	מרץ, 2022	66	2.5	4.2
סה"כ				66	2.5	4.2

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בנכסים בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. כאשר מתוך סכום זה הוכר כבר בשנת 2021 סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

3. **הקן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (ALEMIF IV A L.P.):**
בהמשך לאמור בביאור 8ד(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 26 באפריל 2022 רכשה הקן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב מקבץ דיור ביוסטון, טקסס (ראה טבלה להלן). כמו כן, חתמה הקן על הסכמי רכישה מחייבים לכ- 4,200 יחידות דיור ב- 13 מקבצי דיור במחיר רכישה כולל (100%) של כ- 933 מיליון דולר, בהון עצמי (100%) כולל של כ- 376 מיליון דולר.
נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, טרם הודיעה החברה על סגירה ראשונה של קרן האמורה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה נמצאת בתהליך מתקדם מול מספר משקיעים לרבות גופים מוסדיים להתחייבויות בסך כולל של כ- 725 מיליון דולר, מתוכם סך של כ- 300 מיליון דולר הינם בגין התחייבויות חתומות או גופים לאחר אישור ועדת השקעות.
למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים להשקעה בקרן ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 1 מיליארד דולר.

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%)	הון עצמי מושקע (חלק הקרן)	שיעור ההחזקה של הקרן בסכום הנכס
				במיליוני דולר	במיליוני דולר	
1	Neo at Ten, יוסטון, טקסס	אפריל, 2022	293	55.6	23.9	100%
	סה"כ		293	55.6	23.9	

4. **קרן החוב הראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב (Electra Capital):**
בהמשך לאמור בביאור 8ד(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 8 עסקאות למימון מקבצי דיור כדלקמן:

שם הנכס	סוג העסקה	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	גובה החוב (חלק הקרן) במיליוני דולר	תשואה מינימלית
Thrive Tempe	Preferred Equity	פיניקס, אריזונה	פברואר, 2022	110	5.25	13.50%
The Mason	Preferred Equity	דאלאס, טקסס	פברואר, 2022	170	3.775	13.50%
Providence at Champion	Preferred Equity	יוסטון, טקסס	פברואר, 2022	288	4.250	13.00%
Mercury	Preferred Equity	דאלאס, טקסס	פברואר, 2022	272	5.125	12.50%
Rivet	Mezzanine Loan	לרזי טיטי, ניו ג'רזי	פברואר, 2022	362	19	10.00%
The Stratford Apartments	Preferred Equity	פיניקס, אריזונה	מרץ, 2022	308	15	15.00%
500 Flats	Preferred Equity	דאלאס, טקסס	מרץ, 2022	248	3.25	12.50%
Patriot Square	Preferred Equity	פיניקס, אריזונה	אפריל, 2022	83	3.21	13.00%
סה"כ				1,841	58.9	

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לאחר פרעון מלא של ארבע עסקאות חוב, מחזיקה הקרן ב- 44 עסקאות למימון מקבצי דיור, בהיקף השקעה הניתן כולל של כ- 259 מיליון דולר.

מימוש עסקאות בקרן החוב הראשונה למימון רכישת מקבצי דיור בתקופת הדוח ולאחריו:

נכס	סוג עסקה	מיקום הנכס	מועד ביצוע העסקה	מועד השלמת העסקה	גובה החוב המקורי (חלק הקרן)	תמורת המכירה (חלק הקרן)	חלק החברה בתנאים חופשי המכירה	תשואה מינימלית	תשואה במימוש
					במיליוני דולר	במיליוני דולר	במיליוני דולר		
Stonebridge	Participating Preferred Equity	יוסטון, טקסס	פברואר, 2020	מרץ, 2022	5.5	6.4	0.32 1.02	12%	18.4%
Point Vista	Preferred Equity	פניקס, אריזונה	ינואר, 2021	אפריל, 2022	3.0	3.5	0.17 0.55	12.5%	27.1%
סה"כ						9.9	0.49 1.57		

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

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

בהמשך לאמור בביאור 8ד(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 28 באפריל 2022, הודיעה החברה על סגירה ראשונה של קרן החוב האמורה בהיקף התחייבויות של כ- 175 מיליון דולר. יצוין כי החברה נמצאת בתהליך מתקדם מול מספר גופים להתחייבויות נוספות בסך כולל של כ- 40 מיליון דולר. למועד זה, החברה ממשיכה לפעול לגיוס משקיעים לקרן החוב השניה ובכוונתה לגייס סך כולל של כ- 500 מיליון דולר. היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי בהון העצמי כ- LP, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון דולר. מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה הקרן 2 עסקאות למימון מקבצי דיור כדלקמן:

שם הנכס	סוג העסקה	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	גובה החוב (חלק מהקרן) במיליוני דולר	תשואה מינימלית
Bayou Park	Participating Preferred Equity	יוסטון, טקסס	אפריל, 2022	689	20.00	12.50%
Bachman Portfolio	Preferred Equity	דאלאס, טקסס	מאי, 2022	650	14.5	13.00%
סה"כ				1,339	34.5	

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

בהמשך לאמור בביאור 8ד(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, הוקמו 11 שותפויות המחזיקות כ- 2,199 בעלות של כ- 597 מיליון דולר. ההון העצמי (100%) שהושקע מסתכם לסך של כ- 245 מיליון דולר. החברה מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) בכל השותפויות בשיעורים של כ- 8% - 18%. חלקה של החברה בהון העצמי שהושקע מסתכם לסך של כ- 32 מיליון דולר. בנוסף השקיעה החברה המוחזקת סך (100%) של כ- 67 מיליון דולר להעמדת פקדונות לרכישת כ- 3,800 בתים פרטיים נוספים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ- 37 מיליון דולר והשאר באשראי בנקאי).

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

בהמשך לאמור בביאור 8ד(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 8 במרץ 2022, הודיעה החברה על סגירה ראשונה של הריט האמורה בהיקף התחייבויות של כ- 500 מיליון דולר. נכון לפרסום הדוחות הכספיים, סך התחייבויות ההשקעה מסתכמות לסך כולל של כ- 700 מיליון דולר.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים רכשה השותפות ארבעה בתי מלון בעלות כוללת של כ- 299 מיליון דולר, וחתמה על הסכם רכישה מחייב לבית מלון נוסף בווישינגטון ובסך הכל השקיעה השותפות סך כולל של כ- 142 מיליון דולר.

החברה השקיעה למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ- 12 מיליון דולר. שיעור ההחזקה של החברה נכון למועד הדוחות הכספיים עמד על כ- 8.4% מהיקף ההשקעה בקרן.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביצעה שותפות הריט עסקה אחת לרכישת בית מלון כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר חדרים	מחיר רכישה (100%) (*)	הון עצמי מושקע (100%)
AKA West Palm	ווסט פאלם ביץ', פלורידה	אפריל, 2022	210	97	32.3
סה"כ			210	97.0	32.3

(*) משקף עלות כוללת של העסקה ביום הקלוזינג.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

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

בהמשך לאמור בביאור 8(א)(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה אלקטרה אמריקה 6 מקבצי דיור כדלקמן:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישה	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%) במיליוני דולר	הון עצמי מושקע (חלק החברה) במיליוני דולר	שיעור ההחזקה של החברה בנכס
1	Delaney	שארלוט, צפון קרוליינה	ינואר, 2022	240	56.9	3.7
2	The Edge	מורפריסבורו, טנסי	מרץ, 2022	288	78.50	3.97
3	Conrad at Concord Mills	שארלוט, צפון קרוליינה	מרץ, 2022	357	98.60	3.67
4	Cadence at Cates Creek	ריילי, צפון קרוליינה	מרץ, 2022	270	75.50	2.80
5	Cavalli at Iron Horse	פורט וורת, טקסס	מרץ, 2022	328	78.00	5.80
6	The Adley Luxe	גלקסונייל, פלורידה	מרץ, 2022	200	27.60	1.30
	סה"כ		1,683	415	21.21	

הסכמי מכירה של מקבצי דיור שנרכשו טרם הקמת הקרנות להשקעות במקבצי דיור בתקופת הדוח ולאחריו:

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, מומשו 2 מקבצי דיור (ראה סעיפים 1-2 להלן) ונחתם הסכם מכר מחייב למקבץ דיור נוסף (ראה סעיף 3 להלן). התזרים החופשי לו זכאית החברה ממימושים אלו מסתכם לסך של כ- 20.5 מיליון דולר (כ- 65 מיליון ש"ח) כדלקמן:

שם הנכס	מועד רכישה	שיעור ההחזקה של החברה המלולה בנכס	מוחזק על ידי	מועד השלמת העסקה	תמורת המכירה (100%) במיליוני דולר	תזרים חופשי מהמכירה לחברה המלולה במיליוני דולר	חלק החברה בתזרים חופשי מהמכירה במיליוני דולר	רווח (הפסד) לאחר מס שנכס ממימוש (הנכסים "ה") במיליוני ש"ח
1	Verandas at Alamo	ספטמבר, 2016	28.1%	אלקטרה אמריקה	מרץ, 2022	50.4	6.7	21.6
2	Vantage at Shavano Park	מאי, 2016	30.3%	אלקטרה אמריקה	פברואר, 2022	53.75	10.9	34.2
3	Retreat at Cinco Ranch	ינואר, 2016	12.5%	אלקטרה אמריקה	יוני, 2022	68.50	5.8	18.4
	סה"כ				172.65		20.54	65.26
								13.95

(*) התוצאה האמורה הינה מעבר לרווחים שרשמה החברה בתקופת ההחזקה בנכסים בעקבות שיערוכים ופעילות שוטפת. כאשר מתוך סכום זה הוכר כבר בשנת 2021 סך של כ- 10.5 מיליון ש"ח.

9. ליום 31 במרץ 2022, השקעות במקבצי דיור המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כוללות דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) בסך של כ- 692 מיליון ש"ח, מזה חלק החברה כ- 690 מיליון ש"ח. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים קיבלה החברה בפועל דמי הצלחה כ- GP בסך כולל של כ- 82 מיליון ש"ח (מזה התקבל עד ליום 31 במרץ 2022 סך של כ- 34 מיליון ש"ח). וכן קיבלה החברה עד למועד פרסום הדוחות הכספיים תזרים כ- LP בסך של כ- 62 מיליון ש"ח (מזה התקבל עד ליום 31 במרץ 2022 סך של כ- 48 מיליון ש"ח).

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ב. ייזום הקמת פרויקטי מגורים להשכרה:

בהמשך לביאור 8(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 29 בפברואר 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה, ביחד עם שותף מקומי (JV), חטיבת קרקע בדרום מיאמי, פלורידה שבארה"ב ("הקרקע"), בתמורה (100%) לסך של כ-100 מיליון דולר.

ההון העצמי (100%) שהושקע בעסקה הסתכם לסך של כ-52.8 מיליון דולר (חלק החברה 75%).

הקרקע ממוקמת בין שכונות מגורים צפופות ובסמיכות לכבישים מרכזיים, באזור המיועד לתהליך התחדשות עירונית.

שטח הקרקע כ-325 דונם, הכולל כ-75 אלף מ"ר שטחי מסחר בנויים (קניין ומבני מסחר), מגרשי חניה וכן זכויות לבניית אלפי יחידות דיור. ה-NOI הנוכחי משטחי המסחר מסתכם בכ-6 מיליון דולר בשנה.

בכוונת הצדדים לפתח את הקרקע ולהקים עליה פרויקטי מגורים להשכרה (לרבות מתחמי Multifamily) אשר עשויים לכלול גם שטחי מסחר, תוך בחינת היקף ניצול זכויות הבנייה האופטימאלי.

ג. קרן להשקעה במשרדים בבריטניה

בהמשך לביאור 8(כ) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 14 במרץ 2022 רכשה הקרן בניין משרדים ראשון (להלן: "הנכס") הממוקם במרכז לונדון, בריטניה בתמורה (100%) לסך של כ-17.5 מיליון ליש"ט. הנכס הנרכש הינו בנין משרדים בשטח כולל של כ-1,900 מ"ר המושכר למספר שוכרים בשיעור תפוסה של כ-80%. בהתאם לאסטרטגיית הקרן, הנכס צפוי לעבור תהליך של שיפוץ והשבחה במטרה להעלות את הרווח התפעולי (NOI).

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, טרם הודיעה החברה על סגירה ראשונה של קרן האמורה.

החברה משמשת ביחד עם השותף המקומי כשותף כללי (GP) ופועלת לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's) עד להגעה ליעד הגיוס בהיקף של 200 מיליון ליש"ט.

היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי כ- LP בקרן, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון ליש"ט (מזה חלק החברה, 95%).

ד. ישראל

פרויקט סוהו:

בהמשך לאמור בביאור 10ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, בעניין תביעה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), ביום 10 פברואר 2022, נחתם הסכם פשרה בין השותפות לבין רמ"י, על פיו שילמה רמ"י לשותפות סך כולל (100%) של 9.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ (חלק החברה 50%). הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין. התשלום הביא לסיום סופי ומוחלט ולויתור הדדי בין הצדדים על כל הטענות בכל המחלוקות ההדדיות מושא ההליך הנדון.

בעקבות האמור הכירה החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 בהכנסה בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

ה. השפעת נגיף COVID-19 (להלן: "קורונה")

בהמשך לאמור בבאור 3ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הביאור"), במהלך המחצית השניה של הרבעון הרביעי לשנת 2021 ולאחריו בשנת 2022 התפשט ברחבי העולם וריאנט של נגיף הקורונה בשם "אומיקרון" אשר גרם להתפשטות רחבה של מקדם ההדבקה ברחבי העולם ובכללם באתרי הפעילות של החברה. למרות האמור, פעילות החברה לא הושפעה מהותית מוריאנט זה.

הנהלת החברה צופה, על בסיס ניסיון העבר, שכלל ורמת התחלואה הקשה תושפע לרעה בעתיד מוריאנטים חדשים, לא יהיה בכך כדי לגרום לירידה מהותית בפעילות החברה.

בנוסף, בהתבסס על הפעולות שנקטה הנהלת החברה והערכות שווי שנערכו למועד הדוח, להתפשטות נגיף הקורונה אין השפעה מהותית על שוויים ההוגן של נכסיה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

1. אגרות חוב ודירוג החברה

1. בהמשך לאמור בביאורים 14ג לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, אגרות החוב (סדרה ה') בסך כולל של 202,569 אלפי ש"ח ערך נקוב, 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.
 - **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 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 שסך כל ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 500 מיליון ש"ח.
- בהתאם לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') והבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ מיום 30 ביולי 2020 ומיום 3 באוגוסט 2020, בהתאמה, תוקן שטר הנאמנות אשר מכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה ה') של החברה. בהתאם לתיקון, המגבלה המתייחסת לביצוע חלוקה עודכנה ונקבע כי התנאי לחלוקה יהא הגבוה מבין הגדרת הרווחים כפי שקבועה בשטר הנאמנות המקורי, או 20 מיליון ש"ח לכל שנה קלנדרית.
2. בחודש מרץ 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ו') בסך כולל של 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות לרבות ערבויות או שעבוד נכסים כלשהם והן כפופות לאמות המידה הבאות:
- **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ככל שתהיינה, כהגדרתן להלן), לא יפחת מ-210 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 לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, לא יפחת מ-20%. "תקופת הבדיקה" – תקופה שבמהלכה מפורסמים שני דוחות כספיים (רבעוניים סקורים ו/או שנתיים מבוקרים) רצופים ועוקבים.
 - **יחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו)** - יחס הון עצמי סולו לסך המאזן סולו (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן סולו של החברה), הכל על-פי המאזן סולו של החברה, הכלול בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה שיתפרסמו בתום תקופת הבדיקה, כהגדרתה להלן, לא יפחת מ-28%.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ו. אגרות חוב ודירוג החברה (המשך)

"הלוואות בעלים" לענין סעיף זה, יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) ההלוואות תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פירוק החברה; (ב) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ו').

כמו כן נקבעו תנאים לגבי חלוקה על פיהם החברה תהיה רשאית לבצע "חלוקה" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ובלבד שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

- ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים מבוקרים, כולל זכויות מיעוט, ולאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח;
- החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות – הון עצמי מינימאלי, יחס הון עצמי מאוחד למאזן מאוחד ויחס הון עצמי (סולו) למאזן (סולו), ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה;
- לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בשטר הנאמנות;
- דירקטוריון החברה קבע כי לא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן;
- יחס ההון העצמי המאוחד, למאזן מאוחד (כאשר מהיקף המאזן ינוכו יתרות מזומנים ושוי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר של החברה, למעט פקדונות מוגבלים בשימוש ו/או פקדונות מיועדים, כפי שנכללו בנכסים השוטפים שבמאזן המאוחד של החברה), הכל על-פי המאזן המאוחד של החברה הכלול בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת מ-22%;
- סכום החלוקה בגין כל שנה קלנדרית לא יעלה על 70% מהרווחים של החברה (כהגדרת המונח "רווחים" בחוק החברות) ("הסכום המותר"). מובהר, כי ככל ותחליט החברה שלא לחלק את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסוימת, אזי ההפרש בין הסכום המותר באותה שנה, לבין הסכום שחולק בפועל באותה שנה, יתווסף לסכום המותר של השנים הבאות כך שביחד יהוו הסכומים האמורים את הסכום שניתן לחלק בחלוקות עתידיות;
- החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;
- החברה תכלול בדוח המידי בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה כאמור לעיל.

כמו-כן הוסכם כי החברה תהיה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה ובלבד שסך ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 500 מיליון ש"ח בכפוף לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

ליום 31 במרץ, 2022 עומדת החברה בכל אמות המידה להן התחייבה לבעלי אגרות החוב.

דירוג החברה ואגרות חוב:

ביום 10 בפברואר 2022, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופן יציב.

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ז. מסגרות אשראי בבנקים

בהמשך לאמור בביאור 13 ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאם להסכמים שנחתמו עם שלושה בנקים מממנים בישראל ובנק זר בארה"ב עומדות מסגרות האשראי של החברה ליום 31 במרץ 2022 על סך כולל של 155 מיליון דולר. בנוסף הגדילו הבנקים האמורים לאחר תאריך המאזן, בחודש אפריל 2022, את היקף מסגרות אשראי ב- 60 מיליון דולר נוספים.

מועדי הפרעון של קווי האשראי הנ"ל הינם כדלקמן:

שנת 2022 - 75 מיליון דולר.
שנת 2023 - 35 מיליון דולר.
שנת 2024 - 105 מיליון דולר.

ליום 31 במרץ 2022 עומדת החברה באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנקים המממנים הכוללות בין היתר:

שיעור ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר על פי מאזן הסולו לא יפחת משיעור של 27.5% - ליום 31 במרץ 2022 - 53.38%.

שיעור ההון העצמי (סולו) למאזן (סולו) בניכוי יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר לא יפחת משיעור של 33% - ליום 31 במרץ 2022 - 59.40%.

ח. דיבידנדים בתקופת הדוח:

ביום 28 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח (כ- 0.703 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 15 במרץ 2022.

ט. מינוי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל בחברה

בהמשך לביאור 18ה(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, החל מיום 1 בינואר 2022, בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 26 בדצמבר 2021 ו-30 בדצמבר 2021, בהתאמה (וכן בהתאם לעדכונים שאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 בפברואר 2022), אישרה החברה את מינויו של מר רושינק כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה במשרה מלאה, חלף כהונתו כמנכ"ל החברה, באותם תנאי העסקה. תנאי כהונתו כיו"ר דירקטוריון כפופים לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, אשר התקבל ביום 9 בפברואר 2022.

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

י. הוצאת כתבי פטור לנושאי משרה ודירקטורים

ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, מתן כתב פטור, לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ולנושאי המשרה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, לרבות למנכ"ל החברה ולרבות לנושאי משרה ודירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם, לרבות לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה). כתב הפטור מעניק, בכפוף להוראות כל דין, פטור, הן מראש והן בדיעבד, לנושא המשרה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה.

תוקף כתב הפטור שהוענק לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד הינו לשלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, ונוסחם של כתבי הפטור אשר הוענקו להם הינם זהים לנוסחם של כתבי הפטור אשר הוענקו ליתר נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברה.

לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, המכהנים כדירקטורים, היה עניין אישי בהתקשרות עקב היותם מוטבים על-פי כתבי הפטור. לאלקו בע"מ היה עניין אישי באישור ההתקשרות עקב היותה נשלטת על ידם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

יא. העמדת הלואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה

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

להלן פרטים נוספים אודות תנאי ההלוואה:

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

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

3. כל מנת הלואה, כפי שתהיה בכל מועד רלוונטי, יחד עם הריבית בגינה, תיפרע על ידי נושא המשרה במוקדם מבין ("מועד הפירעון"): (א) תום 7 שנים ממועד העמדת כל מנת הלואה (ובמקרה בו קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי ההלוואה הכריזה על Extension למימוש נכסיה, תוארך תקופה זו בהתאמה); (ב) במועד קבלת התמורה ממימוש נכסי קרן הנדל"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי ההלוואה, וביצוע חלוקה של תמורת מימוש הנכסים לשותפים המוגבלים בקרן הנדל"ן האמורה (תשלום בגובה התמורה האמורה); (ג) תום תקופה של שלושה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה ונושא המשרה התפטר מעבודתו בקבוצה או היה והוסכם בין הקבוצה לבינו בהסכמה הדדית על סיום העסקתו בקבוצה או (ד) תום תקופה של שישה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה ונושא המשרה פוטר מעבודתו בקבוצה.

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

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

יב. הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה

ביום 3 באפריל אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, הענקת מענק מיוחד, בשווי של 6 משכורות, ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיל רושינק, למנכ"ל החברה, מר אמיר יניב, ולסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה, מר אוהד לוי, וזאת עבור תרומתם המשמעותית לפיתוח עסקי החברה ולתוצאות העסקיות של החברה בשנת 2021, מעבר למענק הקבוע במדיניות התגמול של החברה.

יג. מינוי סמנכ"ל פיתוח עסקי וחשב בחברה

1. החל מיום 21 במאי 2015, כיהן מר רועי מאור כמנהל נכסים וקשרי משקיעים בחברה. בתוקף החל מיום 1 באפריל 2022, אישרה החברה את מינויו של מר רועי מאור כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, באותם תנאי העסקה.

2. החל מיום 11 בנובמבר 2016, כיהן מר עודד פיורנטינו כעוזר חשב בחברה. בתוקף החל מיום 1 באפריל 2022, אישרה החברה את מינויו של מר עודד פיורנטינו כחשב החברה, באותם תנאי העסקה.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

יד. פוליסת נושאי משרה ודירקטורים

בהמשך לביאור 18ו(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 12 באפריל 2022 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 ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

בהתאם לאישורים שהתקבלו, הפוליסה הינה לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2022 ועד וכולל ליום 30 באפריל 2023, בעלות כוללת לקבוצת אלקו של כ-571 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ולתקופה, של 120 מיליון דולר.

באותו מועד אישרו ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה את חלוקת תשלומי הפרמיה בגין הפוליסה האמורה לעיל, בין החברות בקבוצת אלקו בכפוף לקבלת האישור הנדרשים לכך מכלל חברות קבוצת אלקו (לרבות החברה, על פי תקנה 1(4) לתקנות ההקלות) על פי מפתח חלוקה שהוצע על ידי יועץ חיצוני, באופן שבו חלקה של החברה יעמוד על 22.5% (סך של כ-128 אלפי דולר לתקופה של 12 חודשים).

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

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

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. רמות שווי הוגן

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 במרץ 2022 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 במרץ 2022			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
861	-	-	861
-	-	80,589	80,589
-	-	80,589	80,589
861	-	80,589	81,450
-	-	203,109	203,109
-	-	203,109	203,109

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:
 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 שאינו עיתי
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:
 השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני (1)
סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 במרץ 2021 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 במרץ 2021			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	35,922	35,922
-	-	26,670	26,670
-	-	62,593	62,593
-	-	62,593	62,593
-	-	1,473	1,473
-	-	110,184	110,184
-	-	110,184	111,657

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
 הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:
 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 שאינו עיתי
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:
 פרויקט מידטאון
 השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני (1)
סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

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

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. רמות שווי הוגן (המשך)

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בשווי הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 בדצמבר 2021			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	48,390	48,390
-	-	48,390	48,390
-	-	48,390	48,390

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים:

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 שאינו עיתי			
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:			
פרויקט מידטאון			
השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני (1)			
סה"כ נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה			
-	-	1,473	1,473
-	92,734	-	92,734
-	92,734	1,473	94,207

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

ב. רווחים או הפסדים בגין שערכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3:

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.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

ביום 31 במרץ 2022

הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים, נטו		סה"כ	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
61,070	61,070	61,070	61,070
7,238	7,238	7,238	7,238
493	493	493	493
24,468	24,468	24,468	24,468
93,269	93,269	93,269	93,269
7,238	7,238	7,238	7,238
7,238	7,238	7,238	7,238

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווחים (הפסדים) שהוכרו:

ברווח והפסד

ברווח כולל אחר

מתן (פרעון) הלוואות, נטו

יתרה ליום 31 במרץ 2022

הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:

הכנסות מימון, נטו

סה"כ

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3: (המשך)

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 31 במרץ 2021**

הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים, נטו		סה"כ
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
93,326	93,326	
1,037	1,037	
1,135	1,135	
(32,906)	(32,906)	
<u>62,593</u>	<u>62,593</u>	

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווחים (הפסדים) שהוכרו:

ברווח והפסד

ברווח כולל אחר

מתן (פרעון) הלוואות, נטו

יתרה ליום 31 במרץ 2021

הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:

בסעיף חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש

בהתאם לשיטת השווי המאזני

הכנסות מימון, נטו

סה"כ

478	478	
559	559	
<u>1,037</u>	<u>1,037</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

הלוואות לחברות כלולות, עסקאות משותפות ואחרים, נטו		סה"כ
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
93,326	93,326	
15,650	15,650	
(1,953)	(1,953)	
(45,954)	(45,954)	
<u>61,070</u>	<u>61,070</u>	

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווחים (הפסדים) שהוכרו:

ברווח והפסד

ברווח כולל אחר

מתן (פרעון) הלוואות, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הצגת רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:

בסעיף חלק החברה בתוצאות נכסי אסטרטגיית המימוש

בהתאם לשיטת השווי המאזני

הכנסות מימון, נטו

סה"כ

14,008	14,008	
1,642	1,642	
<u>15,650</u>	<u>15,650</u>	

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 במרץ 2022		רמת השווי
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	ההוגן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

					אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
106,908	104,883	105,885	104,531	1	אג"ח סדרה ה'
100,090	99,133	97,000	99,173	1	אג"ח סדרה ו'
<u>206,998</u>	<u>204,016</u>	<u>202,885</u>	<u>203,704</u>		
<u>206,998</u>	<u>204,016</u>	<u>202,885</u>	<u>203,704</u>		

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

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

באור 7 - צירוף מידע תמציתי ודוחות כספיים של חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת

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

- קרן ראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund I, L.P.).
- קרן שניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund II, L.P.).
- קרן שלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (American Landmark Electra Multifamily Investments Fund III, L.P.).

ב. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים התמציתיים צורפו לדוחות החברה:

החברה מצרפת את הדוחות הכספיים התמציתיים של:

- הקרן הראשונה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund I, L.P.).
 - הקרן השניה להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (Electra Multifamily Investments Fund II, L.P.).
 - הקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב (American Landmark Electra Multifamily Investments Fund III L.P.).
- ELECTRA TRANSCENDENT SFR, LLC – החברה נתנה ערבות שאינה מוגבלת בסכום לבנק בארה"ב שהעמיד מסגרת אשראי בסך 10 מיליון דולר לחברה כלולה בארה"ב שפועלת בתחום ה-SFR (ראה באור 16ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(ממקד)	(בלתי ממקד)	
103,169	119,889	466,667
524,659	1,174,647	267,125
6,714	5,923	75,641
-	140,753	-
171,840	421,133	103,118
449,274	726,726	555,034
449,274	726,726	555,034

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים (*)
התחייבויות שוטפות
הלוואות בעלים
התחייבויות לא שוטפות
נכסים, נטו

הון המיוחס לבעלי המניות

סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
מזומנים ושוי מזומנים

65,554	62,511	8,562
171,840	421,133	103,118

התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 215 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(ממקד)	(בלתי ממקד)	
64,172	19,310	9,012
23,619	51,220	3,717
215,011	7,396	96,932
162,878	20,261	109,391
319,740	115,214	207,663
36,209	28,446	8,137

הכנסות
רווח תפעולי
התאמות שווי הוגן
תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח לתקופה

נתוני הרווח כוללים את ההוצאות הבאות:
הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

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

באור 7 - צירוף מידע תמציתי ודוחות כספיים של חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת (המשך)

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

ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר	
2022	2021	2021	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי ממקר)	(ממקר)	(ממקר)	(ממקר)
55,398	146,439	105,804	נכסים שוטפים
4,442,465	3,616,802	4,022,575	נכסים לא שוטפים (*)
13,874	13,216	34,377	התחייבויות שוטפות
341,331	691,144	393,043	הלוואות בעלים
1,758,331	1,704,304	1,703,764	התחייבויות לא שוטפות
2,384,325	1,354,577	1,997,195	נכסים, נטו
2,384,325	1,354,577	1,997,195	הון המיוחס לבעלי המניות
18,086	26,975	51,108	סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
1,758,331	1,704,304	1,703,764	מזומנים ושווי מזומנים
			התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 3,352 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לתקופה של שלושה חודשים		לשנה שהסתיימה	
2022	2021	2021	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי ממקר)	(ממקר)	(ממקר)	(ממקר)
71,474	64,613	266,828	הכנסות
33,230	23,480	119,983	רווח תפעולי
37,892	27,536	607,837	התאמות שווי הוגן
339,498	39,503	258,637	תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
384,910	55,615	865,625	רווח לתקופה
28,681	29,639	110,087	נתוני הרווח כוללים את ההוצאות הבאות:
			הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

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

באור 7 - צירוף מידע תמציתי ודוחות כספיים של חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(ממקד)	(בלתי ממקד)	
216,400	178,873	163,945
8,060,426	3,414,142	8,472,920
46,945	10,605	15,832
798,359	473,421	798,613
4,859,978	2,234,037	4,985,469
2,571,543	874,952	2,836,951
2,571,543	874,952	2,836,951

נכסים שוטפים
 נכסים לא שוטפים (*)
 התחייבויות שוטפות
 הלוואות בעלים
 התחייבויות לא שוטפות
נכסים, נטו

הון המיוחס לבעלי המניות

22,846	31,282	16,636
4,859,978	2,234,037	4,985,469

סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
 מזומנים ושווי מזומנים

התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

(*) נכסים לא שוטפים כולל 8,316 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן בחברות מאוחדות והיתרה מייצגת השקעה בחברות המוצגות לפי השווי המאזני המחזיקות נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן.

לשנה שהסתיימה	לתקופה של שלושה חודשים	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(ממקד)	(בלתי ממקד)	
446,338	64,870	178,293
218,034	-	92,045
542,159	29,655	212,050
16,243	6,704	30,781
593,252	5,926	270,169
110,953	16,769	40,045

הכנסות
 רווח תפעולי
 התאמות שווי הוגן
 תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
 רווח (הפסד) לתקופה
 הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)



פרק ג'

תמצית מידע כספי
נפרד ביניים

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקר)

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 ד'

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

אלקטרה נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרץ 2022

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)

3-4

נתונים על המצב הכספי

5

נתונים על הרווח והפסד

6

נתונים על הרווח הכולל

7-8

נתונים על תזרימי המזומנים

9-10

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

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

**דרך יגאל אלון 98
תל - אביב**

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 מרס 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחדים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 119,009 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2022 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 311 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותה תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
10 במאי, 2022

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

7,191	2,356	6,420	מזומנים ושווי מזומנים
-	345	-	פקדונות לזמן קצר
-	-	861	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
7,806	6,399	827	לקוחות
552,587	269,391	447,698	חייבים ויתרות חובה
-	26,400	-	נכסי אסטרטגיית המימוש - מלאי מקרקעין
92,733	110,184	203,107	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני המוחזקות
660,317	415,075	658,913	למכירה
			סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

485,336	375,760	591,070	השקעות בחברות מוחזקות
51,067	46,640	53,170	הלוואות לחברות מוחזקות
1,498	1,182	1,489	רכוש קבוע
236,237	7,784	373,090	הלוואות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
4,817	570	4,553	נכסים בגין זכות שימוש
778,955	431,936	1,023,371	סה"כ נכסים לא שוטפים

נכסי אסטרטגיית המימוש - נכס מניב

-	133,400	-
1,439,271	980,411	1,682,284

סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

185,490	36,768	124,940	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב)
509	315	404	ספקים ונותני שירותים
13,398	22,263	18,144	זכאים ויתרות זכות
-	20,105	-	מקדמות מרוכשי מקרקעין
1,038	548	1,044	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
<u>200,435</u>	<u>79,999</u>	<u>144,532</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

158,477	204,914	158,164	אגרות חוב
3,657	11	3,389	התחייבויות בגין חכירה
41,382	-	85,191	מסים נדחים
<u>203,516</u>	<u>204,925</u>	<u>246,744</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מבנקים

266,408	243,758	295,613
---------	---------	---------

הון

5	5	5	הון מניות רגילות 0.0001 ש"ח ע.ב.
719,461	719,461	719,461	פרמיה על מניות
(543,131)	(507,879)	(529,389)	קרנות הון
592,577	240,142	805,318	עודפים
<u>768,912</u>	<u>451,729</u>	<u>995,395</u>	סך הון המימון לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

<u>1,439,271</u>	<u>980,411</u>	<u>1,682,284</u>
------------------	----------------	------------------

10 במאי, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

ג.רושניק
יו"ר הדירקטוריון

א.יניב
מנכ"ל

א.וסלי
סמנכ"ל כספים

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
358,507	31,448	174,536
(7,152)	(13)	-
351,355	31,435	174,536
40,258	1,834	3,267
(182,271)	(19,648)	(125,084)
22,315	5,690	9,109
(119,698)	(12,124)	(112,708)
471,053	43,559	287,243
(34,907)	(4,808)	(8,451)
18,331	1,901	17,760
(16,576)	(2,907)	9,308
454,477	40,652	296,551
(41,390)	-	(43,810)
413,087	40,652	252,741

הכנסות

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

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח תפעולי

הוצאות מימון
הכנסות מימון
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
413,087	40,652	252,741	רווח נקי לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר			
סכומים אשר יסווגו בעתיד או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:			
6,819	6,819	-	העברה לדוח רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ
(25,149)	13,899	8,216	הפרשי שער שנזקפו לקרן הון בגין הלוואות למימון הון עצמי של
451	(2,953)	5,455	חברות מוחזקות בחו"ל
(17,879)	17,765	13,671	רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
			רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
395,208	58,417	266,412	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

413,087	40,652	252,741
(297,058)	(45,875)	(249,196)
116,029	(5,223)	3,545

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:

ניירות ערך סחירים, נטו
שינוי בפקדונות לזמן קצר
השקעה בחברות מוחזקות, נטו
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
תמורה ממימוש (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בגין זכות שימוש, נטו
תמורה ממכירת נכסים מניבים מנכסי אסטרטגיית המימוש

3,187	-	(355)
295	(50)	-
36,604	7,182	(80,901)
(406,320)	(26,130)	152,069
(5,217)	77	(107)
126,250	-	-
(245,201)	(18,921)	70,706

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים שניתנו לנכסי אסטרטגיית המימוש
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
פרעון אגרות חוב
התחייבויות בגין חכירה
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

98,970	98,970	-
(32,200)	-	(40,000)
(94,553)	-	-
261,230	-	113,166
(173,411)	(73,205)	(87,632)
(33,748)	-	-
283	(206)	(6)
108,850	-	(60,551)
135,422	25,559	(75,022)

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

6,250	1,415	(771)
941	941	7,191
7,191	2,356	6,420

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלקטרה נדל"ן בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת**

הוצאות (הכנסות) שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:

944	213	380
7,152	13	-
(189,090)	(26,467)	(125,084)
2,368	(360)	(570)
6,819	6,819	-
(3,187)	-	(506)
9,169	220	-
522	131	71
6,295	-	-
41,382	-	43,810
(2,439)	(1,035)	6,977
(182,182)	(27,053)	(178,916)
347	151	(106)
4,843	1,493	4,747
(297,058)	(45,875)	(249,196)

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

21,453	5,785	5,371
2,143	1,265	2,271
-	12,200	-

ריבית ששולמה לתאגידים בנקאיים ואחרים

ריבית שהתקבלה מתאגידים בנקאיים ואחרים

נספח ג' - פעילות שלא במזומן

דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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

באור 1 - כללי

- (א) **כללי:**
המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.
יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.
- (ב) **הגדרות:**
"החברה" - אלקטרה נדל"ן בע"מ.
"חברה מוחזקת" - כהגדרתה בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.
- (ג) **מדיניות חשבונאית:**
המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 1 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

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

- א. **יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים:**
- **פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020**
בחודש מאי 2020 פרסם ה- IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020. להלן התיקון העיקרי המתייחס ל- IFRS 9:
התיקון ל- IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בסעיף ב.3.6.9-IFRS, בעת בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי.
התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022, או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יושם לגבי מכשיר החוב שתוקן או הוחלף החל מהשנה בה התיקון לתקן יושם לראשונה.
- ב. **החלטת החברה על שינוי מטבע הפעילות החל מהרבעון השני לשנת 2022:**
בשנים האחרונות ובפרט בשנה האחרונה השלימה החברה את מימוש נכסי אסטרטגיית המימוש ולאור זאת פעילות החברה לאחר המימוש כאמור הינה הקמה וניהול קרנות השקעה (Private Equity) ושותפויות ייעודיות בתחומי נדל"ן שונים. לאור זאת בחנה החברה את מטבע הפעילות שלה בהתבסס בין היתר על הוראות תקן 21 ביחס לקביעת מטבע הפעילות. מאחר ומרבית הכנסות והוצאות החברה הינן בדולר ארה"ב כמו גם עיקר המימון של החברה והשקעותיה הינן בדולר ארה"ב, החליטה הנהלת החברה שהחל מהרבעון השני של שנת 2022 מטבע הפעילות שלה ישתנה, מכאן ולהבא, משקל לדולר ארה"ב. כמו כן, בעקבות שינוי זה במטבע פעילות תשנה החברה את מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים לדולר ארה"ב כאשר שינוי זה יעשה למפרע.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

- א. **השפעת נגיף COVID-19 (להלן: "קורונה")**
בדבר השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה של החברה, ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.
- ב. **דירוג החברה ואגרות חוב:**
ביום 10 בפברואר 2022, אישרה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה בדירוג A3.il באופק יציב.
- ג. **פרויקט סוהו:**
בהמשך לאמור בביאור 10ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, בעניין תביעה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), ביום 10 פברואר 2022, נחתם הסכם פשרה בין השותפות לבין רמ"י, על פיו שילמה רמ"י לשותפות סך כולל (100%) של 9.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ (חלק החברה 50%). הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין. התשלום הביא לסיום סופי ומוחלט ולויתור הדדי בין הצדדים על כל הטענות בכל המחלוקות ההדדיות מושא ההליך הנדון.
בעקבות האמור הכירה החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 בהכנסה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

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

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

ז. מסגרות אשראי בבנקים:

בדבר הסכמי מסגרות האשראי של החברה ואמות מידה פיננסיות מול הבנקים המממנים ראה ביאור ז5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.

ה. דיבידנדים בתקופת הדוח:

ביום 28 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח (כ- 0.703 ש"ח למניה), אשר חולק ביום 15 במרץ 2022.

ו. מקבצי דיור בארה"ב:

לעניין פעילות החברה במקבצי דיור בארה"ב, ראה ביאור זא5 (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.

ז. קרן להשקעה במשרדים בבריטניה:

בהמשך לביאור ז8 (כ) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 14 במרץ 2022 רכשה הקרן בניין משרדים ראשון (להלן: "הנכס") הממוקם במרכז לונדון, בריטניה בתמורה (100%) לסך של כ- 17.5 מיליון ליש"ט. הנכס הנרכש הינו בניין משרדים בשטח כולל של כ- 1,900 מ"ר המושכר למספר שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 80%. בהתאם לאסטרטגיית הקרן, הנכס צפוי לעבור תהליך של שיפוץ והשבחה במטרה להעלות את הרווח התפעולי (NOI).

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו, טרם הודיעה החברה על סגירה ראשונה של קרן האמורה. החברה משמשת ביחד עם השותף המקומי כשותף כללי (GP) ופועלת לגיוס כספים משותפים מוגבלים (LP's) עד להגעה ליעד הגיוס בהיקף של 200 מיליון ליש"ט. היקף התחייבות ההשקעה של השותף הכללי כ- LP בקרן, לאחר דילול על ידי משקיעים, הינו 15 מיליון ליש"ט (מזה חלק החברה, 95%).

ח. לעניין עדכון תנאי העסקתם של מנכ"ל החברה ונושאי משרה אחרים, ראה באור ז18 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

ט. לעניין מינוי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל בחברה, ראה באור ז5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.

י. לעניין הוצאת כתבי פטור לנושאי משרה ודירקטורים, ראה באור ז5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.

יא. לעניין העמדת הלואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה, ראה באור ז5א לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.

יב. לעניין הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה, ראה באור ז5ב לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.

יג. לעניין מינוי סמנכ"ל פיתוח עסקי וחשב בחברה, ראה באור ז5ג לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.

יד. לעניין רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה ראה באור ז5ד לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022.

באור 4 - הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול

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 שבעלות הקרנות להשקעות במקבצי דיור שהחברה מנהלת (באמצעות חברה בת בבעלותה). בהתאם לאמור רשמה החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 הכנסות לקבל בסך של כ- 170 מיליון ש"ח.



פרק ד'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 ("תקנות הדוחות") לרבעון הראשון של שנת 2022:

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. אמיר יניב, 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 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, **אמיר יניב**, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון הראשון של שנת 2022 (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 ולוועדות 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 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 תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2021) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות הדוחות:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, **אלי וסלי**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת ביניים**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 לתקופת הביניים 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2021) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.