

דו"ח שנתי



2021

2-103	תיאור עסקי התאגיד פרק 1 – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד פרק 2 – מידע אחר פרק 3 – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות פרק 4 – תיאור עסקי התאגיד בכללותו	חלק א'
104-124	דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	חלק ב'
125-250	דוחות כספיים	חלק ג'
251-270	דוח מיוחד לפי תקנה 9ג' - נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה	
271-286	פרטים נוספים על התאגיד	חלק ד'
287-303	שאלון ממשל תאגידי	
304-307	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ה'

אלקטרה בע"מ
דוח תקופתי לשנת 2021
תיאור עסקי התאגיד
תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>סעיף</u>
	פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד
1	1 תיאור התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו
6	2 תחומי פעילות
9	3 חלוקת דיבידנדים
10	4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
	פרק 2: מידע אחר
11	5 מידע כספי לגבי תחומי פעילות של החברה
11	6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה
	פרק 3: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות
16	7-19 מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
27	20-29 מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
33	30-43 מגזר הפעלה, שירות ואחזקה
44	44 -53 מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
73	54-61 מגזר זכיינות
	פרק 4: תיאור עסקי התאגיד בכללותו
85	62 רכוש קבוע ומיתקנים
85	63 הון אנושי
89	64 מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים
89	65 הון חוזר
90	66 מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד - אחריות תאגידית וציות
92	67 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
93	68 נכסים לא מוחשיים
93	69 הסכמים מהותיים
93	70 מימון
94	71 מיסוי
94	72 הליכים משפטיים
94	73 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה
96	74 דיון בגורמי סיכון

הגדרות

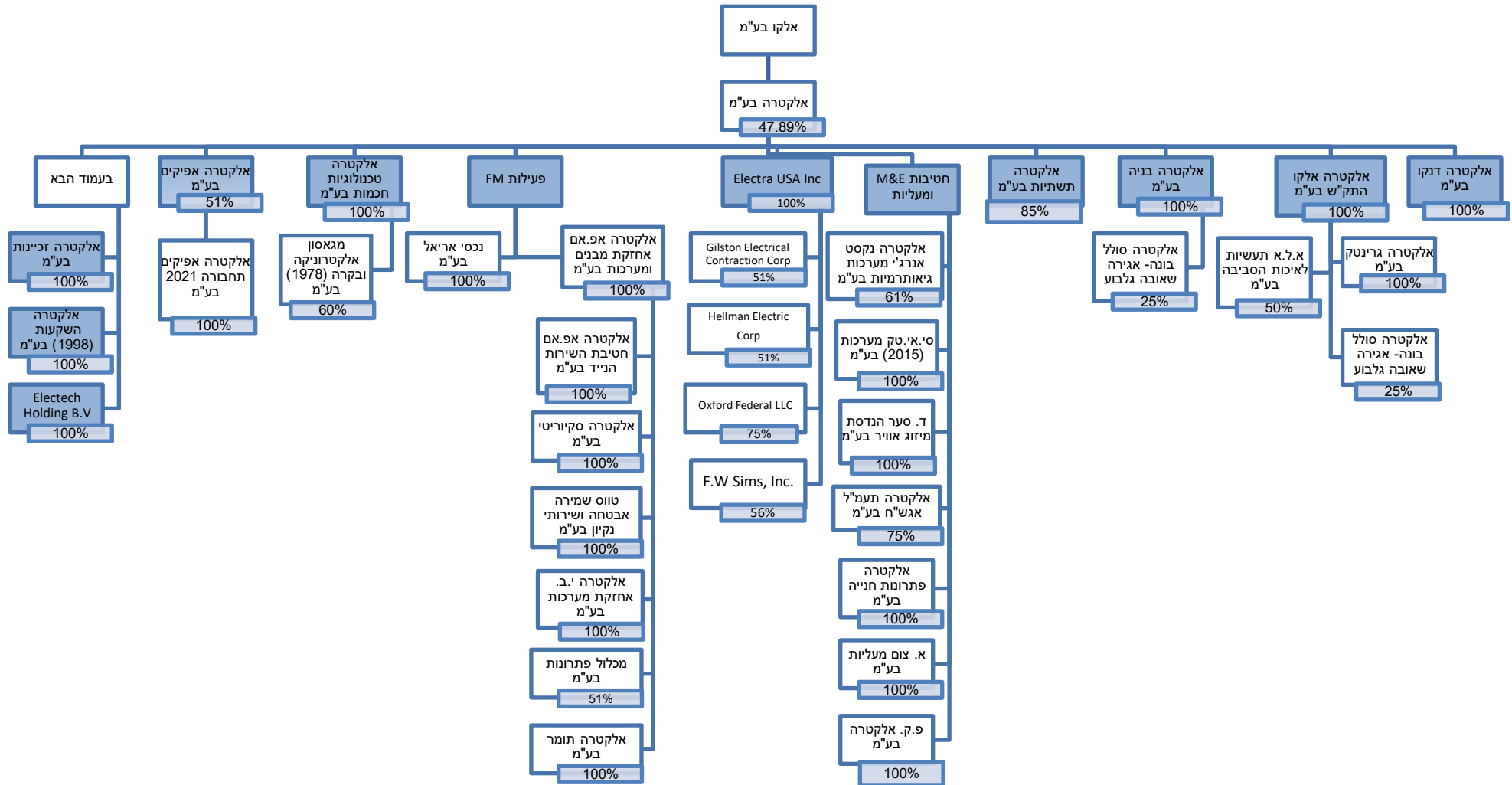
- לשמות ולמונחים המפורטים להלן, תהיה בדוח זה המשמעות המופיעה לצידם:
- "**החברה**" או "**התאגיד**" – אלקטרה בע"מ.
- "**הקבוצה**" – החברה, חברות-הבת והחברות המוחזקות שלה.
- "**אלקו**" – אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה.
- "**אלקטרה FM**" – אלקטרה אפ. אס. – אחזקת מבנים ומערכות בע"מ.
- "**אלקטרה בניה**" – אלקטרה בניה בע"מ.
- "**אלקטרה השקעות**" – אלקטרה השקעות (1998) בע"מ.
- "**הבורסה**" – הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
- "**חוק ניירות ערך**" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- "**יום המאזן**" – יום 31.12.2021.
- "**מועד הדוח**" – מועד אישור הדוח התקופתי, יום 22 במרץ, 2022.
- "**מט"ש**" – מכון לטיהור שפכים.

פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

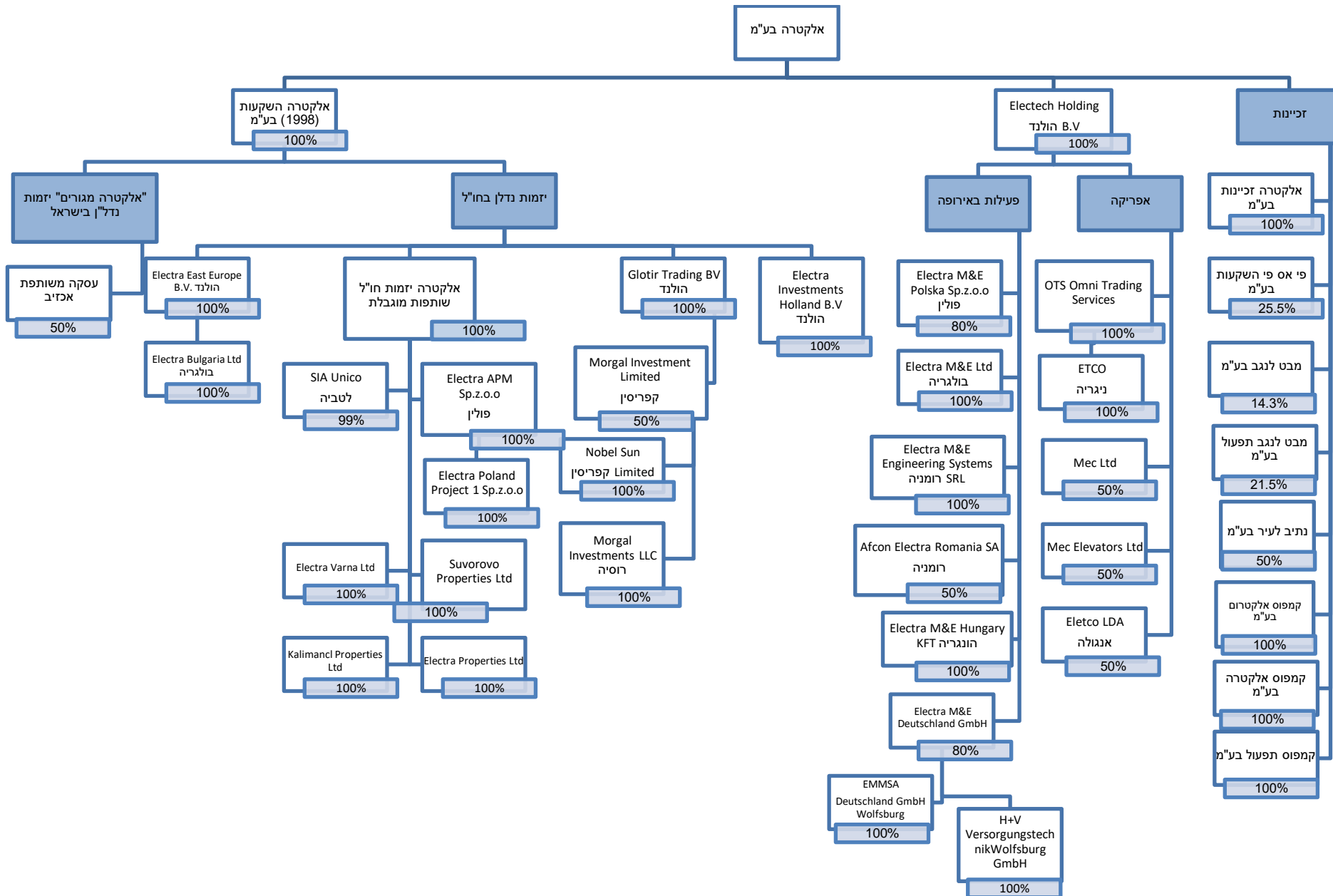
1. תיאור התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

- 1.1. החברה התאגדה בשנת 1962 כחברה פרטית בשם "אלקטרה (ישראל) בע"מ". בחודש נובמבר 1971 הפכה החברה לחברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה. בינואר 2003 שונה שם החברה לשמה הנוכחי "**אלקטרה בע"מ**".
- 1.2. הקבוצה פועלת בישראל ובחו"ל בחמישה מגזרים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל; מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל; מגזר הפעלה, שירות ואחזקה; מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום ומגזר זכיינות.
- לפירוט נוסף בנוגע לתיאור התאגיד ותיאור עסקיו, ראו ביאור 1 בדוחות הכספיים.

1.3 מבנה ההחזקות בקבוצה¹



¹ מבנה ההחזקות שלעיל אינו כולל חברות שאינן פעילות, חברות שאינן מהותיות במסגרת פעילות החברה ושותפויות לביצוע פרויקטים מסוימים. החזקה בתאגידים שונים על ידי החברה נעשית לעיתים באמצעות חברות בת זרות



2. תחומי פעילות

כאמור, הקבוצה פועלת הן בישראל והן בחו"ל בחמישה מגזרים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל; מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל; מגזר הפעלה, שירות ואחזקה; מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום ומגזר זכינות. לפירוט נוסף ראו ביאור 1א' בדוחות הכספיים.

2.1. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

פעילות הקבוצה במגזר זה מבוצעת כך שהקבוצה מציעה ללקוח שירותים בתחום המבנים והתשתיות בישראל בדרך כלל כעסקת חבילה. באופן זה הקבוצה ערוכה ללוות את לקוחותיה בכל שלבי הפרויקט המבוקש, החל ממתן שירותי בניה, תשתיות, התקנת המערכות האלקטרו-מכאניות בבניין (מערכות מיזוג אוויר, חשמל וצנרת), מעליות ודרגנועים, ועד התקנה של מוצרי תשתית חשמליים למתח עליון, מתח בינוני/גבוה ומתח נמוך למבנים, תעשייה ותשתיות. בנוסף, הקבוצה מבצעת ומקימה מתקני תשתיות לאומיות.

האמור כולל בעיקר את השירותים הבאים:

2.1.1. התקנה של מערכות אלקטרו-מכאניות – (Electrical & Mechanical) M&E – מתן

שירותי קבלנות ראשית לביצוע מכלול המערכות האלקטרו-מכאניות – התקנה של מערכות מיזוג אוויר, התקנת מוצרי תשתית חשמליים וכן התקנת צנרת סניטרית, אינסטלציה ומערכות כיבוי אש, בעיקר בפרויקטים גדולים ומורכבים. החברה מאגדת עבור הלקוחות את מכלול היכולות של הקבוצה תחת מטריה ניהולית אחת (One stop shop), עבור בנייני משרדים ומגורים, מבני ציבור, קניונים, בתי מלון, תעשיות מתקדמות, בתי חולים וכיוצ"ב.

2.1.2. התקנת מעליות, דרגנועים, מעלונים, גנרטורים, מכפילי חניה, חניונים אוטומטיים

ומתקני נגישות בבתי מגורים, בנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד. כמו כן, עוסקת הקבוצה בהתקנת מעליות פס שיניים לענף הבניה, תחנות כוח ולתעשייה הכימית.

2.1.3. בניה – קבלנות בניה ראשית להקמה של בתי מגורים, מבני ציבור, בנייני משרדים, בתי מלון וכיו"ב.

2.1.4. תשתיות – תכנון הנדסי וביצוע של פרויקטים בתחום התשתית, כגון: כבישים ותשתיות, גישור, מסילות רכבת, מנהור ודחיקת צנרת.

2.1.5. מכוני טיהור שפכים – הקמה ושדרוג של מט"שים עבור רשויות מקומיות ותאגידי מים, רבות הנדסה אזרחית, מערכות מכאניות, חשמל ובקרה.

2.2. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

במסגרת מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל הקבוצה עוסקת בעיקר בתחומים הבאים:

2.2.1. התקנה של מערכות אלקטרו-מכאניות – (Electrical & Mechanical) M&E – ביצוע

מכלול המערכות האלקטרו-מכאניות – התקנה של מערכות מיזוג אוויר, התקנת מוצרי תשתית חשמליים וכן התקנת צנרת סניטרית, אינסטלציה ומערכות כיבוי אש.

2.2.2. **התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי וצנרת** – התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי בבנייני משרדים ומגורים, מבני ציבור, קניונים, בתי מלון, תעשיות מתקדמות, בתי חולים וכיו"ב וכן בהתקנת צנרת סניטרית, אינסטלציה ומערכות גילוי וכיבוי אש בבנייני משרדים, מבני ציבור, בנייני מגורים, קניונים, בתי מלון וכיו"ב.

2.2.3. **התקנת מערכות חשמל** – התקנת מוצרי תשתיות חשמליים למתח עליון, מתח בינוני/גבוה ומתח נמוך למבנים, תעשייה ותשתיות.

2.2.4. **התקנת מערכות מיזוג אוויר** – ביצוע עבודות מכאניות בתחום מיזוג אוויר לתשתיות, תחבורה, מסחרי ועוד.

2.2.5. **התקנת מעליות** בבתי מגורים חדשים וקיימים, בנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.
 Electra USA Inc - הינה חברה אמריקאית בבעלות מלאה של החברה, המרכזת את עיקר הפעילות האלקטרו-מכאנית של הקבוצה בארה"ב. בין היתר, Electra USA Inc מחזיקה 51% מהון המניות של חברת Gilston Electrical Constructing Corp ו-51% מהון המניות של חברת Hellman Electric Corp, חברות קבלניות ותיקות הפועלות בתחום עבודות החשמל בעיר ניו-יורק בארה"ב ו-56% מהון המניות של F.W. Sims, Inc, חברה קבלנית ותיקה הפועלת בתחום עבודות מיזוג אוויר בעיר ניו יורק.

Electech Holdings B.V ("Electech") הינה חברה הולנדית בבעלות מלאה של החברה, המרכזת את עיקר הפעילות האלקטרו-מכאנית של הקבוצה מחוץ לישראל, למעט בארה"ב. פעילותה של Electech מתבצעת באמצעות חברות ושותפויות זרות (לפרטים נוספים על מבנה החזקות Electech, ראו סעיף 1.3 לעיל). Electech פועלת במדינות הבאות:

ניגריה – תכנון והתקנה של פרויקטים ומכירת ציוד בתחום האלקטרו-מכאני, באמצעות O.T.S Omni Trading Services המחזיקה בחברה בבעלות מלאה בניגריה.

אחרות – תכנון והתקנה של פרויקטים בתחום האלקטרו-מכאני בעיקר בפולין, גרמניה ורומניה במישרין או באמצעות חברות-בת ושותפויות בחו"ל.

2.3. מגזר הפעלה, שירות ואחזקה

במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת מכלול שירותים לניהול ותפעול נכסים ותשתיות הניתנים לארגון בתחומי האחזקה והניהול השוטף על מנת להשיג שיפור באפקטיביות, התפקוד וזמינות המתקנים וכן חיסכון בעלויות, באופן המאפשר ללקוח להתמקד בעיסוקי הליבה שלו. פעילות הקבוצה במגזר זה משלימה את פעילותה במגזרי הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל. במקרים רבים הניסיון המצטבר בקבוצה במסגרת תחום פעילות הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל, מעניק לה יתרון בקבלת חוזה אחזקה לאותם פרויקטים.
 האמור כולל בעיקר את השירותים הבאים:

2.3.1. **(FM) Facility Management** – הקבוצה מספקת פתרונות מקיפים לכל צורכי האחזקה השוטפת של מבנים ומערכות במגוון רחב של תחומים, לרבות חשמל, מיזוג האוויר,

אינסטלציה, בינוי, מערכות מתח נמוך, ניקיון, אבטחה, שמירה, הדברה, גינון וכל תחום נוסף שנדרש מהלקוח על מנת לספק פתרון כולל ואיכותי. בנוסף, פועלת הקבוצה בתחום ניהול נכסים, בעיקר בנייני משרדים, חניונים וקניונים, לרבות שירותי ניהול ללקוחות High End וכן אחזקה ותפעול (Operation and Maintenance – O&M) בפרויקטים, מתקנים (לרבות מתקנים ביטחוניים), כבישים ומנהרות וכן מפעילה מערך הסעות לגופים פרטיים, מוסדיים, מפעלים, מוסדות לימוד, מזדמנים ועוד. כמו כן, מספקת הקבוצה שירותים טכנולוגיים משלימים לפעילות הפרויקטים והשירות של הקבוצה, שנועדו לתת מענה לצרכים המתפתחים של מתקנים וערים חכמות (Smart Facility, Smart City).

2.3.2. **שירות למערכות אלקטרו-מכאניות** לבנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.

2.3.3. **שירות למעלות**, דרגנועים, מעלונים, שירות והשכרת גרטורים, מכפילי חניה, חניונים אוטומטיים ומתקני נגישות בבתי מגורים, בנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.

2.3.4. **הפעלת מכוני טיהור שפכים** עבור רשויות מקומיות ותאגידי מים הנעשה על-פי חוזה התקשרות הנערכים, בדרך כלל, לתקופה של מספר שנים.

מרבית פעילות מגזר זה מתבצעת בישראל, והפעילות בחו"ל מתבצעת באמצעות חברות-בנות בחו"ל שעיקר עיסוקן הוא בתחום הפרויקטים למבנים ותשתיות ופעילות ההפעלה, שירות ואחזקה. הפעלה, שירות ואחזקה בחו"ל הינם בעיקר בתחום המערכות האלקטרו-מכאניות.

2.4. מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

עיקר פעילות הקבוצה בתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום מרוכזת באלקטרה השקעות, חברה בת בבעלות מלאה של החברה. עיקר פעילותה של הקבוצה בישראל ובחו"ל מתבצעת באמצעות חברות מוחזקות ושותפויות. פעילותה של הקבוצה בישראל מתבצעת תחת המותג "אלקטרה מגורים". פעילותה של הקבוצה מחוץ לישראל מתבצעת באמצעות Glotir Trading Ltd ובאמצעות שותפות בבעלות מלאה של החברה. פעילות הקבוצה בישראל ובחו"ל מתבצעת בדרך של רכישת קרקעות, ביצוע שינוי ייעוד במידה ונדרש, הוצאת ההיתרים הדרושים, שיווק, תכנון והקמת הפרויקטים, או בדרך של מכירת המקרקעין באחד משלבי הייזום השונים, או בדרך של עסקאות קומבינציה. נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל, ברוסיה, בולגריה, פולין ולטביה.

2.5. מגזר זכיינות

פעילות הקבוצה במגזר הזכיינות מרוכזת בשני ענפים עיקריים: פרויקטי זכיינות וזכיינות להפעלת קווי תחבורה ציבורית.

פרויקטי זכיינות-

פעילות הקבוצה במגזר זה מבוצעת במסגרת קבלת זיכיון ארוך טווח מגוף ציבורי, לתכנון, מימון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקטים שונים בעיקר בתחומי התשתיות, הבניה והסביבה בעלי היקף רחב ("פרויקטי זכיינות"). פעילות זו מבוצעת בדרך של השתתפות במכרזים לאומיים, וכן בדרך של התמודדות על פרויקטים המקודמים במתווה של רישיונות או רגולציה ייעודית. בשלב זה הפעילות ממוקדת בישראל.

לצורך ביצוע פרויקטים מסוג זה נהוג להקים שלוש ישויות משפטיות נפרדות: חברת הזכיין (Special Purpose Company - "SPC"), שהינה חברת מטרה ייעודית, המתקשרת בהסכם זיכיון עם הגוף המזמין; חברת קבלן ההקמה (Engineering, Procurement & Construction - "EPC"), האחראי על הקמת הפרויקט (חלק זה מבוצע במסגרת מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות) וחברת קבלן התפעול (Operate & Maintenance - "O&M") המתפעלת ומתחזקת את הפרויקט למשך תקופת הזיכיון (חלק זה מבוצע במסגרת מגזר הזכינות).

פרויקטי זכיינות (PPP) מתבצעים לרוב באחת מארבע הדרכים הבאות – BOO, BOT, DBOT ו-PFI. בפרויקטי זכיינות מסוג Design, Build, Operate, Transfer ("DBOT") ובפרויקטי זכיינות מסוג Build, Operate, Transfer ("BOT") הזכיין אחראי על תכנון, הקמה והפעלה של תשתית הפרויקט בתמורה לקבלת זכות לגבות תשלום ממשתמשי המתקן בהתאם לתנאים האמורים בחוזה, כשבסיום תקופת הזיכיון התשתית מועברת חזרה למזמין הפרויקט. בפרויקט זכיינות מסוג Build, Operate, Own ("BOO") תשתית הפרויקט נותרת בבעלותו של הזכיין עם תום תקופת הזיכיון. בפרויקטי זכיינות מסוג Private Finance Initiative ("PFI") המגזר הציבורי מעביר למגזר הפרטי את האחריות לספק את התשתית, לרבות הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה, ותוך ניצול היתרונות של המגזר הפרטי בתמורה לתשלומים לפי קריטריונים של ביצוע המוגדרים מראש.

הפעלת קווי שירות בתחבורה הציבורית-

פעילות הקבוצה במגזר זה מבוצעת במסגרת התמודדות במכרזים ממשלתיים להפעלת קווי שירות לתחבורה ציבורית בזיכיון ממשלתי לתקופות של 10-6 שנים. התחבורה הציבורית באוטובוסים בישראל מבוססת על התקשרויות של המפעילות עם ממשלת ישראל, באמצעות משרד התחבורה, להקמת אשכולות תחבורה ציבורית לאחר זכיית המפעילה במכרז. אשכול תחבורה ציבורית הינו פרויקט הזהה במאפייניו לפרויקטי תשתית אחרים המבוצעים בשיתוף בין המדינה והמגזר הפרטי. הקמת אשכול נמשכת בדרך כלל כשנה, כתלות בגודל האשכול, וכרוכה בהשקעות הוניות משמעותיות הממומנות בעיקרן בחוב המגובה בשעבוד על הפרויקט. לאחר השלמת ההקמה, מתחילה תקופת זיכיון של 10 עד 12 שנים (10 שנים במכרזים שפורסמו החל משנת 2020) במהלכה נהנית המפעילה מתזרימי מזומנים משמעותיים מהמדינה.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1 ביום 27 בדצמבר 2015 קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד, בהתאם למדיניות החברה לשתף את בעלי המניות ברווחי החברה. במסגרת מדיניות הדיבידנד, החברה תכריז, בהתאם לשיקול דעת הדירקטוריון, על חלוקת דיבידנד, בשיעור שלא יפחת מ-40% מהרווח הנקי השנתי. בעת קביעת שיעור הדיבידנד שיחולק בפועל, דירקטוריון החברה יתחשב בשיקולים עסקיים, לרבות תוכנית ההשקעות של החברה, מצבה הפיננסי, עמידתה בדרישות פיננסיות ומגבלות המוטלות עליה ועניינים נוספים, ורשאי אף להחליט כי לא יחולק דיבידנד כלל.² ביום 27 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה את מדיניות החלוקה באותם תנאים, וקבע, בין היתר, כי מדיניות החלוקה תיבחן מחדש בתום שלוש שנים ממועד האשרור, ואולם אין באמור כדי

² לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27.12.2015, מס' אסמכתא 189144-01-2015.

לגרוע מסמכות הדירקטוריון לבחון מעת לעת את המדיניות, ולהחליט בכל עת על שינוי המדיניות או שינוי שיעור הדיבידנד שיחולק במסגרת המדיניות.

3.2. בשלוש השנים האחרונות חילקה החברה דיבידנדים חצי שנתיים, כדלקמן:

יום החלטה	סך הדיבידנד בש"ח	דיבידנד למניה בש"ח	שיעור מהרווח הנקי לחציון	יום החלוקה
³ 29.8.2021	40,255,674	10.53	39%	3.10.2021
⁴ 23.3.2021	39,996,087	10.6	51%	11.4.2021
⁵ 26.8.2020	30,182,035	7.99	42%	10.9.2020
⁶ 29.3.2020	30,500,000	8.12	* 64%	20.4.2020
⁷ 28.8.2019	34,148,698	9.36	42%	3.10.2019
⁸ 27.3.2019	36,000,000	9.96	46%	18.4.2019

* בניטרול רווח נטו ממכירת פעילות חלוקת הגז

3.3. במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליוני ש"ח (כ-10.47 ש"ח למניה), אשר ביחד עם החלוקה שאושרה ביום 29.8.2021 ובוצעה ביום 3.10.2021, מהווים כ-41% מהרווח הנקי לשנת 2021.

3.4. לפרטים אודות יתרת הרווחים הראויים לחלוקה לתאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף יתרת הרווח ליום 31.12.2021 בדוחות המאוחדים על השינויים בהון.

3.5. לפרטים אודות מגבלות על אפשרות החברה לחלק דיבידנד מכוח הוראות שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, מכוח הוראות שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') ומכוח הוראות שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראו ביאור 28 בדוחות הכספיים. לפירוט נוסף ולפרטים בדבר רכישה עצמית והעברת מניות רדומות, ראו דוח על השינויים בהון וביאור 33 בדוחות הכספיים.

4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בתקופת הדוח הציעה החברה, מכח תשקיף המדף של החברה מיום 11.5.2020, אגרות חוב (סדרה ו') על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 5.8.2021, במסגרתו הונפקו כ-120 מיליוני ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה ו') בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-120 מיליוני ש"ח. לפירוט נוסף ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

³ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29.8.2021, מס' אסמכתא 2021-01-072139.

⁴ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 24.3.2021, מס' אסמכתא 2021-01-042273.

⁵ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 26.8.2020, מס' אסמכתא 2020-01-093846.

⁶ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29.3.2020, מס' אסמכתא 2020-01-027412.

⁷ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28.8.2019, מס' אסמכתא 2019-01-074430.

⁸ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27.3.2019, מס' אסמכתא 2019-01-025746.

פרק 2: מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי פעילות של החברה

לפירוט ראו סעיף 13 בדוח דירקטוריון וכן ביאור 37 בדוחות הכספיים.

לאור הפריסה הגיאורפית של החברה וחברות הבת הרבות שלה בארץ ובעולם, קיים קושי אובייקטיבי לסווג את הוצאות הקבוצה בין הוצאות קבועות להוצאות משתנות. גם מבנה העלויות המורכב בחברה ובחברות הבת שלה יוצר קושי בייחוס העלויות כאמור. לפיכך, החברה לא כללה בדוח זה נתונים בדבר העלויות הקבועות והעלויות המשתנות המיוחסות לתחומי הפעילות השונים.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

הקבוצה פועלת הן בישראל והן בחו"ל, בחמישה מגזרי פעילות. פעילות הקבוצה מושפעת בעיקר מהסביבה העסקית בישראל, אשר הרעה בה, הן כתוצאה מהאטה בצמיחת הכלכלה הן כתוצאה מהגברת הרגולציה בתחומים בהם פועלת הקבוצה, יתכן ותביא לירידה בביצועי הקבוצה. פעילות הקבוצה מושפעת ממספר גורמים משפיעים – גורמים משפיעים משקיים ובעיקרם תמורות במדיניות הממשלתית הנוגעת במישרין לעסקי החברה, חשיפה לשינוי בשיעור הריבית ולשינויים בשיערי החליפין ובשיעורי האינפלציה וכן לגורמים משפיעים ענפיים ובעיקרם תנודות במחירי חומרי הגלם, מחירי הנדל"ן, סיכוני אשראי ותשומות בשוק העבודה.

להלן פירוט הגורמים המשפיעים העיקריים:

6.1. מדיניות ממשלתית

המדיניות הממשלתית המוצהרת משפיעה בעיקר על תחומי פעילות של הבאים:

6.1.1. שוק הנדל"ן למגורים – בשנת 2021 נרשמה עלייה ניכרת במחירי הנדל"ן למגורים בישראל אשר נבעה בעיקרה מביקוש רב, מחסור בהיצע ומסביבת הריבית הנמוכה בישראל. בשלהי שנת 2021, הציגה מדינת ישראל תכנית שמטרתה לבלום את עליית המחירים בשוק הנדל"ן למגורים. הצעדים אשר הוצגו בתכנית הינם, בין היתר, העלאת מס רכישה למשקיעים, מגבלה על השכרת דירות Airbnb, נקיטת פעולות אשר יביאו להאצת התכנון וקיצור הליכי רישוי ופיצול בתים צמודי קרקע. כמו כן, בתקופת הדוח, מדינת ישראל פעלה על מנת להגדיל את היצע הנדל"ן למגורים באמצעות הגדלת כמות הקרקעות המשווקת על ידי המדינה, כך שבשנת 2021 שווקו קרקעות עבור למעלה מ-70 אלף יחידות דיור. ניכר כי מדיניות הממשלה כאמור, עלולה להביא למיתון העלייה במחירי הדיור. יחד עם זאת, לאור הביקוש הגבוה בשוק הדיור, המחסור בהיצע, עלייה במחירי חומרי הגלם וסביבת הריבית הנמוכה, הצפי הוא כי מחירי הנדל"ן למגורים לא יירדו בטווח הזמן הקצר. כפועל יוצא, מדיניות הממשלה כאמור, לא צפויה להשפיע באופן משמעותי על תוצאות מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום ועל תוצאות מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל.

6.1.2. משכנתאות – ככלל, שוק המשכנתאות בישראל נתון לבחינה של בנק ישראל והמפקח על

הבנקים. פעילות הקבוצה במסגרת מגזר הנדל"ן בייזום, חשופה לתמורות בשוק המשכנתאות, מכיוון שהגברת הגבלות על שוק המשכנתאות עלולה לפגוע בביקוש לדירות וביכולת החברה לממש פרויקטים יזמיים. לאור הביקוש הגבוה בשוק הנדל"ן למגורים, שנת 2021 היתה שנת שיא של נטילת משכנתאות על ידי משקי הבית בישראל. שיעור ריבית בנק ישראל, אשר משפיע באופן ישיר על משכנתאות מבוססות פריים ובאופן עקיף צפוי להשפיע גם על יתר המשכנתאות שנוטל הציבור, לא השתנה בשנת 2021.

6.1.3 פרויקטים במימון פרטי – ככלל, החברה רואה השפעה חיובית על כלל מגזרי פעילותה בישראל מביצוע פרויקטים ממשלתיים במימון פרטי, כגון BOT, BOO וכיו"ב. החברה צופה כי הגידול בגרעון התקציבי של מדינת ישראל בשנת 2021 יביא לגידול בפרויקטי PPP.

6.1.4 השקעות בתשתיות – הקבוצה רואה השפעות חיוביות בתחום, לאור כוונת הממשלה להעצים את ההשקעה בשנים הקרובות, בין היתר, לצורך השלמת מחסור בתשתיות על ידי הקמת מחלפים וכבישים, הרחבת נתיבי רכבת ישראל, פריסת תשתית הרכבת הקלה בגוש דן, הקמת המטרו, השקעה בהנחת ופריסת תשתיות הגז ועוד. משרד התחבורה פרסם תכנית עבודה רב שנתית המכילה פרויקטי תשתיות עתירי תקציב. לפי התכנית צפויים להגיע לשיאם מספר פרויקטים ברכבת ישראל.

6.1.5 הפעלת קווי שירות בתחבורה הציבורית – ענף התחבורה הציבורית בישראל מוסדר באופן מלא על ידי משרד התחבורה, המתכנן את פעילות השוק, מוציא אותה לפועל באמצעות מפעילות התחבורה הציבורית ומפקח על ביצועיהן. במסגרת זאת, משרד התחבורה משפיע על מידת התחרות בענף, מעניק זיכיונות ורישיונות לאשכולות קווים (באמצעות מכרזי תחבורה ציבורית), קובע את מסלולי הקווים והתחנות, את תדירות הפעלתם ואת מחירי הנסיעה. ממשלת ישראל משלמת למפעילות התחבורה הציבורית את מלוא התמורה בגין שירותיהן, בעוד שתשלומי הנוסעים מועברים לממשלה. ממשלת ישראל מראה בשנים האחרונות נכונות גוברת להשקעה בתשתיות תחבורה. במסגרת זאת פרסמה חברת נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ תכנית רב שנתית לשנים 2017 עד 2021, שמטרתה הפחתת העומס בכבישים, שיפור השירות בתחבורה הציבורית, עידוד השימוש בתחבורה ציבורית ויצירת פתרונות ברי קיימא לטווח ארוך. התוכנית עוסקת בהרחבה משמעותית של תשתית הרכבות (הקלות והכבדות), האוטובוסים ונתיבי התנועה הייעודיים לתחבורה הציבורית. לעניין האוטובוסים מתמקדות התוכניות בצעדים הבאים:

- א. במכרזים הממשלתיים החדשים הזוכה תידרש להפעיל עבור אותו אשכול כמות קווים גדולה יותר.
- ב. תקצוב נתיבים מהירים, בדרכים עירוניות ובינעירוניות, במטרה לתת עדיפות לתחבורה ציבורית ולקצר את זמני הנסיעה בה.
- ג. הפחתה משמעותית במחיר הנסיעה והפעלת כרטיס רב-קו בכלל מפעילי התחבורה

הציבורית.

ד. מעבר למודל תשלום למפעילות המבוסס על עלות הפעלה, המפחית את סיכוני הביקוש, חלף מודל המבוסס על מספר נוסעים.

ה. הענקת סובסידיות משמעותיות למפעילות התחבורה הציבורית, לרבות בקשר עם העלאת משכורות הנהגים, וההצטיידות באוטובוסים חדשים.

יצוין כי לאחר שבמשך מספר שנים הושפע תחום התחבורה הציבורית ממחסור בנהגים, עקב השלכות מגפת הקורונה, מחסור זה צומצם. עם זאת, לאור היקף המכרזים שהתקיימו בשנת 2021, להערכת הקבוצה תחום התחבורה הציבורית צפוי לחזור להיות מושפע ממחסור בנהגים במהלך השנים הקרובות.

כמו כן, במסגרת חוק המדיניות הכלכלית לשנת 2021 ("חוק ההסדרים") שאושר בחודש נובמבר 2021, והחלטות ממשלה, נקבע כי כחלק מצעדי הממשלה להתמודדות עם הגודש בגוש דן, תקודם תוכנית חומש לתחבורה ציבורית, שנועדה להגדיל באופן ניכר את היצע שירות האוטובוסים ולהביא לשיפור באיכות השירות על ידי פיתוח משמעותי של צירי העדפה כך שאלו יהוו מענה חלופי לשימוש ברכב הפרטי.

במקביל לאמור, קידמה הממשלה צעדים לטיפול בצד הביקוש, ובהם אפשרות להטלת מס גודש ושינוי מדיניות החנייה בערים.

המידע המפורט לעיל מהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך, המתבסס על תכניות קיימות של הממשלה ועל הערכות החברה כיצד תכניות אלו, אם וככל שימומשו, ישפיעו על השוק. הערכות אלו נסמכות על ניסיון העבר, הידע שנצבר לקבוצה, ועל גורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה, אשר חשופים, בין היתר, לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 74 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל. המידע המובא לעיל בקשר עם תכניות העתידיות של הרשות הארצית לתחבורה ציבורית ביחס לתחרות ולמבנה הענף בעתיד, כמו גם המידע בקשר עם תכניתה החומש של חברת נתיבי ישראל הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המתבסס על פרסומי הגופים האמורים המצויים בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח ואינו בשליטת החברה. מצב התחרות בעתיד, לרבות הצעדים בהם תנקוט הממשלה בפועל ולוחות הזמנים המפורטים בהם עשויים להיות שונים מהותית מאלו המתוארים, וזאת בין היתר כתוצאה מהשלכות מגפת הקורונה, וכן משינויים במצב הפוליטי והכלכלי בישראל, שינויי חקיקה ושינויים רגולטוריים אחרים שישפיעו על השווקים בהם פועלת החברה וכן מהסכמות אחרות שיגובשו בין הממשלה ומפעילות תחבורה ציבורית.

6.2. חשיפה גיאוגרפית

6.2.1. במסגרת פעילותה במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל, חשופה הקבוצה בעיקר לארה"ב ולמדינות אירופה ואפריקה ואילו במסגרת פעילותה במגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום, חשופה הקבוצה בעיקר לרוסיה ולמדינות מזרח אירופה.

פעילות הקבוצה באפריקה מרוכזת בעיקרה בניגריה. כלכלת ניגריה נסמכת, בין היתר, על משאבי טבע, בעיקרם הנפט וכן על מימון מגופים בינלאומיים. בפעילות ביבשת אפריקה קיימת חשיפה מובנית לבעיות של יציבות שלטונית, תנודתיות בשערי המטבע, חשיפה לפעילות טרור ולמאפייני "עולם שלישי".

6.2.2. במהלך שנת 2021 שער החליפין של הניירה הניגרית נחלש מול הש"ח. בתחילת שנת 2020, חלה ירידה במחיר הנפט, בין היתר כתוצאה מירידה בביקושים לאור התפשטות נגיף הקורונה וכן לאור אי הסכמה בין מפיקות הנפט העיקריות בעולם לצמצום קצב הפקתו, אולם במהלך שנת 2021, כתוצאה מהתאוששות הכלכלה העולמית, עליה דרמטית בביקושים וכן כתוצאה מהשלכות הפלישה הרוסית לאוקראינה בתחילת שנת 2022, חלה עליה חדה במחיר הנפט. מכיוון שכלכלת ניגריה נסמכת על משאבי טבע ובעיקרם נפט כאמור, ירידה במחירי הנפט עלולה להביא לפגיעה בכלכלת ניגריה וכפועל יוצא גם בפעילות הקבוצה בניגריה.

6.2.3. פעילות הקבוצה בארה"ב מרוכזת כולה בעיר ניו-יורק, אחת מהכלכלות המובילות בארה"ב. בשנים האחרונות שמרה כלכלת העיר ניו-יורק על צמיחה יציבה וירידה בשיעור האבטלה, אולם החל מתחילת שנת 2020, בעקבות התפרצות נגיף הקורונה ברחבי העולם, כלכלת ניו יורק חוותה פגיעה, בין היתר כתוצאה מההגבלות השונות שהטילו הרשויות בארה"ב על האוכלוסייה, במטרה לצמצם את התפשטות הנגיף. בתחילת שנת 2021, החלו הרשויות בארה"ב לחסן את אזרחי ארה"ב כנגד הנגיף וכפועל יוצא, כלכלת ארה"ב וכלכלת ניו יורק החלו לחזור לצמיחה. בשנים האחרונות גדלה ההוצאה הציבורית בתחום הבניה בעיר ניו-יורק ולפי תחזיות צפויה השקעה ניכרת בשנים הבאות בתחום קבלנות התשתיות והבניה. בחודש נובמבר 2021 אושרה תוכנית לשיפור התשתיות בארצות הברית לחמש השנים הקרובות בהיקף של כ-550 מיליארדי דולר, המתווספים לתוכנית שאושרה במהלך חודש אוגוסט בסך של כ-650 מיליארדי דולר (אישור של תוכניות קודמות). לפי התוכנית, מדינת ניו יורק אמורה להנות מהקצאה של כ-27 מיליארדי דולר (מתוך ה-550 מיליארדי הדולר). להלן הקצאת המשאבים של התוכנית למדינת ניו יורק: שיקום כבישים מהירים וגשרים - 13.5 מיליארדי דולר, תשתיות תחבורה - 9.8 מיליארדי דולר, תשתיות מים - 2.6 מיליארדי דולר, אחר - 1 מיליארד דולר. הקבוצה פעילה בכל תחומי הפעילות של תוכנית התשתיות.

במהלך שנת 2021 שער החליפין של הדולר התחזק מול מטבעות עיקריים בעולם, אולם נחלש אל מול הש"ח.

6.2.4. חשיפת הקבוצה ברוסיה הינה במגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום. הקבוצה חשופה לאפשרות לירידת ערך מלאי קרקעות בשל היחלשות הכלכלה ושער החליפין. בשנת 2020 נרשמה האטה בכלכלת רוסיה, אשר נבעה בעיקרה מהשפעות משבר הקורונה וכן מירידה במחיר הנפט. בשנת 2021, כתוצאה מהתאוששות הכלכלה העולמית ועליה דרמטית בביקושים, חלה עליה ניכרת במחיר הנפט. בין היתר, כתוצאה מעלייה במחיר הנפט, התחזק הרובל אל מול מטבעות עיקריים בעולם, אולם נחלש אל מול הש"ח. לאחר תאריך

המאזן, התגברה המתיחות בין רוסיה לאוקראינה, עד כדי הסלמה משמעותית בסוף חודש פברואר 2022, במהלכו צבא רוסיה החל בפלישה לשטחה של אוקראינה. התנהלותה זו של רוסיה הובילה מדינות שונות, ובהן ארה"ב ומדינות האיחוד האירופי, להטיל שורה של סנקציות פיננסיות וכלכליות שונות על רוסיה, אשר התבטאו בין היתר, בהוצאת בנקים רוסיים ממערכת התשלומים העולמית (SWIFT) ועצירת עסקאות עם תאגידי רוסיים. כפועל יוצא מהאמור, חל פיחות משמעותי בשער הרובל, דבר אשר גרם לפגיעה משמעותית בכלכלת רוסיה. החרפת והרחבת היקף הסנקציות נגד רוסיה, או דרישה מחברות ישראליות להימנע מביצוע עסקים ברוסיה או עם תאגידי רוסיים, או סנקציות רוסייות כנגד פעילות רוסית מול חברות זרות, עשויים להיות בעלי השפעה שלילית על פעילות הקבוצה ברוסיה.

תחזית זו מהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות גורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. אין כל ודאות כי תחזית זו תתממש.

לפרטים בדבר נתונים כספיים בתחומי הפעילות של הקבוצה ראו ביאור 37 בדוחות הכספיים.

פרק 3: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

א. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

7. מידע כללי על תחום הפעילות

7.1. מבנה תחום הפעילות

ראו סעיף 2.1 לעיל.

7.2. שינויים בהיקף הפעילות

הקבוצה פועלת על מנת לספק ללקוחותיה שירותים בתחום מבנים ותשתיות בישראל לאורך כל שלבי הפרויקט. בתקופת הדוח, הקבוצה פעלה להגדיל את צבר העבודות במגזר זה. בתוך שכך, בתקופת הדוח חתמה אלקטרה תשתיות בע"מ (חברה בת של החברה המוחזקת בשיעור של 85%) ("אלקטרה תשתיות") עם בעל הרישיון בפרויקט אגירה שאובה במנרה, על הסכם תכנון והקמה של פרויקט (EPC) אגירה שאובה במנרה (לפרטים נוספים ראו ביאור 32ב' (12) בדוחות הכספיים).

כמו כן, בתקופת הדוח, אלקטרה בניה בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של החברה) ("אלקטרה בניה"), חתמה על הסכם עם משכנות גשם הארץ בע"מ, לפיו אלקטרה בניה תספק שירותי בניה כקבלן ראשי להקמת פרויקט "אונו סנטר" באור יהודה, במסגרתו תקים אלקטרה בניה 197 יחידות דיור בארבעה בנייני מגורים בני 12 קומות כל אחד, על פני תקופת ביצוע מוערכת של כ-31 חודשים וכן קיבלה הודעה לפיה הצעתה נבחרה כזוכה בקשר עם אספקת שירותי בניה כקבלן ראשי להקמת פרויקט "מבצע סיני 14-2" בבת ים, במסגרתו אלקטרה בניה תקים, בשלושה שלבים, 14 בניינים בני 11 קומות כל אחד, הכוללים 834 יחידות דיור וחניון תת קרקעי, על פני תקופת ביצוע המוערכת בכ-58 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה (לפרטים נוספים ראו ביאור 32ב' (3) וביאור 32ב' (4) לדוחות הכספיים).

7.3. גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים לתחום זה אשר בראשם שמירה על רמת איכות גבוהה, כפי שהקבוצה עצמה מעניקה, וכן:

7.3.1. אפשרות להציע לקבלנים ויזמים חבילה כוללת של כל השירותים להם הם זקוקים לצורך הקמת מבנה וכן ביצוע עבודות תשתית, לרבות תיאום בין המערכות השונות.

7.3.2. העסקה של עובדים ודרגי ניהול איכותיים, מקצועיים ובעלי ניסיון בתחומי הפעילות הרלוונטיים.

7.3.3. מערכות בקרה מתקדמות המאפשרות ניהול, בקרה וייעול של משאבי הקבוצה.

7.3.4. איתנות פיננסית המאפשרת התמודדות עם פרויקטים גדולים.

7.3.5. סיווג ביטחוני גבוה המאפשר התמודדות על פרויקטים ביטחוניים.

7.4. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

7.4.1. חסמי כניסה

- א. מוניטין – מאחר ומדובר בפרויקטים רחבי היקף, קיימת נטייה להעדיף חברות שצברו מוניטין בתחום. העדר מוניטין בתחום מקשה על כניסת מתחרה חדש לשוק.
- ב. יתרון לגודל – במקרים רבים, השתתפות במכרזים גדולים הכוללים פרויקטים מורכבים, מחייבת עמידה בתנאי סף כגון איתנות פיננסית וניסיון של המציע.
- ג. סיווג קבלני גבוה – על־מנת להתמודד במכרזים לעבודות קבלניות בהיקף גדול נדרשים המתמודדים להיות בעלי סיווג בדרגה מתאימה, המוענקת רק לבעלי ניסיון מוכח בפרויקטים בהיקפים גדולים.
- ד. עמידה בדרישות תווי תקן שונים – על־מנת להתמודד במכרזים נדרשים המתמודדים להציג עמידה בתווי תקן. קבלת תווי תקן כאמור, מחייבת עמידה בדרישות שונות.
- ה. יכולת הוכחת ניסיון בביצוע פרויקטים מורכבים בהיקף רחב.

7.4.2. חסמי יציאה

- א. במסגרת התקשרות עם קבלנים בפרויקטים, מתחייבת הקבוצה להשלים את הפרויקט ומעמידה לשם כך ערבויות ביצוע. אי השלמה של הפרויקט (שלא על־פי ההסכם) עשוי לגרום לנזקים הכוללים, בין היתר, מימוש של ערבויות הביצוע.
- ב. הקבוצה מעניקה אחריות לשירותים ולמוצרים שהיא מתקינה בפרויקטים. משך האחריות נפרס על פני מספר שנים על־פי המתחייב בהסכמים עליהם הקבוצה חותמת ובהתאם לדרישות הדין.
- ג. חלק מההתחייבויות הניתנות במסגרת השירותים שמעניקה הקבוצה ללקוחותיה הינן לתקופות ארוכות, שאינן מאפשרות את הפסקת השירות באופן מיידי ללא מענה חלופי.

8. מוצרים ושירותים

הקבוצה מתמחה בביצוע פרויקטים מורכבים בהיקפים גדולים, כדלקמן:

- 8.1. מערכות אלקטרו-מכאניות – M&E (Mechanical & Electrical)
- 8.2. התקנת מעליות, דרגנועים, מעלונים, גנרטורים, מכפילי חניה, חניונים אוטומטיים ומתקני נגישות
- 8.3. קבלנות ראשית לבניה למגורים / שלא למגורים
- 8.4. שירותים מתחום עבודות גמר ושיפוצים
- 8.5. קבלנות ראשית לתשתיות

8.6. מערכות לטיהור שפכים

8.7. פתרונות לגילוי וכיבוי אש

8.8. מתח נמוך

9. פילוח הכנסות ורווחיות

9.1. להלן פירוט הכנסות הקבוצה (באלפי ש"ח) במגזר ממוצרים שההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה:

שיעור מכלל הכנסות התאגיד בשנת 2019	שיעור מכלל הכנסות התאגיד בשנת 2020	שיעור מכלל הכנסות התאגיד בשנת 2021	הכנסות בשנת 2019	הכנסות בשנת 2020	הכנסות בשנת 2021	מוצר
16.3%	17.2%	17.1%	1,141,687	1,330,980	1,532,903	התקנה של מערכות אלקטרו - מכאניות
22.2%	18.5%	13.6%	1,555,481	1,427,583	1,220,369	קבלנות ראשית לבניה
8.3%	14.3%	14.4%	582,927	1,101,593	1,293,159	קבלנות ראשית לתשתיות

9.2. הרווח הגולמי (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח הגולמי במגזר זה לשנים 2019-2021 הינם כדלקמן:

שיעור הרווח הגולמי בשנת 2019	שיעור הרווח הגולמי בשנת 2020	שיעור הרווח הגולמי בשנת 2021	רווח גולמי בשנת 2019	רווח גולמי בשנת 2020	רווח גולמי בשנת 2021
3.7%	5%	3.5%	137,767	208,891	157,754

הטבלאות בסעיף 9.3 להלן כוללות מידע בדבר הכנסות צפויות המהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה ובהם: תנאי השוק, דרישות הלקוח, היתרים נדרשים לביצוע עבודות, הסדרי מימון שהלקוח נדרש להם לצורך הפרויקט, עיכובים באספקות של חומרי גלם וציוד, ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 74 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.

9.3 גילוי טבלאי אודות קבוצת פרויקטים

מספר פרויקטים שהסתיימו	מספר פרויקטים בביצוע	שיעור ההכנסות מכלל הכנסות התאגיד	הכנסות צפויות שטרם הוכרו (אלפי ש"ח)	הכנסות שהוכרו במצטבר (אלפי ש"ח)	אומדן כולל הכנסות (אלפי ש"ח)	תקופה	קבוצת הפרויקטים
570	884	17.1%	2,250,386	6,388,602	8,638,988	2021	התקנה של מערכות אלקטרו-מכאניות
610	741	17.2%	1,926,050	6,487,107	8,413,157	2020	התקנה של מערכות אלקטרו-מכאניות
512	569	16.3%	1,621,270	6,271,360	7,892,630	2019	התקנה של מערכות אלקטרו-מכאניות
19	31	13.6%	5,857,175	4,889,021	10,746,196	2021	קבלנות ראשית לבניה
21	31	18.5%	5,227,717	6,057,115	11,284,832	2020	קבלנות ראשית לבניה
24	33	22.2%	3,815,420	5,114,396	8,929,816	2019	קבלנות ראשית לבניה
3	47	14.4%	3,714,983	2,884,060	6,599,043	2021	קבלנות ראשית לתשתיות
7	36	14.3%	2,965,810	1,779,387	4,745,197	2020	קבלנות ראשית לתשתיות
6	30	8.3%	2,068,172	1,953,298	4,021,470	2019	קבלנות ראשית לתשתיות

10. לקוחות

- 10.1 עיקר לקוחות הקבוצה במגזר הינם יזמים, חברות קבלניות, חברות תעשייתיות, מוסדות וגופים ממשלתיים ועירוניים, אשר בוחרים בקבוצה לבצע עבורם מכלול או חלק משירותיה.
- 10.2 בחירת הקבוצה כקבלנית ביצוע במגזר זה נעשית עלפי רוב בפרויקטים של מגדלי מגורים ומשרדים, מרכזי קניות, מבני ציבור גדולים, בתי מלון, בתי חולים, מוסדות ממשלתיים, גשרים, מנהרות וכבישים באמצעות מכרזים או בקשות להצעות מחיר עבור כל פרויקט או חלק ממנו.
- 10.3 במגזר זה לקבוצה אין תלות באף לקוח בודד ואין לה לקוח שתרומתו להכנסות הינה 10% ומעלה מהמחזור המאוחד של הקבוצה.
- 10.4 להערכת החברה, בין 70%-80% מלקוחות הקבוצה במגזר הינם לקוחות עסקיים ופרטיים, כאשר יתר לקוחות הקבוצה הינם רשויות וגופים ממשלתיים ומקומיים (לרבות תאגידי מים).
- 10.5 במסגרת הפעילות בתחום, מספקת הקבוצה שירותי קבלנות בניה הן לצדדים שלישיים והן לאלקטרה השקעות במסגרת פרויקטים לזימות נדל"ן.
- 10.6 התמורה בהתקשרות במגזר זה משולמת לרוב לפי אחת מהשיטות הבאות:

- "כמויות למדידה" - המבוססת על מדידת כמויות עבודה שבוצעו בפועל.
- "פאושלית" - המבוססת על אבני דרך ומחיר קבועים ומוסכמים מראש.
- "Cost+" - המבוססת על תמורה המשקפת את עלות העבודה בתוספת מרווח קבוע ומוסכם מראש.

לרוב, ללקוח ישנה האפשרות לשנות את לוחות הזמנים של ביצוע הפרויקט או להפסיקו. ברוב ההתקשרויות קיים מנגנון לפיצוי הלקוח במקרה של פיגור בלוחות הזמנים, ביצוע לקוי או אי-ביצוע העבודה באיכות המבוקשת. הקבוצה מתחייבת לתקופות אחריות ובדק לתקופה קצובה שתחילתה לאחר מועד סיום העבודות בפרויקט, אשר נמשכת לרוב שנה עד שבע שנים, בתלות בסוג הפרויקט.

11. שיווק

11.1. שיווק שירותי הקבוצה במגזר נעשה בעיקר באמצעות אנשי שיווק של הקבוצה, ללקוחות קיימים ופוטנציאלים. יצוין, כי עיקר העבודות במגזר זה מתקבלות במסגרת מכרזים או בקשות לקבלת הצעת מחיר אשר בחלקם מביאים להתקשרות שנתית ורב שנתית. אין לקבוצה תלות בצינורות השיווק שלה.

11.2. הקבוצה מייצגת מספר חברות המובילות בעולם בתחומן, בין היתר כדלקמן:

"Carrier" - מוצרים לחימום, אוורור ומיזוג אוויר.

"Cooper" - ציוד מתח גבוה.

"Prysmian" - כבלים.

"Ormazabal" - לוחות מתח גבוה.

"Otis" - מעליות ודרגנועים מכל הסוגים.

"Alimak" - מעליות תעשייתיות ומעליות בניה בהנעת פס שיניים.

"Klaus Multi-Parking" - מכפילי חנייה וחניונים אוטומטיים.

"Sigma" - מעליות.

"Metron" - מעליות הידראוליות.

"U-Tron" - מתקני חנייה אוטומטיים.

"Autech – Otis" - מתקני חנייה אוטומטיים.

"Wilson" - גנרטורים.

"mtu" - גנרטורים.

"Kohler" - גנרטורים.

12. צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה במגזר, ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח), מתפלג כדלקמן:

צבר, ללא חברות כלולות	צבר, כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
1,133,000	1,134,000	רבעון I 2022
1,120,000	1,121,000	רבעון II 2022
1,107,000	1,108,000	רבעון III 2022
1,093,000	1,095,000	רבעון IV 2022
7,998,000	8,083,000	2023 ואילך
12,451,000	12,541,000	סך הכל

לאחר תאריך המאזן, ביום 10 בינואר 2022, אלקטרה תשתיות, קיבלה הודעה כי אושרה זכייתה במכרז של מקורות חברת מים בע"מ, לתכנון וביצוע קידוחי בארות מים, כולל התקנת תחנות שאיבה בכל רחבי הארץ. סך התמורה הצפויה בגין ביצוע העבודות בפרויקט, עומדת על סך של כ-300 מיליוני ש"ח. היקף ההתקשרות נקבע לתקופה של ארבע שנים וחצי. כמו כן, ביום 16 בינואר 2022, אלקטרה תשתיות, קיבלה הודעה כי אושרה זכייתה במכרז של נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ("נתיבי ישראל") להסבת גופי תאורה מנל"ג ל-LED, מתן שירותי אחזקה למערכות ומתקני חשמל ותאורה וביצוע עבודות יזומות בכלל שטחי מדינת ישראל לתקופת התקשרות שנקבעה לחמש שנים, כאשר לנתיבי ישראל קיימת אופציה להארכת ההתקשרות בתקופות נוספות שלא תעלינה על חמש שנים נוספות. סך התמורה הצפויה בגין ביצוע העבודות בפרויקט לאורך תקופת ההתקשרות (לרבות תקופת האופציה) עומדת על סך של כ-600 מיליוני ש"ח, אשר תוצג במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ומגזר הפעלה, שירות ואחזקה.

צבר העבודות של הקבוצה במגזר נכון ליום 31.12.2020, כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות עמד על כ-10,726,000 אלפי ש"ח; צבר העבודות ללא חברות כלולות עמד על כ-10,636,000 אלפי ש"ח.

הערה: יובהר, כי צבר ההזמנות של הקבוצה אשר מחולק לרבעונים איננו יכול לחזות באופן מדויק את עיתוי ההכרה בהכנסות כמו גם את ביצוע התשלומים בפועל ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, בין היתר משום שביצוע הצבר משתנה בהתאם לתנאים רבים, ובהם: תנאי השוק, דרישות הלקוח, היתרים נדרשים לביצוע עבודות, הסדרי מימון שהלקוח נדרש להם לצורך הפרויקט, עיכובים באספקות של חומרי גלם וציוד, ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 74 להלן.

להלן טבלה המפרטת את ביצוע המחזוריים בפועל מול אומדן חלוקת הצבר לפי רבעונים במגזר פרויקטים

למבנים ותשתיות בישראל:

הכנסה שהוכרה בשנת 2021 (*) (אלפי ש"ח)	צבר עבודות ללא חברות כלולות שדווח בדוח השנתי של שנת 2020 למימוש בשנת 2021 (אלפי ש"ח)	
1,036,867	915,000	רבעון I 2021
1,052,332	976,000	רבעון II 2021
976,129	1,033,000	רבעון III 2021
1,202,651	966,000	רבעון IV 2021
4,267,979	3,890,000	סך הכל

(*) ההכנסה שהוכרה בשנת 2021 כוללת סכומים של עבודות שהתקבלו במהלך השנה. לפרטים נוספים בדבר צבר העבודות ראו סעיף 14 בדוח הדירקטוריון.

13. תחרות

להלן נתונים על התחרות השוררת במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, לפי פירוט של השירותים העיקריים במגזר:

13.1. **התקנה של מערכות אלקטרו מכאניות** – מספר המתחרים הקיים בשוק רב, והקבוצה נמנית על החברות המובילות בשוק. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בשוק הינו כ-20%-25%. המתחרים העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר: מנוליד אלקטרו-מכניקה בע"מ, אפקון התקנות ושירותים בע"מ, מנורה איזו אהרון בע"מ, שניידר הנדסת חשמל בע"מ, אלמור התקנות ושירותים (1986) בע"מ, איגנשטיין פינס (1981) בע"מ, א.פ.ס.ק, קבוצת ארדן, קרניל חברה לעבודות הנדסיות בע"מ וקומבה בע"מ.

13.2. **התקנה של מעליות ודרגנועים** – מספר המתחרים הקיים בשוק זה נאמד בעשרות, והקבוצה נמנית על החברות המובילות בשוק. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בשוק עומד על כ-15%-25%. המתחרים העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר: Thyssenkrupp, Schindler, Kone ו-אינטר-אפ מעליות בע"מ.

13.3. **קבלנות ראשית לבניה למגורים / לא למגורים** – מספר המתחרים הקיים בשוק זה הינו רב, והקבוצה מרחיבה את היקף פעילותה בעבודות אלה. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בעבודות בניה בשוק עומד על אחוזים בודדים, ומתחריה העיקריים הינם, בין היתר: אשטרום, תדהר, סולל בונה, מנרב ודניה-סיבוס. ענף הקבלנות הראשית מאופיין בשיעורי רווח גולמי נמוכים יחסית והון עצמי נמוך של חברות הבניה. בשנים האחרונות נצפו קריסות של מספר חברות ביצוע גדולות אשר נבעו בעיקרן מבעיות גבייה ובעיות ניהוליות אשר גררו בעיות תזרימיות לאותן חברות. קריסת החברות גורמת לתגובת שרשרת המשפיעה על קבלני המשנה הפועלים במקצועות השונים בענף.

13.4. **קבלנות ראשית לתשתיות** – מספר המתחרים הקיים בשוק זה לגבי פרויקטים בהיקפים גדולים מועט. יחד עם זאת קיימת תחרותיות במחירי המכרזים עליהם מתמודדת הקבוצה. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בעבודות תשתית בשוק עומד על אחוזים בודדים. מתחריה העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר: שפיר הנדסה, אשטרום, מנרב, דניה-סיבוס וסולל בונה.

14. הון אנושי

החברה וחברות מאוחדות בקבוצה מעסיקות במגזר 2,166 עובדים. לפרטים נוספים ראו סעיף 63 (הון אנושי) להלן.

15. חומרי גלם וספקים

נכון למועד הדוח קיימת תנודתיות במחירי חומרי הגלם וההובלות הימיות אשר מצריכה מהקבוצה לנקוט בפעולות הגנה כאלה ואחרות באופן שוטף. פעולות אלה מקטינות את חשיפת החברה לתנודתיות מחירי חומרי הגלם.

15.1. חומרי גלם עיקריים

להלן תיאור תמציתי של חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה במגזר, זמינותם ומקורם הגיאוגרפי:

מקור גיאוגרפי	זמינות	חומר הגלם
שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק	עד 4 חודשים	ציוד וחומרים למערכות מיזוג אויר ואוורור
שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק	עד 4 חודשים	ציוד וחומרים למערכות אינסטלציה
שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה	עד 4 חודשים	ציוד וחומרים למערכות גילוי וכיבוי אש
שוק מקומי, אירופה, טורקיה, מזרח רחוק	עד 4 חודשים	ציוד וחומרים למערכות חשמל מתח נמוך וגבוה
שוק מקומי, מערב אירופה, המזרח הרחוק וטורקיה	עד 5 חודשים	ציוד וחלפים לתחום הגנרטורים
שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה	עד 4 חודשים	ציוד וחומרים למערכות בקרה
שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק	עד 4 חודשים	ציוד וחלפים למעליות נוסעים, דרגנועים ומעליות משא
שוק מקומי	עד 30 ימים	ציוד וחומרי אספקה טכנית לבניה
שוק מקומי, אירופה, המזרח הרחוק, טורקיה	עד 30 ימים	ציוד וחומרים להקמת ופיתוח תשתיות
שוק מקומי, טורקיה	עד 30 ימים	חומרי בניה להקמת פרויקטים

15.2. ספקים והתקשרויות עם ספקים

במגזר זה, לקבוצה אין ספק עיקרי. הקבוצה רוכשת את חומרי הגלם בהם היא עושה שימוש במגזר ממספר ספקים מעת לעת, על מנת למנוע תלות בספקיה. בחלק מהמקרים מתקשרת הקבוצה בהסכמי מסגרת לצורך הבטחת מחירים והגנה מפני עליות מחירים. לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות הקבוצה, ראה סעיף 74.1.1 להלן.

15.3. התקשרויות עם קבלני משנה

הקבוצה נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לביצוע עבודות קבלנות. ככלל, ההתקשרות מתבצעת בקשר עם פרויקט פרטני, בהתאם לתנאי הפרויקט ודרישותיו המיוחדות. במסגרת התקשרויותיה עם קבלני משנה, נוהגת הקבוצה לקבל בטוחות מספקות, בנוסף לאחריות הקבלן לנזקים שיכול וייגרמו על ידו במסגרת ביצוע העבודות. לקבוצה אין תלות במי מקבלני המשנה ואין לה צורך לשימוש בקבלני משנה לצורך עמידה בדרישות רישיון או סיווג פרטני.

16. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

16.1. רישיון קבלן – פעילות הקבוצה במגזר כפופה לקבלת "רישיון קבלן" לעבודות הנדסה בנאיות מרשם הקבלנים, בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969. קבלת רישיון קבלן מותנית, בין היתר, בהעסקת עובדים מקצועיים והקבוצה נדרשת לחדש את הרישיון מדי שנה. במסגרת הרישיון, הקבוצה הינה "קבלן מוכר" לעבודות עבור משרדי ממשלה וגופים ציבוריים – תנאי להשתתפות במכרזים וביצוע עבודות עבור משרדי הממשלה. כמו כן, הקבוצה הינה "ספק מוכר" במשרד הביטחון במרבית הפעילויות שהיא מבצעת. מעמדה של הקבוצה כ"קבלן רשום" מאפשר לה להתמודד על ביצוע פרויקטים בהיקפים גדולים המחייבים עלפי דין מעמד של קבלן רשום כאמור. כמו כן, לשם פעילות הקבוצה בהתקנת מערכות מיזוג אויר, חשמל וצנרת, מעליות, בניה, כבישים, תשתיות ופיתוח ומתח עליון בהיקפים גדולים, נדרשת הקבוצה לקבל סיווג מתאים מרשם הקבלנים.

16.2. רישיונות עסק – הקבוצה נדרשת לרישיונות עסק בבתי מלאכה ובמחסני הקבוצה. למרבית בתי המלאכה ומחסני הקבוצה קיימים הרישיונות הנדרשים כאמור. ביחס למתקנים שאינם מורשים, או שטרם החלה פעילות בהם או שפעילותם בשלבים ראשוניים, פועלת הקבוצה להשגת רישיון כנדרש.

16.3. אישור מנהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית של משרד הכלכלה ומכון התקנים להתקנה ושרות של מעליות ומעלונים – כל מערכות האיכות, התכנון והייצור בתחום המעליות והמעלונים מפוקחות על ידי מנהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית ומכון התקנים. מסירת כל מעלית חדשה ללקוח מחייבת קבלה של אישור מכון התקנים לתקינות המעלית ולבטיחותה.

16.4. אישור מכון התקנים ללוחות מיתוג ובקרה למתח נמוך: לוחות הספק – ייצור מצרכים אלו מפוקח על ידי מכון התקנים בהתאם לדרישות ת"י 61439. שיווק מצרכים אלו ללקוח מחייב קבלה של היתר מכון התקנים לסימון המצרכים בתו-תקן.

16.5. בטיחות בעבודה – הקבוצה מקפידה לעמוד בדרישות דיני הבטיחות השונים ובכללם, לדוגמה,

כללי הבטיחות על-פי פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, הדרישות בנושא בדיקות מערכות גילוי וכיבוי אש ומערכות כריזה והדרישות בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988, בנושא מינוי מנהל עבודה כל אימת שהחברה משמשת "מבצע בניה". כמו כן, הקבוצה משקיעה משאבים לצורך עמידה בדרישות תקני בטיחות וולונטריים (דוגמת תקני הפיגומים האירופאים ותקן ISO4500). הקבוצה מעסיקה עשרות ממוני בטיחות, נאמני בטיחות ועוזרי בטיחות וכן מנהלי עבודה אשר חלק ניכר מעיסוקם הינו שמירה והקפדה על כללי הבטיחות באתרי הקבוצה. הקבוצה מכנסת מעת לעת, פורום ממוני בטיחות מורחב בראשותו של סמנכ"ל משאבי אנוש ומנהל, בו חברים כלל ממוני הבטיחות המועסקים בכל אחת מחברות הקבוצה. פורום זה נועד, בין היתר, לטובת שיתוף ידע, תחקור אירועים והגברת הסינרגיה בין החברות.

16.6. **תו תקן ISO 9001** – הקבוצה פועלת בהתאם לדרישות תו תקן ISO. על מנת לעמוד בדרישות לקבלת תו התקן, חייבת הקבוצה לעמוד בסטנדרטים נדרשים של מכון התקנים הישראלי ובבדיקתם באופן תקופתי על ידי גורמים מוסמכים.

16.7. **תו תקן ישראלי לחומרים** – על-פי ההסכמים בהם מתקשרת הקבוצה עם לקוחותיה במגזר, מתחייבת הקבוצה לספק חומרים העומדים בתנאי דרישות תו התקן הישראלי הרלוונטי לכל מוצר ומוצר.

16.8. **רישיון לעבודה בחשמל** – הקבוצה נדרשת על-פי חוק החשמל, התשי"ד-1954, להעסיק עובדים מוסמכים בעלי רישיונות לעבודת חשמל מתאימים.

16.9. **רישיון לעבודה במעליות** – על-פי צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (התקנת מעליות ומתן שירות למעליות), התשמ"ד-1984, מורשית הקבוצה לעסוק בהתקנה ומתן שירות למעליות חשמליות, מעליות הידראוליות, מעלונים ומעליות פס שיניים בכפוף לכך שהתקנה ושירות כאמור, יינתנו באמצעות חברה שמעסיקה עובדים שמחזיקים בתעודות מעליתן מוסמך ובקיום תקנים ונהלים למתן שירות.

16.10. **תקנים לטיהור מי שפכים** – הקבוצה כפופה להנחיות ביחס לרמת איכות מים על-פי תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין), התש"ע-2010. לשם כך מבצעת הקבוצה בדיקות יומיות של איכות המים במט"שים אותם היא מפעילה, ומגישה דיווחים חודשיים ביחס לאיכות המים לרשויות הרלבנטיות.

16.11. **חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ("חוק התחרות")** – הקבוצה אינה בעלת מונופולין בתחומי פעילותה השונים ואין הוראות מיוחדות החלות עליה בעניין זה מכוח חוק התחרות. עם זאת, במסגרת פעילותה והתחרות על הזדמנויות עסקיות, הקבוצה כפופה, בין היתר, להוראות דיני התחרות בנושא הסדרים כובלים ומיזוגים. הקבוצה מיישמת תכנית אכיפה פנימית אשר אומצה על ידה באופן וולונטרי. בהתאם לכך, הקבוצה מנחה את עובדיה בדבר חובותיהם על-פי חוק התחרות ומפקחת על פעולותיהם על מנת למנוע הפרה של הוראות החוק האמור.

17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

17.1. הסיכונים הסביבתיים העיקריים שעשויים לנבוע מפעולות הקבוצה במגזר זה הינם פסולת, ריח,

אבק, רעש, זיהומי קרקע ומים שעלולים להיגרם עקב שימוש בדלקים ובחומרים מסוכנים במהלך הבנייה וההקמה, וכן השפעה על שטחים פתוחים. סיכונים נוספים כרוכים בסילוק לא נאות של פסולת בניין הנוצרת בהליך הבנייה, שימוש בחומר גלם שאינו מורשה, וכן סיכונים בכל הקשור לחומרים מסוכנים וזיהום אוויר או קרקע.

17.2. כחלק ממאמצי הקבוצה להתמודד עם הסיכונים הסביבתיים, הקבוצה פועלת ליצירת תשתית ארגונית לניהול הסיכונים בהתאם למבנה הארגוני ולמקובל בתעשייה, תוך הגדרת תפקידים ונהלי העבודה של הגורמים השונים.

18. הסכמים מהותיים

לפירוט הסכמים מהותיים והתקשרויות הנוגעים למגזר – ראו ביאור 32ב' בדוחות הכספיים.

19. הליכים משפטיים

לפירוט הליכים משפטיים הנוגעים למגזר – ראו ביאור 32א' בדוחות הכספיים.

ב. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל**20. מידע כללי על תחום הפעילות****20.1. מבנה תחום הפעילות**

ראו סעיף 2.2 לעיל.

20.2. שינויים בהיקף הפעילות

הקבוצה פועלת על מנת לספק ללקוחותיה מגוון שירותים בתחום ביצוע פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל. בשנת הדוח לא חלו שינויים משמעותיים בהיקף הפעילות במגזר זה.

20.3. גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים לתחום זה אשר בראשם שמירה על רמת איכות גבוהה, כפי שהקבוצה עצמה מעניקה ללקוחותיה, וכן:

20.3.1. אפשרות להציע לקבלנים ויזמים חבילת שירותים הכוללת התקנת מערכות חשמל וצנרת ומערכות מיזוג אוויר מרכזי (מערכות אלקטרו-מכניות) להם הם זקוקים לצורך הקמת מבנה, וכן ביצוע עבודות תשתית, לרבות תיאום בין המערכות השונות.

20.3.2. יכולת ייצור מוקדם (פרה-פבריקציה) מחוץ לאתר, והתקנה מהירה באיכות גבוהה באתר.

20.3.3. העסקה של עובדים ודרגי ניהול איכותיים, מקצועיים ובעלי ניסיון בתחומי הפעילות הרלוונטיים.

20.3.4. מערכות בקרה מתקדמות המאפשרות ניהול, בקרה וייעול של משאבי הקבוצה.

20.3.5. איתנות פיננסית המאפשרת גישה לפרויקטים גדולים.

20.3.6. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

20.3.7. חסמי כניסה

א. חסמי הכניסה דומים בעיקרם לחסמי הכניסה במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, כמפורט בסעיף 7.4.1 לעיל.

ב. בנוסף, עמידה בתקני בטיחות ייחודיים ובפרט בתקן הוולונטרי VCA, אשר הינם תובעניים במיוחד, מעניקה יתרון ייחודי בפעילות באירופה, בפרט בשוק התעשייתי.

ג. עמידה בתנאים הנדרשים לביצוע עבודות ציבוריות בעיר ניו יורק, ארה"ב.

20.3.8. חסמי יציאה

חסמי היציאה דומים בעיקרם לחסמי היציאה במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, כמפורט בסעיף 7.4.2 לעיל.

21. מוצרים ושירותים

במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת בעיקר את השירותים הבאים:

21.1. התקנה של מערכות אלקטרו-מכאניות

21.2. התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי וצנרת

21.3. התקנת מערכות חשמל

21.4. התקנת מערכות מיזוג אוויר

21.5. התקנה של מעליות

22. פילוח הכנסות ורווחיות

22.1. במגזר זה לקבוצה אין מוצרים שההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה.

22.2. הרווח הגולמי (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח הגולמי במגזר זה לשנים 2019-2021 הינם כדלקמן:

שיעור הרווח הגולמי בשנת 2019	שיעור הרווח הגולמי בשנת 2020	שיעור הרווח הגולמי בשנת 2021	רווח גולמי בשנת 2019	רווח גולמי בשנת 2020	רווח גולמי בשנת 2021
11.6%	11.3%	7.4%	129,999	143,197	95,931

23. לקוחות

עיקר לקוחות הקבוצה במגזר הינם יזמים, חברות קבלניות, חברות תעשייתיות, מוסדות, וגופים ממשלתיים ועירוניים, אשר בוחרים בקבוצה לבצע עבורם, מכלול או חלק משירותיה.

23.1. בחירת הקבוצה כקבלן ביצוע במגזר זה נעשית על-פי רוב בפרויקטים של מגדלי מגורים ומשרדים, מרכזי קניות, מבני ציבור גדולים, בתי מלון, בתי חולים ומוסדות ממשלתיים ומוניציפליים, באמצעות מכרזים או בקשות להצעות מחיר עבור כל פרויקט או חלק ממנו.

23.2. במגזר זה, לקבוצה אין תלות באף לקוח בודד, ואין לה לקוח שתרומתו להכנסות הינה 10% ומעלה מהמחזור המאוחד של הקבוצה.

23.3. להערכת החברה, בין 80% ל-85% מלקוחות הקבוצה במגזר הינם לקוחות עסקיים ופרטיים, כאשר יתר לקוחות הקבוצה הינם רשויות וגופים ממשלתיים ומוניציפליים. חלק מהפרויקטים של הלקוחות העסקיים הינם עבור רשויות וגופים ממשלתיים ומוניציפליים.

23.4. התמורה בהתקשרות במגזר זה משולמת לרוב לפי אחת מהשיטות הבאות:

- "כמויות למדידה" - המבוססת על מדידת כמויות עבודה שבוצעו בפועל.
- "פאושלית" - המבוססת על אבני דרך ומחיר קבועים ומוסכמים מראש.

- "Cost+" - המבוססת על תמורה המשקפת את עלות העבודה בתוספת מרווח קבוע ומוסכם מראש.

לרוב, ללקוח ישנה האפשרות לשנות את לוחות הזמנים של ביצוע הפרויקט או להפסיקו. ברוב ההתקשרויות קיים מנגנון לפיצוי הלקוח במקרה של פיגור בלוחות הזמנים, ביצוע לקוי או אי-ביצוע העבודה באיכות המבוקשת. הקבוצה מתחייבת לתקופות אחריות ובדק לתקופה קצובה שתחילתה לאחר מועד סיום העבודות בפרויקט, ואשר נמשכת לרוב שנה עד שבע שנים, בתלות בסוג הפרויקט.

23.5. בחלק מהפרויקטים בתחום, בעיקר בפעילות באפריקה, מתקבלת מקדמה על חשבון התמורה.

23.6. להלן פילוח מחזור הכנסות הקבוצה במגזר על-פי מיקום גיאוגרפי:

מחזור ההכנסות בשנת 2020 (אלפי ש"ח)	מחזור ההכנסות בשנת 2021 (אלפי ש"ח)	מיקום גיאוגרפי
930,824	656,982	אמריקה
235,179	543,281	אירופה
102,010	86,561	אפריקה
1,268,013	1,286,824	סה"כ

24. שיווק

שיווק שירותי הקבוצה במגזר נעשה בעיקר באמצעות אנשי שיווק של הקבוצה, ללקוחות פוטנציאליים. יצוין, כי עיקר העבודות במגזר זה מתקבלות במסגרת מכרזים או בקשות לקבלת הצעת מחיר אשר בחלקם מביאים להתקשרות שנתית ורב שנתית. אין לקבוצה תלות בצינורות השיווק שלה.

25. צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה במגזר, ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח), מתפלג כדלקמן:

צבר, ללא חברות כלולות	צבר, כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
266,000	282,000	רבעון I 2022
307,000	325,000	רבעון II 2022
263,000	279,000	רבעון III 2022
232,000	246,000	רבעון IV 2022
805,000	835,000	2023 ואילך
1,873,000	1,967,000	סך הכל

נכון למועד פרסום הדוח לא חל שינוי מהותי בצבר העבודות.

צבר העבודות של הקבוצה במגזר נכון ליום 31.12.2020, כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות עמד על כ- 1,897,000 אלפי ש"ח. צבר העבודות ללא חברות כלולות עמד על כ- 1,861,000 אלפי ש"ח.

הערה: יובהר, כי צבר ההזמנות של הקבוצה אשר מחולק לרבעונים איננו יכול לחזות באופן מדויק את עיתוי ההכרה בהכנסות כמו גם את ביצוע התשלומים בפועל, ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השוקיים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת, בין היתר משום שביצוע הצבר משתנה בהתאם לתנאים רבים, ובהם: תנאי השוק, דרישות הלקוח, היתרים נדרשים לביצוע עבודות, הסדרי מימון שהלקוח נדרש להם לצורך הפרויקט, עיכובים באספקות של חומרי גלם וציוד, ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 74 להלן.

להלן טבלה המפרטת את ביצוע המחזוריים בפועל מול אומדן חלוקת הצבר לפי רבעונים במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל:

הכנסה שהוכרה ב- 2021 (*) (אלפי ש"ח)	צבר עבודות ללא חברות כלולות שדווח בדוח השנתי של שנת 2020 למימוש בשנת 2021 (אלפי ש"ח)	
313,303	249,000	רבעון I 2021
320,924	265,000	רבעון II 2021
335,957	266,000	רבעון III 2021
316,640	258,000	רבעון IV 2021
1,286,824	1,038,000	סך הכל

(*) ההכנסה שהוכרה בשנת 2021 כוללת סכומים של עבודות שהתקבלו במהלך השנה.

לפרטים נוספים בדבר צבר העבודות ראו סעיף 14 בדוח הדירקטוריון.

26. תחרות

להערכת הקבוצה, היא מהמובילות בענף עבודות קבלנות אלקטרו-מכאניות בעיר ניו-יורק, ארה"ב ומהמובילות בענף התקנת מערכות אלקטרו-מכאניות בניגריה ובפולין.

בניגריה מספר המתחרים במגזר רב אך מספר המתחרים המסוגלים לבצע עבודות באיכות גבוהה מצומצם.

27. הון אנושי

החברה וחברות מאוחדות בקבוצה מעסיקות במגזר 1,836 עובדים,⁹ לרבות 433 עובדי איגוד המועסקים על ידי חברות הפועלות בארה"ב. לפרטים נוספים ראו סעיף 63 (הון אנושי) להלן.

28. חומרי גלם וספקים

נכון למועד הדוח קיימת תנודתיות במחירי חומרי הגלם וההובלה הימית אשר מצריכה מהקבוצה לנקוט בפעולות הגנה המקטינות את חשיפת החברה לתנודתיות מחירי חומרי הגלם.

28.1. חומרי גלם עיקריים

להלן תיאור תמציתי של חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה במגזר, זמינותם ומקורם הגיאוגרפי:

מקור גיאוגרפי	זמינות	חומר הגלם
שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק	עד 4 חודשים	ציוד וחומרים למערכות מיזוג אוויר ואוויר
שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק	עד 4 חודשים	ציוד וחומרים למערכות אינסטלציה
שוק מקומי, אירופה, אמריקה, מזרח רחוק	עד 4 חודשים	ציוד וחומרים למערכות גילוי וכיבוי אש
שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה	עד 4 חודשים	ציוד וחומרים למערכות חשמל מתח נמוך וגבוה
שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה	עד 4 חודשים	ציוד וחומרים למערכות בקרה
שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק	עד 4 חודשים	ציוד וחלפים למעליות נוסעים, דרגנועים ומעליות משא
שוק מקומי	עד 30 ימים	ציוד וחומרי אספקה טכנית לאחזקה

28.2. ספקים והתקשרויות עם ספקים

במגזר זה, לקבוצה אין ספק עיקרי. הקבוצה רוכשת את חומרי הגלם בהם היא עושה שימוש במגזר ממספר ספקים מעת לעת, עלימנת למנוע תלות בספקיה. בחלק מהמקרים מתקשרת הקבוצה בהסכמי מסגרת לצורך הבטחת מחירים והגנה מפני עליות מחירים. לפרטים אודות השפעת

⁹ לרבות 930 עובדים מקומיים המועסקים בפעילות המגזר בניגריה.

התפשטות נגיף הקורונה על פעילות הקבוצה ראה סעיף 74.1.1 להלן.

29. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

פעילות הקבוצה במגזר כפופה להוראות הדין בכל מדינה בה מתקיימת פעילות, ובכלל זה דיני התכנון והבניה הרלוונטיים, דיני המס הרלוונטיים, דיני איכות סביבה מקומיים והדרישות המקומיות להחזקת רישיונות רלוונטיים.

ג. מגזר הפעלה, שירות ואחזקה**30. מידע כללי על תחום הפעילות****30.1. מבנה תחום הפעילות**

ראו סעיף 2.3 לעיל.

30.2. שינויים בהיקף הפעילות

הקבוצה פועלת על מנת לספק ערך מוסף של שירותים המשלימים את אלו המסופקים על ידה, ומאפשרים לה להציע ולהעניק מגוון רחב ומקיף של שירותים. בתקופת הדוח, השלימה החברה את עסקת רכישת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של אמנון מסילות בע"מ ואופציה לרכישת יתרת 49% מהון המניות המונפק והנפרע של אמנון מסילות בע"מ. עובר להשלמת העסקה מוזגה פעילות אפיקים-שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ לתוך אמנון מסילות בע"מ, אשר לאחר מכן שינתה את שמה לאלקטרה אפיקים בע"מ ("אלקטרה אפיקים"), בה החברה מחזיקה 51% ולגביה יש לחברה אופציה לרכישת 49% הנותרים (לפרטים נוספים ראו ביאור 5 בדוחות הכספיים). במסגרת פעילות אלקטרה אפיקים במגזר פעילות זה, מפעילה הקבוצה מערך הסעות לגופים פרטיים, מוסדיים, מפעלים, מוסדות לימוד, מזדמנים ועוד.

30.3. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

עולם ניהול המבנים עובר בימים אלו מהפכה של שילוב טכנולוגיה וחדשנות ומעבר ל"מבנים חכמים", הנובעת מהתפתחות של צרכים חברתיים וכלכליים, כדוגמת קיימות, שיתוף תושבים, חיסכון בעלויות בטיחות וביטחון. להערכת החברה, המעבר האמור ימשיך להתגבר, באופן בו בעתיד הקרוב תפגע פעילותן של חברות הפעלה, שירות ואחזקה שלא תספקנה פתרונות טכנולוגיים מתקדמים.

כחלק ממתן מענה לצרכים אלו, הקימה החברה זרוע טכנולוגית אשר עוסקת בהתקנה ושרות בתחומי הפעולה של החברות בחטיבה, פיתוח מערכות וניהול חדשנות. אלקטרה טכנולוגיות חכמות בע"מ עוסקת במתן פתרונות בשימוש בטכנולוגיות IOT ("האינטרנט של הדברים"), ובמקביל עוסקת בתכנון, התקנה והטמעת מערכות טכנולוגיות מתקדמות ומספקת פתרונות מקיפים של אוטומציה ובקרה, אבטחה, שו"ב, בקרת כניסה, מערכות ביטחון וגילוי אש במבנים.

תוכניותיה האסטרטגיות וציפיות הקבוצה בקשר עם השינויים הטכנולוגיים או פיתוח החטיבה הטכנולוגית, מהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השוקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.

30.4. גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים לתחום זה אשר בראשם שמירה על רמת

איכות גבוהה, כפי שהקבוצה עצמה מעניקה, עמידה בלוחות זמנים ומחירים תחרותיים, וכן:

30.4.1. העסקה של עובדים ודרגי ניהול איכותיים, מקצועיים ובעלי ניסיון בתחומי הפעילות הרלוונטיים, וכן הטמעה של מערכות בקרה מתקדמות המאפשרות ניהול, בקרה וייעול של משאבי הקבוצה.

30.4.2. הצעת פתרון כולל ללקוח/מתן מענה כולל לניהול ואחזקה – היכולת להציע ללקוח פתרון מלא ומקיף בתחום האחזקה והניהול.

30.4.3. איתנות פיננסית המאפשרת גישה למכרזי הפעלה, שירות ואחזקה גדולים.

30.4.4. הפעלת חוזים לטווח ארוך (עד 20 שנה).

30.4.5. הסכמי נציגויות עם גופים מוכרים.

30.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

30.5.1. חסמי כניסה

א. מוניטין – מאחר ומדובר בחוזי הפעלה, שירות ואחזקה בהיקף כספי מהותי, קיימת נטייה להעדיף חברות שצברו מוניטין בתחום. העדר מוניטין בתחום מקשה על כניסת מתחרה חדש לשוק.

ב. יתרון לגודל – השתתפות במכרזים גדולים לצורך קבלת חוזים מורכבים, מחייבת איתנות פיננסית, פריסה ארצית, מספר רב של אנשי מקצוע עם הכשרות רלוונטיות וניסיון, שכן במקרים רבים לאור גודל ומורכבות המתקן לקוחות יעדיפו חברה גדולה ואיתנה.

ג. סיווג קבלני גבוה – על מנת להתמודד במכרזים לחוזים בהיקף גדול נדרשים המתמודדים להיות בעלי סיווג בדרגה מתאימה, המוענקת רק לבעלי ניסיון מוכח בחוזי הפעלה, שירות ואחזקה בהיקפים גדולים.

ד. עמידה בדרישות תווי תקן שונים – על מנת להתמודד במכרזים נדרשים המתמודדים להציג עמידה בתווי תקן. קבלת תווי תקן כאמור, מחייבת עמידה בדרישות שונות.

ה. רישיון לעבודה במעליות – עלפי צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (התקנת מעליות ומתן שירות למעליות), התשמ"ד-1984, מורשית הקבוצה לעסוק בהתקנה ומתן שירות למעליות חשמליות, מעליות הידראוליות, מעלונים ומעליות פס שיניים בכפוף לכך שהתקנה ושירות כאמור, יינתנו באמצעות מחזיקים בתעודות מעליות מוסמך ובקיום תקנים ונהלים למתן שירות.

30.5.2. חסמי יציאה

א. חלק מההתחייבויות הניתנות במסגרת השירותים שמעניקה הקבוצה ללקוחותיה הינן לתקופות ארוכות יחסית, שאינן מאפשרות את הפסקת השירות באופן מיידי ללא מענה חלופי.

ב. חלק מחוזי תפעול המט"שים שהקבוצה מבצעת מחייבים אחזקה ותפעול לתקופות ארוכות, ואינם מאפשרים את הפסקת השירות באופן מיידי ללא מענה חלופי.

31. שירותים ומוצרים

במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת בעיקר את השירותים הבאים:

31.1 FM - Facility Management, כאמור בסעיף 2.3 לעיל, לרבות:

31.1.1. ניהול נכסים ושירותים בענף הנדל"ן.

31.1.2. שירותי ניקיון.

31.1.3. שירותי אבטחה.

31.1.4. מתח נמוך.

31.1.5. הפעלת מערך הסעות לגופים פרטיים, מוסדיים, מפעלים, מוסדות לימוד, מזדמנים ועוד.

31.2. שירות למערכות אלקטרו-מכאניות.

31.3. שירות למעליות, דרגנועים, מעלונים, גרטורים, מכפילי חניה, חניונים אוטומטיים ומתקני נגישות.

31.4. הפעלת מכוני טיהור שפכים.

31.5. הפעלת מעבדה לבדיקות קורונה.

32. פילוח הכנסות ורווחיות

32.1. להלן פירוט הכנסות הקבוצה (באלפי ש"ח) במגזר ממוצרים שההכנסה מהן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה:

שיעור מכלל הכנסות התאגיד בשנת 2019	שיעור מכלל הכנסות התאגיד בשנת 2020	שיעור מכלל הכנסות התאגיד בשנת 2021	הכנסות בשנת 2019	הכנסות בשנת 2020	הכנסות בשנת 2021	מוצר
15.6%	15.1%	14.9	1,096,724	1,162,421	1,340,679	FM - Facility Management

32.2. הרווח הגולמי (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח הגולמי במגזר זה לשנים 2019-2021 הינם כדלקמן:

שיעור הרווח הגולמי בשנת 2019	שיעור הרווח הגולמי בשנת 2020	שיעור הרווח הגולמי בשנת 2021	רווח גולמי בשנת 2019	רווח גולמי בשנת 2020	רווח גולמי בשנת 2021
12.2%	12%	12.9%	232,813	234,754	288,710

33. לקוחות

33.1. עיקר לקוחות הקבוצה במגזר הינם יזמים, חברות High End, בנקים, בתי מלון, קניונים, מוסדות וגופים ממשלתיים ועירוניים. ישנם מספר רב של לקוחות שהם ועדי בתים של בנייני מגורים וכן חברות ניהול, הצורכים את שירותי הקבוצה במסגרת תחזוקת המבנים שבאחריותם. בענף ההיסעים הלקוחות הינם פרטיים, מוסדיים, מפעלים, מוסדות לימוד או מזדמנים. שירותים אלו מאופיינים מטבעם בהתקשרויות המתחדשות מעת לעת לתקופות קצרות, אך נמשכות בדרך כלל תקופות ארוכות.

33.2. בחירת הקבוצה כנותן שירותים במגזר זה נעשית על-פי רוב בפרויקטים של מגדלי מגורים ומשרדים, מרכזי קניות, מבני ציבור גדולים, בתי מלון, בתי חולים ומוסדות ממשלתיים, באמצעות מכרזים או בקשות להצעות מחיר עבור כל פרויקט או חלק ממנו.

33.3. במגזר זה, אין לקבוצה תלות באף לקוח בודד, ואין לה לקוח שתרומתו להכנסות הינה 10% ומעלה מהמחזור המאוחד של הקבוצה.

33.4. להערכת החברה, בין 80%-90% מלקוחות הקבוצה במגזר הינם לקוחות עסקיים ופרטיים, כאשר יתר לקוחות הקבוצה הינם רשויות וגופים ממשלתיים ומקומיים.

33.5. להלן פילוח מחזור הכנסות הקבוצה במגזר על-פי מיקום גיאוגרפי:

מחזור ההכנסות בשנת 2020 (אלפי ש"ח)	מחזור ההכנסות בשנת 2021 (אלפי ש"ח)	מיקום גיאוגרפי
1,821,816	2,143,319	ישראל
68,940	48,149	אמריקה
29,359	19,666	אפריקה
9,090	16,553	אירופה
1,929,205	2,227,687	סה"כ

34. שיווק

34.1. שיווק שירותי הקבוצה במגזר נעשה בעיקר באמצעות אנשי שיווק של הקבוצה, ללקוחות קיימים ופוטנציאלים. יצוין, כי עיקר העבודות במגזר זה מתקבלות במסגרת מכרזים או בקשות לקבלת הצעת מחיר אשר בחלקם מביאים להתקשרות שנתית ורב שנתית. אין לקבוצה תלות בצינורות

השיווק שלה.

34.2. הקבוצה מייצגת מספר חברות המובילות בעולם בתחומן, בין היתר כדלקמן:

"Carrier" - מוצרים לחימום, אוורור ומיזוג אוויר.

"Blygold" - ציפוי ותחזוקת מערכות אוויר.

"Otis" - מעליות ודרגנועים.

"Sigma" - מעליות.

"Alimak" - מעליות בנייה.

"Klaus Multi-Parking" - מכפילי חניה וחניונים אוטומטיים.

"U-Tron" - מתקני חנייה אוטומטיים.

"Autech" - מתקני חנייה אוטומטיים.

"GEDA Major" - מתקני ניקוי חלונות.

"Wilson" - גנרטורים.

"mtu" - גנרטורים.

"Kohler" - גנרטורים.

"TYCO" - גילוי אש.

"EST" - גילוי אש.

"Lenel" - מערכות הקלטה ובטחון.

"Pacom" - מערכות הקלטה ובטחון.

35. צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה במגזר, ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח), מתפלג כדלקמן:

צבר, לא כולל חברות כלולות	צבר, כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
509,000	509,000	רבעון I 2022
531,000	531,000	רבעון II 2022
531,000	531,000	רבעון III 2022
521,000	521,000	רבעון IV 2022
1,764,000	1,764,000	2023 ואילך
3,856,000	3,856,000	סך הכל

לאחר תאריך המאזן, ביום 16 בינואר 2022, אלקטרה תשתיות, קיבלה הודעה כי אושרה זכייתה במכרז

של נתיבי ישראל, אשר חלק מהתמורה הצפויה בגין ביצוע העבודות בפרויקט, תוצג במגזר הפעלה, שירות ואחזקה. לפרטים נוספים ראו סעיף 12 לעיל.

צבר העבודות במגזר זה מורכב בעיקר מחוזי התקשרות הנערכים, בדרך כלל, כהסכמי שירות לתקופות מתחדשות, אשר ללקוח הזכות לסיימם בכל שלב. צבר העבודות של הקבוצה במגזר נכון ליום 31.12.2020, כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות עמד על כ- 3,215,000 אלפי ש"ח. צבר העבודות לא כולל חברות כלולות הסתכם גם הוא בכ- 3,215,000 אלפי ש"ח. לפירוט בדבר סיווג תוצאות פעילות תפעול הפרויקטים בהם הקבוצה משמשת כזכיון ממגזר הפעלה, שירות ואחזקה למגזר הזכיינות, ראו באור 37ב(1) לדוחות הכספיים.

יובהר, כי צבר ההזמנות של הקבוצה אשר מחולק לרבעונים איננו יכול לחזות באופן מדויק את עיתוי ההכרה בהכנסות כמו גם את ביצוע התשלומים בפועל ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השוקיים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת, בין היתר משום שביצוע הצבר משתנה בהתאם לתנאים רבים, ובהם: תנאי השוק, דרישות הלקוח, היתרים נדרשים לביצוע עבודות, הסדרי מימון שהלקוח נדרש להם לצורך הפרויקט, עיכובים באספקות של חומרי גלם וציוד, ועוד. ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 74 להלן.

להלן טבלה המפרטת את ביצוע המחזוריים בפועל מול אומדן חלוקת הצבר לפי רבעונים במגזר הפעלה, שירות ואחזקה:

הכנסה שהוכרה בשנת 2021 (*) (אלפי ש"ח)	צבר עבודות ללא חברות כלולות שדווח בדוח השנתי של שנת 2020 למימוש בשנת 2021 (אלפי ש"ח)	
501,089	440,000	רבעון I 2021
527,918	445,000	רבעון II 2021
621,058	447,000	רבעון III 2021
577,622	420,000	רבעון IV 2021
2,227,687	1,752,000	סך הכל

(*) ההכנסה שהוכרה בשנת 2021 כוללת סכומים של עבודות שהתקבלו במהלך השנה.

לפרטים נוספים בדבר צבר העבודות ראו סעיף 14 בדוח הדירקטוריון.

36. תחרות

להלן נתונים על התחרות השוררת במגזר הפעלה, שירות ואחזקה בישראל, לפי פירוט של השירותים העיקריים במגזר:

36.1 FM - Facility Management – הקבוצה מעניקה שירות זה בעיקר בישראל. מספר המתחרים

הקיים בשוק רב. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בישראל הינו כ-15%-20%. מתחריה העיקריים של הקבוצה בתחום האחזקה וניהול נכסים הינם, בין היתר: מנוליד אלקטרו-מכניקה בע"מ, אפקון התקנות ושירותים בע"מ, ת.ד.ל בע"מ מקבוצת סודקסו, נתון תפעול ואחזקת נכסים בע"מ, מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ, רמות ניהול ואחזקה מסחרי בע"מ, השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ, אי.אס.אס. ניהול שירותים משולבים בע"מ, הון חברה להשקעות ונאמנות בע"מ, קבוצת נ.ת.מ נכסים בע"מ ומור - הנדסה - אחזקה - ואבטחה ירושלים בע"מ. בשנים האחרונות חברות FM גלובליות גדלות בנתח השוק המקומי דרך זכיה במכרזים גלובליים של חברות שיש להן נוכחות בארץ (כגון: CBRE, JLL, Cushman and Weikfield ו-The instant Group). מתחריה העיקריים של הקבוצה בתחום הניקיון הינם המשרד הנקי נקיון ואחזקה (1987) בע"מ, איי אס אס – אשמרת בע"מ, קבוצת א. דינמיקה, שלג לבן (1986) בע"מ, טי אנד אם אור אורלי שחקים בע"מ וקבוצת מיקוד. בשנת 2021, השלימה החברה את עסקת רכישת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של אלקטרה אפיקים, בה החברה מחזיקה 51% ולגביה יש לחברה אופציה לרכישת 49% הנותרים. במסגרת פעילות אלקטרה אפיקים במגזר פעילות זה, מפעילה הקבוצה מערך הסעות לגופים פרטיים, מוסדיים, מפעלים, מוסדות לימוד, מזדמנים ועוד. שוק ההיסעים מתאפיין בריבוי שחקנים, המספקים שירותי הסעה מגוונים, לצרכים שונים ולמגוון רחב של קהלי יעד. למיטב ידיעת הקבוצה, על מתן שירותי ההיסעים מתחרות מספר מצומצם של חברות גדולות (20-10 חברות) בעלות למעלה מ-100 רכבי הסעה, וכן עשרות חברות בהיקפי פעילות בינוניים ומאות חברות קטנות ומקומיות, כאשר מרבית השחקנים בשוק ממוקדים בפעילות באזור גאוגרפי מסוים.

36.2. **שירות למערכות אלקטרו-מכאניות** – שירות זה מוענק על ידי הקבוצה בישראל ובח"ל. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בישראל הינו כ-25%-30%. לקבוצה מתחרים רבים בתחום, שעל העיקריים בהם נמנים, בין היתר: משב הנדסת קירור ומיזוג אוויר (1965) בע"מ, אפקון התקנות ושירותים בע"מ, קוסטנטין את אטש בע"מ, ת.ד.ל בע"מ מקבוצת סודקסו, ורידיס איכות הסביבה – אנרגיה ושירותים בע"מ ו-ד. סער - הנדסת מיזוג אוויר בע"מ.

36.3. **שירות למעליות, דרגנועים ומעלונים** – שירות זה מוענק על ידי הקבוצה בישראל. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בישראל הוא כ-20%-25%. לקבוצה מתחרים רבים בתחום, שעל העיקריים בהם נמנים, בין היתר: Thyssen, Schindler, Kone ואינטר-אפ מעליות בע"מ.

36.4. **הפעלת מכוני טיהור שפכים** – הקבוצה מעניקה שירות זה בישראל. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בישראל הוא כ-16%. מתחריה העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר: מקורות חברת מים בע"מ, ר.ג.א שירותים ונקיון (ישראל) 1987 בע"מ, מנרב אחזקות בע"מ, גיי. אי. אס. גלובל אנורומנטל סולושנס בע"מ ושטאנג בניה והנדסה בע"מ.

37. הון אנושי

החברה וחברות מאוחדות בקבוצה מעסיקות במגזר 7,664 עובדים בארץ ובח"ל, לרבות 69 עובדי איגוד המועסקים על ידי חברה הפועלת בארה"ב. לפרטים נוספים ראו סעיף 63 (הון אנושי) להלן.

38. חומרי גלם וספקים

נכון למועד הדוח קיימת תנודתיות במחירי חומרי הגלם אשר מצריכה מהקבוצה לנקוט בפעולות הגנה כאלה ואחרות באופן שוטף. פעולות אלה מקטינות את חשיפת החברה לתנודתיות מחירי חומרי הגלם. להלן תיאור תמציתי של חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה במגזר, זמינותם ומקורם הגיאוגרפי:

חומר הגלם	זמינות	מקור גיאוגרפי
ציוד וחומרים למערכות מיזוג אויר ואוורור	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק
ציוד וחומרים למערכות אינסטלציה	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק
ציוד וחומרים למערכות גילוי וכיבוי אש	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה
ציוד וחומרים למערכות חשמל מתח נמוך וגבוה	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה
ציוד וחלפים לתחום הגנטורים	עד 5 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, המזרח הרחוק וטורקיה
ציוד וחומרים למערכות בקרה	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה
ציוד וחלפים למעליות נוסעים, דרגנועים ומעליות משא	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק
ציוד וחומרי אספקה טכנית לאחזקה	עד 30 ימים	שוק מקומי

39. נכסים לא מוחשיים

להלן פירוט לגבי נכסי הקניין הרוחני העיקריים של המגזר:

39.1. זכויות להפעלת מתקן לטיהור שפכים

לפרטים בדבר זכויות אלה, ראו ביאורים כ2', ככא', ו-20 בדוחות הכספיים.

39.2. תיקי שירות למעליות

תיקי שירות למעליות נתקבלו בחלקם כהמשך לחוזה התקנת המעליות ובחלקם נרכשו על ידי הקבוצה מנותני שירותי אחזקה אחרים. עלות רכישת תיקי השירות מוצגת כרכוש אחר במאזן והיא מופחתת על-פי אורך החיים הצפוי לתיק לפי הערכת הנהלת הקבוצה.

לפרטים נוספים ראו ביאורים כ2' ו-18 בדוחות הכספיים.

39.3. קשרי לקוחות

לקבוצה קשרי לקוחות חוזיים אשר נרכשו במסגרת עסקאות צירוף עסקים. קשרי הלקוחות החוזיים הינם בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר ומוצגים בעלות בניכוי פחת שנצבר.

39.4. מוניטין

לפרטים בדבר מוניטין שנוצר בקבוצה, ראו ביאורים כ2' ו-18 בדוחות הכספיים.

40. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

- 40.1. **חלקי חילוף למעליות** – בהתאם לצו הגבלים עסקיים (דרכי הספקה של חלקי חילוף לשירות תיקון ואחזקה של מעליות חשמליות) התשמ"ד-1984, קיימת הגבלה על המחיר המקסימאלי שניתן לגבות בגין חלקי חילוף למעליות. המחיר המקסימאלי שבו יכולה הקבוצה למכור את חלקי החילוף של המעליות, נקבע על-פי חישוב המורכב מעלות חלק החילוף לקבוצה בתוספת שיעור רווח קבוע.
- 40.2. **בטיחות בעבודה** – הקבוצה מקפידה לעמוד בדרישות דיני הבטיחות השונים ובכללם, לדוגמה, הדרישות בנושא בדיקות מערכות גילוי וכיבוי אש ומערכות כריזה והדרישות בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988, בנושא מינוי מנהל עבודה כל אימת שהחברה משמשת "מבצע בניה". כמו כן, הקבוצה משקיעה משאבים לצורך עמידה בדרישות תקני בטיחות וולונטריים (דוגמת ת"י 18001 – תקן ניהול בטיחות וגהות בעבודה) ובכלל זה, הקימה פורום ממוני בטיחות מורחב בראשותו של סמנכ"ל משאבי אנוש, בו חברים כלל ממוני הבטיחות המועסקים בכל אחת מהחברות בקבוצה. פורום זה נועד, בין היתר, לטובת שיתוף ידע, תחקור אירועים והגברת הסינרגיה בין החברות.
- 40.3. **תו תקן ISO 9001** – הקבוצה פועלת בהתאם לדרישות תו תקן ISO. על-מנת לעמוד בדרישות לקבלת תו התקן, חייבת הקבוצה לעמוד בסטנדרטים נדרשים של מכון התקנים הישראלי ובבדיקתם באופן תקופתי על ידי גורמים מוסמכים.
- 40.4. **רישיון לעבודה בחשמל** – הקבוצה נדרשת על-פי חוק החשמל, תשי"ד-1954, להעסיק עובדים מוסמכים בעלי רישיונות לעבודת חשמל מתאימים.
- 40.5. **רישיון לעבודה במעליות** – על-פי צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (התקנת מעליות ומתן שירות למעליות), התשמ"ד-1984, מורשית הקבוצה לעסוק בהתקנה ומתן שירות למעליות חשמליות, מעליות הידראוליות, מעלונים ומעליות פס שיניים בכפוף לכך שהתקנה ושירות כאמור, יינתנו באמצעות מחזיקים בתעודות מעליתן מוסמך ובקיום תקנים ונהלים למתן שירות.
- 40.6. **אישור משרד הכלכלה על בטיחות המעליות בשירות** – על-פי פקודת הבטיחות בעבודה, התש"ל-1970, חייבת כל מעלית בשירות החברה להיבדק פעמיים בשנה בדיקת בטיחות על ידי בודק מוסמך מטעם האגף לפיקוח על העבודה במשרד הכלכלה.
- 40.7. **תקנים לטיהור מי שפכים** – הקבוצה כפופה להנחיות ביחס לרמת איכות מים על-פי תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין), התש"ע-2010. לשם כך מבצעת הקבוצה בדיקות יומיות של איכות המים במט"שים אותם היא מפעילה, ומגישה דיווחים חודשיים ביחס לאיכות המים לרשויות הרלבנטיות.
- 40.8. **שירותי ההיסעים** - הקבוצה כפופה לתקנות התעבורה, הוראות המפקח על התעבורה, הוראות אגף קציני הבטיחות במשרד התעבורה, וכן הוראות פרטניות בנוגע לשוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות – אשר נאכפות על ידי קציני הבטיחות של החברה.

41. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

הפעלת מט"שים ואחזקת תחנות שאיבה

הקבוצה פועלת בתחום הפעלת מט"שים ואחזקת תחנות שאיבה של רשויות מקומיות ותאגידי מים ברחבי הארץ. הפעילות בתחום מתבצעת במסגרת הסכמי תפעול קצרי וארוכי טווח לפי העניין.

41.1. **תחולת הוראות הדין** – הוראות הדין המרכזיות והייחודיות החלות על הקבוצה במסגרת פעילותה במגזר הינן הוראות חוק המים, התשי"ט-1959, תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התש"ע-2010 ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (שימוש בבוצה וסילוקה), התשס"ד-2004.

על-פי הסכמי ההתקשרות והוראות הדין, כפי שפורטו לעיל, הקבוצה נושאת באחריות באשר לאיכות מי הקולחין שהיא מזרימה, לתקינות פעילותם של המט"שים אותם היא מפעילה, לטיפול בבוצה או פינוי הבוצה בהתאם להוראות הדין, ולביצוען של בדיקות דיגום וניטור ופרסומן כמפורט בתקן האיכות בו נדרשת החברה לעמוד ובהסכמי ההתקשרות עליהם חתומה הקבוצה.

41.2. **חשיפה לסיכונים סביבתיים** – הקבוצה עשויה להיחשף לסיכונים עקב פגיעה בסביבה, כתוצאה מפעילות בלתי תקינה של המט"שים או כתוצאה מאי-עמידה באיכות מי הקולחין הנדרשת בתקנות, אשר עלולות לגרום נזק סביבתי שתוצאותיו עלולות להיות מפגע ריח סביבתי או זיהום של מי תהום או קרקע.

41.3. **השלכות ההוראות על התאגיד** – על מנת לעמוד בהוראות הדין החלות עליה, הקבוצה פועלת בהתאם לייעוץ משפטי אותו היא מקבלת ובהתאם להוראות הדין, ובכלל זה מבצעת פעולות דיגום וניטור וכן פעולות תחזוקה וייעול לצורך שמירה על עמידתם של המט"שים בתקני האיכות המוכתבים על ידי הוראות הדין.

41.4. **הליכים משפטיים** – הקבוצה ומי מנושאי המשרה הבכירים בה אינם צד להליך משפטי מהותי בקשר עם פגיעה כלשהי באיכות הסביבה.

41.5. **מדיניות ניהול הסיכונים הסביבתיים** – להערכת החברה אין בפעילות הקבוצה במגזר זה סיכונים סביבתיים אשר צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה. בנוסף, לצורך הקטנת חשיפתה לעלויות סביבתיות, שעלולות להיגרם לה כתוצאה מתביעות בגין גרימה, לכאורה, של נזקים סביבתיים, לקבוצה מערך ביטוחי אשר נועד לכסות חשיפה מסוג זה. הסכום הכולל של עלויות סביבתיות בהן נשאה הקבוצה בתקופת הדוח לשם מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה מסתכם בכ- 23.1 מיליוני ש"ח.

פינוי תימלחות

הקבוצה מפעילה מתקן לפינוי תימלחות לים במסגרת הסכם עם מדינת ישראל. תוקף ההסכם הינו עד לחודש ינואר 2025.

41.6. לצורך הפעלת מתקן התימלחות פועלת הקבוצה מכוח החוק למניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, שמ"ח-1988 והתקנות לפיו, ובהתאם להיתר הזרמה לים שהיא מקבלת מדי תקופה מהמשרד להגנת הסביבה ("ההיתר").

41.7. **חשיפה לסיכונים סביבתיים** – הקבוצה עלולה להיחשף לסיכונים סביבתיים כתוצאה מאי-עמידה בתנאי ההיתר לצורך הפעלתו של מתקן התימלחות אשר תגרום לזיהום מי הים.

41.8. **השלכות הוראות הדין על הקבוצה** – פעילות הקבוצה במסגרת ההיתר שניתן לה מאפשרת לה לפעול באזור פעילותה ללא מתחרים אשר לא קיבלו היתר דומה. על הקבוצה מוטל לנטר את הסביבה הימית ולבצע ניטור יבשתי טרם הזרמת התימלחות לים. הקבוצה השקיעה במערכת ניטור מקוון על מנת להעביר את תוצאות הדיגום בזמן אמת באמצעות ביצוע של בדיקות מעבדה מקומיות.

לפירוט נוסף בעניין זה ראו סעיף 67 להלן.

42. הסכמים מהותיים

לפירוט הסכמים מהותיים והתקשרויות הנוגעים למגזר – ראו ביאור 32ב' בדוחות הכספיים.

43. הליכים משפטיים

לפירוט הליכים משפטיים הנוגעים למגזר – ראו ביאור 32א' בדוחות הכספיים.

ד. מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

44. מידע כללי על תחום הפעילות

44.1. מבנה תחום הפעילות

ראו סעיף 2.4 לעיל.

44.2. שינויים בהיקף הפעילות

בתקופת הדוח, חתמה אלקטרה השקעות, על הסכמתה לתנאי רשות מקרקעי ישראל על הקצאה לאלקטרה השקעות של 8 מגרשים ברמת גן, מכוח הסכם סיחור אופציה אותו רכשה אלקטרה השקעות מחוכרי כפר אז"ר. בהתאם, אלקטרה השקעות רכשה את הקרקע, עליה, בהתאם לתב"ע המאושרת, צפויה אלקטרה השקעות להקים כ- 495 יחידות דיור. לפירוט נוסף, ראה ביאור ב'12(10) לדוחות הכספיים.¹⁰

כמו כן, בתקופת הדוח, אלקטרה השקעות קיבלה הודעה על זכייתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת מגרש ביהוד מונסון הכלול בתב"ע מאושרת בשטח של כ-8 דונם הכולל 204 יחידות דיור ושטחי מסחר. עלות המגרש הינה כ-375 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ), עלויות הפיתוח מסתכמות לכ-27 מיליוני ש"ח והעלות הכוללת להקמת הפרויקט צפויה להסתכם לכ-680 מיליוני ש"ח. לפירוט נוסף, ראה ביאור ב'12(11) לדוחות הכספיים.¹¹

סה"כ יח"ד של אלקטרה השקעות, תחת המותג "אלקטרה מגורים", שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה במהלך תקופת הדוח הינה 314 יח"ד. יתרת מלאי הדירות של אלקטרה השקעות, תחת המותג "אלקטרה מגורים", נכון למועד הדוח עומדת על 1,189 יח"ד.

להלן פירוט הנתונים האמורים, נכון למועד הדוח, בחלוקה לפרויקטים:

¹⁰ הערכות החברה בדבר הפרויקט מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא. הערכות אלו מתבססות גם על גורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה ובהם: תנאי השוק, דרישות הלקוח, היתרים נדרשים לביצוע עבודות, הסדרי מימון שהלקוח נדרש להם לצורך הפרויקט, עיכובים באספקות של חומרי גלם וציוד. הערכות אלו עשויות להיות מושפעות גם מגורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 74 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.

¹¹ להערכת החברה העלות הכוללת הצפויה של הפרויקט, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע הקיים בידי החברה נכון למועד הדוח, ואשר התממשותו תלויה בגורמים חיצוניים לחברה, ובין היתר תנאי השוק, התקשרות עם צדדים שלישיים, קבלת היתרים ואישורים ושאר גורמי הסיכון המשפיעים על החברה.

שם הפרויקט	מיקום	מועד תחילת הפיקט	מועד סיום משוער	סה"כ יח"ד / שטחים	עלות בספרים (אלפי ש"ח)	כמות שנתמו לגביהם הסכמי מכירה	כמות יח"ד שנתמו במלאי	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי ממכירת הדירות (אלפי ש"ח)	מתוכו, רווח גולמי שהוכר בדוח רווח והפסד (אלפי ש"ח)	מתוכו רווח שטרם הוכר (אלפי ש"ח)
אכזיב (50%)*	נהריה, ישראל	2016	2024 בשלבים	373 יח"ד	17,262	224 יח"ד	149 יח"ד	488,690	100,703	45,568	55,135
אלקטרה על הים	בת ים, ישראל	2017	2020	106 יח"ד; 3,990 מ"ר מסחר ותעסוקה	3,962	105 יח"ד; 931 מ"ר מסחר ו-3,059 מ"ר תעסוקה	1 יח"ד	292,996	88,057	86,506	1,551
אלקטרה בשדרה	רעננה, ישראל	2017	2020	94 יח"ד, 900 מ"ר מסחר	---	94 יח"ד; 900 מ"ר	---	230,803	50,924	50,924	---
אלקטרה מול הנוף	רמלה, ישראל	2017	2019	252 יח"ד	---	252 יח"ד	---	352,070	47,238	47,238	---
אלקטרה בשכונת הקאנטרי	רעננה, ישראל	2019	2022	89 יח"ד; 400 מ"ר מסחר	13,250	89 יח"ד	400 מ"ר מסחר	166,154	28,018	24,266	3,752
אלקטרה באור ים	אור עקיבא, ישראל	2019	2021	328 יח"ד	6,470	327 יח"ד	1 יח"ד	488,165	104,943	98,641	6,302
אלקטרה בגבעת שמואל מגרש 1	גבעת שמואל, ישראל	2022	2025	80 יח"ד	72,459	---	80 יח"ד	194,872	28,660	---	28,660
אלקטרה "לייף סטייל" בגבעת שמואל	גבעת שמואל, ישראל	2020	2023	114 יח"ד	47,745	66 יח"ד	1 יח"ד	185,325	28,181	14,962	13,219
אלקטרה "לייף סטייל" ברמת גן	רמת גן, ישראל	2023	2026	495 יח"ד	689,022	---	495 יח"ד	1,360,000	260,000	---	260,000
אלקטרה ביהוד מונסון	יהוד מונסון	2023	2026	204 יח"ד, 1,200 מ"ר מסחר	---	---	204 יח"ד, 1,200 מ"ר מסחר	---	---	---	---
אלקטרה "לייף סטייל" שמורת הים בת ים	בת ים, ישראל	2021	2024	78 יח"ד	40,067	38 יח"ד	6 יח"ד	136,637	24,173	4,106	20,067
אלקטרה "לייף סטייל" כוכב הפארק בת ים	בת ים, ישראל	2022	2024	160 יח"ד	9,091	37 יח"ד	30 יח"ד	202,036	32,913	---	32,913
אלקטרה "לייף סטייל" קרני ים בת ים	בת ים, ישראל	2022	2024	174 יח"ד	6,427	---	61 יח"ד	227,772	25,822	---	25,822
אלקטרה "לייף סטייל" בנתניה	נתניה, ישראל	2021	2023	119 יח"ד	65,370	65 יח"ד	4 יח"ד	184,109	37,853	6,451	31,402
אלקטרה בנתניה 2	נתניה, ישראל	2022	2024	118 יח"ד	10,484	29 יח"ד	40 יח"ד	197,646	49,814	---	49,814
ראשון לציון 101	ראשון לציון, ישראל	2022	2024	142 יח"ד	24,663	62 יח"ד	45 יח"ד	197,130	37,104	---	37,104
ראשון לציון 134 (50%)*	ראשון לציון, ישראל	2022	2025	215 יח"ד להשכרה ומעונות סטודנטים; 5,360 מ"ר מסחר ותעסוקה	65,646	---	5,360 מ"ר מסחר ותעסוקה	---	---	---	---
אלקטרה בהוד השרון	הוד השרון, ישראל	2022	2025	142 יח"ד	14,579	---	72 יח"ד	180,933	28,328	---	28,328
סך הכל				3,068 יח"ד; 215 יח"ד להשכרה ומעונות סטודנטים; 11,850 מ"ר מסחר ותעסוקה	1,086,497	1,388 יח"ד; 4,890 מ"ר מסחר ותעסוקה	1,189 יח"ד; 6,960 מ"ר מסחר ותעסוקה	5,085,338	972,731	378,662	594,069

* מייצג את חלק הקבוצה, לפי שיעור החזקתה בפרויקט.

המידע המפורט לעיל בדבר מועד הסיום המשוער, הכנסות צפויות ורווח גולמי צפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, נתוני עלויות, תוכניות עבודה, תחזיות מכירות של אלקטרה השקעות נכון למועד הדוח, הערכות שונות ביחס למצב השוקים בהם פועלת הקבוצה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בקבוצה, כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם, שינויים בשערי מטבע, ביקושים וכיו"ב. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות הקבוצה המפורטות להלן.

44.3 גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים לתחום זה:

- 44.3.1. איתנות פיננסית – מאפשרת העמדת מימון לביצוע פרויקטים ומקטינה את התלות של החברה באשראי בנקאי.
- 44.3.2. מיקום קרקעות באזורי ביקוש, תוך תמחור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים.
- 44.3.3. מיצוב ומיתוג נכונים של הפרויקטים ושמירה על מוניטין.
- 44.3.4. בקורות תקציב, בקורות תהליך ועמידה בלוחות זמנים.
- 44.3.5. יתרון לגודל – בישראל, הקבוצה נהנית מיתרון לגודל בכלל התחומים של הענף החל מרכישת קרקעות ומשא ומתן מול בעלי זכויות במקרקעין, יכולת פריסה גיאוגרפית, ארון הרוכשים וזמינות אשראי.
- 44.3.6. ניסיון בייזום וניהול פרויקטים לבניה למגורים ושאינה למגורים.
- 44.3.7. הון אנושי – רמת מקצועיות גבוהה של עובדי החברה, מאפשרת תכנון נכון מבחינה כלכלית של הפרויקטים השונים, לרבות התאמתם לצרכי שוק משתנים.
- 44.3.8. ביסוס מעמד התאגיד בשוק, מקנה לו היכרות עם גורמים בענף ומאפשר ביצוע שיתופי פעולה אסטרטגיים.
- 44.3.9. מערכות מידע – הקבוצה הטמיעה מערכת ERP לניהול כולל של תיק הלקוח, דבר המקנה יתרון ניהול משמעותי.

45 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים45.1 חסמי כניסה

- 45.1.1. העיסוק בתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום מצריך חוסן פיננסי המקנה יכולת לגייס הון ומימון, ומאפשר להשקיע בפרויקטים תוך התבססות על ההון העצמי ומינופו.
- 45.1.2. לצורך פיתוח והקמה של נדל"ן נדרשים ידע וניסיון ברכישת קרקעות, תכנון, ניהול ופיקוח של פרויקטים בתחום הנדל"ן.
- 45.1.3. ביסוס מעמד התאגיד בשוק, מקנה לו היכרות עם גורמים בענף ומאפשר ביצוע שיתופי פעולה אסטרטגיים.

45.2 חסמי יציאה

- 45.2.1. קושי במימוש מהיר של נכסים/קרקעות (כפוף לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק).
- 45.2.2. תקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים.
- 45.2.3. התחייבויות ארוכות טווח כלפי גופים מממנים.

45.2.4. התחייבויות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות, רוכשים.

46. מוצרים ושירותים

נכון למועד הדוח, הקבוצה מחזיקה, לרבות באמצעות חברות מוחזקות, בנכסי נדל"ן בייזום בארץ ובחו"ל, בשיעורי החזקה שונים.

לפרטים נוספים ראו ביאורים 12, 14 ג' ו- 21 בדוחות הכספיים.

46.1. פירוט נכסי הנדל"ן בייזום (נכון ליום המאזן)

להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים של אלקטרה השקעות למעט פרויקטים זניחים:

המידע המפורט בטבלאות להלן בדבר מועד ההשלמה המתוכנן, מחיר מכירה ועלות הקמה הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, נתוני עלויות, תוכניות עבודה, תחזיות מכירות של אלקטרה השקעות נכון למועד הדוח, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בקבוצה, כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם, שינויים בשערי מטבע, ביקושים וכיו"ב. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות הקבוצה המפורטות להלן.

46.1.1. ריכוז נתונים אודות פרויקטים שהקבוצה מבצעת ליום 31.12.2021

שם הפרויקט	מיקום	חלק הקבוצה %	יח"ד / שטחים	עלות בספרים (אלפי ש"ח)	יתרת רווח צפוי לפני מס שטרם הוכר בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	שיעור השלמה (ביצוע הנדסי)	מועד צו התחלת עבודה	מועד סיום צפוי (אישור אכלוס)	שיעור יח"ד / השטחים שנמכרו %	ביאור בדוחות כספיים
אלקטרה "לייף סטייל" בגבעת שמואל	גבעת שמואל, ישראל	100	מגורים - 114 יח"ד	47,745	13,219	59%	יוני 2020	2023	99	12
אלקטרה בשכונת הקאנטרי	רעננה, ישראל	100	מגורים - 89 יח"ד ; מסחר - 400 מ"ר	13,250	3,752	96%	ספטמבר 2019	2022	מגורים - 100 ; מסחר - 0	12
אלקטרה "לייף סטייל" שמורת הים בת ים	בת ים, ישראל	100	מגורים - 78 יח"ד	40,067	20,067	9%	יוני 2021	2024	86	12
אלקטרה "לייף סטייל" בנתניה	נתניה, ישראל	100	מגורים - 119 יח"ד	65,370	31,402	30%	ינואר 2021	2023	94	12
Plauniki – שלב א'	ריגה, לטביה	99	מגורים – 153 יח"ד מסחר – 2,000 מ"ר	23,764	10,376	81%	ינואר 2021	2022	58	12

46.1.2. ריכוז נתונים אודות פרויקטים של הקבוצה שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה במלואה נכון ליום 31.12.2021

שם הפרויקט	מיקום	חלק הקבוצה %	יח"ד / שטחים	עלות בספרים לפי מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	גיל מלאי יח"ד לפי מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	יתרת רווח צפוי לפני מס שטרם הוכר בדוחות הכספיים	שיעור יח"ד / השטחים שנמכרו %	ביאור בדוחות כספיים
אלקטרה על הים	בת ים, ישראל	100	מגורים - 106 יח"ד; מסחר - 931 מ"ר; משרדים - 3,059 מ"ר	0-6 חודשים : 28,799 6-12 חודשים : 29,081 12-18 חודשים : 27,285 מעל 24 חודשים : 3,962	0-6 חודשים : 3 6-12 חודשים : 3 12-18 חודשים : 3 מעל 24 חודשים : 3 חודשים : 1	1,551	מגורים - 99; מסחר - 100; משרדים - 100	12
אכזיב שלבים א' + ב' (*)	נהריה, ישראל	50	מגורים - 216 יח"ד	0-6 חודשים : 71,986 6-12 חודשים : 71,012 12-18 חודשים : 67,184 מעל 24 חודשים : 6,868	0-6 חודשים : 72 6-12 חודשים : 68 12-18 חודשים : 66 מעל 24 חודשים : 7	1,935	97	12
אלקטרה באור ים	אור עקיבא, ישראל	100	מגורים - 328 יח"ד	6-0 חודשים : 6,470	0-6 חודשים : 1	6,302	99	12

* מייצג את חלק הקבוצה, לפי שיעור החזקתה בפרויקט.

46.1.3. ריכוז נתונים אודות פרויקטים שהקבוצה טרם החלה בביצועם

שם הפרויקט	מיקום	חלק הקבוצה %	מועד רכישת הזכויות	סטטוס תב"ע	יח"ד / שטחים צפויים	עלות בספרים (אלפי ש"ח)	ביאור בדוחות כספיים
אלקטרה מגורים							
אלקטרה "לייף סטייל" כוכב הפארק בת ים	בת ים, ישראל	100	2018	מאושרת	מגורים - 160 יח"ד	9,091	12
אלקטרה "לייף סטייל" קרני ים בת ים	בת ים, ישראל	100	2018	מאושרת	מגורים - 174 יח"ד	6,427	12
אלקטרה בנתניה 2	נתניה, ישראל	100	2018	מאושרת	מגורים - 118 יח"ד	10,484	12
אלקטרה בגבעת שמואל מגרש 1	גבעת שמואל, ישראל	100	2020	שלבי אישור	מגורים - 80 יח"ד	72,459	12
ראשון לציון 101	ראשון לציון, ישראל	100	2019	מאושרת	מגורים - 142 יח"ד	24,663	12
ראשון לציון 134 (**)	ראשון לציון, ישראל	50	2020	מאושרת	מעונות סטודנטים - 115 יח"ד; שכירות - 100 יח"ד; מסחר - 1,800 מ"ר; תעסוקה - 3,560 מ"ר	65,646	12
אלקטרה "לייף סטייל" ברמת גן	רמת גן, ישראל	100	2021	מאושרת	מגורים - 495 יח"ד	689,022	21, 12
אלקטרה ביהוד מונסון	יהוד מונסון, ישראל	100	2021	מאושרת	מגורים - 204 יח"ד מסחר - 1,200 מ"ר	---	12
אלקטרה בהוד השרון	הוד השרון, ישראל	100	2020	מאושרת	מגורים - 142 יח"ד	14,579	12
אכזיב שלבים ג' + ד' (**)	נהריה, ישראל	50	2014	מאושרת	מגורים - 157 יח"ד	10,394	12
אלקטרה השקעות							
Planetograd (*)	סנט פטרסבורג, רוסיה	50	2007	מאושרת	מגורים - 1,460,000 מ"ר מסחר - 150,000 מ"ר	144,120	14ג'
Kalimanci – Hills	ורנה, בולגריה	100	2006-2008	מאושרת	מגורים - 5,000 יח"ד מסחר - 25,000 מ"ר	30,613	21
Business Center - Platinum Tower	ורנה, בולגריה	100	2007	מאושרת	משרדים - 23,000 מ"ר	4,088	21
Plauniki – שלבים ב' ו-ג'	ריגה, לטביה	99	2007	מאושרת	מגורים - 450 יח"ד	5,531	21
Pory	ורשה, פולין	100	2007	מאושרת	מגורים ומסחר - 8,000 מ"ר	26,276	12

* משקף השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. לפירוט בדבר הסכמי מכר והליכים משפטיים, ראה ביאור 14ג' לדוחות הכספיים.
** מייצג את חלק הקבוצה, לפי שיעור החזקתה בפרויקט.

46.1.4. גילוי לעניין הסכמי מימון וליווי בנקאי לפרויקטים (כל הסכומים באלפי ש"ח)

שם	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.2021	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול ערביות ליום 31.12.2021	סה"כ מסגרת אשראי	האם Non-Recourse	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי ליום 31.12.2021 ולמועד פרסום הדוח
אלקטרה בשדרה	42,000	42,000	119,600	43,038	161,600	Recourse	פריים +	לא צמודה	כן
אלקטרה באור ים	165,000	165,000	296,000	81,698	461,000	Recourse	פריים +	לא צמודה	כן
אלקטרה "לייף סטייל" בגבעת שמואל	40,000	40,000	242,300	93,248	282,300	Recourse	פריים +	לא צמודה	כן
אלקטרה "לייף סטייל" בנתניה	10,000	10,000	265,700	262,112	275,700	Recourse	פריים +	לא צמודה	כן
אלקטרה "לייף סטייל" שמורת הים בת ים	39,000	39,000	179,000	26,300	218,000	Recourse	פריים +	לא צמודה	כן
אלקטרה בנתניה 2	10,000	10,000	284,200	144,516	294,000	Recourse	פריים +	לא צמודה	כן
אלקטרה "לייף סטייל" מתחם האלף	52,000	52,000	313,000	313,000	365,000	Recourse	פריים +	לא צמודה	כן
Plauniki – שלב א'	22,362	14,131	---	---	22,362	Non-Recourse	EURIBOR+	לא צמודה	כן

* בקשר למימון ותנאי אשראי ליווי הפרויקטים, ראה ביאור 23 בדוחות הכספיים.

** הקבלן הראשי בפרויקטים לעיל (למעט פרויקט Plauniki) הוא אלקטרה בניה, חברה בת של החברה.

*** נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בחברת הפרויקט – 50%. חלקה של אלקטרה בניה בקבלן ההקמה – 50%.

**** הנתונים לעיל אינם כוללים אשראי שאינו תחת חשבון ליווי בפרויקטים "אלקטרה בגבעת שמואל – מגרש 1", "ראשון לציון 134" ו"רמת גן" בסך של 54,700 אלפי ש"ח, 48,920 אלפי ש"ח ו- 685,002 אלפי ש"ח בהתאמה.

46.1.5. גילוי לעניין פרויקטי נדל"ן יזמי, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (כל הסכומים באלפי ש"ח)

א. פרויקטים בביצוע¹²

שם הפרויקט ומאפייניו	תקופת הדיווח	עלות קרקע והיטלים	עלות בניה (**)	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	שיעור השלמה כספי	כמות יח"ד / שטח שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה	תמורה כוללת צפויה (לרבות מחוזים שטרם נחתמו)	תמורה כוללת בחוזי מכירה מחייבים שנחתמו	מחיר ממוצע למ"ר בפועל בתקופה השוטפת	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושבה התמורה הכוללת הצפויה	מקדמות שנתקבלו ליום האחרון של התקופה	סה"כ רווח גולמי צפוי	מתוכו, רווח גולמי שהוכר בדוח רווח והפסד
אלקטרה "לייף סטייל" בגבעת שמואל ישראל, מיקום: גבעת שמואל, ישראל	2021	16,232	100,761	40,151	157,144	89,093	68,051	56.7%	66 יח"ד	162,098	185,325	19.3	19	82,734	28,181	14,962
	2020	16,232	97,269	23,961	137,462	18,924	118,538	13.8%	39 יח"ד	94,674	161,723	18.7	18	27,263	24,261	2,481

(*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.

(**) כולל אגרות והיטלי בניה.

¹² נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח, ללא מע"מ.

שם הפרויקט ומאפייניו	תקופת הדיווח	עלות קרקע והיטלים	עלות בניה (**)	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	שיעור השלמה כספי	כמות יח"ד/ שטח שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה	תמורה כוללת בחוץ מכירה מחייבים שנחתמו	תמורה כוללת צפויה (לרבות מחוזים שטרם נחתמו)	מחיר ממוצע למ"ר בפועל בתקופה השוטפת	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושבה התמורה הכוללת הצפויה	מקדמות שנתקבלו ליום האחרון של התקופה	סה"כ רווח גולמי צפוי	מתוכו, רווח גולמי שהוכר בדוח רווח והפסד
אלקטרה בשכונת הקאנטרי מיקום: רעננה, ישראל מועד תחילת הפרויקט: ספטמבר 2019 מועד סיום משוער: 2022 סה"כ מ"ר או יח"ד בפרויקט: 89 יח"ד ו- 400 מ"ר מסחר	2021	61,653	69,132	7,351	138,136	119,384	18,752	86.4%	89 יח"ד	155,260 - מסחר - 10,894	יח"ד - ; 155,260 - מסחר - 10,894	יח"ד - ; 15.71 - מסחר - 25.9	יח"ד - ; 15.71 - מסחר - 25.9	121,923	28,018	24,266
	2020	61,653	68,130	7,291	137,074	54,088	82,986	39.4%	81 יח"ד	123,229 - מסחר - 10,894	יח"ד - ; 151,045 - מסחר - 10,894	יח"ד - ; 15.2 - מסחר - 25.9	יח"ד - ; 15.2 - מסחר - 25.9	76,936	24,865	9,414

(*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.

(**) כולל אגרות והיטלי בניה.

מתוכו, רווח גולמי שהוכר רווח והפסד	סה"כ רווח גולמי צפוי	מקדמות שנתקבלו ליום האחרון של התקופה	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושבה התמורה הכוללת הצפויה	מחיר ממוצע למ"ר בפועל בתקופת השוטפת	תמורה כוללת צפויה (לרבות מחוזים שטרם נחתמו)	תמורה כוללת בחוזה מכירה מחייבים שנחתמו	כמות יח"ד/ שטח שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה	שיעור השלמה כספי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות אחרות	עלות בניה (**)	עלות קרקע והיטלים	תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו
4,106	24,173	25,626	24.83	24.87	136,637	110,197	38	20.7%	89,232	23,231	112,463	24,080	81,473	6,910	2021	אלקטרה "לייף סטייל" שמורת הים, בת ים מיקום: בת ים, ישראל מועד תחילת הפרויקט: יוני 2021 מועד סיום משוער: 2024 סה"כ מ"ר או יח"ד בפרויקט: 78 יח"ד

(*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.

(**) כולל אגרות והיטלי בניה.

מתוכו, רווח גולמי שהוכר בדוח רווח והפסד	סה"כ רווח גולמי צפוי	מקדמות שנתקבלו ליום האחרון של התקופה	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושבה התמורה הכוללת הצפויה	מחיר ממוצע למ"ר בפועל בתקופה השוטפת	תמורה כוללת צפויה (לרבות מחוזים שטרם נחתמו)	תמורה כוללת בחזי מכירה מחייבים שנחתמו	כמות יח"ד/ שטח שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה	שיעור השלמה כספי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות אחרות	עלות בניה (**)	עלות קרקע והיטלים	תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו
6,451	37,853	61,392	20.10	20.57	184,109	162,064	65	20.4%	115,046	29,469	144,515	31,470	100,946	12,099	2021	אלקטרה "לייף סטייל" בנתניה מיקום: נתניה, ישראל מועד תחילת הפרויקט: ינואר 2021 מועד סיום משוער: 2023 סה"כ מ"ר או יח"ד בפרויקט: 119 יח"ד

(*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.

(**) כולל אגרות והיטלי בניה.

מתוכו, רווח גולמי שהוכר בדוח רווח והפסד	סה"כ רווח גולמי צפוי	מקדמות שנתקבלו ליום האחרון של התקופה	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושבה התמורה הכוללת הצפויה	מחיר ממוצע למ"ר בפועל בתקופה השוטפת	תמורה כוללת צפויה (לרבות מחוזים שטרם נחתמו)	תמורה כוללת בחוזי מכירה מחייבים שנחתמו	כמות יח"ד/ שטח שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה	שיעור השלמה כספי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות אחרות	עלות בניה (**)	עלות קרקע והיטלים	תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו
-	10,376	746	4.4	4.4	47,424	32,924	88	50.6%	17,753	23,076	40,829	7,838	30,588	2,403	2021	<p>Plauniki – שלב א'</p> <p>מיקום: ריגה, לטביה</p> <p>מועד תחילת הפרויקט: ינואר 2021</p> <p>מועד סיום משוער: 2023</p> <p>סה"כ מ"ר או יח"ד בפרויקט: 153 יח"ד</p>

(*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.

(**) כולל אגרות והיטלי בניה.

ב. עתודות קרקע:

שם הפרויקט ומאפייניו	תקופת הדיווח	עלות קרקע שהושקעה לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלויות תכנון, מימון ואחרות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	סה"כ עלויות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	ייעוד נוכחי	מצב תכנוני - נוכחי - זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	מצב תכנוני שבהליכי אישור - זכויות בניה	תיאור התקדמות הליך האישורים	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ערך?	ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח
אלקטרה "לייף סטייל" כוכב הפארק, בת ים מיקום הפרויקט: בת ים, ישראל מועד רכישת הקרקע: 2018 מועד התחלה משוער: 2022 מועד סיום משוער: 2024 חלק התאגיד (האפקטיבי): 100% שיטת הצגה בדוח המאוחד: מאוחד שטח הקרקע: 7,052 מ"ר	2021	2,961	6,130	9,091	מגורים	160 יח"ד	מגורים	160 יח"ד	בהליך לקראת קבלת היתר בניה	לא	-
	2020	2,836	2,411	5,247	מגורים	136 יח"ד	מגורים	160 יח"ד	בהליכים מול הוועדה המקומית	לא	-

(* לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.)

ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ערך? ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור - זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	מצב <u>תכנוני</u> נוכחי - זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ עלויות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלויות תכנון, מימון ואחרות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלות קרקע שהושקעה לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו
-	לא	בהליך לקראת קבלת היתר בניה	174 יח"ד	מגורים	174 יח"ד	מגורים	6,427	3,914	2,513	2021	אלקטרה "ליניף סטייל" קרני ים, בת ים מיקום הפרויקט: בת ים, ישראל מועד רכישת הקרקע: 2018 מועד התחלה משוער: 2022 מועד סיום משוער: 2024 חלק התאגיד (האפקטיבי): 100% שיטת הצגה בדוח המאוחד: מאוחד שטח הקרקע: 5,452 מ"ר
-	לא	בהליכים מול הוועדה המקומית	174 יח"ד	מגורים	148 יח"ד	מגורים	4,531	2,031	2,500	2020	

(* לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.)

ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ערך? ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור - זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	מצב <u>תכנוני נוכחי</u> - זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ עלויות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלויות, תכנון, מימון ואחרות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלות קרקע שהושקעה לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו
-	לא	בהליך לקראת קבלת היתר בניה	118	מגורים	118	מגורים	10,484	7,457	3,027	2021	אלקטרה בנתניה 2 מיקום הפרויקט: נתניה, ישראל מועד רכישת הקרקע: 2018 מועד התחלה משוער: 2022 מועד סיום משוער: 2024 חלק התאגיד (האפקטיבי): 100% שיטת הצגה בדוח המאוחד: מאוחד שטח הקרקע: 4,501 מ"ר
-	לא	בהליכים מול הוועדה המקומית	118 יח"ד	מגורים	118 יח"ד	מגורים	4,505	2,105	2,400	2020	

(*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.

ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ערך? ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור - זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	מצב <u>תכנוני</u> נוכחי - זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ עלויות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלויות תכנון, מימון ואחרות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלות קרקע שהושקעה לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו
-	לא	בהליכים מול הוועדה המקומית	80 יח"ד	מגורים	80 יח"ד	מגורים	72,459	6,007	66,452	2021	אלקטרה בגבעת שמואל מגרש 1 מיקום הפרויקט: גבעת שמואל, ישראל מועד רכישת הקרקע: 2020 מועד התחלה משוער: 2022 מועד סיום משוער: 2025 חלק התאגיד (האפקטיבי): 100% שיטת הצגה בדוח המאוחד: מאוחד שטח הקרקע: 1,363 מ"ר
-	לא	בהליכים מול הוועדה המקומית	80 יח"ד	מגורים	72 יח"ד	מגורים	71,025	4,573	66,452	2020	

(*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.

ש"ח במיליוני הדוח בתקופת שנרשמו ערך ירידות	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ערך? ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור - בניה זכויות	ייעוד מתוכנן	מצב <u>תכנוני</u> נוכחי - זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ עלויות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלויות, תכנון, מימון ואחרות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלות קרקע שהושקעה לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו
-	לא	בהליך לקראת קבלת היתר בניה	142 יח"ד	מגורים	142 יח"ד	מגורים	24,663	19,766	4,897	2021	אלקטרה ראשון לציון 101 מיקום הפרויקט: ראשון לציון, ישראל מועד רכישת הקרקע: 2019 מועד התחלה משוער: 2022 מועד סיום משוער: 2024 חלק התאגיד (האפקטיבי): 100% שיטת הצגה בדוח המאוחד: מאוחד שטח הקרקע: 13,227 מ"ר
-	לא	בהליכים מול הוועדה המקומית	142 יח"ד	מגורים	142 יח"ד	מגורים	1,542	1,542	-	2020	

(* לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.)

ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ערך? ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור - זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	מצב <u>תכנוני נוכחי</u> - זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ עלויות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלויות תכנון, מימון ואחרות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלות קרקע שהושקעה לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו – נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בחברת הפרויקט – 50%
-	לא	בהליכים מול הועדה המקומית	230 יח"ד 200 יח"ד 3,600 מ"ר 7,120 מ"ר	מעונות סטודנטים שכירות מסחר תעסוקה	230 יח"ד 200 יח"ד 3,600 מ"ר 7,120 מ"ר	מעונות סטודנטים שכירות מסחר תעסוקה	131,292	1,972	129,320	2021	אלקטרה ראשון לציון 134 מיקום הפרויקט: ראשון לציון, ישראל מועד רכישת הקרקע: 2020 מועד התחלה משוער: 2022
-	לא	שלבי תכנון ראשונים	230 יח"ד 200 יח"ד 3,600 מ"ר 7,120 מ"ר	מעונות סטודנטים שכירות מסחר תעסוקה	230 יח"ד 200 יח"ד 3,600 מ"ר 7,120 מ"ר	מעונות סטודנטים שכירות מסחר תעסוקה	42,834	134	42,700	2020	מועד סיום משוער: 2025 חלק התאגיד (האפקטיבי): 50% שיטת הצגה בדוח המאוחד: איחוד יחסי שטח הקרקע: 10,000 מ"ר

(* לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.)

ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור - זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	מצב <u>תכנוני</u> נוכחי - זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ עלויות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלויות תכנון, מימון ואחרות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלות קרקע שהושקעה לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו
-	לא	שלבי תכנון ראשונים	495	מגורים	495	מגורים	689,022	4,458	684,564	2021	<p>אלקטרה "לייף סטייל" ברמת גן</p> <p>מיקום הפרויקט: רמת גן, ישראל מועד רכישת הקרקע: 2021 מועד התחלה משוער: 2023 מועד סיום משוער: 2026 חלק התאגיד (האפקטיבי): 100% שיטת הצגה בדוח המאוחד: מאוחד שטח הקרקע: 21,059 מ"ר</p>

(* לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאורים 12 ו-21 בדוחות הכספיים).

שם הפרויקט ומאפייניו	תקופת הדיווח	עלות קרקע שהושקעה לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלויות, תכנון, מימון ואחרות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	סה"כ עלויות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	ייעוד נוכחי	מצב תכנוני נוכחי - זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור - זכויות בניה	תיאור התקדמות הליך האישורים	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ערך?	ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח
אלקטרה ביהוד מונסון מיקום הפרויקט: יהוד מונסון, ישראל מועד רכישת הקרקע: 2021 מועד התחלה משוער: 2023 מועד סיום משוער: 2026 חלק התאגיד (האפקטיבי): 100% שיטת הצגה בדוח המאוחד: מאוחד שטח הקרקע: 8,000 מ"ר	2021	---	---	---	מגורים ומסחר	204 יח"ד וכ-1,200 מ"ר מסחר	מגורים ומסחר	204 יח"ד וכ-1,200 מ"ר מסחר	שלבי תכנון ראשוניים	לא	-

(* לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.)

ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ערך? ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור - בניה זכויות	ייעוד מתוכנן	מצב <u>תכנוני</u> נוכחי - זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ עלויות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלויות, תכנון, מימון ואחרות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלות קרקע שהושקעה לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו
-	לא	בהליכים מול הוועדה המקומית	142 יח"ד	מגורים	130 יח"ד	מגורים	14,579	1,020	13,559	2021	אלקטרה בהוד השרון מיקום הפרויקט: הוד השרון, ישראל מועד רכישת הקרקע: 2020 מועד התחלה משוער: 2022 מועד סיום משוער: 2025 חלק התאגיד (האפקטיבי): 100% שיטת הצגה בדוח המאוחד: מאוחד שטח הקרקע: 6,850 מ"ר
-	לא	בהליכים מול הוועדה המקומית	142 יח"ד	מגורים	130 יח"ד	מגורים	12,328	352	11,976	2020	

(* לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.)

ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור - זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	מצב <u>תכנוני נוכחי</u> - זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ עלויות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלויות תכנון, מימון ואחרות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלות קרקע שהושקעה לסוף תקופה (אלפי ש"ח)	תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו - נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בחברת הפרויקט – 50% (עסקה משותפת באיחוד יחסי)
-	לא	בהליכים מול הוועדה המקומית	313 יח"ד	מגורים	313 יח"ד	מגורים	20,788	3,047	17,741	2021	אכזיב שלבים ג'+ד' מיקום הפרויקט: נהריה, ישראל מועד רכישת הקרקע: 2014 מועד התחלה משוער: 2022 מועד סיום משוער: 2024 חלק התאגיד (האפקטיבי): 50% שיטת הצגה בדוח המאוחד: איחוד יחסי שטח הקרקע: 2,817 מ"ר
-	לא	בהליכים מול הוועדה המקומית	313 יח"ד	מגורים	313 יח"ד	מגורים	20,784	3,043	17,741	2020	

(*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים.

שם הפרויקט ומאפייניו	תקופת הדיווח	עלות קרקע שהושקעה לסוף תקופה (אלפי ש"ח)*	עלויות תכנון, מימון ואחרות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)*	סה"כ עלויות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)*	ייעוד נוכחי	מצב תכנוני נוכחי - זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור - זכויות בניה	תיאור התקדמות הליך האישורים	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ערך?	ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח
Kalimanci- Hills מיקום הפרויקט: ורנה, בולגריה מועד רכישת הקרקע: 2006-2008 מועד התחלה משוער: לא ידוע	2021	16,138	14,475	30,613	מגורים	כ- 5,000 יח"ד	---	---	תב"ע מאושרת לכל הקרקע. התקבל היתר בניה והינו בתוקף לספטמבר 2025	כן	0.5
	2020	18,083	17,173	35,256	מגורים	כ- 5,000 יח"ד	---	---	תב"ע מאושרת לכל הקרקע. התקבל היתר בניה והינו בתוקף לספטמבר 2025	כן	-

(*) השינויים בין השנים נובעים בין היתר מתנודות שע"ח.

(**) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 21 בדוחות הכספיים.

שם הפרויקט ומאפייניו	תקופת הדיווח	עלות קרקע שהושקעה לסוף תקופה (אלפי ש"ח)*	עלויות, תכנון, מימון ואחרות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)*	סה"כ עלויות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)*	ייעוד נוכחי	מצב תכנוני נוכחי - זכויות בניה	מצב תכנוני מתוכנן	מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור - זכויות בניה	תיאור התקדמות הליך האישורים	האם בוצע מבחן/ערך להשבת ירידת ערך?	ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח
Pory מיקום הפרויקט: ורשה, פולין מועד רכישת הקרקע: 2007 מועד התחלה משוער: לא ידוע מועד סיום משוער: לא ידוע חלק התאגיד (האפקטיבי): 100% שיטת הצגה בדוח המאוחד: מאוחד שטח הקרקע: 19,938 מ"ר	2021	20,635	5,641	26,276	מגורים	6,800 יח"ד	---	---	נחתם הסכם עם העירייה לגבי ביצוע דרכי הגישה לפרויקט. לקראת תחילת שיווק המתחם הדרומי. מקדמים היתרים של החלקות הצפוניות גם לצרכי שיווק וגם לצרכי תכנון התשתיות לקראת ביצוע דרכי גישה	כן	----
	2020	23,380	5,869	29,249	מסחר	1,200 מ"ר	---	---	נחתם הסכם עם העירייה לגבי ביצוע דרכי הגישה לפרויקט. לקראת תחילת שיווק המתחם הדרומי. אושרה תוכנית תשתיות לחלקות הצפוניות.	כן	2

(*) השינויים בין השנים נובעים בעיקר מתנודות שע"ח.

46.1.6. מידע בדבר פרויקטים המוחזקים על ידי חברות כלולות, ליום האחרון של תקופת הדיווח (כל הסכומים באלפי ש"ח)

עתודות קרקע

ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח	האם בוצע מבחן לירידת ערך/להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה עילי נוכחיות (במ"ר)	יעוד מתוכנן	זכויות בניה עילי נוכחיות (במ"ר)	יעוד נוכחי (**)	סה"כ עלויות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)*	עלויות תכנון, מימון ואחרות שהושקעו לסוף תקופה (אלפי ש"ח)*	עלות קרקע שהושקעה לסוף תקופה (אלפי ש"ח)*	תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 50%)
-	כן	לפירוט בדבר תיאור התקדמות הליך האישורים, ראה ביאור 14ג' לדוחות הכספיים	1,460,000 150,000	מגורים מסחר	----	----	551,062	443,093	107,969	2021	Planetograd מיקום הפרויקט: סנט פטרסבורג, רוסיה מועד רכישת הקרקע: 2007 חלק התאגיד (האפקטיבי): 50% שיטת הצגה בדוח המאוחד: שווי מאזני
-	כן	לפירוט בדבר תיאור התקדמות הליך האישורים, ראה ביאור 14ג' לדוחות הכספיים	1,460,000 150,000	מגורים מסחר	----	----	409,264	297,128	112,136	2020	שטח הקרקע (במ"ר): 2,339,000

(*) השינויים בין השנים נובעים, בין היתר, מתנדודות שערי חליפין.

(**) חברה כלולה המחזיקה בפרויקט התקשרה בעסקת תמורות למכירת מלוא זכויות הבניה הרוויה למגורים. לפרטים נוספים ראו ביאור 14ג' לדוחות הכספיים.

(***) לפירוט בדבר הליכים משפטיים, ראה ביאור 14ג' לדוחות הכספיים.

47. לקוחות

47.1. יחידות המגורים אותן מציעה הקבוצה למכירה מיועדות ללקוחות פרטיים. שטחי משרדים ומסחר אותם מציעה הקבוצה למכירה מיועדים בעיקר ללקוחות עסקיים. נכון למועד פרסום הדוח משווקת הקבוצה, בין היתר, דירות בפרויקטים הבאים: "אלקטרה לייף סטייל בגבעת שמואל", "אלקטרה בשכונת הקאנטרי" ברעננה, "אלקטרה באור ים" באור עקיבא, "אכזיב" בנהריה, "אלקטרה על הים" בבת-ים, אלקטרה "לייף סטייל" נתניה, אלקטרה "לייף סטייל שמורת הים" בבת ים, אלקטרה בנתניה 2, אלקטרה "לייף סטייל" מתחם האלף, אלקטרה "לייף סטייל" כוכב הפארק בת ים וכן דירות בפרויקט ה-"Botanic" בוורנה בבולגריה ובפרויקט Plauniki בלטביה.

47.2. קרקעות וזכויות בקרקע נמכרות לחברות יזמיות, ליחידים ולקבוצות רכישה.

47.3. במגזר זה, לקבוצה אין תלות באף לקוח בודד ואין לה לקוח שתרומתו להכנסות הינה 10% ומעלה מההכנסות של הקבוצה.

47.4. ההתקשרות עם לקוחות פרטיים הרוכשים דירות מבוצעת באמצעות חוזי מכר, כאשר התמורה בגין הרכישה לרוב צמודה למדד תשומות הבניה. תנאי התשלום משתנים מלקוח ללקוח ובכל מקרה משולמת כל התמורה עד למועד מסירת הדירה. ההתקשרות עם לקוחות עסקיים בפרויקטים שאינם למגורים מבוצעת כשלרוב נקנה הנכס לצורך השכרתו כנכס מניב או לצורך מכירתו. תנאי התשלום משתנים מלקוח ללקוח ובכל מקרה משולמת כל התמורה עד למועד מסירת החזקה בנכס ללקוח.

48. שיווק

שיווק במגזר היזמי נעשה באמצעות אנשי מחלקת שיווק ומכירות המועסקים ישירות באלקטרה השקעות, וכן באמצעות חברות שיווק נדל"ן חיצוניות. אין לקבוצה תלות בצינורות השיווק שלה.

49. תחרות

תחום הבניה היזמית למגורים, משרדים ומסחר מאופיין בתחרות גבוהה. בכל המדינות בהן הקבוצה פועלת, פועלים גופים רבים העוסקים ביזמות ובבניה בהיקפים שונים, החל ביזמים קטנים המבצעים פרויקטים קטנים יחסית וכלה בחברות גדולות אשר מבצעות בו זמנית מספר פרויקטים הכוללים אלפי מ"ר של משרדים ואלפי יחידות דיור והינן בעלות מאגר קרקעות גדול. עיקר התחרות הוא בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אולם בפרויקטים בסדרי גודל בהם הקבוצה מעורבת, גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה תחרותית. בנוסף, באזורים בנויים קיימת תחרות מול היצע יד שנייה. התחרות הינה בתחום איתור הקרקעות, מחירי הרכישה, תנאי המימון והמפרט הטכני.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום, באמצעות הקפדה על בניה איכותית, איכות השירות, אמינות הקבלן המבצע, זהות הבנק המממן, באמצעות בחינה וייעול של ערוצי השיווק ושמירת המיצוב והמיתוג של הפרויקטים.

50. הון אנושי

החברה וחברות מאוחדות בקבוצה מעסיקות במגזר 30 עובדים בארץ ובחו"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף

63 (הון אנושי) להלן.

51. חומרי גלם וספקים

51.1. חומרי גלם

נכון למועד הדוח, החברה אינה מחזיקה בחומרי גלם לצורך פעילותה במגזר.

51.2. ספקים והתקשרויות עם ספקים

51.2.1. אלקטרה השקעות נוהגת להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, בהסכמים עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות בפרויקטים אותם היא יוזמת. ההתקשרות כוללת, בין היתר, התקשרות עם קבלן ראשי להקמת פרויקטים למגורים, משרדים ומסחר וכן התקשרות בעצמה או באמצעות הקבלן הראשי, עם ספקי שירותים הנדסיים, דוגמת מתכננים, מפקחים ויועצים לענייני חשמל, מים, ביוב, כבישים ומערכות אלקטרו-מכניות וכיו"ב.

51.2.2. מדיניות הקבוצה במסגרת המגזר, הינה להעדיף התקשרות לביצוע עבודות בניה על בסיס פאושלי (הסכם בו מתחייב הקבלן לבנות את הפרויקט כולו עד לגמר, בתמורה לסכום קבוע מראש). במסגרת ההסכם, הקבלן מתחייב לתקן את כל הליקויים בתקופת הפרויקט ובתקופת האחריות, וכן לשאת במלוא האחריות לתיקונים גם בתקופת הבדק. לרוב, מחירי הבניה על בסיס פאושלי יוצמדו בישראל לשינויים במדד תשומות הבניה, ובחוו"ל למטבע הפעילות.

51.2.3. לקבוצה אין ספק עיקרי במגזר זה. לרוב, מתקשרת אלקטרה השקעות עם אלקטרה בניה, חברה בת של החברה, כקבלן ראשי בפרויקטים בישראל. למחסור או אי זמינות של כוח אדם לאור התפשטות נגיף הקורונה, עשויה להיות השפעה על פעילות הקבוצה בטווח הארוך, לרבות על יכולת העמידה בלוחות זמנים להקמת פרויקטים וכן על עלות העבודה. לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות הקבוצה, ראה סעיף 74.1.1 להלן.

52. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

52.1. **חוקי רלוונטיים** – בתחום הנדל"ן בישראל, פעילות הבניה למגורים, משרדים ומסחר כפופה להוראות חוקי חוקי המקרקעין, חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, חוקי המכר, חוקי התכנון והבניה, חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ד-1960, החלטות ונהלי המינהל, תוכניות מתאר שונות, דרישות חוקיות בתחום איכות הסביבה, דרישות של רשויות מקומיות, תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופי הבנייה, איכות החומרים ובטיחותם ועוד.

52.2. **בטיחות בעבודה** – הקבוצה מקפידה לעמוד בדרישות דיני הבטיחות השונים ובכללם, לדוגמה, כללי הבטיחות על-פי פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, הדרישות בנושא בדיקות מערכות גילוי וכיבוי אש ומערכות כריזה והדרישות בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988, בנושא מינוי מנהל עבודה כל אימת שהחברה משמשת "מבצע בניה". כמו כן, הקבוצה משקיעה משאבים לצורך עמידה בדרישות תקני בטיחות וולונטריים (דוגמת ת"י 18001 – תקן ניהול בטיחות וגהות בעבודה). בקבוצה קיימת מחלקת בטיחות המעסיקה ממוני בטיחות

ומפקחים.

52.3. בנוסף, חלים על החברה, בין היתר, החוקים להלן והתקנות מכוחם: חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תשי"ל-1970.

53. הסכמים מהותיים

לפירוט הסכמים מהותיים והתקשרויות הנוגעים למגזר, ראו ביאור 12, 14 ג' ו-21 לדוחות הכספיים.

ה. מגזר זכיינות

54. מידע כללי על תחום הפעילות

54.1. מבנה תחום הפעילות

ראו סעיף 2.5 לעיל.

54.2. שינויים בהיקף הפעילות

כאמור בסעיף 30.2 לעיל, בתקופת הדוח, השלימה החברה את עסקת רכישת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של אלקטרה אפיקים ואופציה לרכישת יתרת 49% מהון המניות המונפק והנפרע שלה. במסגרת פעילות אלקטרה אפיקים במגזר פעילות זה, מפעילה הקבוצה קווי שירות בתחבורה ציבורית באמצעות זיכיון ממשלתי.

כמו כן, בתקופת הדוח, התקשרה אלקטרה אפיקים בהסכם עם תעבורה אחזקות בע"מ, אשר מכוחו (ומכוח הסכם אחר שנחתם עם אגד חברה לתחבורה בע"מ), רכשה אלקטרה אפיקים את מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של אגד תעבורה בע"מ, אשר לאחר מכן שינתה את שמה לאלקטרה אפיקים תחבורה 2021 בע"מ ("אלקטרה אפיקים תחבורה") (לפרטים נוספים ראו ביאור 5 בדוחות הכספיים).

בנוסף, בתקופת הדוח חתמה החברה עם ג'נריישן קפיטל בע"מ, על מזכר הבנות למכירת כל החזקותיה של החברה בחברת פי.אס.פי השקעות בע"מ, חברה כלולה, המוחזקת על ידי החברה, בשיעור של 25.5%, אשר הינה הבעלים של תחנת כוח בגלבווע. בהתאם למזכר ההבנות, התמורה הצפויה בגין מכירת החזקות החברה האמורה, צפויה לעמוד על סך של עד 245 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו ביאור 13 בדוחות הכספיים).

הערכת החברה ביחס לתמורה שתתקבל מהמכירה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע הקיים בידי החברה נכון למועד הדוח. עד אשר המשא ומתן יבשיל כדי הסכם סופי ומחייב אין כל וודאות ביחס למידע האמור.

54.3. גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים לתחום זה הינם:

54.3.1. זמינות מכרזים וזיכיונות בשווקים בהם פועלת החברה, גורם אשר מושפע באופן ישיר ממצב השוק וממדיניות תקציבית קיימת.

54.3.2. איתנות פיננסית של הזכיון ויכולת גיוס משאבים כספיים לרבות מימון ארוך טווח לטובת ביצוע הפרויקטים בתחום.

54.3.3. מקצוענות, ניסיון, ידע ומוניטין נרחב בתחומי ההנדסה והפיננסים (בדגש על התמחות בתחום ה-Project Finance, שהינה שיטת המימון המקובלת לפרויקטי זכיינות).

54.3.4. יכולת תכנון, ביצוע ותפעול של פרויקטי זכיינות באופן יעיל ובאמצעות כוח אדם ניהולי מתאים ובעל ניסיון בתחום.

54.3.5. יצירת שיתופי פעולה מיטביים עם חברות ישראליות וחברות זרות לצורך השתתפות במכרזים וביצוע הפרויקט.

54.4. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

54.4.1. חסמי כניסה

- א. יכולת הוכחת איתנות פיננסית המהווה תנאי סף להתמודדות במרבית פרויקטי הזכינות.
- ב. יכולת הוכחת ניסיון בביצוע תנאי סף מקצועיים בפרויקטים מורכבים בהיקף רחב. בהתאם לתנאי הסף הרלוונטיים.
- ג. יכולת הקצאת זמן ומשאבים בהיקף נרחב של כוח אדם בכיר בהתמודדות ובפיתוח הזכינות.
- ד. סיווג קבלני גבוה – על מנת להתמודד במכרזים בתחום בהיקף גדול נדרשים המתמודדים להיות בעלי סיווג בדרגה מתאימה, המוענקת רק לבעלי ניסיון מוכח בפרויקטים בהיקפים גדולים.
- ה. תחבורה ציבורית - להלן הגורמים העיקריים המהווים חסמי כניסה לתחום התחבורה הציבורית, אשר לדעת החברה הינם קריטיים להצלחה בתחום זה:
 1. יתרון לגודל - צי רכבי הסעה גדול ומגוון לצורך עמידה בתנאי המכרזים ולצורך מתן מענה למגוון דרישות הלקוחות.
 2. מומחיות תפעולית המתבטאת, בין היתר, ביכולת להציע הצעות תחרותיות במכרזים חדשים מבלי לפגוע בכדאיות הכלכלית, ידע, ניסיון ושימור רמת שירות גבוהה, לצורך הפעלה רווחית של שירותי תחבורה ציבורית והיסעים.
 3. רמת ניהול גבוהה של תחומי התפעול, הרכש, התכנון והמימון, לרבות יכולת גיוס נהגים מקצועיים, מיומנים, דייקנים ושירותיים.
 4. איתנות פיננסית, נגישות למגוון מקורות מימון ויכולת השגת מקורות מימון בתנאים אטרקטיביים.

54.4.2. חסמי יציאה

- א. התחייבויות ארוכות טווח מול הגורם המזמין בפרויקטים בתחום לרבות התקשרויות ארוכות טווח במערכת של מסגרת הסכמים עם קבלני ההקמה והתפעול.
- ב. התחייבויות ארוכות טווח מול גופים מממנים.
- ג. חסמי היציאה העיקריים בתחום התחבורה הציבורית הינם התחייבויות מכוח מכרזים והסכמים ארוכי טווח, כאשר בתחום התחבורה הציבורית, תקופות הזיכיון ארוכות יחסית (נקודת יציאה ראשונה ללא קנס מגיעה, בדרך כלל, אחרי מספר שנות הפעלה). בנוסף, במכרזים בהם זכתה הקבוצה (ומכרזים עתידיים אשר עשויה לזכות)

להפעלת אשכולות תחבורה ציבורית, בין היתר, נדרשת הקבוצה להפקיד ערבות הפעלה, כאשר במידה והקבוצה תהיה מעוניינת במהלך תקופת הזיכיון להפסיק את ההפעלה, תהיה חשופה הקבוצה למימוש ערבות ההפעלה.

55. לקוחות

מזמיני הפרויקטים בתחום זה הינם לרוב גופים מהמגזר הממשלתי והציבורי או באמצעות רישיונות המפוקחים על ידי גורמים אלו. פעילות החברה בתחום זה הינה בישראל בלבד. לקבוצה אין לקוח שסך ההכנסות ממנו עולות על 10% מסך הכנסות הקבוצה. בפרויקטים זכיינים ההכנסות מתקבלות ישירות מהמשתמשים בתשתית הפרויקט, ובנוסף ישנה התחייבות של המזמין להבטחת הכנסה מינימאלית לזכייין (רשת ביטחון) ובחלק מהפרויקטים ההכנסות מתקבלות ישירות לזכייין מהגוף המזמין.

בפרויקטים בתחום התחבורה הציבורית בישראל, ההתקשרויות של המפעילות הינן עם ממשלת ישראל, באמצעות משרד התחבורה, לפיהן מקימות המפעילות אשכולות תחבורה ציבורית לאחר זכייתן במכרז. אשכול תחבורה ציבורית הינו פרויקט הזהה במאפייניו לפרויקטי תשתית אחרים המבוצעים בשיתוף בין המדינה והמגזר הפרטי. הקמת אשכול נמשכת בדרך כלל כשנה, כתלות בגודל האשכול, וכרוכה בהשקעות הוניות משמעותיות הממוננות בעיקרן בחוב המגובה בשעבוד על הפרויקט. לאחר השלמת ההקמה מתחילה תקופת זיכיון של 10 עד 12 שנים (10 שנים במכרזים שפורסמו החל משנת 2020) במהלכה נהנית המפעילה מתזרימי מזומנים משמעותיים מהמדינה, שבעיקרם אינם תלויים בביקוש לשירות, שכן התשלום הוא על בסיס קילומטרים מבוצעים ולא על בסיס כמות הנוסעים. בנוסף, ההכנסות בתחום זה מבוססות על תמריצי נוסעים ופידיון. כמו כן, תנאי המכרזים וההסדר הענפי שנחתם בין המדינה למפעילות התחבורה הציבורית מעניקים למפעילות הגנה מפני שינויים בעלויות ההפעלה וכך, לקבוצה יש הגנות מפני שינויים במחירי הדלק והביטוח, וכן הגנה מפני עלייה בשכר הנהגים בכל הנוגע להצמדת שכר הנהגים למדד. למועד הדוח, כאמור בסעיף 61.3 להלן, לקבוצה מספר התקשרויות כאמור מכוח זכויותיה במכרזים שפרסמה הממשלה ("הסכמי ההפעלה" ו-"המכרזים"). הסכמי ההפעלה מסדירים, בין היתר, את אזורי קווי האשכול, מסלולם ותדירות הפעלתם, מחירי הנסיעה, מדדים שונים שעל החברה לעמוד בהם במסגרת הפעלת כל אשכול, מועדי סיום הזיכיון לרבות תנאים למימוש אופציות הארכת הזיכיון.

56. צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה במגזר, ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח), מתפלג כדלקמן:

צבר, לא כולל חברות כלולות	צבר, כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
235,000	244,000	רבעון I 2022
233,000	241,000	רבעון II 2022
242,000	250,000	רבעון III 2022
238,000	247,000	רבעון IV 2022
3,819,000	4,293,000	2023 ואילך
4,767,000	5,275,000	סך הכל

נכון למועד פרסום הדוח לא חל שינוי מהותי בצבר העבודות.

הצבר כולל צבר לתפעול של פרויקטי BOT ולתפעול מכונים לטיהור שפכים לתקופות ארוכות. צבר העבודות של הקבוצה במגזר נכון ליום 31.12.2020, כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות עמד על כ- 1,095,000 אלפי ש"ח. צבר העבודות לא כולל חברות כלולות היה כ-329,000 אלפי ש"ח. לפירוט בדבר סיווג תוצאות פעילות תפעול הפרויקטים בהם הקבוצה משמשת כזכיון ממגזר הפעלה, שירות ואחזקה למגזר הזכיינות, ראו באור 37ב' (1) לדוחות הכספיים.

יובהר, כי צבר ההזמנות של הקבוצה אשר מחולק לרבעונים איננו יכול לחזות באופן מדויק את עיתוי ההכרה בהכנסות כמו גם את ביצוע התשלומים בפועל ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השוקיים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת, בין היתר משום שביצוע הצבר משתנה בהתאם לתנאים רבים, ובהם: תנאי השוק, דרישות הלקוח, היתרים נדרשים לביצוע עבודות, הסדרי מימון שהלקוח נדרש להם לצורך הפרויקט, עיכובים באספקות של חומרי גלם וציוד, ועוד. ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 74 להלן.

להלן טבלה המפרטת את ביצוע המחזוריים בפועל מול אומדן חלוקת הצבר לפי רבעונים במגזר הזכיינות:

הכנסה שהוכרה בשנת 2021 (*) (אלפי ש"ח)	צבר עבודות ללא חברות כלולות שדווח בדוח השנתי של שנת 2020 למימוש בשנת 2021 (אלפי ש"ח)	
7,000	5,000	רבעון I 2021
191,000	8,000	רבעון II 2021
200,000	7,000	רבעון III 2021
286,000	7,000	רבעון IV 2021
684,000	27,000	סך הכל

(*) ההכנסה שהוכרה בשנת 2021 כוללת סכומים של עבודות שהתקבלו במהלך השנה בעיקר כתוצאה מעסקת אלקטרה אפיקים.

לפרטים נוספים בדבר צבר העבודות ראו סעיף 14 בדוח הדירקטוריון.

57. תחרות

להערכת החברה המתחרים העיקריים הפועלים בתחום בישראל הינם: שיכון ובינוי בע"מ, שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ, מנרב אחזקות בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ.

החברות המתמודדות על מכרזים ופרויקטים בתחום הינן חברות בעלות איתנות פיננסית ובעלות יכולות מוכחות בתחום ההנדסי/מקצועי נשוא המכרז כמו גם בעלות ניסיון בניהול פרויקטים מורכבים. הפרויקטים והמכרזים עליהם מתמודדת הקבוצה הינם בעיקר פרויקטים בתחום התשתיות והבנייה

הציבורית ועל־כן מרבית מתחרותיה הינן חברות מתחום זה. לא ניתן להעריך את חלקה של הקבוצה בתחום.

בתחום התחבורה הציבורית, נכון לדצמבר 2021 פועלות בשוק כ-20 מפעילות (פרט לשבעה מפעילים במזרח ירושלים), המפעילות קווי שירות ב-32 אשכולות ו/או באזורי פעילות אשר צפויים להיות מחולקים לאשכולות בעתיד. בשנים הקרובות ההפעלה של התחבורה הציבורית באזורים בהם פועלות כעת בבלעדיות אגד ודן צפויה להיפתח אף היא למכרזים. השחקניות העיקריות בשוק התחבורה הציבורית באוטובוסים הינן אגד, דן, קווים, אלקטרה אפיקים, מטרופולין, סופר בוס, קבוצת עפיפי וכן תנופה ואקסטרה- שתי מפעילות תחבורה ציבורית חדשות שזכו כל אחת מהן בשני מכרזי תחבורה ציבורית. חלקה של הקבוצה מתוך כלל שוק התחבורה הציבורית, עומד על כ- 12.9% במונחי ק"מ נכון לאוגוסט 2021, כך שהקבוצה הינה מפעיל התחבורה הציבורית הרביעי בגודלו בישראל. התחרות בתחום התחבורה הציבורית מתרכזת בזכיה במכרזים להפעלת תחבורה ציבורית באשכולות השונים ברחבי הארץ, כאשר לאחר זכיה במכרז להפעלת אשכול, הפעלת קווי התחבורה הציבורית באותו אשכול מובטחת לתקופת הזיכיון. מאמציה של הקבוצה לשמור על מעמדה כמפעילת תחבורה ציבורית מובילה מתרכזים בגיוס נהגים איכותיים ושימורם (באמצעות מתן תנאי העסקה טובים והקפדה על רמת שירות גבוהה) לרבות מפגשי ציבור וקהילה, רמת אבזור גבוהה של האוטובוסים, רכישת אוטובוסים חדשים והקפדה על רמת תחזוקה גבוהה, שילוב אוטובוסים מונעים בחשמל וכן שיפור ההתייעלות התפעולית ושיפור מערך הבקרה. בחודש ספטמבר 2018 אישרה הממשלה בהחלטת ממשלה מספר 4148 את תוכנית התחרות לענף התחבורה הציבורית באוטובוסים לשנים 2018-2030 ומטרתה לוודא את המשך התחרות בשוק התחבורה הציבורית.

58. הון אנושי

החברה וחברות מאוחדות בקבוצה מעסיקות במגזר 2,232 עובדים ישירים. לפרטים נוספים ראו סעיף 63 (הון אנושי) להלן.

59. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

59.1. **החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות תשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות")** – הועדה לצמצום

הריכוזיות פרסמה ביום 21 בדצמבר 2016 עדכון של רשימת הגורמים הריכוזיים לפי חוק הריכוזיות, במסגרתו נוספו אלקו וחברות בת שלה, ובהן החברה, לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ובשל כך הן נחשבות גם גורם ריכוזי כמשמעות מונחים אלה בחוק הריכוזיות. החוק הכולל, בין היתר, הוראות ביחס לשקילת שיקולי ריכוזיות כלל-משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות בנכסים ציבוריים, לרבות רישיונות, זיכיונות או היתרים בתחום תשתית חיונית.

59.2. **חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ("חוק התחרות")** – הקבוצה אינה בעלת מונופולין בתחומי

פעילותה השונים ואין הוראות מיוחדות החלות עליה בעניין זה מכוח חוק התחרות. עם זאת, במסגרת פעילותה והתחרות על הזדמנויות עסקיות, הקבוצה כפופה, בין היתר, להוראות דיני התחרות בנושא הסדרים כובלים. הקבוצה מיישמת תכנית אכיפה פנימית אשר אומצה על ידה באופן וולונטרי. בהתאם לכך, הקבוצה מנחה את עובדיה בדבר חובותיהם על־פי חוק התחרות ומפקחת על פעולותיהם על מנת למנוע הפרה של הוראות החוק.

59.3. **ענף התחבורה הציבורית** – ענף התחבורה הציבורית בישראל מוסדר באופן מלא על ידי משרד התחבורה, המתכנן את פעילות השוק, מוציא אותה לפועל באמצעות מפעילות התחבורה הציבורית ומפקח על ביצועיהן. במסגרת זאת, משרד התחבורה מעניק זיכיונות ורישיונות לקווים, קובע את מסלולי הקווים והתחנות, את תדירות הפעלתם ואת מחירי הנסיעה. על החברה חלות תקנות התעבורה, הוראות המפקח על התעבורה, הוראות אגף קציני הבטיחות במשרד התחבורה, וכן הוראות פרטניות בנוגע לשוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות – אשר נאכפות על ידי קציני הבטיחות של החברה.

60. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

לפירוט נוסף בעניין זה ראו סעיף 67 להלן.

61. הסכמים מהותיים

61.1. להלן ריכוז התקשרויות במסגרת הסכמי זכיינות ליום 31 בדצמבר 2021 (ללא אשכולות להפעלת תחבורה ציבורית):

מספר הביאור בדוחות הכספיים	תקופת הפעלה (בשנים)	תקופת הקמה (בחודשים)	עלות הפעלה מוערכת (במיליוני ש"ח)	עלות הקמה מוערכת (במיליוני ש"ח)	השקעה בספרים SPC (במיליוני ש"ח) ¹³	השלב שבו מצוי הפרויקט	שיעור החזקה ב-O&M (%)	שיעור החזקה EPC-ב (%)	שיעור החזקה SPC-ב (%)	סוג פרויקט	פרויקט
14ד'20	10-11	36-44	820	2,000	---	סגירה פיננסית	50	50	50	BOT	נתיבים מהירים- גוש דן ¹⁴
14ד'19	21.5	44	4,400	2,200	33.8	תפעול	21.5	30	14.3	BOT	עיר הבה"דים ¹⁵
13	20	70	3,600	1,900	132.3	תפעול	50	50	25.5	BOO	אגירה שאובה – מעלה גלבע ¹⁶ (*)
19	24 שנים ו-11 חודשים	54	350	440	405.9	תפעול	100	100	100	BOT	מעונות סטודנטים בר אילן ¹⁷
20ד'	22	48	150	250	47.5	הקמה	100	100	100	BOT	קרית הממשלה בנתניה ¹⁸
20ג'	20	36	42.5	35	7.9	תפעול	100	100	100	BOT	מט"ש דימונה
20ב'	20	18	35	16.5	11.3	תפעול	100	100	100	BOT	מט"ש ערד

יובהר, כי הנתונים בדבר עלות ההקמה, עלות התפעול, תקופת ההקמה ומשך התפעול מהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המבוססים על האינפורמציה הקיימת בידי הקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר שלה והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השוקיים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת, בין היתר בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, כגון, בין היתר, מנגנוני הצמדה ותמחור, קבלת היתרים ורישיונות ושינוי דרישות ממשל העבודה ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 74 להלן.

* ההחזקה בחברת ה-SPC מוצגת בדוחות הכספיים ככנס מוחזק למכירה. לפירוט נוסף, ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים.

¹³ בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נלקחה יתרת ההשקעה בחברה.
¹⁴ לפרטים נוספים ראה סעיף 61.2.1 להלן.
¹⁵ לפרטים נוספים ראה סעיף 61.2.1 להלן.
¹⁶ לפרטים נוספים ראה סעיף 61.2.3 להלן.
¹⁷ לפרטים נוספים ראה סעיף 61.2.4 להלן.
¹⁸ לפרטים נוספים ראה סעיף 61.2.5 להלן.

61.2. להלן פרטים נוספים על חמשת הפרויקטים העיקריים במגזר:

61.2.1. נתיבים מהירים

א. סיכונים ייחודיים

(1) סיכוני הקמה – החברה נושאת בסיכון בכובעה כשותפה בקבלן ההקמה של הפרויקט. סיכוני ההקמה בפרויקט כוללים: עמידה בלוחות זמנים, טיב ביצוע, וחריגה בעלויות ההקמה (הסכם turn-key).

(2) סיכוני הפעלה ותחזוקה – החברה נושאת בסיכון הן בכובעה כשותפה בקבלן ההפעלה של הפרויקט והן בכובעה כשותפה בזכייין בפרויקט. סיכוני ההפעלה והתחזוקה כוללים: כמות שעות הנהיגה הנורמטיבית, כמות הרכבים החונים, כמות הנוסעים בשירותי ההיסעים וכמות המשתמשים בנתיבים, עמידה במדדי ביצוע עיקריים וזמינות הפרויקט, עמידה בדרישות האיכות של המזמינה, חריגה בעלויות ההפעלה (הסכם turn-key).

ב. מודל ההכנסות מבוסס על תשלומים שיתקבלו מהמזמינה וכולל את התשלומים הבאים (מלוא התשלומים הם בתום כל רבעון קלנדרלי):

(1) תשלום קבוע- המשולם בהתאם לשלב ההפעלה (הפעלה ראשונית, הפעלה חלקית ותשלום קבוע בגין הפעלה מלאה).

(2) תשלומים משתנים:

- תשלום היסעים- עבור כל שעת נהיגה נורמטיבית בהתאם לתכנית ההיסעים הרלוונטית;
- תשלום עבור הרכבים החונים- זכאות לתשלום עבור כל רכב שיחנה במרכזי בקרת התחבורה המשולבים (מתח"מים) במשך לפחות שעתיים ברציפות ביום, מעבר לכמות הרכבים הבסיסית.
- תשלום עבור הנוסעים בשירות ההיסעים- זכאות לתשלום עבור כל נוסע שיסע בשירותי ההיסעים שיפעיל הזכייין, מעבר לכמות הנוסעים הבסיסית.
- תשלום עבור המשתמשים בנתיבים- זכאות עבור כל מקטע בו נסע רכב המזכה בתשלום מעבר לכמות הרכבים הבסיסית.

61.2.2. עיר הבה"דים

א. סיכון ייחודי

סיכוני הפעלה ותחזוקה – החברה נושאת בסיכון בכובעה כשותפה בחברת ההפעלה של הפרויקט. סיכוני ההפעלה והתחזוקה כוללים: עמידה בהסכם איכות השירות מול המזמינה (SLA) וחריגה בעלויות ההפעלה (הסכם turn-key).

ב. מודל ההכנסות מבוסס על תשלומים שיתקבלו מהמזמינה (משרד הביטחון) וכולל את

התשלומים הבאים :

- (1) מענק הקמה – ששולם בשלוש אבני דרך במסירה החלקית של הפרויקט ובסיום ההקמה.
- (2) תשלום קבוע הונני המשולם החל מתקופת ההפעלה הראשונה של הפרויקט על בסיס דו-חודשי עד תום תקופת הזיכיון ומיועד להחזר עלות ההקמה של הפרויקט.
- (3) תשלום קבוע תפעולי המשולם החל מתקופת ההפעלה של הפרויקט על בסיס דו-חודשי עד תום תקופת הזיכיון ומיועד לכסות את עלויות התפעול הקבועות של הפרויקט.
- (4) תשלום משתנה החל מתקופת ההפעלה הראשונה בגין כמות סועדים ושוהים יומית בפרויקט. משולם על בסיס דו חודשי ומיועד לכסות את עלויות התפעול המשתנה של הפרויקט.
- (5) תשלומי התאמה – המיועדים להגן על החברה משינויים בריבית הבסיס בפרויקט.

ג. מימון ספציפי

ראו ביאור 14ד' (1) לדוחות הכספיים.

61.2.3. אגירה שאובה גלבוע

א. סיכון ייחודי

סיכוני הפעלה ותחזוקה – החברה נושאת בסיכון באופן חלקי בכובעה כבעלת מניות בחברה היזמית של הפרויקט (הזכיון). את ההפעלה והאחזקה מבצע קבלן מומחה בתחום על בסיס הסכם lump-sum. יחד עם זאת, חשיפתו של הקבלן לעלויות ביצוע תחזוקה מוגבלת בסכום שמעליו נושא בסיכון הזכיון.

ב. מודל ההכנסות מבוסס על תשלומים שיתקבלו ממנהל המערכת בחברת החשמל, הכוללים את התשלומים הבאים :

- (1) תשלום זמינות – תשלום תעריף קבוע (וצמוד מדד) בעבור כל שעה בה תחנת הכוח זמינה ליצור חשמל. תשלום זה משולם על בסיס חודשי החל מסיום הקמת הפרויקט במשך 20 שנים ומיועד להחזר עלויות ההקמה של הפרויקט ועלויות התפעול הקבועות של תחנת הכוח.
- (2) תשלום אנרגיה – תשלום משתנה על בסיס כמות החשמל שתייצר התחנה על ידי הזרמת מים מהמאגר העליון למאגר התחתון בהוראת מנהל המערכת בחברת החשמל. ישולם על בסיס חודשי ומיועד להחזר עלויות שאיבת המים מהמאגר התחתון למאגר העליון.
- (3) תשלום התנעות – תשלום משתנה על בסיס מספר ההתנעות לפעולה של תחנת הכוח בהוראת מנהל המערכת בחברת החשמל. ישולם על בסיס חודשי, מיועד לכסות את עלויות התחזוקה העודפות כתוצאה משחיקה מוגברת של ציוד תחנת הכוח עקב הפסקה והפעלה.

ג. מימון ספציפי לפרויקט

ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים.

61.2.4. מעונות הסטודנטים בבר אילן

א. סיכונים ייחודיים

(1) סיכוני הקמה – הקבוצה נושאת בסיכון בכובעה כקבלן ההקמה של הפרויקט. בחודש פברואר 2021 (לאחר קבלת אישור הפעלה זמני של כלל תת הפרויקטים באוקטובר 2020), קיבלה הקבוצה אישור הפעלה מלא והיא נמצאת כעת בשלב הבדק, כך שבשלב זה מרבית הסיכונים המהותיים של שלב ההקמה חלפו (לוחות זמנים, טיב הביצוע וחריגה בעלויות ההקמה). לפירוט בדבר הסכם פשרה בשל גלישת עלויות ואובדן הכנסות שהתהוו בפרויקט, אשר נחתם עם מזמין העבודה לאחר תקופת הדוח, ראו באור 19 ד' לדוחות הכספיים.

(2) סיכוני הפעלה ותחזוקה – החברה נושאת בסיכון בכובעה הן כחברת ההפעלה של הפרויקט והן כזכיון בפרויקט. סיכוני ההפעלה והתחזוקה כוללים: שיעור תפוסת המיטות, גביית שכ"ד, השכרת שטחי מסחר וחניונים, עמידה בהסכם איכות השירות מול המזמינה (SLA), חריגה בעלויות ההפעלה (הסכם turn-key).

ב. מודל ההכנסות מבוסס על תשלומים שיתקבלו מהשוכרים (מעונות, שטחי מסחר וחניונים) וכולל את התשלומים הבאים:

(1) מענק הקמה – שולם לאחר סיום ההקמה, בחודש מרץ 2021.

(2) דמי שכירות חודשיים מהסטודנטים, משוכרי השטחים המסחריים ומהמשתמשים בחניונים מיועדים להחזר עלות ההקמה של הפרויקט, ולתשלום לחברת ההפעלה.

ג. מימון ספציפי

ראו ביאור 27 א' לדוחות הכספיים.

61.2.5. קריית הממשלה בנתניה

א. סיכונים ייחודיים

(1) סיכוני הקמה – החברה נושאת בסיכון בכובעה כקבלן ההקמה של הפרויקט. סיכוני ההקמה בפרויקט כוללים: עמידה בלוחות זמנים, טיב ביצוע וחריגה בעלויות ההקמה (הסכם turn-key).

(2) סיכוני הפעלה ותחזוקה – עמידה בהסכם איכות השירות מול המזמינה (SLA) וחריגה בעלויות ההפעלה (הסכם turn-key).

ב. מודל ההכנסות מבוסס על תשלומים שיתקבלו מהמדינה וכולל את התשלומים הבאים:

(1) מענק הקמה – המשולם בשלוש אבני דרך בהתאם להתקדמות בפרויקט.

(2) תשלום קבוע תפעולי המשולם החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו, על בסיס רבעוני, עד תום תקופת ההפעלה והתחזוקה, המיועד להחזר עלויות ההקמה, התפעול והתחזוקה הקבועות של הפרויקט.

(3) תשלומים לפי עלות השירותים - בגין שירותים אשר יתבקשו על ידי המזמינה בתקופת ההפעלה והתחזוקה וישולמו בהתאם לעלותם (cost פלוס).

(4) תשלומים מתפעול החניון, המיועדים להחזר עלות התפעול של הפרויקט וכן בגין שירותים שונים שיינתנו במסגרת הפרויקט.

ג. מימון ספציפי

ראו ביאור 27 בדוחות הכספיים.

61.3. אשכולות תחבורה ציבורית

החברה מפעילה תחבורה ציבורית באשכולות הבאים:

61.3.1. אשכול שומרון - הפעלת קווי תחבורה ציבורית באזור השומרון באמצעות אוטובוסים ממוגני אבן וכן באמצעות אוטובוסים ממוגני ירי. מכרז השומרון הסתיים ביום 30 בדצמבר 2021.

61.3.2. אשכול בני ברק - ירושלים - הפעלת קווי תחבורה ציבורית המקשרים בין בני ברק לירושלים באמצעות אוטובוסים בינעירוניים. מכרז זה עתיד להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2023.

61.3.3. אשכול אשדוד - יבנה - תל אביב - הפעלת קווי תחבורה ציבורית עירוניים ביבנה באמצעות אוטובוסים ומיניבוסים עירוניים וכן הפעלת קווי תחבורה ציבורית בינעירוניים בציר אשדוד - יבנה - תל אביב באמצעות אוטובוסים בינעירוניים. מכרז זה עתיד להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2027 ככל שתקופת האופציה השניה תמומש.

61.3.4. אשכול פתח תקווה - ראש העין - הפעלת קווי תחבורה ציבורית עירוניים בראש העין ובפתח תקווה באמצעות אוטובוסים ומיניבוסים עירוניים וכן הפעלת קווי תחבורה ציבורית בינעירוניים בציר פתח תקווה - ראש העין באמצעות אוטובוסים בינעירוניים. מכרז זה עתיד להסתיים ברבעון השני של שנת 2028 ככל שתקופת האופציה במכרז זה ימומשו.

61.3.5. אשכול אשדוד עירוני - הפעלת קווי תחבורה ציבורית עירוניים באשדוד באמצעות אוטובוסים עירוניים. מכרז זה עתיד להסתיים ברבעון הרביעי של שנת 2028 ככל שתקופת האופציה במכרז זה ימומשו.

61.3.6. אשכול נתניה עירוני - הפעלת קווי תחבורה ציבורית עירוניים בנתניה באמצעות אוטובוסים עירוניים. מכרז זה הסתיים לאחר תאריך המאזן, ביום 6 בינואר 2022.

61.3.7. אשכול שפירם - הפעלת קווי תחבורה ציבורית בינעירוניים המקשרים בין ירושלים לשפירם באמצעות אוטובוסים בינעירוניים. מכרז זה הסתיים לאחר תאריך המאזן, ביום 20 בינואר 2022.

61.3.8. אשכול עוטף ירושלים (כולל שני תתי אשכולות: מעלה אדומים ומבשרת ציון - גבעת זאב) - הפעלת קווי תחבורה ציבורית עירוניים באמצעות אוטובוסים עירוניים. מכרז מעלה אדומים עתיד

להסתיים בדצמבר 2025 ואילו מכרז מבשרת ציון עתיד להסתיים בדצמבר 2024.

61.3.9. אשכול בנימין – הפעלת קווי תחבורה ציבורית בינעירוניים באמצעות אוטובוסים בינעירוניים. מכרז זה עתיד להסתיים בנובמבר 2026.

61.3.10. אשכול גוש עציון – הפעלת קווי תחבורה ציבורית בינעירוניים באמצעות אוטובוסים בינעירוניים. מכרז זה עתיד להסתיים בספטמבר 2029.

פרק 4: תיאור עסקי התאגיד בכללותו

62. רכוש קבוע ומיתקנים

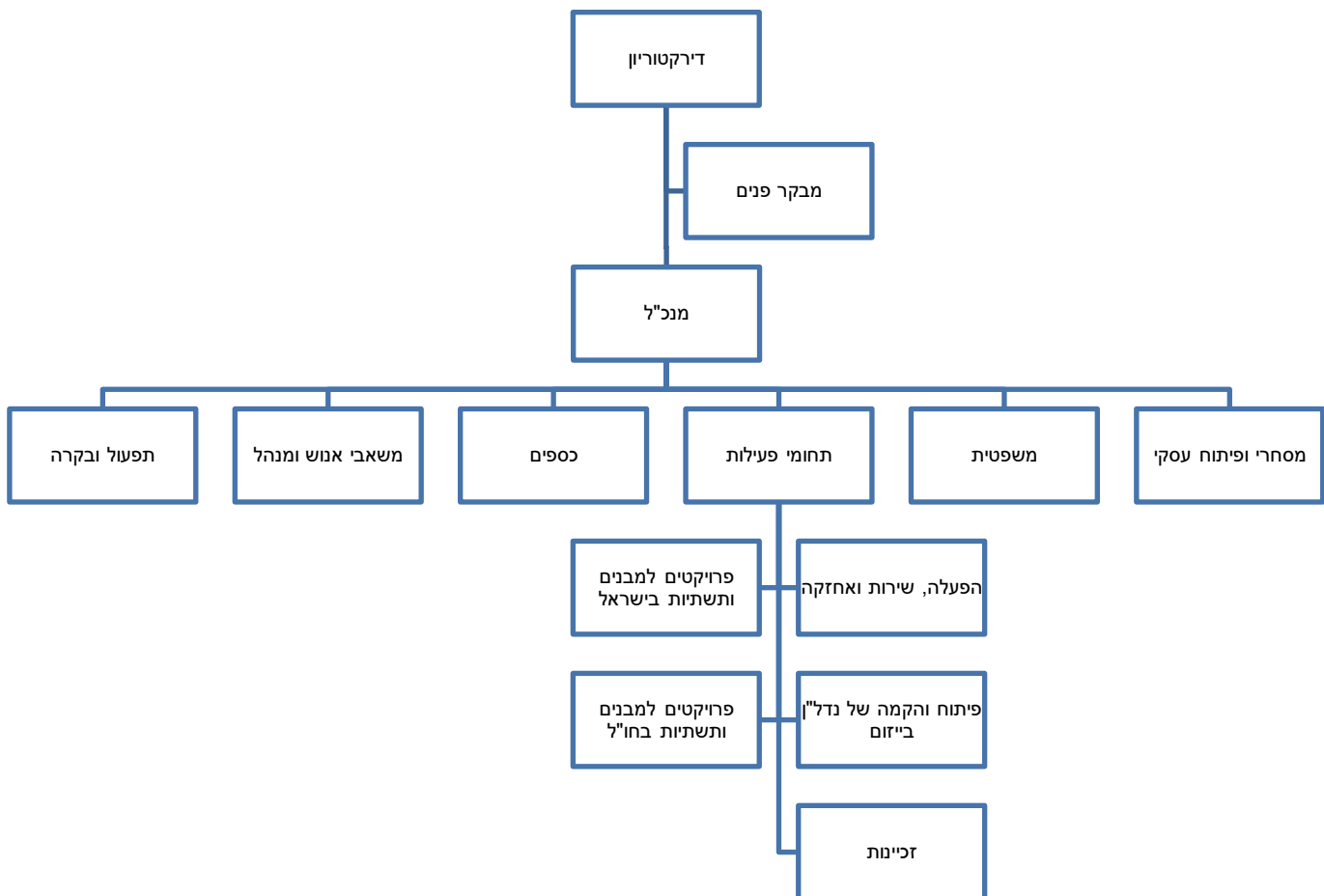
ההנהלה הראשית של החברה ממוקמת במשרדים שכורים במגדל אמות אטריום ברמת-גן, בשטח של כ- 1,810 מ"ר.

בנוסף, פעילות הקבוצה מתבצעת במספר מבנים שונים בישראל ובחו"ל, אשר רובם בשכירות וחלקם מוחזקים בבעלות.

לפרטים נוספים בדבר הרכוש הקבוע של הקבוצה ראו ביאור 16 בדוחות הכספיים.

63. הון אנושי

63.1. תרשים המתאר את המבנה הארגוני של הקבוצה



63.2. פירוט מספר העובדים לפי חתך של מגזרי פעילות

מספר עובדים 31.12.2020	מספר עובדים 31.12.2021	חלוקה
84	101	מטה החברה
2,047	2,166	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
1,882	1,836	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל (*) (**)
7,260	7,664	הפעלה, שירות ואחזקה (**)
30	30	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
18	2,232	זכינות
(*) 11,321	(*) 14,029	סה"כ

(*) לרבות סך של 1,244 עובדים בניגריה (ליום 31 בדצמבר 2020 – 1,313 עובדים).

(**) לרבות 502 עובדי איגוד המועסקים על ידי חברות הפועלות בארה"ב במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל ובמגזר הפעלה, שירות ואחזקה (ליום 31 בדצמבר 2020 – 607 עובדים).

63.3. ההון האנושי של הקבוצה מורכב מארבעה דרגים מרכזיים המשמשים לפעילות הקבוצה כדלקמן:

63.3.1. **הנהלה בכירה** – מנהלי המטה הראשי של החברה, המספקים שירותי ניהול לכל החברות בקבוצה על-פי חלוקה כדלקמן: ניהול כספים, שיווק ופיתוח עסקי, תפעול ובקרה, משאבי אנוש ומינהל וייעוץ משפטי פנימי, וכן הנהלות החברות בקבוצה.

63.3.2. **עובדים מקצועיים** – מנהלי פרויקטים, מהנדסים וטכנאים.

63.3.3. **עובדי כפיים** – הכוללים בין היתר, עובדי ייצור ומתקינים.

63.3.4. **עובדי מינהלה** – מנהלי סניפים ומחלקות ועובדים המעניקים שירותים ותמיכה, ובין היתר, אנשי מחשוב, כספים וחשבות, מזכירות, משאבי אנוש ועובדי שיווק.

63.4. מספר העובדים בקבוצה בהתאם לחלוקתם המקצועית נכון ליום 31.12.2021

מספר עובדים 31.12.2020	מספר עובדים 31.12.2021	חלוקה
13	15	הנהלה בכירה
4,200	6,178	עובדים מקצועיים
5,802	6,003	עובדי כפיים

מספר עובדים 31.12.2020	מספר עובדים 31.12.2021	חלוקה
1,306	1,833	עובדי מינהלה
11,321	14,029	סה"כ

ליום 31 בדצמבר 2021, מתוך סך כל עובדי הקבוצה, 11,744 עובדים בישראל ו- 2,285 עובדים בחו"ל (כולל 1,244 עובדים בניגריה).

63.5. השקעות בהכשרה והדרכה הטכניים

63.5.1. במהלך שנת 2021, ביצעה הקבוצה הכשרות מקצועיות והדרכות לשמירת הכשירות המקצועית של העובדים והמנהלים בארגון. השקעות החברה בשנת 2021 בהדרכות מוערכות בכ- 5 מיליוני ש"ח אשר הושקעו בקורסים והכשרות מקצועיות לעובדים וכן בהשקעה של כ- 10,000 ימי עבודה של המשתתפים בהדרכות.

מרכז ההדרכה ובתוכו בית ספר למקצועות החשמל של אלקטרה מקיים הכשרות בתחומים שונים: פיתוח מנהלים, הכשרות חשמל, מיזוג אוויר תעשייתי, מיומנויות מקצועיות ומיומנויות רכות. הקורסים שהתקיימו בשנת 2021, הם: הדרכות מתוקשבות לעובד חדש, הדרכות בתחום מניעת הטרדה מינית, אבטחת מידע, בטיחות בעבודה במשרד, קורס מנהלים תפקיד ראשון, קורס מנוף לניהול – למנהלים בכירים, קורס מנהלי שירות, קורס מפקחים צמודי אתר, קורס חשמלאי שירות מערכות חשמל ופיקוד מעליות, קורס מנהלי פרויקטים, קורס הכשרה לעוזרי טכנאי מיזוג אוויר, קורס מנהלי ביצוע, קורסי הכשרה לטכנאי מעליות, הכשרות למנהלים בתחום ניהול מו"מ, ניהול זמן, הדרכות מקצועיות בתחומי הבניה, הכשרות במיומנויות מחשב, ועוד. בנוסף, מרכז ההדרכה מקיים השתלמויות, ימי עיון, סדנאות והדרכות להקניית מיומנויות גנריות לקהלי יעד שונים בקבוצה.

בית הספר כולל סדנת חשמל מהמתקדמות בארץ שאושרה על ידי משרד העבודה. בית הספר קיבל אישור פיקוח ממשרד העבודה להפעיל קורסי חשמל, כדלקמן:

א. **קורסי התקנה ושירות למתקני קירור ומ"א תעשייתיים** - משתתפי הקורס הינם טכנאי שירות מ"א ללא רישיון שירות. הקורס אושר על ידי משרד העבודה ומפוקח על ידו ומקנה למסיימים תעודת חשמלאי שירות מ"א. הקורס בן 570 שעות לימוד ומתפרס על פני כשמונה חודשים. הקורס מועבר על ידי אנשי מקצוע מחברת אלקטרה M&E לצד מרצים חיצוניים בתחום החשמל ומ"א. במקביל לקורס זה, קיימים אישורים להכשרות נוספות בתחומי מיזוג האוויר וההתאמות לרגולציה החדשה.

ב. **קורס חשמלאי שירות מערכות חשמל ופיקוד מעליות** - הכשרה המחליפה את קורס חשמלאי מסוייג למעליתנים, המיועדת לבוגרי 12 שנות לימוד. הקורס בן 170 שעות.

עם עמידה בדרישות הקורס העובדים יהיו זכאים להגיש בקשה לרישיון חשמלאי שרות למערכות חשמל ופיקוד מעליות.

ג. **קורס חשמלאי שירות גנרטורים** - הכשרה חדשה המכשירה את עובדי פ.ק. אלקטרה לביצוע עבודות חשמל בגנרטורים. הקורס בן 170 שעות משלב בין לימודים עיוניים בתחומי החשמל והגנרטורים ללימודים מעשיים על לוחות חשמל.

ד. **קורס חשמלאי מסוייג מתח גבוה** - הכשרה המיועדת לעובדים בעלי רישיון חשמלאי מוסמך, אשר בסופה מוענקת תעודת השתלמות של משרד העבודה לחשמלאי מתח גבוה ועם השלמת דרישות הקורס יתקבל רישיון חשמלאי מסוייג מתח גבוה. קורס בן 177 שעות לימוד המתקיים פעמיים בשבוע למשך כארבעה חודשים.

ה. **קורס חשמלאי מוסמך (מסלול מקוצר)** - אישור הפעלה לקורס חשמלאי מוסמך המיועד לעובדי החברה בלבד. הקורס בן 1,080 שעות המיועד לעובדי החברה בעלי השכלה של 12 שנות לימוד, מכשיר את בוגריו לבחינות ההסמכה לקבלת רישיון ולעבודה כחשמלאי מוסמך, במגוון עיסוקים בתחום ההתקנה והפיקוח על מתקני חשמל. הלימודים מתמקדים בטיפול בביצוע כל עבודות החשמל, מבני מגורים, משרדים או בתי מלאכה (מתקנים בעלי מתח נמוך), עבודות חשמל מגוונות (למעט עריכת תוכניות לביצוע במתקן בעל עוצמת זרם העולה על עוצמת A80*3 (תלת פאזי) ובתנאי שהעבודות מאושרות על ידי בעל רישיון מתאים.

63.5.2. הקבוצה מיישמת תכנית על למימוש סטנדרט בטיחות גבוה, לצד הקפדה על הוראות הדין, ותוך יישום מדיניות בטיחות מחמירה כחלק מפעילותה השוטפת של הקבוצה, לשם הגנה על חיי העובדים ושלומם. נושא הבטיחות בקבוצה נמצא בחשיבות עליונה מתוך רצון רב להגן על עובדי הקבוצה, על קבלני המשנה מטעמה באתריה, השכנים באתרי הבנייה ועוברי האורח בסביבתם.

מכללת בטיחות בקבוצה להעמקת הידע וההכשרה לכל עובדי אלקטרה בניה ולכל עובדי קבלני המשנה – במסגרת תכנית העל לשמירה על סטנדרט בטיחות גבוה, פועלת מכללת ייעודית של אלקטרה בניה לנושא הבטיחות בעבודה, במסגרתה מועברות הדרכות נרחבות לעובדי אלקטרה בניה ועובדי קבלני המשנה וכן הדרכות לכלל עובדי החברות בקבוצה, לרבות עובדי קבלן מטעמה. כמו כן מתבצעות הכשרות ייעודיות לכל מנהלי העבודה ומהנדסי הביצוע בחברה. בנוסף, מודרכים במכללה מנהלים בנושאי ניהול סיכונים (לרבות תחקור ולימוד לקחים מאירועי עבר) ומתקיימים ימי עיון והדרכות באופן שוטף לכלל העובדים. בשנת 2021 וכחלק מהתמודדות עם התפשטות נגיף הקורונה, הדרכות הבטיחות השונות (למעט הדרכות בגובה), התבצעו גם באמצעות שיחות ZOOM. הדרכות עבודה בגובה התקיימו כסדרן תוך הקפדה על ההנחיות והתקנות שהתקבלו מהמדינה במסגרת התמודדות עם הנגיף.

הקבוצה אוכפת איסור כניסה לאתרי אלקטרה בניה לעובדי האתר ו/או עובדי קבלני המשנה שלא עברו הדרכת בטיחות מלאה.

63.6. הסכמי העסקה ותכניות תגמול לעובדים

בקבוצה נהוגים הסכמי העסקה מקובלים הכוללים הטבות מקובלות. בנוסף, חברות הקבוצה מעניקות למנהלים בכירים ואחרים המופקדים על ביצוע פעילות (מנהלי יחידה, מנהלי פרויקטים ומנהלי עבודה) מענקים כספיים וכן תמריצים בצורת ניירות ערך של החברה.

לפרטים נוספים ראו ביאורים 133 ו-36 בדוחות הכספיים, וכן פירוט לפי תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בפרק ד' של דוח תקופתי זה.

64. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים

לפרטים ראו באור 37 בדוחות הכספיים.

65. הון חוזר

65.1. מדיניות מלאי

לפרטים נוספים בדבר הרכב המלאי ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.

65.2. מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין בקבוצה

לפרטים נוספים בדבר הרכב מלאי המקרקעין וזכויות במקרקעין, ראו ביאורים 12 ו-21 בדוחות הכספיים.

65.3. מדיניות מתן אחריות למוצרים בקבוצה

הקבוצה, במסגרת התקשרויותיה, נותנת אחריות למוצריה ושירותיה על-פי הנדרש ממנה לפי דין ובהתאם להסכם עם הלקוח.

לפרטים נוספים ראו ביאור 31 א' בדוחות הכספיים.

65.4. מדיניות אשראי

אשראי ללקוחות: תנאי האשראי של לקוחות הקבוצה נקבעים בדרך כלל על-פי תנאי המכרזים שבעקבותיהם נתקבלו העבודות, והם מושפעים מתנאי האשראי בשוק.

בשנת 2021 מדיניות האשראי של הקבוצה היתה ליתן אשראי לתקופה של 60 עד 90 יום ועל-פי המוסכם בין הלקוח לקבוצה. היקף האשראי ללקוחות הקבוצה ליום 31.12.2021 הסתכם בכ- 1,222 מיליוני ש"ח וליום 31.12.2020 בכ- 1,076 מיליוני ש"ח.

אשראי מספקים: בשנת 2021 מדיניות האשראי של הקבוצה מספקיה היתה לקבל אשראי לתקופה של 30 עד 120 יום ועל-פי המוסכם בין הספק לקבוצה. היקף האשראי של הקבוצה מספקיה נכון ליום 31.12.2021 הסתכם בכ- 1,672 מיליוני ש"ח וליום 31.12.2020 בכ- 1,412 מיליוני ש"ח.

65.5. הון חוזר

להלן יפורט הרכב ההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (במיליוני ש"ח)	
5,075	נכסים שוטפים
(4,496)	התחייבויות שוטפות
579	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

66. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד - אחריות תאגידית וציות

החברה רואה חשיבות עליונה בשמירה על סטנדרטים גבוהים של ממשל תאגידי נאות, ובכלל זאת בקיומה ובעידודה של תרבות ציות אפקטיבית בחברה כעקרון יסודי, לפיו תעודד שמירה על החוק ותפעל למניעת הפרות. לפיכך, משקיעה החברה משאבים רבים בהטמעת תרבות המעודדת שמירה וציות להוראות הדין בכל תחומי פעילותה.

כחלק מעקרון היסוד של תרבות הציות בחברה, החברה אימצה זה מכבר, באופן וולונטרי, תכניות אכיפה פנימיות בתחומים שונים, בהם דיני ניירות ערך, דיני התחרות ומניעת שוחד ושחיתות (יחד: "**תכניות האכיפה**"). מטרת תכניות האכיפה השונות שהחברה אימצה - הטמעת הוראות הרגולציה החלות על החברה, תוך קביעת מנגנוני בקרה מפורטים לשם יישומן במטרה למנוע כשלים והפרות של הוראות רגולציה אשר עלולים לגרום לחברה נזקים כספיים ופגיעה בשמה הטוב ובמוניטין שלה.

תכניות האכיפה גובשו עם יועצים משפטיים מומחים בתחום, על בסיס מאפייניה הייחודיים של החברה בהתאמה לסביבת הפעילות בה פועלות החברה והחברות הבנות שלה ושותפיהן העסקיים, תוך לקיחה בחשבון, בין היתר, של דרישות הרגולטורים השונים לתכנית אכיפה יעילה.

תכניות האכיפה קובעות הסדרים שונים, בין היתר, ביחס לאופן הטמעת הנהלים בחברה, לרבות הפצת הנהלים וביצוע הדרכות תקופתיות לעובדים רלוונטיים, בחינת הצורך בעדכון תכניות האכיפה תוך התייחסות למגמות ולשינויים בסביבת הפעילות, קיום מנגנוני בקרה ודיווח לאורגנים השונים בחברה, לרבות דירקטוריון החברה, וכן דרכי הטיפול והפקת הלקחים בנוגע להפרות, ככל שתהיינה, בתחומים השונים.

הוחלט כי היועצת המשפטית של החברה תדווח פעמיים בשנה על פעילויות האכיפה השונות, לרבות עניינים שנבחנו ונמצאו כתואמים את הוראות הדין, הליכים שבוצעו בחברה לאיתור ואישור עסקאות ופעולות, נושאים שונים בהם נבחן צורך בעדכון תכניות האכיפה וכן עדכוני רגולציה שעשויים להשפיע על תכניות האכיפה.

66.1. תכנית אכיפה פנימית על-פי דיני ניירות ערך - ביום 18 בדצמבר 2012 אימץ דירקטוריון החברה לראשונה תכנית אכיפה פנימית, אשר מטרתה להטמיע את הוראות הרגולציה על-פי דיני ניירות ערך החלות על החברה והציות להן בחברה ולהבטיח קיומם של מנגנוני ניהול, פיקוח ובקרה נאותים לשם יישומה. התכנית כוללת מתווה להפעלת מערך אכיפה פנימית שמטרתו לוודא ציות הן ברמת החברה, והן ברמת הגורמים הפועלים מטעמה, להוראות דיני ניירות ערך. במסגרת תכנית

זו, אימצה החברה שורה של נהלים מרכזיים, לרבות בנושא עבודת הדירקטוריון, החזקת ניירות ערך על ידי בעלי ענין ונושאי משרה בחברה, עסקאות עם בעלי עניין, איסור שימוש במידע פנים, איסור תרמית ומניפולציה, פרסום דיווחים הנדרשים מכוח הוראות הדין ועוד.

התכנית גובשה על בסיס מאפייניה הייחודיים של החברה, בשים לב לתחומי פעילותה הרבים, היקפי פעילותה הגדולים, והיותה חלק מחברות בקבוצת אלקו, המספקות לחברה שירותים ומוצרים ורוכשות ממנה שירותים ומוצרים באופן תדיר.

חרף היקפי הפעילות הגדולים, החברה נוקטת במדיניות "קלה כחמורה" ומטמיעה תרבות ציות קפדנית בתחום. כך, בכל הנוגע לעסקאות צדדים קשורים, החברה השקיעה בהכשרת כוח אדם איכותי לניטור ובחינת עסקאות אלו ובוחנת את פרטי כל אחת מהעסקאות כאמור, ללא קשר להיקפה הכספי, פעוט ככל שיהיה.

בנוסף, כחלק מהבקרה בנושא עסקאות צדדים קשורים, רואה החשבון המבקר והמבקר הפנימי של החברה עורכים מעת לעת בדיקות מדגמיות על מנת לבחון עסקאות של החברה עם צדדים קשורים ואופן אישורן. החברה פונה לקבלת חוות דעת מיועציה המשפטיים בקשר לעסקאות צדדים קשורים לגביהן מתעוררת שאלת הצורך בבחינה מיוחדת מעבר למתווה הרגיל. עובדי החברה הרלבנטיים נדרשים לעבור הדרכה תקופתית בקשר עם אישור עסקאות צדדים קשורים על מנת לוודא עמידה בדרישות התכנית.

דירקטוריון החברה מינה את היועצת המשפטית של החברה כממונה על תחום האכיפה המנהלית. מתוקף תפקידה זה, היועצת המשפטית אחראית על הטמעת התכנית ואכיפת דיני ניירות ערך בפעילות החברה. היועצת המשפטית מדווחת לדירקטוריון החברה על פעילותה בנושא זה.

מאז אומצה, נבחנת תכנית האכיפה באופן שוטף ומתעדכנת, לצורך התאמתה לפעילות החברה, לפעילויות חדשנות שנרכשות, לגידול בהיקף הפעילות של החברה, וכן להתאימה לשינויים בהוראות הדין.

66.2 ציות למניעת שוחד ושחיתות - ביום 20 בנובמבר 2018 אימץ דירקטוריון החברה, באופן וולונטרי, את תכנית הציות למניעת שוחד ושחיתות, נוהל התקשרות עם שותפים עסקיים ונוהל מתן מחוות עסקיות. במסגרת יישום תכנית הציות למניעת שוחד ושחיתות והטמעתה (כאמור לעיל), עובדיה ומנהליה הרלבנטיים של החברה נדרשים להשתתף בהדרכות תקופתיות בנושא וכן להצהיר ולהתחייב כי יפעלו בהתאם ובכפוף להוראותיה של תכנית הציות ולהוראות הדין.

דירקטוריון החברה מינה משרד עו"ד חיצוני כקצין הציות הממונה על האכיפה בנושא, אשר מדווח לוועדת הביקורת או לדירקטוריון על פעילותו בנושא זה. לאור היקף הפעילות הבינלאומית הרחב של החברה, נערכות הערכות סיכונים על ידי קצין הציות של החברה ביחד עם מנהליה הרלבנטיים של החברה וחברות הבת שלה. לאחרונה הורחבה התכנית והיא חלה על כלל פעילויות החברה, בארץ ובחו"ל, ובכלל זאת פעילות חברות הבת של החברה בניו-יורק, תוך התאמתה, לרגולציה המקומית החלה. החברה בוחנת, יחד עם יועציה המשפטיים, את השלכות הרגולציה הרלבנטית על פעילותה לשם איתור ומניעת חשיפות אפשריות ומנחה בהתאם את הגורמים הרלבנטיים. החברה בוחנת מעת לעת את הצורך בעדכון תכנית הציות והתאמתה לפעילויות החברה ולרגולציה

המתפתחת בתחום, ובימים אלו נבחנות אפשרויות שונות לעדכון התכנית בגין האמור.

66.3. דיני התחרות - ביום 28 באוגוסט 2019 אימץ דירקטוריון החברה תכנית אכיפה פנימית שעניינה ציות ועמידה בדרישות דיני התחרות הכלכלית. בהתאם, מיישמת החברה את תכנית האכיפה אשר אומצה על ידה באופן וולונטרי ופועלת להטמעתה (כאמור בסעיף 66 זה לעיל), בין היתר, על ידי העברת הדרכות ליחידות העסקיות, ומנחה את עובדיה בדבר חובותיהם מכוח דיני התחרות הכלכלית. כמו כן, בכל שאלה בתחום, פונה החברה ליועציה המשפטיים לקבלת הנחייה וחוות דעת ומנחה את עובדיה בהתאם על מנת למנוע הפרה של הוראות הדין כאמור.

דירקטוריון החברה מינה את היועצת המשפטית של החברה כממונה על האכיפה בתחום דיני התחרות. מתוקף תפקידה זה, היועצת המשפטית אחראית על הטמעת התכנית, בחינת התאמתה לפעילות החברה, עדכון התכנית במידת הצורך, והיא מדווחת לדירקטוריון החברה על פעילותה בנושא זה.

תכנית האכיפה נבחנת באופן שוטף על מנת לוודא התאמתה לפעילות החברה ולהוראות הרגולציה, ומאז אימוצה לראשונה עברה התכנית עדכון מקיף אחד שסייע ליישום התכנית באופן המותאם לחברה.

67. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

הפעלת מערך היסעים של הקבוצה

הקבוצה פועלת בתחום הפעלת היסעים פרטיים והפעלת קווי תחבורה ציבורית כאמור, וכחלק מפעילות זו מפעילה הקבוצה מערך הסעות לגופים פרטיים וציבוריים, מוסדיים, מפעלים, מוסדות לימוד, מזדמנים ועוד.

67.1. תחולת הוראות הדין – הוראות הדין המרכזיות החלות על הקבוצה במסגרת פעילותה במגזר הינן הוראות החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, פקודת התעבורה [נוסח חדש], הוראות חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 והתקנות מכוחם.

67.2. חשיפה לסיכונים סביבתיים – באתרים הלוגיסטיים של הקבוצה בהם מתבצעות מעת לעת פעולות תיקונים קלות לרכבי תחבורה שיתופית ("הרכבים"), מתנהלת הקבוצה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין אופן הטיפול בשמן משומש, מים ושפכים, חלקי רכב משומשים, פסולת וחומרים מסוכנים, פסולת מוצקה וצמיגים משומשים. בנוסף, במסגרת מבחני הרישוי שמבצעת החברה בצי הרכבים שברשותה נבדקת, בין היתר, רמת זיהום האוויר כתוצאה מהשימוש ברכבים, כאשר במצב בו נמצא כי רמה זו גבוהה מהמותר עלפי התקנות, מטופלים הרכבים על מנת להפחית את רמת זיהום האוויר הנפלט מהם לרמה המותרת.

כמו כן, מלבד מבחני הרישוי האמורים לעיל, על גבי הרכבים המוחזקים על ידי הקבוצה, מוטבעים מספרי טלפון אשר מובילים את המתקשר למרכז מידע בו הוא יכול לדווח על רכב אשר פולט עשן. במקרה כזה, עלפי נהלי משרד התחבורה אותו רכב יוצא מפעילות ועובר בדיקת פליטת עשן במכון הרישוי וככל שישנה פליטה בניגוד לדין, אזי אותו רכב נשלח לתיקון.

67.3. השלכות הוראות הדין על הקבוצה – על מנת לעמוד בהוראות הדין החלות עליה, הקבוצה פועלת

בהתאם לייעוץ משפטי אותו היא מקבלת ובהתאם להוראות הדין.

67.4. **הליכים משפטיים** – הקבוצה ומי מנושאי המשרה הבכירים בה אינם צד להליך משפטי מהותי בקשר עם פגיעה כלשהי בסביבה.

67.5. **מדיניות ניהול הסיכונים הסביבתיים** – להערכת החברה אין בפעילות הקבוצה סיכונים סביבתיים אשר יש להם השפעה מהותית על הקבוצה. כמו כן, נכון למועד הדוח, לא קיימת חקיקה סביבתית בעלת השלכה מהותית על פעילות הקבוצה.

68. נכסים לא מוחשיים

בבעלות הקבוצה מספר סימני מסחר רשומים אשר רישומם מתחדש מעת לעת בהגיע מועד חידושם על-פי חוק. סימני המסחר העיקריים אשר החברה עושה בהם שימוש נכון למועד הדוח הינם כדלקמן:

68.1. סימן המסחר "אלקטרה" הרשום בישראל ובמספר מדינות בעולם.



68.2. סימן המסחר:

68.3. סימן המסחר "אלקטרה מגורים".

לפרטים נוספים ראו ביאורים 2' ו-18 בדוחות הכספיים.

69. הסכמים מהותיים

לפרטים ראו ביאור 32' בדוחות הכספיים.

70. מימון

70.1. לפרטים נוספים על האשראי שניתן לקבוצה וכן בדבר מגבלות החלות על חברות הקבוצה בקבלת אשראי ראו ביאורים 22, 23, 26, 27 ו-28 בדוחות הכספיים.

70.2. דירוג האשראי של התאגיד

לפרטים בדבר דירוג האשראי של אגרות החוב של החברה, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

70.3. שעבודים ובטחונות

לפרטים ראו באור 32' בדוחות הכספיים.

70.4. תעודות התחייבות

לפרטים, לרבות בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, שבוצעה בתקופת הדוח, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון ובאור 28 בדוחות הכספיים.

70.5. אמות מידה פיננסיות

לפרטים אודות התניות פיננסיות, שעבודים, בטחונות ומגבלות החלות על התאגיד בקבלת אשראי, ראו באורים 32' ג', 32' ד' ו-32' ה' לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות הכלולות בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ובשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

71. מיסוי

לפרטים ראו ביאור 41 בדוחות הכספיים.

72. הליכים משפטיים

לפרטים ראו ביאור 32 א' בדוחות הכספיים.

73. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בהתאם לאסטרטגיה העסקית, הקבוצה פועלת במטרה ליזום, להקים ולתפעל פרויקטים וכן לספק פתרון כולל בלוחות הזמנים, בתקציב שנקבע ובאיכות (On time On budget On spec), תחת קורת גג אחת (One stop shop) של פרויקטים ומתקנים בתחום הנדלין, התעשייה והתשתיות וכן בתחום הזכיינות ובפיתוח והקמה של נדלין בייזום.



הקבוצה צופה כי בשנה הקרובה תמשיך לפעול על מנת ליישם את האסטרטגיה, כדלקמן:

73.1. שימור וטיפול מעמדה המוביל של הקבוצה בשוק בתחומים בהם היא פעילה.

73.2. הרחבת סל הפתרונות שמספקת החברה בישראל ובחו"ל, החל בשלב הייזום, עבור לשלב ההקמה והבנייה עד לשלב ההפעלה, שירות ואחזקה, תוך הגדלת היקף תיקי השירות ללקוחות ומיקוד בשירות ללקוחות הקבוצה, באמצעות זרועות הפעילות השונות, כדלקמן:

73.2.1. **אלקטרה בניה** – קבלן בניה ראשי להקמה של בנייני מגורים, מבני ציבור, בנייני משרדים, בתי מלון וכיו"ב.

73.2.2. **אלקטרה תשתיות** – קבלן תשתיות ראשי לתכנון הנדסי וביצוע עבודות הנדסה אזרחית

ופרויקטים בתחום התשתיות, כגון: כבישים ותשתיות, גישור, מנהור ודחיקת צנרת.

73.2.3. **אלקטרה (Mechanical & Electrical) M&E** – קבלן מערכות אלקטרו-מכאניות, לרבות התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי, חשמל וצנרת, ולרבות מתן שירות שוטף לפעילויות אלו.

73.2.4. **אלקטרה אלקו התק"ש** – קבלן ראשי לתשתיות אנרגיה בתחומי החשמל והבקרה, מים וטיהור שפכים וגז טבעי.

73.2.5. **אלקטרה מעליות** – קבלן בתחום התקנת מעליות, דרגנועים, מעלונים, גנרטורים, מכפילי חניה, חניונים אוטומטיים ומתקני נגישות, ולרבות מתן שירות שוטף לפעילויות אלו.

73.2.6. **אלקטרה FM** – במסגרתה מעניקה החברה פתרון משולב ומקיף לשירותי ניהול ותחזוקה כוללים למבנים ולמתקנים.

73.2.7. **אלקטרה טכנולוגיות** – מתן שירותים טכנולוגיים אשר ישתלבו וישלימו את פעילות הפרויקטים והשירות.

73.2.8. **אלקטרה אפיקים** – הפעלת קווי שירות בתחבורה הציבורית ומערך היסעים בצפון הארץ ובמרכזה.

73.2.9. **אלקטרה השקעות** – החברה פועלת לייזום ופיתוח פרויקטים יזמיים בארץ, באמצעות המותג "אלקטרה מגורים".

73.2.10. **אלקטרה זכיינות** – הרחבת הפעילות בפרויקטים בתחום התשתיות הלאומיות המהווה תחום מתפתח בעל פוטנציאל צמיחה גבוה, הן כיזום והן כקבלן מבצע, כולל בפרויקטי BOT ו-PFI.

73.2.11. **אלקטרה U.S.A** – קבלן מערכות אלקטרו-מכאניות בעיר ניו-יורק, ארה"ב.

73.3. מובילות בשוק בתחומי קבלנות מערכות, וכן בהפעלה, שירות ותחזוקה למבנים בישראל.

73.4. השקעות נוספות במגזר הייזום, תוך ביסוס וחיזוק המותג "אלקטרה מגורים" ויצירת רמת מלאי דירות מספקת.

73.5. העמקת השתתפות בתכנית ממשלתית לפרויקטים בתחום התשתיות.

73.6. הרחבת הנוכחות הגלובלית בשווקים המתאימים ובעיקר בעיר ניו-יורק, ארה"ב וכן פולין וגרמניה.

73.7. ביצוע פעולות לשיפור השליטה והבקרה בקבוצה באמצעות מתן פתרונות טכנולוגיים וכלי ניהול ובקרה מתקדמים להשגת יתרון תחרותי, חסכון בעלויות ושיפור השירות ללקוח.

73.8. מובילות בשוק בתחומי האיכות, ניהול הסיכונים ואתיקה.

73.9. מובילות בשוק בתחום הבטיחות ואימוץ סטנדרט למימוש החזון של אפס תאונות מסכנות חיים באמצעות קביעת כללי בטיחות מחמירים, הטמעת תקנים מתקדמים לציוד, הכשרת עובדים

וביצוע בקרה מתמדת.

73.10. שמירה על רמת הון חוזר תפעולי נמוכה והקטנת החוב הפיננסי על ידי מימוש נכסים והשקעות אשר אינם מהווים חלק ממעגל החיים של הקבוצה.

73.11. מימוש נכסים שהגיעו למיצוי השבחתם במגזרי הזכינות והנדל"ן בייזום.

יובהר, כי קביעת יעדי החברה, תוכניותיה האסטרטגיות וציפיות החברה בקשר עם התפתחותה בשנה הקרובה מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבססות על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת, בין היתר, במידה שתחול הידרדרות נוספת במצב השווקים בהם פועלת החברה ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 74 להלן.

74. דיון בגורמי סיכון

הקבוצה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכלכלית הכללית, מהמאפיינים הייחודיים של הענפים בהם היא פועלת וגורמי סיכון הייחודיים לה:

74.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים

74.1.1. סיכונים משקיים

כמפורט לעיל, אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה הינו ביצוע פרויקטים מורכבים בהיקפים גדולים של מערכות אלקטרו מכאניות, תשתיות, עבודות בניה וגמר בישראל ובחו"ל. עקב כך, הכנסות הקבוצה תלויות בגורמים חיצוניים כגון: שיעורי הצמיחה בישראל ובמדינות בחו"ל בהן החברה פעילה, היקף הפעילות בבניית משרדים ובניה שלא למגורים ומדיניות הממשלה ביחס להשקעות בתשתית. גורמים אלה משפיעים על היקף ההשקעות, היקף קבלת עבודות, מחירי ההזמנות והתשומות בשוק. האטה בפעילות הכלכלית בישראל או במדינות בחו"ל בהן החברה פעילה וכן הגדלת הגרעון בתקציב המדינות הרלוונטיות עלולים להשפיע על פעילות הקבוצה ורווחיותה. כמו כן, עוסקת הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובחו"ל. תחום זה מושפע משיעורי הצמיחה וממדיניות הריבית במדינות בהן פועלת הקבוצה.

החל מתחילת שנת 2020 פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה במדינות רבות ברחבי העולם. כפועל יוצא, מדינות רבות בעולם וביניהן מדינת ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות נגיף הקורונה, כדוגמת הגבלה תחבורתית על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, הטלת סגר מלא או חלקי, חובת בידוד של אנשים הנושאים את הנגיף או אשר נמצאו בקרבת אדם הנושא אותו ועוד. צעדים אלה ואי הוודאות השוררת ביחס להמשך התפשטותו של הנגיף, הביאו להשלכות משמעותיות על כלכלות רבות ברחבי העולם.

במהלך חודש מאי 2020, מדינת ישראל החלה לצמצם את המגבלות שהוטלו וזאת במטרה להשיב את פעילות המשק להתקיים כסדרה. בחודש ספטמבר 2020, בעקבות עליה מחודשת בתחלואה ולאור סימנים להתפרצות גל שני של הנגיף, החליטה מדינת ישראל על הטלת מגבלות מסוימות מחדש, בעיקר באמצעות הטלת סגר שעיקר מטרתו הינו הגבלת התקהלויות, במטרה להביא לצמצום התחלואה. מגבלות אלו הוסרו בשלהי שנת 2020, אולם בחודש ינואר 2021, החליטה מדינת ישראל על הטלת מגבלות מסוימות מחדש לאור סימנים להתפרצות גל נוסף של הנגיף, בין היתר בעקבות הימצאותם של וריאנטים חדשים של הנגיף בישראל, להם יכולת הדבקה גבוהה. במהלך חודש דצמבר 2020 החל מבצע "לתת כתף" שמטרתו חיסון אוכלוסיית ישראל כנגד הנגיף במטרה לצמצם משמעותית את התחלואה ולהביא את המשק לחזור ולפעול כסדרו. בתקופת הדוח, חלק ניכר מאוד מאוכלוסיית מדינת ישראל חוסן כנגד הנגיף וכפועל יוצא חלה ירידה משמעותית בנתוני התחלואה במדינת ישראל, אשר הובילה את מדינת ישראל לקבלת החלטה להסרת מרבית ההגבלות כאמור. יחד עם זאת, החל מחודש יולי 2021, החליטה מדינת ישראל על הטלת מגבלות מסוימות מחדש לאור התפרצות גל נוסף של הנגיף, בין היתר בעקבות הימצאותם של וריאנטים חדשים של הנגיף בישראל, להם יכולת הדבקה גבוהה. משכך, החלה מדינת ישראל בחיזוק המגבלות, בין היתר באמצעות החזרת מדיניות התו הירוק ומגבלות תנועה והתכנסויות. במהלך חודש אוגוסט 2021, החליטה מדינת ישראל על מתן מנת חיסון שלישית כנגד הנגיף במטרה לצמצם את התחלואה. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021 וכן לאחר תאריך המאזן, כתוצאה מהימצאותו של וריאנט האומיקרון, לו יכולת הדבקה גבוהה במיוחד, חלה עליה חדה בנתוני התחלואה בישראל וכפועל יוצא חלה ירידה בפעילות העסקית במדינת ישראל בעיקר כתוצאה מחובת בידוד שחלה על חלק ניכר מאוכלוסיית ישראל. במהלך חודש פברואר לשנת 2022, התמתנו נתוני התחלואה במדינת ישראל וכתוצאה מכך הפעילות העסקית במדינת ישראל החלה לחזור לסדרה.

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את השלכות המשבר על היבטיו השונים הקשורים לקבוצה ובכלל זה, בחינת ההשלכות הכספיות שעשויות לנבוע מגורמים שונים כגון עיכובים בהגעת סחורות, השלכות על מחירי סחורות, היעדרויות של עובדים ו/או קבלני משנה וכפועל יוצא עיכובים שיתכן ויתרחשו בפרויקטים ועוד. הקבוצה פועלת על מנת לצמצם את השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות הקבוצה ונכון למועד הדוח, הקבוצה לא הושפעה באופן מהותי כתוצאה מהשפעות התפשטותו. הקבוצה הינה עסק חזק ויציב עם מאזן בריא, רמת מינוף נמוכה וצבר ארוך טווח התומך בפעילויות המקומיות והגלובאליות שלה. יחד עם זאת, היה והמשבר האמור יעמיק ויביא להאטה משמעותית בפעילות העסקית בישראל וברחבי העולם, אזי צפויה להיות לכך השפעה על התוצאות הכספיות של הקבוצה. בשלב זה, הנהלת החברה סבורה כי התפשטות נגיף הקורונה אינה צפויה להשפיע לרעה באופן מהותי על פעילות הקבוצה ותוצאותיה. יחד עם זאת, אין ביכולת הנהלת החברה להעריך ולכמת את השפעת המשך התפשטות נגיף הקורונה על תוצאות פעילותה העסקית.

ציפיות הקבוצה בקשר עם השפעת התפשטות נגיף הקורונה, מהוות "מידע צופה פני

עתידי", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השוקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.

74.1.2. סיכוני ריבית

החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים הנושא ריבית בשיעור משתנה. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בישראל עשויים להשפיע על תוצאות החברה ועל כדאיות ההשקעה בפרויקטים מסוימים (בהתאם למגמה).

74.1.3. שינויי חקיקה ורגולציה

הקבוצה חשופה להשלכות המדיניות הממשלתית והליכי החקיקה, הן בישראל והן במדינות מחוץ לישראל, ובפרט אלו בתחום הנדל"ן, כדוגמת דיני תכנון ובניה וכיו"ב. לשינויים בחוקים ובתקנות הרלוונטיים לפעילות הקבוצה בישראל ובעולם עשויה להיות השפעה על רווחיות הקבוצה ותזרים המזומנים שלה.

74.1.4. שינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה

א. עיקר ההסכמים שנחתמים עם לקוחות החברה צמודים למדד תשומות הבניה, למדד המחירים לצרכן או למטבע חוץ. חלק מההסכמים לרכישת חומרי גלם וצידוד מספקים צמודים לשער חליפין של מטבעות חוץ שונים ותמורותיהם מושפעות מתנודות בשערי החליפין של המטבעות. הקבוצה עורכת הגנות חלקיות בגין חשיפה זו, בין היתר על ידי הצמדת חלק ממרכיבי החוזה למטבע היבוא של הטובין ועל ידי הקדמת תשלומים לספקים תמורת הנחה מוסכמת. הקבוצה משקיעה חלק מאמצעיה הנזילים בהשקעות שקליות לזמן קצר וכן לוקחת התחייבות לזמן קצר בריבית שקלית משתנה. לשיעור האינפלציה השפעה על התוצאות מהשקעות והתחייבויות אלו.

ב. לקבוצה נכסים והתחייבויות הצמודים או נקובים במטבע חוץ (בעיקר אירו, דולר אמריקאי, רובל, ניירה ניגרית וזלוטי פולני). כתוצאה מכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ. במקביל, הכנסות הקבוצה מפעילותה בחו"ל נקובות אף הן במטבע חוץ.

ג. הקבוצה עשויה ליטול הלוואות מתאגידים בנקאיים אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל.

ד. הקבוצה לוקחת התחייבויות לזמן קצר בריבית שקלית משתנה. לשיעור האינפלציה השפעה על התחייבות לזמן קצר בריבית שקלית משתנה.

ה. חברות-הבת הפועלות מחוץ לישראל עורכות את דוחותיהן הכספיים במטבע חוץ

שהינו מטבע הפעילות שלהן. הדוחות הכספיים שלהן מתורגמים לשקלים כדלקמן:

(1) נכסים והתחייבויות – בכל תאריך מאזן מתורגמים לפי שער סגירה.

(2) הכנסות והוצאות – לפי שערי חליפין ממוצעים.

כל הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לסעיף נפרד בהון העצמי במסגרת קרן הון "התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו".

74.1.5. מחירי ניירות ערך בישראל ובעולם

מחירים של ניירות ערך בישראל ובעולם נתון לתנודות שוק וגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה העלולים להשפיע על שווי ניירות הערך. הקבוצה משקיעה בניירות ערך בישראל ובעולם בהיקף לא מהותי.

74.2. גורמי סיכון ענפיים

74.2.1. בטיחות וגהות בעבודה

אי עמידה בתקני בטיחות וגהות תעסוקתית מצד החברה עלולה להוביל לפגיעה בחיי אדם, להוצאות כספיות משמעותיות ואף לתביעות פליליות נגד מנהלי החברה. עיקר הסיכון נובע מעבודה בגובה רב, מעבודה עם מכשור כבד, מחשש לקריסת מבנים וחשש לפגיעה מכלי רכב באזור העבודה. המענה לסיכון זה הינו באמצעות מדיניות בטיחות מחמירה שמיישמת הקבוצה כחלק מפעילותה השוטפת, לה אחראים כלל דרגי הניהול, הכוללת הטמעת תכנית מקיפה למימוש סטנדרט בטיחות גבוה בקבוצה לצד הקפדה על הוראות הדין. במסגרת זו, לכל אתר עבודה נקבעת תכנית בטיחות מפורטת ומוטמעים כללי בטיחות ייעודיים לאתר בקרב כל העובדים לפני תחילת העבודה בו; ישנה הקפדה על יישום תקנים מחמירים לציוד לרבות פיגומים, מנופים, עבודה בגובה וכלי עבודה; הדרכות מקצועיות, מבדקי בטיחות ותרגילי בטיחות מתקיימים באופן שוטף לכלל העובדים; מופעלות מערכות מידע חדשניות להגברת הבטיחות ומניעת תאונות ומתבצעת בקרה מתמדת, מדיניות דיווח ואכיפה מחמירה, לרבות טיפול מיידי בכל מפגע או סיכון בטיחותי בעבודה. הקבוצה מעסיקה עשרות ממוני בטיחות, נאמני בטיחות ועוזרי בטיחות וכן מנהלי עבודה אשר חלק ניכר מעיסוקם הינו שמירה והקפדה על כללי הבטיחות באתרי הקבוצה. הקבוצה מכנסת מעת לעת פורום ממוני בטיחות מורחב בראשותו של סמנכ"ל משאבי אנוש, בו חברים כלל ממוני הבטיחות המועסקים בכל אחת מחברות הקבוצה. פורום זה נועד, בין היתר, לטובת שיתוף ידע, תחקור אירועים והגברת הסינרגיה בין החברות. לפרטים נוספים ראו סעיף 63.5 לעיל.

74.2.2. בטחון אישי של נהגי האוטובוסים של הקבוצה במסגרת פעילות התחבורה

נהגי אוטובוס מתמודדים לעיתים תכופות עם אלימות מצד נוסעים, בזמן בו עליהם להוביל את הנוסעים בבטחה למחוז חפצם. אלימות זו עלולה להביא לפציעתם של הנהגים ואף חמור מכך, לפגיעה של ממש בחיי הנהגים, דבר אשר עשוי לגרום לחשש של נהגים חדשים להצטרף למערך ההיסעים ואף לנהגים קיימים לחשוש מהגעה למקום עבודתם

ולעזוב את התחום, דבר אשר עשוי לגרור למחסור בכוח אדם.

74.2.3. מחירי נדל"ן

ירידה במחירי הנדל"ן עלולה לגרור שחיקה ברווחיות הקבוצה. מחירי הנדל"ן מושפעים מגורמים רבים כגון: עודפי היצע של שטחי השכרה, הפשרת קרקעות ושינויי מדיניות הממשלה בנושאי הטבות לרוכשי דירות ו/או מיסוי נדל"ן, מימון, שינויים בביקושים ועוד. לחצים במחירי הנדל"ן עלולים להשפיע הן על חברות יזמיות והן על חברות קבלניות בענף אליה משויכת הקבוצה.

74.2.4. סיכוני אשראי

מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים בעלי דרוג גבוה. כמו כן, הקבוצה מפקידה כספים שנתקבלו בניגריה בבנקים ניגרים מעת לעת. החברה וחברות הבת שלה מבצעות עבודות עבור מספר ניכר של לקוחות בישראל ובח"ל. הקבוצה אינה חשופה לסיכוני אשראי מהותיים עקב תלות בלקוח מסוים.

לפרטים נוספים ראו באור 35א' (3) בדוחות הכספיים.

74.2.5. תנודות במחירי חומרי גלם

הקבוצה חשופה לשינויים במחירי חומרי הגלם המשמשים לפעילותה. הקבוצה מבצעת הגנות פיננסיות וכן מתקשרת בהסכמי מסגרת לצורך הבטחת מחירים והגנה מפני עליות מחירים.

74.3. גורמי הסיכון ברמת הקבוצה

74.3.1. סינרגיה פנימית בתוך הקבוצה, תכנון ותעדוף אסטרטגי

לאור העובדה שהקבוצה מורכבת ממספר רב של חברות שכל אחת מהן מהווה מרכז רווח עצמאי ומנוהלת באופן עצמאי, ייתכנו ניגודי אינטרסים בין החברות בקבוצה העלולים לגרום לאי מימוש הפוטנציאל העסקי ולאי עמידה ביעדי הצמיחה של הקבוצה בכללותה. כמענה לסיכון, החברה מקפידה על מנגנון לשיתופי פעולה פנימיים.

74.3.2. תמחור BOT

פער הזמנים הגדול בין מועד תמחור עלויות ההקמה והתפעול של פרויקט BOT לבין מועד ההקמה והתפעול של הפרויקט בפועל, עלול לחשוף את הקבוצה להפסדים בעקבות תמחור לא נכון של הפרויקט העלול לנבוע מקושי לחזות את תנודתיות מחירי חומרי הגלם בעולם, שינויים בשערי החליפין, הצמדות ואחוזי ריבית עתידיים וכן לוח זמנים קצר להגשת ההצעה. המענה לסיכון זה הינו באמצעות מספר פעולות בהן נוקטת הקבוצה, בין היתר: ביצוע פרויקטים משולבים עם חברות בעלות ידע מתאים בתחום המכרז הספציפי; ריכוז וניהול כל התהליך על ידי הגוף היזמי; הקמת צוותי משימה ייעודיים וכן בחירה מושכלת של כניסה לפרויקטים בהם מנגנוני התמורה מאפשרים תמחור מבוסס מדדי התייקרות רלוונטיים לעבודות המבוצעות בפרויקט.

74.3.3. עתודה ניהולית וגיוס ושימור כח אדם

פגיעה ביכולות הניהול המרכזיות של הקבוצה בשל היותה עתירת משאבים ניהוליים ומקצועיים בתחומים שונים. המענה לסיכון זה הינו באמצעות מספר פעולות בהן נוקטת הקבוצה, בין היתר: הקבוצה מגייסת עובדים במקצועות נדרשים ומשמרת עובדים קיימים בשיטות תגמול ובתמריצים מגוונים. כמו כן, הקבוצה מיישמת תכנית לבניית העתודה הניהולית והמקצועית בקבוצה בכדי לבנות דור חדש של מנהלים ועובדים מקצועיים ומנוסים בתחומם.

74.3.4. בקרת פרויקטים

הקבוצה מנהלת מספר רב של פרויקטים בהיקפים כספיים נכבדים וחשופה לסיכון של אי עמידה ביעדי ביצוע ולוחות זמנים ביחס לפרויקטים. רוב הפרויקטים אשר הקבוצה מנהלת הינם פרויקטים ארוכי טווח בהם יש לתזמן מספר רב של גורמי ביצוע, אשר חלקם שלא בשליטת הקבוצה. לעמידה בלוחות זמנים שנקבעו בהזמנות יש חשיבות רבה, כאשר בחלק מהמקרים נקבעים קנסות על איחורים. בשל כך, הקבוצה מבצעת בקרה שוטפת בהתאם לתקצוב ולוחות זמנים ומפיקה דוחות הנהלה תקופתיים לפרויקטים וזאת על מנת שלא יגרמו עלויות גבוהות מהמתוכנן, עיכובים בביצוע משימות ואי השגת יעדי הקבוצה.

74.3.5. תכנון ותמחור מכרזים

תמחור מכרז נעשה במרווחי רווח נמוכים. על כן, התמחור מצריך רמת דיוק גבוהה, כיוון שטעות קלה בתמחור עלולה לגרום לכך שהפרויקט לא יהיה רווחי לקבוצה. תמחור שגוי עלול לנבוע מטעות אנוש – העלולה להתרחש עקב חוסר תשומת לב לפרט טכני בעל השפעה מהותית במכרז או עקב לוח זמנים קצר להגשת ההצעה וכן כתוצאה ממחסור בכוח אדם. המענה לסיכון זה הינו באמצעות מספר פעולות בהן נוקטת הקבוצה, בין היתר: ביצוע סקר פערים בעת קבלת מכרז והצגתו להנהלה; נוהל אישור עסקאות בוועדה מיוחדת בהתאם לשווי הפרויקט ופיתוח כלי תמחור מקצועיים ומתודולוגיים עבור תמחור מכרזים.

74.3.6. התרחבות גלובלית

התרחבות החברה למדינות זרות ללא הידע והכישורים הנדרשים לכך עלולה לפגוע במוניטין החברה ולמנוע ממנה לעמוד ביעדיה האסטרטגיים, במידה ויתרחש כשל בביצוע בדיקות נאותות לפני מיזוג ורכישת חברה זרה, בזיהוי נכון של הזדמנויות ובמינוי צוות ניהולי מתאים.

74.3.7. קריסת מערכות מידע והמשכיות עסקית

מערכות המידע של החברה וכן של חלק מחברות הקבוצה, מרושתות ברחבי ישראל באמצעות קווי תקשורת. מערכות התקשורת מגובות באמצעים מקובלים המצויים היום בשוק. בארגון קיימת תוכנית להתאוששות מאסון (DRP), כחלק מהתוכנית קיימים

נהלים ומדיניות הנוגעים לתכנון ושחזור התשתית הטכנולוגית הנחוצה לארגון לאחר מקרה אסון. לעסקי הקבוצה תלות בינונית במערכות אלו. פגיעה בזדון באמצעות תקיפת סייבר או תקלה בקנה מידה רחב עלולים להיות בעלי השפעה לרעה על עסקי החברה ותוצאותיה.

74.3.8. אבטחת מידע וסיכוני סייבר

על מנת למנוע פגיעה באבטחת מידע, הקבוצה מקיימת נהלים ומנגנונים לאבטחת מידע בצורה אפקטיבית מיטבית ועל-פי דרישות החוק ומגנה על מאגרי המידע המוגדרים כרגישים לקבוצה מפני התקפות סייבר וזאת על מנת שהמידע לא יזלוג לגורמים מחוץ לקבוצה, יינזק או יאבד. מערכות המידע של הקבוצה משמשות את עובדי הקבוצה, ולפיכך רמת החשיפה לסיכונים קיברנטיים חיצוניים מוערכת כמוגבלת. בחברה מותקנים מספר מעגלי אבטחה לקבלת נתונים על תקיפות אפשריות ודרכי התגוננות אפשריים המתעדכנים באופן שוטף ממאגרי הנתונים של ספקי אבטחת המידע המובילים בשוק.

החברה מפעילה מספר מנגנוני גיבוי למקרה של תקיפה או אובדן מידע ומבטחת בביטוח סייבר. כמו כן החברה מבצעת סקרי סיכונים ובדיקות חדירה קבועות לצמצום הפגיעה בתשתיות החברה. בנוסף, כל המבואות לתשתית המחשוב של הקבוצה מבוקרות באופן קבוע על ידי מערך אבטחת המידע של הקבוצה.

74.3.9. מניעת שוחד ושחיתות

על מנת להימנע מעבירות על חוקי שוחד במדינות זרות, הן על ידי הקבוצה והן על ידי גורמים שלישיים המועסקים על ידי הקבוצה, אימצה הקבוצה תוכנית ציות. התוכנית קובעת את הכללים אשר על-פיהם עובדי הקבוצה מחוייבים לפעול, ומטרתה לוודא כי הקבוצה עומדת בדרישות החוקים אשר אוסרים מתן שוחד. כמו כן, תוכנית הציות קובעת את הדרכים בהן הקבוצה תפקח על יישומה, ואת הפעולות אותן תבצע הקבוצה על מנת להכיר את הגורמים השלישיים אותם מעסיקה הקבוצה, תוך ווידוא כי פועלם של גורמים שלישיים אלו הינו תקין.

להלן טבלה מרכזת של גורמי הסיכון בקבוצה, ומידת השפעתם על פעילות הקבוצה

מידת ההשפעה קטנה	מידת ההשפעה בינונית	מידת ההשפעה גדולה	גורמי הסיכון
			גורמי סיכון מקרו-כלכליים :
		+	סיכונים משקיים
	+		סיכוני ריבית
	+		שינויי חקיקה ורגולציה
	+		שינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה
+			מחירי ניירות ערך בישראל ובעולם
			גורמי סיכון ענפיים :
		+	בטיחות וגהות בעבודה
	+		בטחון אישי של נהגי האוטובוסים של הקבוצה במסגרת פעילות התחבורה
	+		מחירי נדל"ן
	+		סיכוני אשראי
	+		תנודות במחירי חומרי גלם
			גורמי סיכון של הקבוצה :
	+		סינרגיה פנימית בתוך הקבוצה, תכנון ותעדוף אסטרטגי
	+		תמחור BOT
	+		עתודה ניהולית וגיוס ושימור כ"א
	+		בקרת פרויקטים
	+		תכנון ותמחור מכרזים
	+		התרחבות גלובלית
	+		קריסת מערכות מידע והמשכיות עסקית
		+	אבטחת מידע וסיכוני סייבר
	+		מניעת שוחד ושחיתות



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

EXCELLENCE ACROSS DECADES

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המאוחדות שלה ("הקבוצה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ("תקופת הדוח")

1. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל ובחו"ל בחמישה מגזרים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל; מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל; מגזר הפעלה, שירות ואחזקה; מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום; ומגזר זכיינות. פעילות הקבוצה מבוצעת באמצעות החברה והחברות המוחזקות על ידיה. לפרטים ראה סעיף 2 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2021. למידע בדבר הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה ראה פרק 6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

2. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (אלפי ש"ח):

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021	
שינוי ב-%	%	סכום	%	סכום	
22.5	62.5	4,142,644	58.1	5,075,026	נכסים שוטפים
47.6	37.5	2,482,442	41.9	3,663,577	נכסים לא שוטפים
36.9	49.6	3,283,740	51.5	4,495,990	התחייבויות שוטפות
35.0	32.4	2,148,684	33.3	2,899,898	התחייבויות לא שוטפות
12.6	18.0	1,192,662	15.2	1,342,715	הון
31.9	100.0	6,625,086	100.0	8,738,603	סך מאזן

נכסי הקבוצה במאזן המאוחד למועד הדוח הסתכמו לסך של כ-8,739 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-6,625 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2020, גידול של כ-32%.

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם לסך של כ-579 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-859 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020, והיחס השוטף ליום 31 בדצמבר 2021 הינו 1.13 לעומת 1.26 ליום 31 בדצמבר 2020.

2. מצב כספי (המשך)

2.1 נכסים

א. הנכסים השוטפים ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו לסך של כ-5,075 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-4,143 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול בסך הנכסים השוטפים נבע בעיקרו מגידול ביתרת מלאי מקרקעין כתוצאה מעסקה לרכישת מקרקעין בכפר אז"ר (בגין שלב א' בפרויקט) בסך של כ-344 מיליוני ש"ח, מרישום נכס מוחזק למכירה בסך של כ-129 מיליוני ש"ח, מגידול ביתרת הלקוחות שנבע ברובו כתוצאה מאיחוד לראשונה של אלקטרה אפיקים בע"מ ואלקטרה אפיקים תחבורה 2021 בע"מ (להלן: "אלקטרה אפיקים"), מעליה ביתרת ההכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה וכן מעליה ביתרת ההשקעות, מזומן מוגבל ופיקדונות בנאמנות, בניכוי ירידה ביתרת המזומנים ושוי מזומנים.

ב. הנכסים הלא שוטפים ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו לסך של כ-3,664 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-2,482 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול בסך הנכסים הלא שוטפים נובע בעיקרו מאיחוד לראשונה של אלקטרה אפיקים, אשר הביא לגידול ביתרת הרכוש הקבוע בסך של כ-264 מיליוני ש"ח, לגידול ביתרת נכסי זכות שימוש בסך של כ-120 מיליוני ש"ח ולגידול ביתרת המוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים בסך של כ-657 מיליוני ש"ח (לרבות מוניטין בסך של כ-244 מיליוני ש"ח). כמו כן, חל גידול ביתרת מלאי מקרקעין לזמן ארוך כתוצאה מעסקה לרכישת מקרקעין בכפר אז"ר (בגין שלב ב' בפרויקט) בסך של כ-344 מיליוני ש"ח. מנגד, חלה ירידה ביתרת הנכסים הלא שוטפים כתוצאה מירידה בהשקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו, כתוצאה מסיווג השקעה בחברה כלולה לסעיף נכס מוחזק למכירה במסגרת הנכסים השוטפים בסך של כ-129 מיליוני ש"ח.

2.2 התחייבויות

א. ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו לסך של כ-4,496 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-3,284 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול בסך ההתחייבויות השוטפות נבע בעיקרו מאיחוד לראשונה של אלקטרה אפיקים אשר הביא לגידול ביתרת ההלוואות למימון מגזר הזכיינות (לרבות חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך) בסך של כ-247 מיליוני ש"ח, ביתרת ההתחייבות לספקים ולנותני שירותים בסך של כ-160 מיליוני ש"ח וביתרת הזכאים ויתרות זכות בסך של כ-103 מיליוני ש"ח וכן מגידול בהלוואות למימון נדל"ן בייזום בעיקר בגין עסקה לרכישת מקרקעין בכפר אז"ר בתקופת הדוח ומעליה ביתרת התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה. מנגד חלה ירידה ביתרת ההתחייבויות השוטפות, שנבעה בעיקרה מירידה ביתרת החלויות השוטפות של אגרות חוב בסך של כ-60 מיליוני ש"ח כתוצאה מפירעון סופי של אגרות חוב סדרה ג' בתקופת הדוח, ירידה ביתרת הזכאים ויתרות זכות כתוצאה מפירעון אופציית מכר והתחייבויות אחרות לזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח וכן מירידה בסכום הדיבידנד לשלם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

2. מצב כספי (המשך)

ב. ההתחייבויות הלא השוטפות ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו לסך של כ-2,900 מיליוני ש"ח, בהשוואה ל-2,149 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול בסך ההתחייבויות הלא השוטפות נובע בעיקרו מאיחוד לראשונה של אלקטרה אפיקים אשר הביא לגידול ביתרת ההלוואות למימון מגזר הזכיינות בסך של כ-290 מיליוני ש"ח, לגידול ביתרת ההתחייבויות בגין חכירה בסך של כ-85 מיליוני ש"ח, לגידול ביתרת ההתחייבויות האחרות לזמן ארוך בסך של כ-38 מיליוני ש"ח ולגידול ביתרת התחייבויות מסים נדחים. כמו כן, גידול נוסף נבע מקבלת הלוואות לזמן ארוך בחברות הקבוצה בהיקף של כ-200 מיליוני ש"ח ועליה ביתרת אגרות החוב כתוצאה מהנפקת אגרות חוב סדרה ו' בסך של כ-118 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח. מנגד חלה ירידה ביתרת ההתחייבויות הלא שוטפות אשר נבעה בעיקרה מפירעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, מפירעון אגרות חוב וכן מפירעון התחייבויות בגין חכירה.

3. הון

ההון לתאריך המאזן הסתכם לסך של כ-1,343 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-1,193 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. העלייה בהון בתקופת הדוח נבעה בעיקרה מרווח כולל לתקופה בסך של כ-186 מיליוני ש"ח ורישום זכויות שאינן מקנות שליטה כתוצאה מאיחוד לראשונה של אלקטרה אפיקים בתקופת הדוח בסך של כ-73 מיליוני ש"ח, בניכוי דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ-80 מיליוני ש"ח ודיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-26 מיליוני ש"ח. לפירוט נוסף ראה דוחות מאוחדים על השינויים בהון בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

4. תוצאות הפעולות

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

רבעון 10-12/20	רבעון 1-3/21	רבעון 4-6/21	רבעון 7-9/21	רבעון 10-12/21	
2,062,792	2,000,838	2,227,101	2,267,201	2,479,182	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(1,890,797)	(1,831,387)	(* (2,026,496)	(2,081,762)	(2,295,442)	עלות העבודות והשירותים
171,995	169,451	200,605	185,439	183,740	רווח גולמי
(67,713)	(65,292)	(* (70,000)	(80,688)	(83,938)	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,713)	(10,464)	(9,546)	(9,605)	(10,971)	הוצאות מכירה ושיווק
(7,971)	(2,883)	1,180	(735)	6,191	חלק החברה ברווחי (הפסדי) ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(5,101)	(983)	403	(* 1,177	(7,433)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
81,497	89,829	122,642	95,588	87,589	רווח תפעולי (EBIT)
137,020	145,622	206,632	182,254	184,350	(** EBITDA)
(18,469)	(19,120)	(21,257)	(* (16,149)	(13,769)	הוצאות מימון, נטו
63,028	70,709	101,385	79,439	73,820	רווח לפני מסים על הכנסה
(20,305)	(20,544)	(33,068)	(26,214)	(18,298)	מסים על ההכנסה
42,723	50,165	68,317	53,225	55,522	רווח נקי
					מיוחס ל:
40,169	48,271	55,572	46,867	44,915	בעלי המניות של החברה
2,554	1,894	12,745	6,358	10,607	זכויות שאינן מקנות שליטה
42,723	50,165	68,317	53,225	55,522	

(* סווג מחדש.)

(**) רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות. מדד זה אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים. בין היתר, מדד זה משמש את הנהלת החברה כדי לקבל אינדיקציה ליכולת ייצור המזומנים של הקבוצה מפעולות עסקיות.

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

5. הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים

הכנסות הקבוצה בשנת 2021 הסתכמו לסך של כ-8,974 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-7,716 מיליוני ש"ח אשתקד, גידול בשיעור של כ-16%. עיקר הגידול בהכנסות נבע מאיחוד לראשונה של אלקטרה אפיקים בתקופת הדוח וכן מגידול בהכנסות מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ומגידול במספר תחומי פעילויות במגזר הפעלה, שירות ואחזקה. לפירוט בדבר הכנסות הקבוצה בפילוח לפי מגזרי פעילות, ראה סעיף 13 להלן.

6. רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-739 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-649 מיליוני ש"ח אשתקד, גידול בשיעור של כ-14%. עיקר הגידול ברווח הגולמי נבע מאיחוד לראשונה של אלקטרה אפיקים בתקופת הדוח, מעליה ברווח הגולמי של מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן ביזום ומרווח מהפעלת מעבדה לבדיקות קורונה בתקופת הדוח, בניכוי ירידה ברווח הגולמי של מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ומגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל.

7. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-300 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-250 מיליוני ש"ח אשתקד, גידול בשיעור של כ-20% אשר נבע בעיקר כתוצאה מאיחוד לראשונה של אלקטרה אפיקים.

8. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-40.6 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-33.8 מיליוני ש"ח אשתקד, גידול בשיעור של כ-20%. עיקר הגידול בהוצאות מכירה ושיווק בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נבע מגידול בהוצאות מכירה ושיווק במגזר פיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל, לאור גידול במספר הפרויקטים אותם הקבוצה משווקת וכן מהפחתת עודפי עלות שהתהוו, כתוצאה מעסקאות לרכישת חברות שהושלמו בתקופת הדוח.

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

9. חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו, בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-3.8 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-5.5 מיליוני ש"ח אשתקד. הירידה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נבעה, בין היתר, כתוצאה מרישום רווח בגין התקדמות בביצוע מספר פרויקטים בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופה המקבילה אשתקד, אשר הגיעו לסיומם.

10. הוצאות אחרות, נטו

הוצאות אחרות, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-6.8 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות אחרות, נטו בסך של כ-10.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההוצאות האחרות בתקופת הדוח נובעות מהפחתת מוניטין בחברה מאוחדת הפועלת בניגריה בסך של כ-3.4 מיליוני ש"ח, הוצאות שנבעו מעסקה לרכישת אלקטרה אפיקים בסך של כ-1.8 מיליוני ש"ח ומירידת ערך מלאי מקרקעין במזרח אירופה בסך של כ-1 מיליוני ש"ח.

11. הוצאות מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-70.3 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-86.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות המימון, נטו נבעה בעיקר מירידה בהוצאות מימון בגין התאמת התחייבויות פיננסיות בקשר עם רכישת חברות וכן מרישום הכנסות מהפרשי שערי חליפין, בניכוי עלייה בהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים כתוצאה מאיחוד לראשונה של אלקטרה אפיקים, מהוצאה חד פעמית שנבעה כתוצאה מעדכון תנאי סדרות אגרות חוב ד' ו-ה' וכן כתוצאה מרישום הוצאות מימון בגין הלוואות למימון פרויקט זכיינות בחברה מאוחדת בתקופת הדוח אשר לא נכללו בתקופה המקבילה אשתקד.

12. רווח נקי

הרווח הנקי של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-227.2 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-181.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

13. דיווח בדבר מגזרים עסקיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאוחד	הוצאות לא מיוחסות והתאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	הפעלה, שירות ואחזקה	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
8,974,322	(236,684)	756,735	435,097	2,241,650	1,286,824	4,490,700	הכנסות
-	236,684	-	-	(13,963)	-	(222,721)	הכנסות בין מגזריות
<u>8,974,322</u>	<u>-</u>	<u>756,735</u>	<u>435,097</u>	<u>2,227,687</u>	<u>1,286,824</u>	<u>4,267,979</u>	הכנסות מחיצוניים
695,566	(846)	117,057	67,119	278,204	88,752	145,280	רווח (הפסד) מגזרי לפני הוצאות הנהלה וכלליות
(299,918)	(1,280)	(31,496)	(21,406)	(73,357)	(87,183)	(85,196)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>395,648</u>	<u>(2,126)</u>	<u>85,561</u>	<u>45,713</u>	<u>204,847</u>	<u>1,569</u>	<u>60,084</u>	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
<u>718,858</u>	<u>5,853</u>	<u>194,946</u>	<u>45,783</u>	<u>293,598</u>	<u>34,426</u>	<u>144,252</u>	EBITDA

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאוחד	הוצאות לא מיוחסות והתאמות למאוחד	זכיינות (*)	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	הפעלה, שירות ואחזקה (*)	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
7,715,958	(312,467)	176,748	424,455	1,943,136	1,268,013	4,216,073	הכנסות
-	312,467	-	-	(13,931)	-	(298,536)	הכנסות בין מגזריות
<u>7,715,958</u>	<u>-</u>	<u>176,748</u>	<u>424,455</u>	<u>1,929,205</u>	<u>1,268,013</u>	<u>3,917,537</u>	הכנסות מחיצוניים
610,940	(5,224)	(4,033)	59,972	224,133	136,244	199,848	רווח (הפסד) מגזרי לפני הוצאות הנהלה וכלליות
(249,794)	(58,359)	(730)	(17,608)	(50,894)	(72,240)	(49,963)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>361,146</u>	<u>(63,583)</u>	<u>(4,763)</u>	<u>42,364</u>	<u>173,239</u>	<u>64,004</u>	<u>149,885</u>	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
<u>556,618</u>	<u>(56,111)</u>	<u>4,458</u>	<u>42,413</u>	<u>245,046</u>	<u>89,854</u>	<u>230,958</u>	EBITDA

(* סווג מחדש).

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

13. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)							
סה"כ מאוחד	הוצאות לא מיוחסות והתאמות למאוחד	זכיינות (*)	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	הפעלה, שירות ואחזקה (*)	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
7,007,847	(340,675)	213,333	432,809	1,894,438	1,116,996	3,690,946	הכנסות
-	340,675	-	-	(15,050)	-	(325,625)	הכנסות בין מגזריות
<u>7,007,847</u>	<u>-</u>	<u>213,333</u>	<u>432,809</u>	<u>1,879,388</u>	<u>1,116,996</u>	<u>3,365,321</u>	הכנסות מחיצוניים
676,205	(292)	116,591	77,320	226,894	130,938	124,754	רווח מגזרי לפני הוצאות הנהלה וכלליות
(236,029)	(53,836)	(1,046)	(21,278)	(47,779)	(60,740)	(51,350)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>440,176</u>	<u>(54,128)</u>	<u>115,545</u>	<u>56,042</u>	<u>179,115</u>	<u>70,198</u>	<u>73,404</u>	רווח תפעולי מגזרי
<u>621,938</u>	<u>(48,185)</u>	<u>123,227</u>	<u>56,072</u>	<u>248,979</u>	<u>91,221</u>	<u>150,624</u>	EBITDA

(*) סווג מחדש.

א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-4,491 מיליוני ש"ח (כ-49% מההכנסות) לעומת סך של כ-4,216 מיליוני ש"ח (כ-53% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-7%, שנבעה בעיקר מעליה בהיקפי הביצוע בתחום קבלנות ראשית לתשתיות אשר קוזזה בחלקה כתוצאה מירידה בהכנסות בתחום קבלנות ראשית לבניה, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-60 מיליוני ש"ח (כ-15% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת סך של כ-150 מיליוני ש"ח (כ-35% מהרווח התפעולי מגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-60% שנבעה מירידה בשיעור הרווחיות במספר תחומי פעילות במגזר זה, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-1,287 מיליוני ש"ח (כ-14% מההכנסות) לעומת סך של כ-1,268 מיליוני ש"ח (כ-16% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד. עליה של כ-1.5%, שנבעה בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות של הקבוצה בתחום התקנת מערכות אלקטרו-מכאניות באירופה בניכוי ירידה בהכנסות החברות הפועלות בארה"ב.

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-2 מיליוני ש"ח (כ-1% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של כ-64 מיליוני ש"ח (כ-15% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי ברווח נבע בעיקרו כתוצאה מירידה ברווחי החברות הבנות של Electra USA וכן מהפחתת מוניטין בחברה מאוחדת הפועלת בניגריה אשר קוזזו בחלקן כתוצאה מעלייה ברווחי חברות הפועלות בתחום קבלנות למערכות אלקטרו-מכאניות באירופה, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

13. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

ג. הפעלה, שירות ואחזקה

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-2,242 מיליוני ש"ח (כ-24% מההכנסות) לעומת כ-1,943 מיליוני ש"ח (כ-24% מההכנסות) אשתקד, עליה של כ-15%, שנבעה בעיקר כתוצאה מאיחוד לראשונה של פעילות ההיסעים של אלקטרה אפיקים בתקופת הדוח וכן מעליה בהכנסות מהפעלת מעבדה לבדיקות קורונה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-205 מיליוני ש"ח (כ-51% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של כ-173 מיליוני ש"ח (כ-41% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-18% שנבעה בעיקר כתוצאה מאיחוד לראשונה של פעילות ההיסעים של אלקטרה אפיקים בתקופת הדוח וכן מהפעלת מעבדה לבדיקות קורונה בתקופת הדוח, כאמור.

ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-435 מיליוני ש"ח (כ-5% מההכנסות) לעומת כ-424 מיליוני ש"ח (כ-5% מההכנסות) בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ-3%.

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-46 מיליוני ש"ח (כ-11% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת רווח תפעולי בסך של כ-42 מיליוני ש"ח (כ-10% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-8% שנבעה בעיקר כתוצאה מגידול בהיקפי הפרויקטים בתחום יזמות נדל"ן למגורים אותם ביצעה הקבוצה בתקופת הדוח, בניכוי ירידה ברווח בגין מספר פרויקטים שביצעה הקבוצה בתקופה המקבילה אשתקד, אשר הגיעו לסיומם בתקופת הדוח.

ה. זכיינות

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-757 מיליוני ש"ח (כ-8% מסך ההכנסות), לעומת סך של כ-177 מיליוני ש"ח (כ-2% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהכנסות מגזר זה נבע מאיחוד לראשונה של פעילות התחבורה הציבורית של אלקטרה אפיקים בתקופת הדוח ומרישום לראשונה של הכנסות בפרויקט לייזום, הקמה ותפעול מתחם קריית הממשלה המחוזית בנתניה, בניכוי ירידה בהכנסות שהוכרו בפרויקט לייזום, הקמה ותפעול של מתחם מעונות הסטודנטים באוניברסיטת בר אילן, אשר הגיע לסיומו.

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-86 מיליוני ש"ח (כ-22% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת הפסד תפעולי בסך של כ-5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול ברווח נבע מאיחוד לראשונה של פעילות התחבורה הציבורית של אלקטרה אפיקים בתקופת הדוח, מירידה בהוצאות הגשת מכרזים ומעליה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הפועלות במגזר פעילות זה.

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

14. צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם בסך של כ-23,639 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-16,933 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2020. הצבר ליום 31 בדצמבר 2021 כולל את חלקה של הקבוצה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-692 מיליוני ש"ח (ב-31 לדצמבר 2020 - 892 מיליוני ש"ח).

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021
סה"כ	הפעלה, שירות, אחזקה וזכיינות (*))	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	סה"כ	הפעלה, שירות, אחזקה וזכיינות (*))	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח
16,041	3,544	1,861	10,636	22,947	8,623	1,873	12,451
892	766	36	90	692	508	94	90
16,933	4,310	1,897	10,726	23,639	9,131	1,967	12,541
				8,561	3,040	1,068	4,453
				14,386	5,583	805	7,998
				22,947	8,623	1,873	12,451

חלוקת צבר העבודות לפי מגזרי פעילות

ללא חברות כלולות

בגין חברות כלולות

סה"כ

פריסת צבר ללא חלקה של הקבוצה בחברות כלולות

לביצוע בשנת 2022

לביצוע משנת 2023 ואילך

סה"כ

(* צבר העבודות במגזר הפעלה, שירות ואחזקה, מורכב בעיקר מחוזי התקשרות הנערכים, בדרך כלל, כהסכמי שירות לתקופות מתחדשות, אשר ללקוח הזכות לסיימם בכל שלב. כמו כן, הצבר כולל צבר לתפעול פרויקטי זכיינות ולתפעול מכוני טיהור שפכים לתקופות ארוכות בסך של כ-5,551 מיליוני ש"ח, שמתוכו סך של כ-957 מיליוני ש"ח יבוצע במשך 12 חודשים ממועד המאזן.

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

15. נזילות ומקורות מימון

אמצעיה הנזילים של הקבוצה (מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים) ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו לסך של כ-681 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של כ-983 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. השינוי באמצעים הנזילים של הקבוצה בשנת 2021 נבע, בין היתר, ממזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-224 מיליוני ש"ח (לרבות מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-756 מיליוני ש"ח בגין רכישה והשקעה בקרקעות) לעומת מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ-493 מיליוני ש"ח (לרבות מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-109 מיליוני ש"ח בגין רכישה והשקעה בקרקעות) בתקופה המקבילה אשתקד.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2021 הסתכמו לסך של כ-474 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של כ-129 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים בעיקר עליה בהשקעות, מזומן מוגבל ופקדון בנאמנות, נטו בסך של כ-189 מיליוני ש"ח, השקעה בנכסים קבועים ובלתי מוחשיים בסך של כ-151 מיליוני ש"ח, רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה בסך של כ-104 מיליוני ש"ח, עלייה בחייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים בסך של כ-36 מיליוני ש"ח, השקעה בנכס בלתי מוחשי בגין פרויקט זכיינות בסך של כ-33 מיליוני ש"ח, בניכוי קיטון בחייבים ויתרות חובה ובחייבים לזמן ארוך, נטו בסך של כ-32 מיליוני ש"ח ותמורה ממימוש רכוש קבוע בסך של כ-10 מיליוני ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנת 2021 הסתכמו לסך של כ-413 מיליוני ש"ח בהשוואה למזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-77 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים בעיקר קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים ולמימון נדל"ן בייזום נטו של כ-671 מיליוני ש"ח, קבלת הלוואות למימון מגזר הזכיינות בסך של כ-359 מיליוני ש"ח, קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-200 מיליוני ש"ח והנפקת אגרות חוב, נטו בסך של כ-118 מיליוני ש"ח, בניכוי פירעון הלוואות למימון מגזר הזכיינות בסך של כ-299 מיליוני ש"ח, פירעון אופציות מכר והתחייבויות אחרות לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-194 מיליוני ש"ח, תשלום דיבידנדים לבעלי מניות החברה ולבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-155 מיליוני ש"ח, פירעון אגרות חוב בסך של כ-126 מיליוני ש"ח, פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך של כ-114 מיליוני ש"ח, פירעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך בסך של כ-38 מיליוני ש"ח ורכישת מניות אוצר בסך של כ-10 מיליוני ש"ח.

16. גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות הקבוצה

למועד הדוח לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

17. אירועים לאחר תאריך הדוח

- א. ראה באור 44 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.
- ב. בתקופה שממועד תאריך המאזן (31 בדצמבר 2021) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (22 במרס 2022), חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת הקבוצה.

להלן פרטים על השינוי כאמור (מ-31.12.21 עד לשע"ח הידוע ביום 19.3.22)

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	4.92%
אירו אירופי	1.91%
רובל רוסי	(25.02%)
ניירה ניגרית	3.56%
זלוטי פולני	(0.55%)

הואיל וחלק מהותי מהכנסות הקבוצה הינן במטבע זר, הקבוצה מעריכה כי השינויים בשערי החליפין כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, צפויים להשפיע על תוצאות הקבוצה ועל המאזן שלה (ובכלל זה גם על ההון העצמי). יחד עם זאת, ההשפעה של שערי החליפין על התוצאות העסקיות של הרבעון הראשון של שנת 2022 תקבע בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (31 במרס 2022). לפירוט בדבר המצב הכלכלי ברוסיה, לרבות השפעתו על שע"ח רובל-ש"ח, ראה באור 44ה' בדוחות הכספיים המאוחדים.

18. תוכניות רכישה עצמית

ביום 29 במרס 2020 החליט דירקטוריון החברה להגדיל את היקף תכנית הרכישה הקיימת של מניות החברה בכ-62.59 מיליוני ש"ח, כך שהסכום הכולל של התוכנית יעמוד על 100 מיליוני ש"ח ולהמשיך את רכישת המניות העצמית מכוחה ובהתאם לסכום הנותר לרכישה במסגרת התוכנית. כמו כן החליט דירקטוריון החברה לאשר ולאמץ תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה') של החברה, כפי שתהינה מעת לעת, בהיקף כולל של עד 100 מיליוני ש"ח.

לפרטים נוספים אודות תוכניות הרכישה העצמית של החברה ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 29 במרס 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-027460).

19. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה נקבע לדירקטור אחד. קביעה זו נעשתה בהתחשב בגודל החברה, גודל הדירקטוריון, תחומי פעילות החברה ומורכבותם.

חברי הדירקטוריון של החברה שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: מאיר סרברניק (דח"צ), אירית שטרן (דירקטורית בלתי תלויה), אריאל אבן (דח"צ) ודבורה אלחנטי (דח"צ), מונתה ביום 4 בפברואר 2022, מיכאל זלקינד, דניאל זלקינד ואברהם ישראלי. לפרטים אודות חברי הדירקטוריון הנ"ל, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 בפרטים נוספים על התאגיד.

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

20. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנון ההתאגדות שלה כל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

21. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

פרטי המבקר הפנימי

1. המבקר הפנימי הראשי בתאגיד הינו מר הלל לביא והוא מכהן בתפקידו מתאריך 01.04.1994.
2. המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
3. המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
4. נכון למועד הדוח, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה. בשנת 2016 הוענקו למבקר הפנימי 39,418 אופציות בחברת האם, בעלת השליטה אלקו בע"מ, שחלקן מומש כמפורט בדיווחי אלקו. במהלך שנת 2021 מומשה על ידי המבקר הפנימי כל יתרת האופציות. להערכת דירקטוריון החברה, אין בהחזקת ניירות הערך כאמור כדי להשפיע על טיב עבודתו של המבקר הפנימי.
5. המבקר הפנימי מועסק על ידי בעלת השליטה - אלקו בע"מ. יחד עם זאת, להערכת הדירקטוריון אין בהעסקה כאמור ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.
6. המבקר הפנימי אינו עובד של החברה.
7. המבקר הפנימי הינו עובד שכיר של בעלת השליטה - אלקו בע"מ ומכהן כמבקר פנימי של חברת אלקו בע"מ ושל חברות בת נוספות שלה בקבוצה ובכלל זה בחברה ובחברות הבת שלה.

דרך המינוי

מר הלל לביא מונה לכהן כמבקר פנימי של החברה על פי המלצת וועדת הביקורת מתאריך 21.2.1994 והחלטת דירקטוריון החברה מתאריך 3.3.1994. המינוי אושר על רקע תפקידו כמבקר פנימי של קבוצת אלקו וכן, על רקע השכלתו, כישוריו וניסיונו רב השנים.

זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

תכנית העבודה

1. תכנית העבודה הינה תכנית תלת שנתית. תכנית העבודה של הביקורת הפנימית של החברה וחברות הבת נקבעת, בין היתר, על פי שיקולים כדלקמן: כיסוי תחומי פעילות עיקריים של החברה, מוקדי סיכון וחשיפות הידועים למבקר ולהנהלה, פוטנציאל לחיסכון ויעילות, מחזוריות וביצוע ביקורות חוזרות כמעקב אחר תיקון ליקויים ויישום המלצות. תכנית העבודה של הביקורת כוללת גם את התאגידים שלחברה יש בהם החזקות מהותיות.
2. תכנית העבודה של הביקורת מוגשת לעיון ואישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
3. למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה בהתאם לצורך.
4. במהלך תקופת הדיווח, נדון דוח בנושא אכיפה פנימית הדן בין השאר באופן אישורן של עסקאות מהותיות/בעלי עניין וצדדים קשורים, בעיקר בגין השנים 2019-2020.

ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

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

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

21. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד (המשך)

היקף העסקה

1. להלן הערכת היקף הביקורת השנתית שהתבצעה על ידי המבקר הפנימי הראשי וצוות הגורמים מקצועיים הכפופים לו והמונחים על ידיו:

הערכת היקף העבודה בשעות		בחברה	
בגין פעילות בחו"ל	בגין פעילות בישראל		
סה"כ	מוחזקים של החברה	בתאגידים	
2,250	1,680	570	
-	-	-	
2,250	1,680	570	סה"כ

2. היקף העבודה נקבע בהתאם לצרכי תכנית הביקורת ובהתאם להמלצת המבקר הפנימי.
3. תכנית העבודה של הביקורת הינה תכנית תלת שנתית והיקף שעות הביקורת השנתיות בפועל משתנה משנה לשנה במטרה לענות על צרכי הביקורת.

עריכת הביקורת

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

גישה למידע

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

דוח המבקר הפנימי

1. המבקר הפנימי מגיש דוחות בכתב על ממצאיו באופן שוטף, מעת לעת ובהתאם לנושאי הביקורת המתבצעים במהלך השנה. דוחות הביקורת מוגשים בין השאר ליו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת הביקורת, חברי ועדת הביקורת ומנכ"ל החברה ובהתאם לכך מתקיימים דיונים בדבר ממצאיו באורגנים המתאימים.
2. במהלך שנת 2021 התקיימה ישיבה אחת של ועדת הביקורת בה נדונו ממצאי המבקר הפנימי בתאריך 18.8.2021, בקשר עם דוחות ביקורת שהוגשו בשנת הדוח.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

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

תגמול

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

22. תרומות

א. מעורבות חברתית ותרומה לקהילה:

אלקטרה פועלת בתחום המעורבות החברתית מזה שנים רבות. במהלך העשור האחרון בחרה החברה לפעול ביחד למען אוכלוסיות עם מוגבלויות, ככל שניתן בגילאים הצעירים. במסגרת הפעילות, כל עובד מתנדב יום בשנה בעמותות ומוסדות שונים. אנו מאמינים שפעילות זו תורמת לא רק לעמותות ולאוכלוסיות בהן אנו פועלים, אלא תורמת ערך מוסף אדיר לעובד המתנדב ויוצרת תחושת סיפוק בקרב העובדים שלוקחים חלק בפעילויות. השאיפה שלנו היא להגיע למצב בו כל עובד יתנדב יום בשנה, כך שמרבית העובדים יהיו שותפים לתרומה לקהילה.

בשנה האחרונה, לאור השפעת משבר הקורונה ואיסור כניסת מבקרים ומתנדבים אל המוסדות והעמותות השונות בהם אנו מתנדבים, צומצם מספר העובדים שהשתתפו בפעילויות לכ-800 עובדים.

בשנת 2021 הותאמו הפעילויות לרוח התקופה ולמגבלות שנוצרו כתוצאה מהשפעת משבר הקורונה וקיומו פעילויות כגון אריזה וחלוקת סלי מזון לקראת החגים ופעילויות שונות בשיתוף עם מגוון רחב של עמותות וארגונים: העמותה למשחקים מיוחדים, לב ח"ש, מגדל אור ועוד. כל מי שכבר לקח חלק עד כה בעשייה החברתית יודע כי למפגשים הבין-אישיים שנוצרים במהלכה ולתחושת היכולת והגאווה הקבוצתית - אין תחליף.

ב. קרן מלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל

ביום 30 בדצמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, לתקופה של שלוש שנים, את חלקה של החברה בהקמה ומימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, על בסיס סכום קבוע וכח האדם המועסקים על ידי החברה, בהשוואה ליתר חברות הקבוצה. ביום 27 בדצמבר 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לתקופה של שלוש שנים נוספות, את חלקה של החברה במימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל.

לפרטים נוספים ראה באור 36'ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

ג. תרומות:

בשנת 2021 תרמה הקבוצה בישראל סך של כ-1,120 אלפי ש"ח. התרומות מיועדות למוסדות ללא כוונת רווח. כמו כן תרמה הקבוצה מחוץ לישראל סך של כ-740 אלפי ש"ח.

להלן דיווח בדבר תרומות לגוף מסוים שהיקפן הינו 50 אלפי ש"ח ומעלה, בשנת הדיווח:

1. תרומות בארץ

- איסוף - הקרן הבינלאומית לחינוך 303,890 ש"ח. (לפרטים נוספים ראה ס"ק ב' לעיל)
- מאורות- כולל סוכטשוב (ע"ר) 212,400 ש"ח.
- אור בכל בית 100,000 ש"ח.
- ישע ומזור - עזרה וסיוע לחולה ולנזקק 70,000 ש"ח.
- עזר מציון 56,000 ש"ח.

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

22. תרומות (המשך)

2. תרומות בחו"ל

שם הגוף	סכום התרומה בש"ח
Winter Bros. Trane Autism Center	198,195
Plaza Construction	64,587
March of Dimes	64,587
UJA Federation of NY Electrical Workers	64,587

23. השלכות התפשטות נגיף הקורונה

בתחילת שנת 2020 החל לפקוד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה. כפועל יוצא, מדינות רבות בעולם וביניהן מדינת ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות נגיף הקורונה, כדוגמת הגבלה תחבורתית על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, הטלת סגר מלא או חלקי, חובת בידוד של אנשים הנושאים את הנגיף או אשר נמצאו בקרבת אדם הנושא אותו ועוד. צעדים אלה ואי הוודאות אשר שררה בשנת 2020 ביחס להמשך התפשטותו של הנגיף, הביאו להשלכות משמעותיות על כלכלות רבות ברחבי העולם (להלן- המשבר). במהלך חודש מאי 2020, מדינת ישראל החלה לצמצם את המגבלות שהוטלו וזאת במטרה להשיב את פעילות המשק להתקיים כסדרה. בחודש ספטמבר 2020, בעקבות עליה מחודשת בתחלואה ולאור סימנים להתפרצות גל שני של הנגיף, החליטה מדינת ישראל על הטלת מגבלות מסוימות מחדש, בעיקר באמצעות הטלת סגר שיעקר מטרתו הינו הגבלת התקהלויות, במטרה להביא לצמצום התחלואה.

מגבלות אלו הוסרו בשלהי שנת 2020, אולם בחודש ינואר 2021, החליטה מדינת ישראל על הטלת מגבלות מסוימות מחדש לאור סימנים להתפרצות גל נוסף של הנגיף. במקביל, במהלך חודש דצמבר 2020 החל מבצע "לתת כתף" שמטרתו חיסון אוכלוסיית ישראל כנגד הנגיף במטרה לצמצם משמעותית את התחלואה ולהביא את המשק לחזור ולפעול כסדרו.

בתקופת הדוח, חלק ניכר מאוד מאוכלוסיית מדינת ישראל חוסן כנגד הנגיף וכפועל יוצא חלה ירידה משמעותית בנתוני התחלואה במדינת ישראל, אשר הובילה את מדינת ישראל לקבלת החלטה להסרת מרבית ההגבלות כאמור. יחד עם זאת, החל מחודש יולי 2021, החליטה מדינת ישראל על הטלת מגבלות מסוימות מחדש לאור התפרצות גל נוסף של הנגיף, בין היתר בעקבות הימצאותם של וריאנטים חדשים של הנגיף בישראל, להם יכולת הדבקה גבוהה. משכך, החלה מדינת ישראל בחיזוק המגבלות, בין היתר באמצעות החזרת מדיניות התו הירוק ומגבלות תנועה והתכנסויות. במהלך חודש אוגוסט 2021, החליטה מדינת ישראל על מתן מנת חיסון שלישית כנגד הנגיף במטרה לצמצם את התחלואה. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021 וכן לאחר תאריך המאזן, כתוצאה מהימצאותו של וריאנט האומיקרון, לו יכולת הדבקה גבוהה במיוחד, חלה עליה חדה בנתוני התחלואה בישראל וכפועל יוצא חלה ירידה בפעילות העסקית במדינת ישראל בעיקר כתוצאה מחובת בידוד שחלה על חלק ניכר מאוכלוסיית ישראל. במהלך חודש פברואר 2022, התמתנו נתוני התחלואה במדינת ישראל וכתוצאה מכך הפעילות העסקית במדינת ישראל החלה לחזור לסדרה.

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

23. השלכות התפשטות נגיף הקורונה (המשך)

הקבוצה פועלת על מנת לצמצם את השפעת המשבר על פעילותה ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הקבוצה לא הושפעה באופן מהותי והנהלת החברה אינה צופה, בשלב זה, כי תושפע לרעה באופן משמעותי כתוצאה מהמשבר. למועד הדוח, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, יש ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

יחד עם זאת, היה והמשבר האמור ימשיך להעמיק ויביא להאטה משמעותית בפעילות העסקית בישראל וברחבי העולם, אזי יכולה להיות לכך השפעה משמעותית על התוצאות הכספיות של הקבוצה. בשלב זה אין ביכולת הנהלת החברה להעריך ולכמת את ההשפעה כאמור.

ציפיות הקבוצה בקשר עם השפעת התפשטות נגיף הקורונה, מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה כמו גם ניתוח השינויים וההשפעות שנצפו בתקופת המשבר, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.

24. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה - ראו נספח א' לדוח דירקטוריון זה.

25. גילוי בדבר רואה החשבון המבקר - ראו נספח ב' לדוח דירקטוריון זה.

26. דוח מיוחד לפי תקנה 9ג' - ראו דוח כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם

הדירקטוריון

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

איתמר דויטשר
מנכ"ל

22 במרס 2022

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

נספח א' - פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד - להלן פרטים אודות סדרות איגרות החוב (אלפי ש"ח)

סדרה	איגרות חוב - סדרה ד' (7390149)	איגרות חוב - סדרה ה' (7390222)	איגרות חוב - סדרה ו' (7390263)
א. מועד הנפקה	241,142 ע.ג. איגרות חוב נרשמו למסחר ביום 19 ביוני 2014 על פי דוח הצעת מדף מיום 18 ביוני 2014 מכוח תשקיף מדף מיום 22 במאי 2014 (להלן: "תשקיף 2014"). 181,403 ע.ג. איגרות חוב נרשמו למסחר ביום 12 בפברואר 2015 על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בפברואר 2015 מכוח תשקיף 2014. 200,000 ע.ג. איגרות חוב נרשמו למסחר ביום 27 בספטמבר 2016 על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 25 בספטמבר 2016 מכוח תשקיף 2014. 96,000 ע.ג. איגרות חוב נרשמו למסחר ביום 29 באוגוסט 2017 על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 באוגוסט 2017 מכוח תשקיף מדף מיום 30 במאי 2017.	220,000 ע.ג. איגרות חוב נרשמו למסחר ביום 10 בדצמבר 2018 על פי דוח הצעת מדף מיום 6 בדצמבר 2018 וכפי שתוקן ביום 9 בדצמבר 2018 מכוח תשקיף מדף מיום 30 במאי 2017. 150,000 ע.ג. איגרות חוב נרשמו למסחר ביום 6 באוקטובר 2019 על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 2 באוקטובר 2019 מכוח תשקיף מדף מיום 30 במאי 2017, אשר תוקפו הוארך ביום 20 במאי 2019. 176,679 ע.ג. איגרות חוב נרשמו למסחר ביום 12 באוקטובר 2020, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 11 באוקטובר 2020 מכוח תשקיף מדף מיום 11 במאי 2020.	120,000 ע.ג. איגרות חוב נרשמו למסחר ביום 9 באוגוסט 2021 על פי דוח הצעת מדף מיום 5 באוגוסט 2021, מכוח תשקיף מדף מיום 11 במאי 2020.
ב. ע.ג. בעת הנפקה	241,142 (עד למועד הדוח הנופקי ע.ג. 477,403 נוספים)	220,000 (עד למועד הדוח הנופקי ע.ג. 326,679 נוספים)	120,000
ג. ע.ג. ל-31.12.2021	329,394	546,679	120,000
ד. פרמיה והתחייבות בגין עדכון אמות מידה, בניכוי הוצאות הנפקה, נטו יתרת ערך נקוב ל-31.12.2021	10,674 340,068	32,737 579,416	(1,755) 118,245
ה. סכום ריבית צבורה ל-31.12.2021	-	9,960	143
ו. השווי ההוגן בדוחות שווי בורסה ל-31.12.2021	354,955	623,269	121,428
ז. סוג ריבית (קבועה או משתנה)	שנתית קבועה - עד ליום 11 בנובמבר 2021 בשיעור 3.75% והחל מיום 12 בנובמבר 2021 בשיעור 4.4%	שנתית קבועה - עד ליום 11 בנובמבר 2021 בשיעור 3.75% והחל מיום 12 בנובמבר 2021 בשיעור 4.4%	שנתית קבועה - בשיעור 2.07%
ט. מועדי תשלום קרן	11 תשלומים שווים בשיעור של 8.3333% מסכום הקרן כ"א ותשלום אחרון בשיעור של 8.33337% מסכום הקרן, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כ"א מהשנים 2015 עד 2026 (כולל)	8 תשלומים שווים בשיעור של 11.1111% מסכום הקרן כ"א ותשלום אחרון בשיעור של 11.1112% מסכום הקרן, אשר ישולמו ביום 10 בינואר של כ"א מהשנים 2023 עד 2031 (כולל)	12 תשלומים שווים בשיעור של 7.75% מסכום הקרן כ"א ותשלום אחרון בשיעור של 7.0% מסכום הקרן, אשר ישולמו ביום 10 בדצמבר של כ"א מהשנים 2023 עד 2035 (כולל)
י. מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2014 עד 2026 (כולל)	תשלומים חצי שנתיים ביום 10 ביולי ו-10 בינואר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2031 (כולל)	תשלומים חצי שנתיים ביום 10 ביוני ו-10 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2035 (כולל)
יא. תנאי הצמדה לקרן ולריבית	אין	אין	אין
יב. זכות המרה	אין	אין	אין
יג. זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של איגרות החוב מפני ששווי סדרת איגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של איגרות החוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של איגרות החוב (סדרה ה'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר התנאים הקבועים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'). החברה תהא רשאית לבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של איגרות החוב (סדרה ו'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר התנאים הקבועים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').	במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של איגרות החוב מפני ששווי סדרת איגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של איגרות החוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של איגרות החוב (סדרה ה'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר התנאים הקבועים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'). החברה תהא רשאית לבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של איגרות החוב (סדרה ו'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר התנאים הקבועים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').	במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של איגרות החוב מפני ששווי סדרת איגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של איגרות החוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של איגרות החוב (סדרה ו'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר התנאים הקבועים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'). החברה תהא רשאית לבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של איגרות החוב (סדרה ו'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר התנאים הקבועים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

נספח א' - (המשך)

סדרה	איגרות חוב - סדרה ד' (7390149)	איגרות חוב - סדרה ה' (7390222)	איגרות חוב - סדרה ו' (7390263)
יד. ערבות לתשלום ההתחייבות	אינן מובטחות בשעבוד	אינן מובטחות בשעבוד	אינן מובטחות בשעבוד
טו. פרטים על הנאמן שם הנאמן - שם האחראי בחברת הנאמנות - דרכי התקשרות - כתובת -	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ רו"ח רמי סבטי טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: office@mtrust.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ רו"ח רמי סבטי טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: office@mtrust.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ רו"ח רמי סבטי טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: office@mtrust.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א
טז. דירוג דירוג אחרון (אסמכתא מספר) שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח דירוג אחרון (אסמכתא מספר) שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח	A1/stable 6.7.2021 (2021-01-048901) מדרוג A1/stable A1/stable A+/stable 1.3.2022 (2022-01-020583) מעלות AA-/stable A+/stable	A+/stable 1.3.2022 (2022-01-020583) מעלות AA-/stable A+/stable	A1/stable 12.7.2021 (2021-15-115971) מדרוג A1/stable A1/stable
יז. דירוגים נוספים	א. ביום 22.2.2021: A+ - יציב ב. ביום 6.10.2020: A+ - יציב ג. ביום 14.7.2020: A1 - יציב ד. ביום 9.3.2020: A+ - יציב ה. ביום 25.9.2019: A+ - יציב ו. ביום 22.9.2019: A+ - יציב ז. ביום 3.3.2019: AA- - יציב ח. ביום 21.11.2018: AA- - יציב ט. ביום 16.7.2018: A1 - יציב י. ביום 27.8.2017: A1 - יציב יא. ביום 27.8.2017: AA- - יציב יב. ביום 27.4.2017: A1 - יציב יג. ביום 28.2.2017: AA- - יציב יד. ביום 25.9.2016: AA- - יציב טו. ביום 29.2.2016: AA- - יציב יז. ביום 10.11.2015: A1 - יציב יח. ביום 3.3.2015: A+ - חיובי יט. ביום 11.2.2015: A1 - יציב כ. ביום 18.6.2014: A1 - יציב כא. ביום 15.6.2014: A1 - יציב כב. ביום 29.5.2014: ilA+ - יציב	א. ביום 22.2.2021: A+ - יציב ב. ביום 6.10.2020: A+ - יציב ג. ביום 9.3.2020: A+ - יציב ד. ביום 25.9.2019: A+ - יציב ה. ביום 22.9.2019: A+ - יציב ו. ביום 3.3.2019: AA- - יציב ז. ביום 21.11.2018: AA- - יציב	
יח. עמידה בתום תקופת הדוח ובמהלכה, בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן
יט. האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מידי	לא	לא	לא
כ. האם הסדרה מהותית? (מעל 5% מסך התחייבויות החברה)	לא	כן	לא

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

נספח ב' - גילוי בדבר רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של התאגיד הינו: קוסט פורר גבאי את קסירר - Ernst & Young.

שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים של הקבוצה:

2020	2020	2021	2021	רואי החשבון	שם החברה
שכר טרחה (אלפי ש"ח)	שכר טרחה (אלפי ש"ח)	שכר טרחה (אלפי ש"ח)	שכר טרחה (אלפי ש"ח)		
שירותים אחרים	שירותי בקורת, מס ונלווים לביקורת	שירותים אחרים	שירותי בקורת, מס ונלווים לביקורת		
3,230	4,223	3,268	5,402	קוסט פורר גבאי את קסירר	החברה וחברות בנות בישראל
-	42	-	54	אחרים	החברה וחברות בנות בישראל
1,467	1,922	377	1,744	Ernst & Young	חברות בנות בעולם
-	16	-	16	אחרים	חברות בנות בעולם

היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון של החברה לשנת 2021 נבחן על-ידי הוועדה לבחינת דוחות כספיים של החברה, אשר קיבלה מהנהלת החברה פירוט לגבי היקף העבודה והתאמתה לצרכיה של החברה. הוועדה המליצה לדירקטוריון החברה לאשר את היקף העבודה ומצאה כי שכר הטרחה הינו סביר ומקובל לאופי החברה והיקף פעילותה, והללו אושרו על-ידי דירקטוריון החברה.

שכר הטרחה נקבע בהתאם להיקף שעות העבודה הנדרשות בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה. שכר הטרחה נקבע לאחר משא ומתן בין החברה ורואה החשבון שלה. שכר הטרחה של רואה החשבון מאושר על ידי הדירקטוריון, בהתאם להמלצת הוועדה לבחינת דוחות כספיים של החברה כאמור.

שיעור שכר טרחת רואי החשבון של החברה לשנת 2021 בגין שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת, ליווי מיסוי בגין הסכמי שומות ושירותים הקשורים עם דוח המס וכדומה היו 73.1% משכר הטרחה של רואי החשבון (שנת 2020 - 72.2%).



דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

126.....	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת רכיבי בקרה פנימית
127.....	דוח רואה החשבון המבקר
128.....	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
130.....	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
131.....	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
132.....	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
135.....	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
138.....	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
250.....	רשימת חברות פעילות מוחזקות במישרין

EXCELLENCE ACROSS DECADES

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלקטרה בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

כפי שמצוין בהערכת האפקטיביות של הדירקטוריון וההנהלה, אותה הערכה אינה מתייחסת לרכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בחברת אלקטרה אפיקים בע"מ, אשר נרכשה ביום 1 באפריל, 2021 ואשר נכסיה והכנסותיה הכלולים באיחוד מהווים 15% ו-8% בהתאמה, מכלל הנכסים וההכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. בהתאם לכך, ביקורתנו לא התייחסה גם היא לרכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בחברת אלקטרה אפיקים בע"מ.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - תקן ביקורת (ישראל) 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על רישום הכנסות מעבודות על פי חוזי הקמה; (3) בקרות על מלאי מקרקעין (כל אלה יחד מכונים להלן - רכיבי הבקרה המבוקרים).

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

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 22 במרס 2022, כלל חוות דעת בלתי מסייגת על אותם דוחות כספיים.

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אלקטרה בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אלקטרה בע"מ וחברות בנות (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-2% וכ-2% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-2%, כ-1% וכ-1% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. כמו כן לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-37,382 אלפי ש"ח וכ-34,176 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,341 אלפי ש"ח, כ-(2,080) אלפי ש"ח וכ-8,780 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 22 במרס 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	באור	
			<u>נכסים שוטפים</u>
975,434	674,555	6	מזומנים ושווי מזומנים
143,427	332,247	7	השקעות, מזומן מוגבל ופקדון בנאמנות
1,075,649	1,222,409	8	לקוחות
216,723	327,671	9	חייבים ויתרות חובה
1,215,049	1,459,439	10א'	הכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה
116,785	139,433	11	מלאי
399,577	790,710	12	מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
-	128,562	13	נכס מוחזק למכירה
<u>4,142,644</u>	<u>5,075,026</u>		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
396,236	224,899	14	השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
17,507	22,040	15	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
308,359	594,345	16	רכוש קבוע, נטו
332,218	415,770	17ג'	נכסי זכות שימוש, נטו
862,484	1,453,090	18	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
422,505	405,879	19	נכס בלתי מוחשי בגין פרויקט זכיינות, נטו
62,531	100,490	20	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
49,538	384,743	21	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
31,064	62,321	41	מסים נדחים
<u>2,482,442</u>	<u>3,663,577</u>		
<u><u>6,625,086</u></u>	<u><u>8,738,603</u></u>		

הבאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	באור	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
81,276	69,245	22	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
110,836	796,853	23	הלוואות למימון נדל"ן בייזום
19,638	260,340	27	הלוואות למימון מגזר הזכיינות
131,972	73,065	28	חליות שוטפות של איגרות חוב
89,475	109,204	ד'17	חליות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,411,816	1,671,709	24	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
908,702	947,000	25	זכאים ויתרות זכות
52,326	-		דיבידנד לשלם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
477,699	568,574	ב'10	התחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה
<u>3,283,740</u>	<u>4,495,990</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
92,105	154,218	26	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
-	100,000	23	הלוואה למימון נדל"ן בייזום
327,751	714,673	27	הלוואות למימון מגזר הזכיינות
909,500	964,664	28	איגרות חוב
251,560	309,259	ד'17	התחייבויות בגין חכירה
425,348	415,830	29	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
42,878	51,311	30	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
99,542	189,943	41	מסים נדחים
<u>2,148,684</u>	<u>2,899,898</u>		
		33	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
117,750	117,802		הון מניות
519,515	533,885		פרמיה על מניות
(548,655)	(613,795)		קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות, נטו
(78,331)	(88,286)		מניות אוצר
<u>1,162,795</u>	<u>1,274,934</u>		יתרת רווח
1,173,074	1,224,540		
19,588	118,175		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>1,192,662</u>	<u>1,342,715</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>6,625,086</u>	<u>8,738,603</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

22 במרס 2022

יצחק ניסים סמנכ"ל כספים	איתמר דויטשר מנכ"ל	מיכאל זלקינד יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-----------------------	----------------------------------	----------------------------

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	באור	
7,007,847 (6,432,559)	7,715,958 (7,066,636)	8,974,322 (8,235,087)	38	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים עלות העבודות והשירותים
575,288	649,322	739,235		רווח גולמי
(236,029) (34,336)	(249,794) (33,833)	(299,918) (40,586)	39א' 39ב'	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק
15,041 120,212	5,517 (10,066)	3,753 (6,836)	14 ג'39	חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, נטו הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(135,112)	(288,176)	(343,587)		
440,176	361,146	395,648		רווח תפעולי
32,669 (104,078)	22,318 (108,959)	31,299 (101,594)	40א' 40ב'	הכנסות מימון הוצאות מימון
(71,409)	(86,641)	(70,295)		הוצאות מימון, נטו
368,767 (101,675)	274,505 (93,303)	325,353 (98,124)	41	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
267,092 (21,290)	181,202 -	227,229 -	42	רווח מפעילויות נמשכות הפסד מפעילות שהופסקה
245,802	181,202	227,229		רווח נקי
222,437 23,365	149,647 31,555	195,625 31,604		רווח נקי מיוחס לי: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
245,802	181,202	227,229		
			43	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
67.21 (5.87)	39.91 -	51.57 -		רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה: מפעילויות נמשכות מפעילות שהופסקה
61.34	39.91	51.57		
66.02 (5.77)	39.19 -	51.09 -		רווח נקי (הפסד) מדולל למניה: מפעילויות נמשכות מפעילות שהופסקה
60.25	39.19	51.09		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
245,802	181,202	227,229

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

(2,127)	2,302	1,882
(36,694)	(62,800)	(44,440)
(4,457)	4,124	1,256
(43,278)	(56,374)	(41,302)
202,524	124,828	185,927

רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו

**סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים
תנאים ספציפיים:**

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח כולל

רווח כולל מיוחס ל:

179,396	93,207	154,483
23,128	31,621	31,444
202,524	124,828	185,927

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,192,662	19,588	1,173,074	(78,331)	(430,998)	(135,707)	1,618	1,811	14,621	1,162,795	519,515	117,750	יתרה ליום 1 בינואר 2021
227,229	31,604	195,625	-	-	-	-	-	-	195,625	-	-	רווח נקי
(41,302)	(160)	(41,142)	-	(44,280)	-	1,882	1,256	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
185,927	31,444	154,483	-	(44,280)	-	1,882	1,256	-	195,625	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
52	-	52	-	-	-	-	-	(14,370)	-	14,370	52	מימוש כתבי אופציה למניות
(9,955)	-	(9,955)	(9,955)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
72,867	72,867	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	איחוד חברה לראשונה (ראה באור 5א')
7,408	-	7,408	-	-	-	-	-	7,408	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(25,994)	(5,724)	(20,270)	-	-	(17,036)	-	-	-	(3,234)	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(80,252)	-	(80,252)	-	-	-	-	-	-	(80,252)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
1,342,715	118,175	1,224,540	(88,286)	(475,278)	(152,743)	3,500	3,067	7,659	1,274,934	533,885	117,802	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,125,506	38,074	1,087,432	(72,096)	(368,132)	-	(684)	(2,313)	10,246	1,073,830	328,964	117,617	יתרה ליום 1 בינואר 2020
181,202	31,555	149,647	-	-	-	-	-	-	149,647	-	-	רווח נקי
(56,374)	66	(56,440)	-	(62,866)	-	2,302	4,124	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
124,828	31,621	93,207	-	(62,866)	-	2,302	4,124	-	149,647	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
182,247	-	182,247	-	-	-	-	-	-	-	182,139	108	הנפקת הון מניות
25	-	25	-	-	-	-	-	(8,412)	-	8,412	25	מימוש כתבי אופציה למניות
(6,235)	-	(6,235)	(6,235)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
(108,369)	1,159	(109,528)	-	-	(109,528)	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
12,787	-	12,787	-	-	-	-	-	12,787	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(77,445)	(51,266)	(26,179)	-	-	(26,179)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(60,682)	-	(60,682)	-	-	-	-	-	-	(60,682)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
1,192,662	19,588	1,173,074	(78,331)	(430,998)	(135,707)	1,618	1,811	14,621	1,162,795	519,515	117,750	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,014,020	39,475	974,545	(68,726)	(331,675)	1,443	2,144	9,067	921,543	323,168	117,581	יתרה ליום 1 בינואר 2019
245,802	23,365	222,437	-	-	-	-	-	222,437	-	-	רווח נקי
(43,278)	(237)	(43,041)	-	(36,457)	(2,127)	(4,457)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
202,524	23,128	179,396	-	(36,457)	(2,127)	(4,457)	-	222,437	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
36	-	36	-	-	-	-	(5,796)	-	5,796	36	מימוש כתבי אופציה למניות
(3,370)	-	(3,370)	(3,370)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
6,975	-	6,975	-	-	-	-	6,975	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
2,770	2,770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	איחוד חברה לראשונה
(27,299)	(27,299)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(70,150)	-	(70,150)	-	-	-	-	-	(70,150)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
1,125,506	38,074	1,087,432	(72,096)	(368,132)	(684)	(2,313)	10,246	1,073,830	328,964	117,617	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
---	---	---

245,802	181,202	227,229
---------	---------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(15,041)	(5,517)	(3,753)
16,120	26,021	1,594
181,762	195,472	323,210
3,472	29	1,703
21,290	-	-
(115,640)	(1,429)	2,012
(1,282)	(936)	(329)
6,975	12,787	7,408
13,569	(67,117)	8,114
34,086	40,187	(12,038)
(1,892)	(746)	-
(68,125)	2,345	22,321
(11,593)	43,744	(77,537)
(33,105)	(64,967)	(238,361)
(13,434)	4,056	(23,845)
152,530	115,564	117,568
56,698	24,496	99,844
(23,830)	41,582	(18,070)
(19,860)	54,742	95,247
182,700	420,313	305,088

חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
דיבידנדים שהתקבלו מישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
פחת והפחתות
עלייה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
התאמה בגין פעילות שהופסקה
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו
עליית ערך ניירות ערך סחירים, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות
מסים נדחים, נטו
שחיקת (שיערוך) חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, הלוואות לזמן ארוך ואיגרות
חוב, נטו
הוצאות (הכנסות) אחרות
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ובגין הסדר זיכיון למתן שירותים
עלייה בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
ירידה (עלייה) במלאי
ירידה במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (לפני רכישה והשקעה
בקרקות) (*
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)

רכישה והשקעה בקרקעות (*

428,502	601,515	532,317
(19,581)	(108,559)	(756,094)
408,921	492,956	(223,777)
(18,758)	-	-
390,163	492,956	(223,777)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת נמשכת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת שהופסקה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

(* רכישה והשקעה בקרקעות מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
22,950	37,197	(2,025)
(35,428)	6,814	(189,474)
(86,400)	(74,798)	(134,187)
(17,154)	(16,203)	(16,544)
(175,103)	(64,197)	(33,038)
-	-	(36,400)
(156,537)	(49,400)	(104,467)
7,619	7,126	9,891
10,505	15,710	473
(3,477)	967	31,967
112,261	8,130	-
(320,764)	(128,654)	(473,804)
(1,238)	-	-
(322,002)	(128,654)	(473,804)
36	182,272	52
(70,150)	(60,682)	(80,252)
(27,299)	(28,455)	(74,984)
(3,370)	(6,235)	(9,955)
164,786	195,713	118,214
111,221	50,680	100,000
-	-	100,000
189,116	65,540	359,013
(12,257)	(25,668)	(37,799)
-	-	(298,547)
(125,820)	(125,820)	(125,523)
(86,678)	(92,114)	(114,288)
(158,161)	(38,620)	670,890
(30,745)	(39,179)	(193,574)
(49,321)	77,432	413,247
(508)	-	-
(49,829)	77,432	413,247
(7,119)	(8,637)	(16,545)
11,213	433,097	(300,879)
531,124	542,337	975,434
542,337	975,434	674,555

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בחברות מוחזקות, נטו
ירידה (עלייה) בהשקעות, מזומן מוגבל ופקדון בנאמנות, נטו
רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
השקעה בנכס בלתי מוחשי בגין פרויקט זכינות, בניכוי מענק הקמה
עלייה בחייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
רכישת פעילויות וחברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)
תמורה ממימוש רכוש קבוע
תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים, נטו
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ובחייבים לזמן ארוך, נטו
תמורה ממימוש השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה שהופסקה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת הון מניות, נטו
דיבידנדים ששולמו לבעלי מניות החברה
דיבידנדים ששולמו לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת מניות אוצר, נטו
הנפקת איגרות חוב, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
קבלת הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן בייזום
קבלת הלוואות למימון מגזר הזכינות
פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
פרעון הלוואות למימון מגזר הזכינות
פרעון איגרות חוב
פרעון התחייבויות בגין חכירה
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים ולמימון נדל"ן בייזום, נטו
פרעון אופציות מכר והתחייבויות אחרות לזכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באור 29ב')

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון שהופסקה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושוי מזומנים

יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
(90,411)	3,423	674,997
(7,796)	(7,703)	(265,570)
(12,197)	(4,455)	(119,679)
(52,061)	(21,265)	(428,982)
(218,675)	(71,740)	(252,165)
(654)	-	(4,705)
1,193	(935)	58,839
181,210	48,060	35,956
39,575	4,469	123,975
2,770	-	72,867
-	746	-
509	-	-
<u>(156,537)</u>	<u>(49,400)</u>	<u>(104,467)</u>

א. רכישת פעילויות וחברות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים), נטו

רכוש קבוע

נכסי זכות שימוש

נכסים בלתי מוחשיים מזהים

מוניטין

נכסים לא שוטפים אחרים

מסים נדחים

התחייבויות בגין אופציית מכר, תמורה מותנית ודיבידנדים עתידיים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

התחייבויות לא שוטפות אחרות

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח מסילוק יחסים קודמים

גביית הכנסות לקבל בגין תזרים תקופת ביניים

ב. מידע נוסף על תזרימי המזומנים (*)

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

ריבית

מס הכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

ריבית

מס הכנסה

ג. פעולות מהותיות שלא במזומן

דיבידנד לשלם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

התחייבות בגין רכישת החזקות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

השקעה בנכס בלתי מוחשי בגין פרויקט זכיינות

(*) כולל מזומנים בגין פעילות שהופסקה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1: - כללי

א. אלקטרה בע"מ, חברה בת של אלקו בע"מ, הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל. בחודש נובמבר 1971 נרשמה החברה כחברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה בתל אביב. למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל ובחו"ל בחמישה מגזרים עיקריים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל, מגזר הפעלה, שירות ואחזקה, מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום ומגזר זכיינות. להלן תיאור מגזרי הפעילות של החברה:

- מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל:

פעילות הקבוצה במגזר זה מבוצעת כך שהקבוצה מציעה ללקוח שירותים בתחום המבנים והתשתיות בישראל בדרך כלל כעסקת חבילה. באופן זה הקבוצה ערוכה ללוות את לקוחותיה בכל שלבי הפרויקט המבוקש, החל ממתן שירותי בניה, תשתיות, התקנת המערכות האלקטרו-מכניות בבניין (מערכות מיזוג אוויר, חשמל וצנרת), מעליות, דרגנועים וגנרטורים, התקנה של מוצרי תשתית חשמליים למתח עליון, מתח בינוני/גבוה ומתח נמוך למבנים, תעשייה ותשתיות וכן ביצוע והקמה של מתקני תשתיות לאומיים.

- מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל:

במגזר זה מעניקה הקבוצה ללקוחותיה שירותי התקנת מערכות אלקטרו מכניות. הפעילות במגזר זה מתבצעת במדינות הבאות:

ארה"ב - החל משנת 2019 פועלת הקבוצה בתחום עבודות החשמל בעיר ניו יורק, ארה"ב. בחודש פברואר 2020, השלימה הקבוצה עסקה לרכישת חברה אשר מתמחה בעבודות מיזוג אוויר מכאניות בתחומי התשתיות, תחבורה, מסחרי ועוד.

ניגריה - תכנון והתקנה של פרויקטים ומכירת ציוד בתחום האלקטרו-מכאני, באמצעות חברה בבעלות מלאה המחזיקה בחברה זרה בבעלות מלאה בניגריה.

אחרות - תכנון והתקנה של פרויקטים בתחום האלקטרו-מכאני בעיקר בפולין, גרמניה, רומניה והונגריה, במישרין או באמצעות חברות בנות ושותפויות בחו"ל.

- מגזר הפעלה, שירות ואחזקה:

במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת מכלול שירותים לניהול ותפעול נכסים ותשתיות הניתנים לארגון בתחומי האחזקה והניהול השוטף על מנת להשיג שיפור באפקטיביות, רווחיות וזמינות המתקנים וכן חיסכון בעלויות, באופן המאפשר ללקוח להתמקד בעיסוקי הליבה שלו. פעילות הקבוצה במגזר זה משלימה את פעילותה במגזרי הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל.

בנוסף במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת שירות למעליות, דרגנועים ומעלונים ולמערכות אלקטרו-מכניות, פתרונות לגילוי וכיבוי אש, ניהול ותחזוקת מבנים, שירותי ניקיון ואבטחה ותפעול מכוני טיהור שפכים, שירותים לגנרטורים, השכרת גנרטורים, עגלות תאורה ומערכות מיזוג אוויר ניידות וכן מפעילה מערך הסעות לגופים פרטיים, מוסדיים, מפעלים, מוסדות לימוד, מזדמנים ועוד. כמו כן, מספקת הקבוצה שירותים טכנולוגיים משלימים לפעילות הפרויקטים והשירות של הקבוצה. בנוסף, מפעילה הקבוצה מעבדה לבדיקות קורונה. במקרים רבים הידע המצטבר בתחומים אלה במסגרת תחום פעילות הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל, משמש גם לפעילות הקבוצה במגזר זה.

- מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום:

הקבוצה עוסקת בייזום בניה למגורים בישראל ובחו"ל. פעילות זו מתבצעת בדרך של רכישת קרקעות באופן מלא או עם שותפים אסטרטגיים, או בעסקאות קומבינציה, הוצאת ההיתרים הדרושים, ביצוע שינוי ייעוד במידת הנדרש, שיווק, תכנון והקמת הפרויקטים ו/או בדרך של מכירת המקרקעין באחד משלבי הייזום השונים. במסגרת פעילות זו רכשה הקבוצה קרקעות בישראל ובחו"ל אשר התפתחו, או עשויות להתפתח, לכלל פרויקטים. הקבוצה רוכשת קרקעות בישראל וזאת במסגרת אסטרטגית הקבוצה לפתח את פעולות היזמות בישראל תחת המותג אלקטרה מגורים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1: - **כללי** (המשך)

א. (המשך)

מגזר זכיינות:

פעילות הקבוצה במגזר זה משלימה את פעילותה במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובמגזר הפעלה, שירות ואחזקה, ומרוכזת בשני תחומים עיקריים - פרויקטי זכיינות וזכיינות להפעלת קווי תחבורה ציבורית. בתחום פרויקטי הזכיינות פועלת הקבוצה בפרויקטים של תשתית לאומיים המבוצעים במימון המגזר הפרטי (בעיקר פרויקטים של BOT, BOO ו-PFI). פעילות זו מבוצעת בדרך של השתתפות במכרזים לאומיים וכן באמצעות התמודדות על פרויקטים המקודמים במתווה של רישיונות ו/או רגולציה ייעודית. בשלב זה הפעילות ממוקדת בישראל. בתחום הפעלת קווי תחבורה ציבורית פועלת הקבוצה באמצעות התמודדות במכרזים ממשלתיים להפעלת קווי שירות לתחבורה ציבורית בזיכיון ממשלתי לתקופות של מספר שנים. התחבורה הציבורית באוטובוסים בישראל מבוססת על התקשרויות של מפעילות התחבורה הציבורית עם ממשלת ישראל, באמצעות משרד התחבורה, להקמת אשכולות תחבורה ציבורית לאחר זכיית אחת המפעילות במכרז. אשכול תחבורה ציבורית הינו פרויקט הזהה במאפייניו לפרוייקטי תשתית אחרים המבוצעים בשיתוף בין המדינה והמגזר הפרטי.

ב. **הגדרות**

- החברה – אלקטרה בע"מ.
- הקבוצה – החברה והחברות המוחזקות שלה.
- החברה האם – אלקו בע"מ.
- קבוצת אלקו – אלקו בע"מ והחברות המוחזקות שלה.
- צדדים קשורים – כהגדרתם ב-IAS 24.
- בעלי ענין ובעל שליטה – כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ג. **השלכות התפשטות נגיף הקורונה**

1. בתחילת שנת 2020 החל לפקוד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה. כפועל יוצא, מדינות רבות בעולם וביניהן מדינת ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות נגיף הקורונה, כדוגמת הגבלה תחבורתית על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, הטלת סגר מלא או חלקי, חובת בידוד של אנשים הנושאים את הנגיף או אשר נמצאו בקרבת אדם הנושא אותו ועוד. צעדים אלה ואי הוודאות אשר שררה בשנת 2020 ביחס להמשך התפשטותו של הנגיף, הביאו להשלכות משמעותיות על כלכלות רבות ברחבי העולם (להלן- המשבר). במהלך חודש מאי 2020, מדינת ישראל החלה לצמצם את המגבלות שהוטלו וזאת במטרה להשיב את פעילות המשק להתקיים כסדרה. בחודש ספטמבר 2020, בעקבות עליה מחודשת בתחלואה ולאור סימנים להתפרצות גל שני של הנגיף, החליטה מדינת ישראל על הטלת מגבלות מסוימות מחדש, בעיקר באמצעות הטלת סגר שעיקר מטרתו הינו הגבלת התקהלויות, במטרה להביא לצמצום התחלואה.

מגבלות אלו הוסרו בשלהי שנת 2020, אולם בחודש ינואר 2021, החליטה מדינת ישראל על הטלת מגבלות מסוימות מחדש לאור סימנים להתפרצות גל נוסף של הנגיף. במקביל, במהלך חודש דצמבר 2020 החל מבצע "לתת כתף" שמטרתו חיסון אוכלוסיית ישראל כנגד הנגיף במטרה לצמצם משמעותית את התחלואה ולהביא את המשק לחזור ולפעול כסדרו.

ג. השלכות התפשטות נגיף הקורונה (המשך)

1. (המשך)

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, חלק ניכר מאוד מאוכלוסיית מדינת ישראל חוסן כנגד הנגיף וכפועל יוצא חלה ירידה משמעותית בנתוני התחלואה במדינת ישראל, אשר הובילה את מדינת ישראל לקבלת החלטה להסרת מרבית ההגבלות כאמור. יחד עם זאת, החל מחודש יולי 2021, החליטה מדינת ישראל על הטלת מגבלות מסוימות מחדש לאור התפרצות גל נוסף של הנגיף, בין היתר בעקבות הימצאותם של וריאנטים חדשים של הנגיף בישראל, להם יכולת הדבקה גבוהה. משכך, החלה מדינת ישראל בחיזוק המגבלות, בין היתר באמצעות החזרת מדיניות התו הירוק ומגבלות תנועה והתכנסויות. במהלך חודש אוגוסט 2021, החליטה מדינת ישראל על מתן מנת חיסון שלישית כנגד הנגיף במטרה לצמצם את התחלואה והחל מחודש ספטמבר 2021, בין היתר, כתוצאה מהשפעת מתן מנת החיסון השלישית, חלה ירידה בנתוני התחלואה. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021 וכן לאחר תאריך המאזן, כתוצאה מהימצאותו של וריאנט האומיקרון, לו יכולת הדבקה גבוהה במיוחד, חלה עליה חדה בנתוני התחלואה בישראל וכפועל יוצא חלה ירידה בפעילות העסקית במדינת ישראל בעיקר כתוצאה מחובת בידוד שחלה על חלק ניכר מאוכלוסיית ישראל. במהלך חודש פברואר 2022, התמתנו נתוני התחלואה במדינת ישראל וכתוצאה מכך הפעילות העסקית במדינת ישראל החלה לחזור לסדרה.

הקבוצה פועלת על מנת לצמצם את השפעת המשבר על פעילותה ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים, הקבוצה לא הושפעה באופן מהותי והנהלת החברה אינה צופה, בשלב זה, כי תושפע לרעה באופן משמעותי כתוצאה מהמשבר. למועד הדוח, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, יש ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

יחד עם זאת, היה והמשבר האמור ימשיך להעמיק ויביא להאטה משמעותית בפעילות העסקית בישראל וברחבי העולם, אזי יכולה להיות לכך השפעה משמעותית על התוצאות הכספיות של הקבוצה. בשלב זה אין ביכולת הנהלת החברה להעריך ולכמת את ההשפעה כאמור.

א. להלן תמצית השפעות המשבר על מגזרי הפעילות בקבוצה:

השפעה על פעילות הקבוצה בישראל

הקבוצה פועלת במדינת ישראל במסגרת ארבעה מגזרי פעילות- מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות, מגזר הפעלה, שירות ואחזקה, מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום ומגזר זכיינות.

כחלק מפעילותה במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל בוחנת הנהלת החברה באופן שוטף את השלכות המשבר על היבטי השונים הקשורים לקבוצה ובכלל זה, בחינת ההשלכות הכספיות שעשויות לנבוע מגורמים שונים כגון עיכובים בהגעת סחורות, השלכות על מחירי סחורות, היעדרויות של עובדים ו/או קבלני משנה וכפועל יוצא עיכובים שיתכן ויתרחשו בפרויקטים ועוד. יחד עם זאת, בעקבות המשבר, רשויות ממשלתיות נדרשו לבצע התאמות במוסדות רפואיים, דבר שהגביר את הביקוש לשירותים שהקבוצה מספקת. כמו כן, החל משלהי חודש מרס 2020, הקבוצה זיהתה כי ישנה דרישה גוברת מצד רשויות ממשלתיות להאיץ את היקפי העבודה בפרויקטי תשתיות אותם הקבוצה מבצעת עבורן. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים, לא חלו תמורות משמעותיות אשר הביאו לפגיעה בתוצאות מגזר פעילות זה כתוצאה מהשלכות המשבר.

ג. השלכות התפשטות נגיף הקורונה (המשך)

1. (המשך)

א) להלן תמצית השפעות המשבר על מגזרי הפעילות בקבוצה: (המשך)

השפעה על פעילות הקבוצה בישראל (המשך)

כחלק מפעילותה במגזר הפעלה, שירות ואחזקה, פועלת הקבוצה מול מגוון רחב של לקוחות הפועלים בסקטורים רבים. כתוצאה מהמשבר, החל משלהי חודש מרס 2020, חלק מלקוחות הקבוצה הפועלים בתחום התיירות והפנאי (כדוגמת בתי מלון וקניונים) וכן מגדלי משרדים, נאלצו לצמצם את פעילותם לאור ההגבלות שהטילה מדינת ישראל. כפועל יוצא ועל מנת להתאים את מבנה ההוצאות כנדרש, החליטה הקבוצה להוציא חלק מעובדיה לחופשה ללא תשלום (חל"ת) לתקופה קצובה. החל מחודש מאי 2020, כתוצאה מצמצום המגבלות שהוטלו וכן כתוצאה מחיסון מרבית אוכלוסיית מדינת ישראל בתקופת הדוח, חלק ניכר מעובדי הקבוצה שב לעבודה והפעילות מול הלקוחות כאמור חזרה לסדרה, בהתאם להנחיות משרד הבריאות. בתקופת הדוח, בעיקר כתוצאה מחיסון מרבית אוכלוסיית ישראל כאמור ומצמצום ההגבלות שמדינת ישראל הטילה, הפעילות במשק התקיימה כסדרה לפרקים ארוכים, ופעילות הקבוצה בתחום זה לא נפגעה באופן משמעותי. כמו כן, בעקבות המשבר, זיהתה הקבוצה כי ישנו ביקוש רב לביצוע בדיקות לגילוי נגיף הקורונה ועל כן פעלה להקים ולהפעיל מעבדה לבדיקות קורונה, אשר הביאה לעלייה בהכנסות וברווחי מגזר הפעלה, שירות ואחזקה בתקופת הדוח.

במגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום, בתחילת שנת 2020 חלה האטה במכירת יחידות דיור בחלק מהפרויקטים אותם הקבוצה משווקת וזאת כתוצאה מההגבלות הזמניות שהטילה הממשלה החל מחודש מרס 2020, אשר הביאו לסגירה זמנית של משרדי המכירות של הקבוצה עד לחודש מאי 2020. כתוצאה מהמשבר, פעילות הקבוצה במגזר זה הושפעה לרעה באופן נקודתי במהלך הרבעון השני לשנת 2020, אולם החל מהרבעון השלישי של שנת 2020, חרף הטלת המגבלות לאור התפשטות גל שני של הנגיף כמתואר לעיל, פעילות הקבוצה במגזר זה חזרה להתקיים כסדרה וחלה עליה בקצב מכירת יחידות הדיור, בין היתר, לאור חזרת פעילות משרדי המכירות לעבודה. בתקופת הדוח, ניכר כי משבר הקורונה לא השפיע לרעה על תוצאות פעילות מגזר זה.

במסגרת פעילות הקבוצה במגזר הזכיינות, פועלת הקבוצה בעיקר מול גופים מהמגזר הממשלתי והציבורי וכן החל מחודש אפריל 2021, פועלת בתחום הפעלת קווי שירות בתחבורה הציבורית. בתקופת הדוח, הקבוצה, באמצעות חברת בת בבעלות מלאה (להלן: "חברת הבת") ניהלה משא ומתן מול אוניברסיטת בר אילן בשל אובדן הכנסות בפרויקט מעונות הסטודנטים כתוצאה מהמשבר, זאת לצד דיונים נוספים ביחס לתוספת עלויות שהתהוו לקבוצה בהקמת הפרויקט ודרישות משפטיות מצד הקבוצה. לפירוט נוסף, ראה באור 19. בתחום הפעלת קווי שירות בתחבורה הציבורית לא חלו תמורות שליליות כתוצאה ממשבר הקורונה בתקופת הדוח.

ג. השלכות התפשטות נגיף הקורונה (המשך)

1. (המשך)

א) להלן תמצית השפעות המשבר על מגזרי הפעילות בקבוצה: (המשך)

השפעה על פעילות הקבוצה מחוץ לישראל

הקבוצה פועלת מחוץ למדינת ישראל במסגרת שלושה מגזרי פעילות- מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות, מגזר הפעלה, שירות ואחזקה ומגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום.

פעילות הקבוצה מחוץ לישראל מתמקדת בעיקר במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות ומרוכזת ברובה בעיר ניו-יורק, ארה"ב, במספר מדינות ברחבי אירופה ובניגריה.

ניו יורק, ארה"ב - לאור הגבלות שונות שהטילו הרשויות בארה"ב, בשלהי חודש מרס 2020 חלה האטה בפעילות חברות הקבוצה הפועלות בניו יורק, ארה"ב. כתוצאה מסגירת חלק מהאתרים בהם פועלת הקבוצה, החליטו החברות המקומיות בארה"ב, להחזיר לאיגוד העובדים חלק מהעובדים המועסקים ובכך הביאו לצמצום עלויותיהן. החל מחודש מאי 2020, נרשמה מגמת שיפור בנתוני התחלואה בעיר ניו-יורק והרשויות במדינה החלו ליישם הקלות לצורך החזרת המשק לפעילות. כתוצאה מסגירת חלק מהאתרים שבהם פועלות החברות המקומיות בארה"ב כאמור, חלה פגיעה בתוצאות המגזר בשנת 2020. בתקופת הדוח, בעיקר כתוצאה מחיסון חלק ניכר מאוכלוסיית ניו-יורק, צומצמו ההגבלות והפעילות העסקית חזרה לסדרה. ככל ולא תהא החמרה בהגבלות בעיר ניו יורק, לא צפויה פגיעה משמעותית בתוצאות הקבוצה ביחס לפעילות החברות הפועלות בארה"ב.

ניגריה - החל משלהי חודש מרס 2020, חלה האטה בפעילות הקבוצה בניגריה כתוצאה מסגר כללי זמני שהוטל על המדינה והוראת הרשויות להגביל את הבניה באתרי הבניה. כמו כן, בתקופת הדוח כלכלת ניגריה חוותה פגיעה כתוצאה מירידה במחירי הנפט שהתרחשה בשנת 2020 אשר אף היא משפיעה על הפעילות באזור זה. כתוצאה מהשלכות המשבר בניגריה כאמור, הקבוצה פעלה להתאים את מבנה העלויות על מנת לצמצם את הפגיעה האפשרית בתוצאות הכספיות. כתוצאה מהירידה בהיקף פעילות הקבוצה בניגריה, חלה פגיעה בתוצאות המגזר בשנת 2020, אולם מכיוון שהיקף הפעילות בניגריה אינו משמעותי ביחס לכלל פעילות הקבוצה, לא נרשמה פגיעה ניכרת בתוצאות הקבוצה. בתקופת הדוח, כתוצאה מהתאוששות הכלכלה העולמית, חלה עליה במחיר הנפט, אשר הביאה לשיפור במצבה הכלכלי של ניגריה.

רוסיה - הקבוצה פועלת ברוסיה במסגרת מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום. כתוצאה מהמשבר, משרדי המכירות הפועלים ברוסיה נסגרו באופן זמני ובוצעו מכירות מקוונות. החל מהרבעון השני של שנת 2020, ובמהלך תקופת הדוח, משרדי המכירות המרכזיים פעלו כרגיל והמכירות התבצעו כסדרן. אתר הבניה פועל כרגיל. לפירוט בדבר השלכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה שהחלה לאחר תאריך המאזן, ראה באור 44ה'.

ב. שווי הוגן של נכסים בלתי מוחשיים

כחלק מבחינת השפעות המשבר על פעילות הקבוצה, בחנה הקבוצה את השפעת המשבר על הנכסים הבלתי מוחשיים העיקריים בבעלות הקבוצה ובכללם נכסי מוניטין. כחלק מהבדיקה, בחנה הקבוצה האם צפוי שינוי מהותי באומדן תזרימי המזומנים של יחידות מניבות המזומנים בקבוצה כתוצאה מהשפעות המשבר ומצאה כי לא קיימים סממנים לירידה בשווי הנכסים הבלתי מוחשיים כאמור בתקופת הדוח, למעט לגבי חברה מאוחדת הפועלת בניגריה.

ג. איתנות פיננסית

הקבוצה הינה עסק חזק ויציב עם מאזן בריא, רמת מינוף נמוכה וצבר ארוך טווח התומך בפעילויות המקומיות והגלובאליות שלה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, אמצעייה הנזילים של הקבוצה (מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים) הסתכמו לסך של כ-681 מיליוני ש"ח.

לקבוצה יש גישה נרחבת לשוק ההון ולקבלת אשראי. דירוג החברה ודירוג אגרות החוב של החברה גבוה (החברה וסדרות אג"ח ד' וה' מדורגות A+/Stable על ידי S&P מעלות וסדרות אג"ח ד' ו-ו' מדורגות A1/Stable על ידי מידרוג) וכן לקבוצה ישנן מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקפים מספקים במערכת הבנקאית.

לאור האמור, הנהלת החברה מעריכה כי יש ביכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נכסים והתחייבויות פיננסיים (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכן השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כמפורט להלן.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות קבלניות, תשתיות ופרויקטים של ייזום נדל"ן, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה.

לפיכך, ביחס לעבודות קבלניות ופרויקטים של ייזום, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים והתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים השוטפים והתחייבויות השוטפות, בהתאמה בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

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

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתנות לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח והפסד. תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת ככנס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל-IFRS 9. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי עלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שנטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

ה. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לקבוצה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

1) עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2) פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת. רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

ו. השקעות בחברות כלולות

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

ז. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

דוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

ח. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח מאחר שהחברה בדעה שדוחות כספיים בש"ח מספקים מידע רלוונטי למשקיעים ולמשתמשים בדוחות הכספיים הנמצאים בישראל. הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שער חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלוואות בין חברתיות בקבוצה אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעות המס) נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, בחלקה או במלואה, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילויות חוץ, תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

(2) עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהווים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

(3) פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ (המשך)

4) להלן נתונים על שערי החליפין של המטבעות השונים הרלוונטיים בקבוצה ומדד המחירים

לצרכן:

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
224.67	223.34	228.70	מדד (בנקודות) (*):
			שערי חליפין (בש"ח):
3.46	3.22	3.11	דולר ארה"ב
3.88	3.94	3.52	אירו אירופי
5.58	4.35	4.19	100 רובל רוסי
0.95	0.81	0.76	100 ניירה ניגרית
0.91	0.85	0.77	זלוטי פולני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
			שיעור השינוי בשנה שהסתיימה באותו מועד (באחוזים):
0.30	(0.60)	2.40	מדד
(7.79)	(6.97)	(3.27)	דולר ארה"ב
(9.63)	1.70	(10.76)	אירו אירופי
3.48	(22.05)	(3.81)	רובל רוסי
(9.29)	(14.00)	(7.31)	ניירה ניגרית
(8.75)	(6.15)	(10.46)	זלוטי פולני

(* המדד הידוע לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

ט. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

י. השקעות, מזומן מוגבל ופקדון בנאמנות

ניירות ערך סחירים המוחזקים לצרכי מסחר נמדדים בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לדוח רווח או הפסד לסעיף המימון. שווים ההוגן של ניירות הערך הסחירים הינו מחיר השוק שלהם לתאריך הדיווח. פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה, אינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם. מזומן מוגבל נחשב מזומן שלחברה אין יכולת שימוש עצמאית בו (מיוחס בעיקר למזומן המצוי בבעלות משפטית של חברות מאוחדות אולם מוגבל לשימוש ספציפי שאינו לצרכי אותן חברות מאוחדות).

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מלאי

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש, נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש, נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

הקבוצה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

עלות המלאי נקבעת כדלקמן:

- חומרי גלם – לפי עלות רכישה על בסיס "ממוצע נע".
- תוצרת גמורה ותוצרת בתהליך – לפי עלויות חומרים ועבודה ישירות ועלויות תקורה של הייצור על בסיס תפוקה רגילה.
- סחורות ומוצרים קנויים – לפי שיטת ממוצע משוקלל, או על בסיס "ממוצע נע".

יב. מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

עלות מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציית תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורי. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהווים נזקפים לסעיף המלאי.

מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון עד למועד קבלת היתר בניה לפרויקט, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין נמדדים לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יג. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

כאשר החברה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים הנגזרים מהעסקה ההכנסות מוצגות על בסיס ברוטו. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, ההכנסות מוצגות על בסיס נטו.

להלן קריטריונים ספציפיים להכרה בהכנסה בגין סוגי המוצרים והשירותים השונים המסופקים על ידי הקבוצה, בפילוח לפי מגזרי הפעילות:

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

יג. **הכרה בהכנסה (המשך)**

הכנסות מביצוע פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל

בהתאם לחוזים עם לקוחות בתחום זה, ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, ולפיכך ההכנסה מביצוע פרויקטים מוכרת לאורך זמן. מרבית הפרויקטים בתחום זה הינם לתקופות של עד שלוש שנים. מחיר העסקה כולל תמורה משתנה רק במידה שצפוי ברמה גבוהה (Highly probable) שלא יתרחש היפוך של סכום משמעותי של הכנסה מצטברת שהוכרה במועד בו ייפטר חוסר הוודאות. הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method), לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מתקיימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע, משקפת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע, כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידיית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

בגין ביצוע החוזים נוהגת הקבוצה לעיתים לגבות מקדמות מלקוחותיה וכן גובה תשלומים באופן שוטף בהתאם להתקדמות העבודה. לגבי החוזים בהם סך ההכנסה שהוכרה עולה על סך התקבולים מהלקוח, מכירה הקבוצה בנכס הכנסות לקבל. לגבי החוזים בהם סכום התקבולים גבוה מההכנסה שהוכרה, מכירה הקבוצה בהתחייבות בגין החוזה.

לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה בחרה הקבוצה ליישם הקלה מעשית שבתקן ולפיכך אינה מתאימה את סכום התמורה בגין רכיב המימון כאמור, במקרים בהם צפוי במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה שבין מועד קבלת התשלום לבין מועד אספקת השרות שלא תעלה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה) בגין שירות עתידי אותו מספקת הקבוצה, צוברת הקבוצה ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת במידה וקיים בחוזה רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בתקן. עם מימוש המקדמות הקבוצה מכירה בריבית שנצברה, כהכנסה בדוח רווח או הפסד.

הפרשה לאחריות

במסגרת החוזים הקבוצה מספקת שירותי לאחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של הקבוצה, שירותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך מכירה הקבוצה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

הכנסות מהפעלה, שירות ואחזקה

בהתאם לחוזים עם לקוחות בתחום זה, הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המופקות על ידי ביצועי הקבוצה, ולפיכך ההכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות שמופקות על ידי ביצועי הקבוצה. הקבוצה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה הקבוצה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח. בחלק מהחוזים למתן שירותי ניהול ואחזקה פועלת הקבוצה כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל ובחו"ל

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל ובחו"ל.

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור, המשרדים ושטחי המסחר כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, מכירה הקבוצה בהכנסה לאורך זמן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הכרה בהכנסה (המשך)

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בישראל ובחו"ל (המשך)

הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה מדי תקופת חתך, האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה המוקצת לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי. הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו.

הקבוצה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

במצבים בהם הקבוצה לא יכולה למדוד את תוצאות החוזה אך מצפה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום החוזה עד למועד הדיווח, הקבוצה מכירה בהכנסות בגובה העלויות שהתהוו בפועל עד למועד הדיווח וזאת עד למועד בו ניתן יהיה למדוד את תוצאות החוזה באופן סביר.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

כאשר הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה הקבוצה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

הקבוצה מהוננת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת הקבוצה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות.

בקשר עם פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בחו"ל, הקבוצה הגיעה למסקנה כי על בסיס החוקים, הרגולציה והמאפיינים המסחריים במדינות בהן היא פועלת מחוץ לישראל, השליטה בנכס עוברת ללקוח בעת מסירת הנכס לאור הערכת הקבוצה כי יכולת אכיפת החוזה טרם השלמת גביית התמורה היא נמוכה ולפיכך מוכרת ההכנסה ממכירת יחידות הדירור, משרדים ושטחי מסחר בחו"ל בנקודת זמן אחת (במועד המסירה).

מלאי המקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה. כמו כן, מכירה הקבוצה בנכס בגין העלויות התוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (עמלות תיווך) אשר נזקפות לדוח רווח או הפסד בקצב ההכרה בהכנסה מהחוזה.

התשלומים מלקוחות מתקבלים בהתאם לאבני דרך המקובלות בענף, ומוכרים כנכס או כהתחייבות בהתאם לשלב הביצוע בו נמצא החוזה.

הכנסות מגזר הזכיינות

הכנסות מהסדרי זיכיון למתן שירותים

בדבר סוגי החוזים בהם מתקשרת הקבוצה, ובדבר יישום הוראות IFRIC 12 בתקופת ההקמה - ראה סעיף כא' להלן.

בתקופת התפעול של הנכסים תחת הסדרי זיכיון כאמור, הקבוצה מכירה בהכנסות מתפעול הנכסים על פני תקופת מתן השרות מאחר והלקוחות מקבלים וצורכים בו זמנית את ההטבות המופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת. התשלומים מהלקוחות בגין מתן השרות כאמור מתקבלים באופן שוטף, בקצב מתן השירותים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הכרה בהכנסה (המשך)

הכנסות מגזר הזכיינות (המשך)

הכנסות מהפעלת קווי תחבורה ציבורית

התחבורה הציבורית באוטובוסים בישראל מבוססת על התקשרויות של מפעילות קווי התחבורה הציבורית עם מדינת ישראל, באמצעות משרד התחבורה, להקמת אשכולות תחבורה ציבורית לאחר זכיית המפעילה במכרז. אשכול תחבורה ציבורית הינו פרויקט הזהה במאפייניו לפרויקטי תשתית אחרים המבוצעים בשיתוף בין המדינה והמגזר הפרטי. הקמת אשכול נמשכת בדרך כלל כשנה, כתלות בגודל האשכול ולאחר השלמת ההקמה מתחילה תקופת זיכיון של מספר שנים במהלכה נהנית המפעילה מתזרימי מזומנים ממדינת ישראל, אשר בעיקרם אינם תלויים בביקוש לשירות, שכן התשלום הוא על בסיס קילומטרים מבוצעים ולא על בסיס כמות הנוסעים. בנוסף, ההכנסות בתחום זה מבוססות על תמריצי נוסעים ופדיון.

עלויות קיום חוזה

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם הלקוח, או חוזה צפוי עם הלקוח, מוכרות ככנס כהן העלויות מייצרות או משפרות את המשאבים של הקבוצה שישמשו לקיום או המשך קיום מחויבויות הביצוע בעתיד וחזוי שהעלויות יושבו.

עלויות קיום החוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות אשר ניתן ליחסן במישרין לחוזה והן מוקצות בין הפרויקטים על בסיס העמסה מתאים. במקרים מסוימים בהם לקבוצה לא קיים אומדן מהימן למדידת תוצאות מחויבות הביצוע, אך הקבוצה עדיין צופה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום אותה מחויבות ביצוע, מוכרת הכנסה בגובה העלויות שהוצאות ("שיטת מרווח אפס").

תמורה משתנה

הקבוצה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה. הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן. לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. הקבוצה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים עם לקוחותיה הקבוצה נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מוכרנים המותנות בביצוע עסקת מכירה מחייבת). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהקבוצה מצפה להשיבן, מוכרות ככנס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים המסופקים במסגרת החוזה הספציפי. הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס עלויות להשגת חוזה ברווח או הפסד כאשר הערך הפנקסני של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה צפויה הקבוצה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתייחס הנכס, לבין העלויות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות.

הקבוצה בחרה בהקלה האפשרית על פי התקן לפיה היא מכירה בעלויות תוספתיות להשגת חוזה כהוצאה בעת התהוותה כאשר תקופת ההפחתה של הנכס אילו היה מוכר הייתה קצרה משנה.

יד. מענקים ממשלתיים

מענקים ממשלתיים מוכרים כאשר קיים בטחון סביר שהמענקים יתקבלו והחברה תעמוד בכל התנאים לקבלת המענק.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

טו. מסים על ההכנסה

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

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי, אשר בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים, נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים, במידה וצפוי שינוצלו.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות הקבוצה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

טז. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם יעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של הקבוצה למכירה, קיימת תכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושווים ההוגן בניכוי עלויות למכירה.

פעילות שהופסקה הינה רכיב של הקבוצה המהווה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה. תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות שהופסקה מוצגות בנפרד ברווח והפסד בניכוי השפעת המס.

זי. חכירות

הקבוצה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן הקבוצה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה הקבוצה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה הקבוצה שלא ליישם את ההקלה הניתנת ב-IFRS16 וביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהקבוצה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת הקבוצה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה, התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה. לאחר מועד התחילה מודדת הקבוצה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

יז. **חכירות (המשך)**

1. **הקבוצה כחוכר (המשך)**

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת הקבוצה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36. להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

מספר שנים	בעיקר	
1-18	5	מקרקעין
1-4	3	כלי רכב

2. **הקבוצה כמחכיר**

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב-IFRS16:

א. **חכירה מימונית**

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

עסקאות חכירה בהן הקבוצה מהווה מחכיר שאינו יצרן או סוחר

במועד התחילה, הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד.

לאחר מועד התחילה, תקבולי החכירה מוקצים בין הכנסות מימון שמשקפות שיעור תשואה תקופתי קבוע על החייבים בגין חכירה מימונית לבין פירעון של חייבים בגין חכירה מימונית. יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מטופלת לעניין ירידת ערך וגריעה על פי הוראות IFRS 9.

ב. **חכירה תפעולית**

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוחכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

3. **תשלומי חכירה הצמודים למדד**

במועד התחילה משתמשת הקבוצה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן הקבוצה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

4. **אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה**

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת הקבוצה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

יז. **חכירות (המשך)**

5. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת הקבוצה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה הקבוצה ברווח או בהפסד הנובע מהגרעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת הקבוצה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

6. חכירות משנה

בעסקאות בהן הקבוצה חוכרת נכס בסיס (חכירה ראשית) ומנגד מחכירה את אותו נכס בסיס לצד שלישי (חכירת משנה), בוחנת הקבוצה האם עברו הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס זכות השימוש בין היתר על ידי בדיקה של תקופת החכירה המשנית ביחס לאורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש הנוצר מהחכירה הראשית.

כאשר עברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס זכות השימוש מטפלת הקבוצה בחכירת המשנה כחכירה מימונית, אחרת חכירת המשנה מטופלת כחכירה תפעולית. כאשר חכירת המשנה מסווגת כחכירה מימונית, במועד התחילה הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגרעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד.

יח. **רכוש קבוע**

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וצידוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. העלות כוללת חלקי חילוף וצידוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

מקרקעין (למעט רכיב הקרקע)	%	בעיקר %
מכונות וצידוד	2.5-4	2.5
צידוד מכני הנדסי	4-20	10
כלי רכב, לרבות אוטובוסים	4-33	20
ריהוט וצידוד משרדי	10-20	10
מחשבים וצידוד היקפי	6-33	6
שיפורים במושכר	20-33	33
	ראה להלן	

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מאן-ולהבא. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

יט. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (מלאי מקרקעין בבניה) אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם. כאשר הקבוצה נוקטת בגישת היוון עלויות מימון מצטברות על הנכס הכשיר (ריבית והפרשי שער). הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה ממטבע הפעילות של הישות, מהוונים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

כ. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

עלויות המתהוות בגין נכס בלתי מוחשי הנובע מפרויקט פיתוח או מפיתוח עצמי מוכרות כנכס בלתי מוחשי רק אם ניתן להוכיח: את ההיתכנות הטכנולוגית של השלמת הנכס הבלתי מוחשי כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה; את כוונת החברה להשלים את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו; את היכולת להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו; את האופן בו הנכס הבלתי מוחשי ייצור הטבות כלכליות עתידיות; את קיומם של המשאבים הנדרשים: טכניים, פיננסיים ואחרים, הזמינים להשלמת הנכס הבלתי מוחשי ואת היכולת למדוד באופן מהימן את ההוצאות העלויות בגינו במהלך פיתוחו.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס שיטת הקו הישר ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר נבחנות לפחות פעם בשנה.

אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים הינו כדלקמן:

שנים	תיקי שירות מעליות
30	הסדרי זיכיון למתן שירותים
18-25	תוכנות מחשב
3-5	קשרי לקוחות, צבר עבודות, אי תחרות ומותג
1-15	זיכיונות להפעלת קווי תחבורה ציבורית
עד 8	

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך. אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - **עיקרי המדיניות החשבונאית** (המשך)

כ. **נכסים בלתי מוחשיים** (המשך)

זיכיונות

1. לקבוצה זיכיונות לגבות תשלום מציבור המשתמשים בתשתית המוקמת על ידה בהתאם למידת השימוש בה.

- לקבוצה זיכיון, באמצעות חברות מאוחדות, להקמה, תפעול ותחזוקה של מכון לטיהור שפכים בנתניה לתקופה של 18 שנים, עד שנת 2026. בדבר התקשרות הקבוצה עם צד שלישי לצורך הסבת הזכויות העומדות לה בקשר עם הזיכיון, ראה באור 20א'.

- לקבוצה זיכיון, באמצעות חברה מאוחדת של חברה בת, לתפעול ותחזוקה של מכון לטיהור שפכים בערד לתקופה של 20 שנה. תקופת הזיכיון מסתיימת בשנת 2030.

- לקבוצה זיכיון, באמצעות חברה מאוחדת של חברה בת, להקמה ותפעול של מכון לטיהור שפכים בדימונה. הזיכיון נוצר במסגרת הסדר זיכיון למתן שירותים ומטופל כנכס בלתי מוחשי. הזיכיון מייצג את הזכות הקיימת לשותפות לגבות תשלום מציבור המשתמשים בתשתית המוקמת על ידי החברה, בהתאם למידת השימוש בה. תקופת הזיכיון מסתיימת בשנת 2029 (לרבות אופציה להארכה של 5 שנים נוספות).

בתקופת ההקמה, שבמהלכה נוצר הנכס, הנכס אינו מופחת, בתקופת התפעול, עם תחילת השימוש בנכס, הנכס מופחת בקו ישר למשך תקופת התפעול.

2. לקבוצה זיכיונות, באמצעות חברה בת, להפעלת קווי שירות בתחבורה הציבורית. פעילות הקבוצה מבוצעת במסגרת התמודדות במכרזים ממשלתיים להפעלת קווי שירות לתחבורה ציבורית בזיכיון ממשלתי לתקופות של 6-10 שנים. התחבורה הציבורית באוטובוסים בישראל מבוססת על התקשרויות של המפעילות עם ממשלת ישראל, באמצעות משרד התחבורה, להקמת אשכולות תחבורה ציבורית לאחר זכיית המפעילה במכרז. אשכול תחבורה ציבורית הינו פרויקט הזהה במאפייניו לפרויקטי תשתית אחרים המבוצעים בשיתוף בין המדינה והמגזר הפרטי. הזיכיונות להפעלת קווי תחבורה ציבורית, מטופלים כנכס בלתי מוחשי ומופחתים לאורך תקופת הפעלת כל אשכול.

כא. הסדרי זיכיון למתן שירותים

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם גופים מהסקטור הציבורי מתקשרים בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי שבו הוא מתחייב לתכנן, לבנות ולממן רכוש או תשתית כלשהם לשירות הציבור ובתמורה להקמת הרכוש מקבל המפעיל זיכיון מהמדינה להפעיל את הרכוש לתקופה מוגדרת, וכן לספק שירותים נלווים הקשורים לרכוש. בתום תקופת הזיכיון מחזיר המפעיל את הרכוש או מאריך את תקופת הזיכיון.

הקבוצה כמפעיל התקשרה בהסדרי זיכיון למתן שירותים מסוג BOT (Build, Operate, Transfer), BOO (Build, Operate, Own) ו-PFI (Private Finance Initiative) עם המדינה, רשויות מקומיות ותאגידי מים להקמה, בניה ותפעול של מוסדות ציבור, מיזמי תשתיות לאומיים ומכוני טיהור שפכים.

בהתאם ל-IFRIC 12 התשתית המוקמת אינה מוכרת כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של הקבוצה. לקבוצה הסדרי זיכיון להקמה, תפעול ותחזוקה של מכונים לטיהור שפכים המטופלים כנכס פיננסי "חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים". כמו כן, לקבוצה הסדר זיכיון להקמה, תפעול ותחזוקה של מבנה משרדים ממשלתי בקריית הממשלה המחוזית בנתניה המטופל כנכס פיננסי "חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים" ובנוסף, לקבוצה הסדר להקמת מכון לטיהור שפכים בנתניה המטופל בחלקו כנכס פיננסי ובחלקו כנכס בלתי מוחשי. זכויות הקבוצה בגין הזיכיון הוכרו כנכס פיננסי, "חייבים בגין הסדרי זיכיון למתן שירותים", אשר בתחולת IFRS 9 (הלוואות וחייבים), מאחר שלקבוצה קיימת זכות בלתי מותנית לקבל ממעניק הזיכיון תקבולים מובטחים תמורת השימוש בתשתית. הנכס מוכר בתקופת ההקמה לפי השווי ההוגן של שירותי ההקמה. לאחר ההכרה הראשונית, מוכרת הכנסת ריבית במשך תקופת ההסדר לפי שיטת הריבית האפקטיבית. הנכס הפיננסי מופחת באמצעות התקבולים המיוחסים למרכיב זה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

כא. הסדרי זיכיון למתן שירותים (המשך)

זכויות הקבוצה בגין הזיכיון הוכרו כנכס בלתי מוחשי, רישיון, המשקף את הזכות הקיימת לקבוצה לגבות תשלום, שאינו מובטח על ידי מעניק הזיכיון, בהתאם למידת השימוש שלציבור המשתמשים בתשתית. הנכס מוכר בתקופת ההקמה ועלותו נקבעת בהתייחס לשווי ההוגן של שירותי ההקמה. כאשר רק חלק מהתקבולים מובטח על ידי התחייבות לתשלום על ידי מפיק הזיכיון, הזיכיון מוכר כנכס פיננסי עד לגובה הסכום המבטח והיתרה מוכרת כנכס בלתי מוחשי.

לקבוצה הסדר זיכיון למתן שירותים מסוג BOT (Build, Operate, Transfer) עם המדינה לתכנון, מימון, שיפוץ, הקמה, תפעול, תחזוקה וניהול של מבני מעונות סטודנטים, מרכז לשירותים נלווים לסטודנטים ומרכז ספורט של אוניברסיטת בר אילן המטופלת כנכס בלתי מוחשי. לפירוט נוסף, ראה באור 19.

בהתאם ל-IFRIC 12 תשתית המוקמת אינה מוכרת כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של הקבוצה. זכויות הקבוצה בגין הזיכיון מוכרות כנכס בלתי מוחשי, המשקף את הזכות הקיימת לקבוצה לגבות תשלום, שאינו מובטח על ידי מעניק הזיכיון, בהתאם למידת השימוש של ציבור המשתמשים בתשתית. הנכס מוכר בתקופת ההקמה ועלותו נקבעת בהתייחס לשווי ההוגן של שירותי ההקמה.

כב. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגובה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת הערך. ביטול הפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

(1) מוניטין בגין חברות מאוחדות

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

(2) השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, הקבוצה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

(3) נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר

הבחינה לירידת ערך נעשית אחת לשנה ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על סימנים המעידים כי קיימת ירידת ערך.

כג. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

הקבוצה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של הקבוצה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

(1) הקבוצה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת. במועד ההכרה לראשונה ישות יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(2) הקבוצה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

(3) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר, לרבות נגזרים, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

בקשר עם מכשירים הוניים מסוימים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה. הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

(2) ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל מועד דיווח את הפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים (המשך)

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

הקבוצה מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS 9 לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף לרווח והפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

לקבוצה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS9, קרי הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

3. גריעת נכסים פיננסיים

הקבוצה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי הישות אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
- (ג) הקבוצה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

כאשר הקבוצה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס, אך לא העבירה ולא הותירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של הקבוצה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המרבי של התמורה שהקבוצה עשויה להידרש לשלם בחזרה (סכום הערבות).

כאשר הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס בהתאם למידת המעורבות הנמשכת שלה בו, הקבוצה גם מכירה בהתחייבות הקשורה אליו. ההתחייבות הקשורה נמדדת בדרך כזו שהערך בספרים נטו של הנכס המועבר וההתחייבות הקשורה הוא:

- (א) העלות המופחתת של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי הישות, אם הנכס המועבר נמדד בעלות מופחתת; או
- (ב) שקול לשווי ההוגן של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי הקבוצה, כאשר הם נמדדים על בסיס נפרד, אם הנכס המועבר נמדד בשווי הוגן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

כג. **מכשירים פיננסיים (המשך)**

4. התחייבויות פיננסיות

(א) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת, פרט ל:

- (1) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
- (2) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
- (3) חוזי ערבות פיננסית;
- (4) מחויבות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק;
- (5) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

(ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות המוחזקות למסחר לרבות נגזרים והתחייבויות פיננסיות העומדות בקריטריונים מסוימים אשר מיועדות בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת התחייבויות פיננסיות אלה בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד, למעט שינויים שניתן ליחסם לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות הפיננסית אשר מוצגים ברווח כולל אחר.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, הקבוצה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרות של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, הקבוצה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרש נזקף לרווח או הפסד.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. מכשירים פיננסיים (המשך)

7. אופציית מכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

כאשר הקבוצה מעניקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT), זכויות אלה מסווגות כהתחייבות פיננסית ולא מקנים לזכויות אלה את חלקם ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר/ על בסיס השווי ההוגן של התמורה שנקבעה. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד.

8. נגזרים משובצים

בהתאם להוראות IFRS9 נגזרים המשובצים בנכסים פיננסיים, לא יופרדו מחוזה מארח. חוזים מעורבים אלה יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

כאשר חוזה מארח אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המעורב אינו נמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח או הפסד. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

כד. מדידת שווי הוגן

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

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

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

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

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

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

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

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

כה. מניות אוצר

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

כו. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לקבוצה, כגון בחוזה ביטוח, החזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. הפרשות (המשך)

להלן סוגי הפרשות העיקריות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

הפרשה לאחריות ולבדק

לקבוצה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני העבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה וכן אחריות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (כולל במסגרת עסקאות משותפות). עלויות הבניה של הקבוצה הנכללות בדוח רווח והפסד כוללות זקיפות תקופתיות של סכומים לכיסוי ההתחייבויות כאמור. זקיפות אלו נעשות בהתחשב באופי הפרויקט ובידע הנצבר בגינו לאורך תקופת הבניה על פי הערכת מהנדסים. הזקיפות נעשות לאורך תקופת הבניה, בהתחשב בשיעור ההשלמה ומעודכנות לפי הצורך עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמינים.

כז. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

בנוסף לקבוצה תכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של איגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלםם ישירות לקבוצה.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

כז. **התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)**

3. הטבות עובד אחרות לטווח ארוך

חלק מעובדי הקבוצה זכאים להטבות שונות. הטבות אלו מטופלות כהטבות אחרות לטווח ארוך מאחר שהקבוצה צופה כי הטבות אלו ינוצלו, ומחויבות הקבוצה בגין תסולק, במהלך תקופת ההעסקה ולאחר שנה מתום תקופת הדיווח השנתית בה העובדים סיפקו את השירות המתייחס. ההתחייבות נטו של הקבוצה בגין הטבות עובד אחרות לטווח ארוך המחושבת על בסיס הערכה אקטוארית, הינה בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות, תוך התחשבות בשיעור עליית שכר צפויה. סכום הטבות אלו מהוון לערכו הנוכחי. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה אשר מועד הפרעון שלהן דומה לתקופת המחויבות של הקבוצה. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח או הפסד בתקופה בה הן התהוו.

4. הטבות בגין פיטורין

פיצויי פיטורין לעובדים נזקפים כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה לפיטורי עובדים לפני הגיעם לגיל הפרישה המקובל והיא אינה יכולה לבטל את ההצעה, או כאשר הקבוצה מכירה בעלויות בגין שינוי מבני אשר כולל תשלום של הטבות בגין פיטורין, כמוקדם מבניהם.

כח. **עסקאות תשלום מבוסס מניות**

עובדים ונותני שירותים אחרים של הקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים ונותני השירותים האחרים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

עסקאות המסולקות במזומן

עלות עסקה המסולקת במזומן נמדדת לפי השווי ההוגן במועד ההענקה באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. השווי ההוגן מוכר כהוצאה על פני תקופת ההבשלה ובמקביל מוכרת התחייבות. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל תקופת דיווח לפי השווי ההוגן עד לסילוקה, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

כט. **רווח למניה**

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ל. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה-IBOR

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs – Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, הקבוצה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ-IBOR ל-RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים. כמו כן, בהתאם לתיקונים, בהתקיים תנאים מסוימים, שינויים שיעשו ליעוד הגידור ולתיעוד כתוצאה מיישום רפורמת ה-IBOR לא יגרמו להפסקת יחסי הגידור. במסגרת התיקונים ניתנה גם הקלה מעשית זמנית בקשר עם יישום חשבונאות גידור הנוגעת לזיהוי הסיכון המגודר כ- 'ניתן לזיהוי בנפרד'.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה לרבות התייחסות לאופן בו הקבוצה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

התיקונים מיושמים החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחר מכן. התיקונים מיושמים באופן רטרואספקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת. לתיקונים לעיל אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

2. תיקון נוסף מיוחדש אפריל 2021 ל- IFRS 16 חכירות

לאור משבר הקורונה, פרסם ה-IASB בחודש מאי 2020, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות (להלן – תיקון 2020). מטרת תיקון 2020 הינה לאפשר לחוכרים ליישם הקלה פרקטית לפיה שינויים בדמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה לא יטופלו כתיקוני חכירה אלא כדמי חכירה משתנים. תיקון 2020 חל על צד החוכרים בלבד.

במקור, תיקון 2020 חל רק לגבי קיטון תשלומי החכירה בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2021. עם זאת, המגיפה נמשכה מעבר לתקופה הצפויה, ולכן עדכן ה-IASB כי התיקון יחול לגבי קיטון תשלומי החכירה בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2022 (להלן – תיקון 2021). הקריטריונים הנוספים ליישום תיקון 2020 נשארים ללא שינוי.

תיקון 2021 אשר פורסם באפריל 2021, יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 באפריל 2021, עם אפשרות ליישום מוקדם. לתיקון אין השפעה על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - :

עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחשוב על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

א. אומדן עלויות להשלמת פרויקטים ואומדן הכנסות מביצוע פרויקטים ומפיתוח והקמה של נדל"ן

ביזום

ראה באור 2'ג' לעיל.

ב. ירידת ערך מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה ושל נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר בעת קיומם של סממנים לירידת ערך. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליהן) הוקצה המוניטין. בבחינת ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים מבצעת ההנהלה אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מאותו נכס בלתי מוחשי שבגינו מבוצעת הבחינה. כמו כן, נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

ג. נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם.

הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה, לרבות השפעה אפשרית על הקבוצה.

לקבוצה עסקאות רבות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכים על יועצים מקצועיים בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה.

ד. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות בין היתר על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

ה. מלאי מקרקעין וזכויות מקרקעין

מלאי נמדד לפי הנמוך מעלות או שווי מימוש, נטו. שווי מימוש, נטו נקבע בהתאם להערכת הקבוצה והן בהתאם לחוות דעת מומחים חיצוניים, הכוללות תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה.

ו. התחייבויות בגין אופציית מכר לזכויות שאינן מקנות שליטה ובגין תמורה מותנית בצירוף עסקים

התחייבויות בגין אופציית מכר לזכויות שאינן מקנות שליטה ובגין תמורה מותנית נקבעות בהתאם להערכת הקבוצה והן בהתאם לחוות דעת מומחים חיצוניים, הכוללות תחזיות ואומדנים לגבי התשלומים הצפויים כתוצאה ממימוש ההתחייבויות.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ז. הטבות בגין פנסיה והטבות אחרות לאחר סיום העסקה

התחייבויות בגין תוכניות להטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה נקבעת תוך שימוש בטכניקות הערכה אקטואריות. חישוב ההתחייבות כרוך בקביעת הנחות בין השער לגבי שיעור היוון, שיעור עליית השכר ושיעורי תחלופת עובדים. יתרת ההתחייבות עשויה להיות מושפעת בצורה משמעותית בגין שינויים באומדנים אלו.

ח. עסקאות חכירה הכוללות אופציות הארכה וביטול

לצורך הערכה האם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה להארכת תקופת חכירה, מביאה בחשבון הקבוצה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר יוצרות עבור החברה תמריץ כלכלי לממש או לא לממש את האופציה, כגון: סכומים משמעותיים שהושקעו בגין שיפורים במושכר, חשיבות נכס הבסיס והייחודיות הטמונה בו לצורך פעילותה של הקבוצה, ניסיון העבר של הקבוצה בעסקאות חכירה דומות ועוד.

לאחר מועד התחילה, הקבוצה מעריכה מחדש האם ודאי באופן סביר שהיא תממש או לא תממש אופציה כאשר מתרחש אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר יש בהן כדי להשפיע על החלטות הקבוצה בדבר מימוש האופציה, כגון: שיפורים משמעותיים שבוצעו במושכר ולא היו חזויים במועד התחילה, התקשרות בחכירת משנה של נכס הבסיס לתקופה העולה על סוף תקופת החכירה שנקבעה קודם לכן ועוד.

ט. שיעור היוון של התחייבות בגין חכירה

הקבוצה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירה ולכן לצורך חישוב ההתחייבות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת הקבוצה מהווה את שיעור הריבית שהקבוצה הייתה צריכה לשלם על הלואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן הקבוצה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה. הקבוצה נעזרת לעיתים במעריך שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור הריבית התוספתי.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקון ל- IAS 16 רכוש קבוע

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 16 (להלן - התיקון). התיקון אוסר על הפחתת תמורה שהתקבלה ממכירת פריטים שיוצרו בזמן שהחברה מכינה את הרכוש הקבוע לשימוש המיועד מעלותו. חלף זאת, החברה תכיר את תמורת המכירה ואת העלויות הנלוות ברווח והפסד.

התיקון יישום לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יישום למפרע, אולם רק לפריטי רכוש קבוע המובאים למיקום ולמצב הדרושים לכך שהם יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה בתחילת תקופת הדיווח השנתית המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים שבה החברה מיישמת לראשונה את התיקון או לאחריה. החברה תכיר בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים בתחילת התקופה של מועד היישום לראשונה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ב. תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וצידוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחרי. התיקון יחול על חוזים אשר ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. יישום מוקדם יותר אפשרי. להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ג. 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.3.3.6 ב- IFRS 9, בעת בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי.

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

ד. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - התיקון).

התיקון מבהיר את העניינים הבאים:

- מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק;
- זכות הדחייה חייבת להתקיים לתום תאריך הדיווח;
- סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחייה;
- רק במידה ונגזר משובץ בהתחייבות המירה הינו מכשיר הוני, התנאים של ההתחייבות לא ישפיעו על סיווגו.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחרי. יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם בדרך של יישום למפרע.

הקבוצה בוחנת את השפעת התיקון על הסכמי ההלוואות הנוכחיים שלה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ה. תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים

בחודש מאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים, בהתייחס למסגרת המושגית. התיקון נועד להחליף התייחסות למסגרת להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, בהתייחסות למסגרת המושגית לדיווח כספי שפורסמה במרס, 2018 מבלי לשנות משמעותית את דרישותיה.

התיקון הוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבות בהתאם ל- IFRS 3 כדי להימנע ממצבים של הכרה ברווחים או הפסדים מייד לאחר צירוף העסקים ('day 2 gain or loss') הנובעים מהתחייבויות והתחייבויות תלויות שהיו נכנסים לתחולת IAS 37 או IFRIC 21, במידה והיו מוכרים בנפרד. בהתאם לחריג, התחייבויות או התחייבויות תלויות שבתחולת IAS 37, או IFRIC 21, יוכרו במועד הרכישה בהתאם להוראות IAS 37 או IFRIC 21 ולא בהתאם למסגרת המושגית. התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים. התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

ו. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

ז. תיקון ל- IAS 12 מסים על ההכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התיקון") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון ייושם בתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

להערכת הקבוצה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5: - צירופי עסקים

א. עסקת רכישת אלקטרה אפיקים
1. בהמשך להתקשרות החברה מיום 31 בדצמבר 2020 עם חברת אמנון מסילות בע"מ (להלן: "החברה הנרכשת") ועם מר אמנון סלע, בעל המניות היחיד בחברת הנרכשת, בהסכם לרכישת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת ואופציה לרכישת יתרת 49% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת, ביום 1 באפריל 2021, הועברו לבעלות החברה כל המניות הנרכשות והעסקה הושלמה בהתאם לתנאים שהוסכמו בין הצדדים. לפרטים ראה להלן באור 32ב'(2).

עובר להשלמת העסקה מוזגה פעילות אפיקים-שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ לתוך החברה הנרכשת, אשר החליפה את שמה לאלקטרה אפיקים בע"מ (להלן: "אלקטרה אפיקים"), בה החברה מחזיקה 51% ולגביה לחברה האופציה לרכישת 49% הנותרים. אלקטרה אפיקים עוסקת בשני תחומי פעילות מרכזיים - תחום התחבורה הציבורית, מכוח זיכיונות להפעלת אשכולות של קווי שירות בתחבורה ציבורית ברחבי הארץ ותחום ההיסעים. הקבוצה מאחדת את הדוחות הכספיים של אלקטרה אפיקים החל מחודש אפריל 2021. תוצאות הפעילות של אלקטרה אפיקים בתחום התחבורה הציבורית מוצגות במסגרת מגזר הזכיינות ותוצאותיה בתחום ההיסעים מוצגות במסגרת מגזר הפעלה, שירות ואחזקה.

2. עלות הרכישה
הקבוצה נעזרה במעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי לצורך עריכת עבודת הקצאת עלות הרכישה (PPA) לצורך הדוחות הכספיים, כאשר למועד הדוחות הכספיים עבודת הקצאת עלות הרכישה הינה סופית. במסגרת עבודת הערכת השווי, הנכסים הבלתי מוחשיים שזוהו ברכישה הינם בעיקר זיכיונות להפעלת קווי תחבורה ציבורית אשר שווים ההוגן הסתכם לסך של כ-309 מיליוני ש"ח (יפחתו על פני תקופה של עד 7.75 שנים), קשרי לקוחות אשר שווים ההוגן הסתכם לסך של כ-23 מיליוני ש"ח (יפחתו על פני 9.75 שנים) ומוניטין בסך של כ-191 מיליוני ש"ח (לרבות חלק המוניטין המיוחס לבעלי זכויות מיעוט אשר נמדדו במועד הרכישה לפי שווים ההוגן), מתוכו סך של כ-117 מיליוני ש"ח מיוחסים לפעילות התחבורה הציבורית והיתרה מיוחסת לפעילות ההיסעים (ראה גם באור 5ג' להלן). העלות הכוללת נטו של הרכישה (לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה), הסתכמה בסך של כ-180 מיליוני ש"ח.

להלן ייחוס עלות הרכישה:	
שווי הוגן	
אלפי ש"ח	
(214,242)	הון חוזר, נטו
298,636	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
84,394	
2,174	נכסים לא שוטפים אחרים
(401,724)	התחייבויות לזמן ארוך
(33,593)	מסים נדחים
(348,749)	נכסים מזוהים, נטו
528,422	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים הנובעים מהרכישה
179,673	סך עלות הרכישה
אלפי ש"ח	עלות הרכישה:
75,052	תמורה במזומן
72,867	זכויות שאינן מקנות שליטה
31,754	התחייבות בגין תמורה מותנית
179,673	סך עלות הרכישה

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5: - צירופי עסקים (המשך)

ב. עסקת רכישת אגד תעבורה

1. ביום 4 במאי 2021, התקשרה אלקטרה אפיקים בע"מ, חברה בת בה מחזיקה החברה 51% (להלן: "אלקטרה אפיקים"), בהסכם עם חברת תעבורה אחזקות בע"מ, אשר מכוחו ומכוח הסכם אחר שנחתם עם אגד חברה לתחבורה בע"מ, תרכוש אלקטרה אפיקים את מלא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של אגד תעבורה בע"מ. ביום 31 באוגוסט 2021, הושלמה עסקת הרכישה (בד בבד עם העברת פעילות ההיסעים של אגד תעבורה בע"מ לתעבורה אחזקות בע"מ), במסגרתה אלקטרה אפיקים שילמה בגין רכישת אגד תעבורה בע"מ סך כולל של כ-138.7 מיליוני ש"ח. לאחר השלמת העסקה, בתקופת הדוח, אגד תעבורה בע"מ שינתה את שמה ומעתה נקראת אלקטרה אפיקים תחבורה 2021 בע"מ (להלן: "אפיקים תחבורה"). החל ממועד ההשלמה, מאחדת הקבוצה את הדוחות הכספיים של אפיקים תחבורה.

אפיקים תחבורה הינה חברה לאספקת שירותי תחבורה המפעילה אשכולות של קווי תחבורה ציבורית ברחבי הארץ, בעלת תשתית ארגונית רחבה, אשר יכולה לספק מענה להפעלת אשכולות קווי שירות בפריסה ארצית. תוצאות הפעילות של אפיקים תחבורה מוצגות במסגרת מגזר הזכיינות והינן חלק בלתי נפרד מפעילות אלקטרה אפיקים.

2. עלות הרכישה

הקבוצה נעזרה במעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי לצורך עריכת עבודת הקצאת עלות הרכישה (PPA) לצורך הדוחות הכספיים, כאשר למועד הדוחות הכספיים המאוחדים עבודת הקצאת עלות הרכישה הינה זמנית, כמתאפשר לפי הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים מקום בו לא הושלמה עבודת הערכת השווי למועד הדוח. במסגרת עבודת הערכת השווי הזמנית, הנכסים הבלתי מוחשיים שזוהו ברכישה הינם זיכיונות להפעלת קווי תחבורה ציבורית אשר שווים ההוגן הסתכם לסך של כ-79 מיליוני ש"ח (יופחתו על פני תקופה של עד כ-8 שנים) ומוניטין בסך של כ-48 מיליוני ש"ח. העלות הכוללת נטו של הרכישה, הסתכמה בסך של כ-139 מיליוני ש"ח.

שוי הוגן	להלן ייחוס עלות הרכישה:
אלפי ש"ח	
4,543	הון חוזר, נטו
84,852	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
89,395	
2,192	נכסים לא שוטפים אחרים
(59,013)	התחייבויות לזמן ארוך
(22,093)	מסים נדחים
10,481	נכסים מזהים, נטו
128,219	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים הנובעים מהרכישה
138,700	סך עלות הרכישה

ג. בעוד שכאמור לעיל, המוניטין שנוצר במסגרת רכישת אלקטרה אפיקים מוקצה בין שתי הפעילויות הקיימות באלקטרה אפיקים (פעילות התחבורה הציבורית ופעילות ההיסעים) המוניטין שנוצר במסגרת רכישת אפיקים תחבורה מוקצה במלואו לפעילות התחבורה הציבורית בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה, וזאת מאחר ואפיקים תחבורה פועלת אך ורק בתחום התחבורה הציבורית וכשלעצמה בנפרד מאלקטרה אפיקים, הינה חלק בלתי נפרד מפעילות התחבורה הציבורית בראי הקבוצה (להלן: "המוניטין המאוחד") ועל כן, החברה רואה את המוניטין המאוחד כמוניטין אחד המיוחס לפעילות התחבורה הציבורית של הקבוצה לצורך בחינת ירידת ערך מכח IAS 36.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6: - מזומנים ושוי מזומנים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
355,402	384,719	מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית
620,032	289,836	פקדונות לזמן קצר
<u>975,434</u>	<u>674,555</u>	

באור 7: - השקעות, מזומן מוגבל ופקדון בנאמנות

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,236	6,583	ניירות ערך סחירים
136,191	325,664	מזומנים מוגבלים ופקדונות בנאמנות
<u>143,427</u>	<u>332,247</u>	

באור 8: - לקוחות

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,021,793	1,162,329	א. ההרכב:
53,856	60,080	חובות פתוחים (1) (2)
<u>1,075,649</u>	<u>1,222,409</u>	שטרות והמחאות לגביה

1. לאחר ניכוי הפרשה לחובות מסופקים בסך של כ-15,748 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 (כ-13,498 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).

2. חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית. ירידת ערך חובות לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה לחובות מסופקים.

3. לפירוט בדבר מחויבויות ביצוע מגזריות שלא קוימו (צבר עבודות), ראה באור 37 ב' (6) להלן.

ב. להלן ניתוח יתרת הלקוחות לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדוח (אלפי ש"ח):

לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו (* מעל 120 ימים	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו (* 90-120 ימים	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו (* 60-90 ימים	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו (* 30-60 ימים	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו (* עד 30 ימים	לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם, ללא פיגור בגבייה		
1,222,409	104,445	20,423	61,907	59,602	165,834	810,198	31 בדצמבר 2021
<u>1,075,649</u>	<u>93,768</u>	<u>39,397</u>	<u>52,159</u>	<u>59,236</u>	<u>120,902</u>	<u>710,187</u>	31 בדצמבר 2020

(* כולל אומדנים לגמר חשבונות סופיים וכן עכבונות להבטחת טיב ביצוע.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
70,368	38,951	הכנסות לקבל (*)
42,003	60,836	הוצאות מראש
45,506	64,814	מוסדות
11,111	68,141	מקדמות לספקים
10,096	10,775	חלות שוטפת של חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
6,003	7,065	יתרות חובה אל מול ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
447	34,734	הלוואות שניתנו לבעלי קרקע (צדדים שלישיים)
31,189	42,355	אחרים
<u>216,723</u>	<u>327,671</u>	

(*) לרבות הכנסות לקבל בסך של כ-30 מיליוני ש"ח בגין מכירת מלוא השקעתה של הקבוצה בחברת מידטאון בע"מ (ליום 31 בדצמבר 2020 - 58.7 מיליוני ש"ח). לפירוט נוסף, ראה באור 32ב' (10) להלן.

באור 10: - הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה (התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה)

א. הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה (*)
(מוצג במסגרת נכסים שוטפים)

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,755,526	9,762,174	הכנסות שהוכרו מעבודות בחוזי הקמה
(7,540,477)	(8,302,735)	בניכוי - תקבולים ממזמיני עבודות
<u>1,215,049</u>	<u>1,459,439</u>	

(*) עיקר ההכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה הינן בגין הכנסות שהוכרו במהלך תקופת הדיווח.
(**) לפירוט בדבר מחויבויות ביצוע מגזריות שלא קוימו (צבר עבודות), ראה באור 37ב' (6) להלן.

ב. התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה (*)
(מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות)

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,390,976	4,663,403	תקבולים ממזמיני עבודות
(2,913,277)	(4,094,829)	בניכוי - הכנסות שהוכרו מעבודות בחוזי הקמה
<u>477,699</u>	<u>568,574</u>	

(*) עיקר ההתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה הינן בגין תקבולים שהתקבלו במהלך תקופת הדיווח.
(**) לפירוט בדבר מחויבויות ביצוע מגזריות שלא קוימו (צבר עבודות), ראה באור 37ב' (6) להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11: - מלאי

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
71,247	86,065	חומרי גלם וחלפים
21,593	18,513	גנרטורים ואחר
1,685	2,547	תוצרת גמורה
650	710	תוצרת בתהליך
21,610	31,598	תשלומים על חשבון מלאי ומלאי בדרך
<u>116,785</u>	<u>139,433</u>	

באור 12: - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

חברה מאוחדת של החברה, בין היתר באמצעות חברות מוחזקות בישראל ובחו"ל, עוסקת בפעילות עסקית בתחום ייזום בניה למגורים בישראל ובחו"ל. פעילות זו מבוצעת בדרך של רכישת קרקעות, הוצאת ההיתרים הדרושים, ביצוע שינוי ייעוד במידת הנדרש, שיווק, תכנון והקמת פרויקטים ו/או בדרך של מכירת מקרקעין באחד משלבי הייזום השונים. במסגרת פעילות זו נרכשו קרקעות בישראל ובחו"ל, במדינות בולגריה ופולין (ראה בנוסף באור 21 להלן).

א. להלן פירוט ההשקעות במלאי מקרקעין ומלאי דירות למכירה בישראל ובחו"ל:

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	חלק החברה והחברות המאוחדות ברוח %	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
367,503	738,663	100	ישראל (ב)
29,249	26,276	100	פולין
-	23,764	100	לטביה - שלב א' (ראה גם באור 21 להלן)
2,825	2,007	100	בולגריה
<u>399,577</u>	<u>790,710</u>		סה"כ מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12: - **מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)**

ב. **מלאי מקרקעין לבנייה בישראל:**

1. עסקה משותפת אכזיב

בחודש אוקטובר 2014 נחתם חוזה בין הקבוצה וצ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן - צ.מ.ח) (להלן, יחד - הרוכשות) מצד אחד, לבין ארבע חברות המחזיקות בזכויות חוזיות בקרקע בנהריה (להלן - בעלי הזכויות בקרקע), מצד שני (להלן- החוזה), לרכישת זכויות בקרקע (בחלקים שווים) הממוקמת בחלק הצפון מערבי של נהריה, בסמיכות לחוף אכזיב, המיועדת להקמת 745 יחידות דיור בבנייה רוויה למגורים אשר צפויים להתבצע במספר שלבים (להלן - המקרקעין) (להלן - העסקה). בתמורה לרכישת הזכויות במקרקעין יהיו זכאיות המוכרות לקבל מהרוכשות עד 21% מתקבולי המכירות כהגדרתן בחוזה, במסגרת פרויקט למגורים אותו התחייבו הרוכשות להקים (עם התאמות לתמורה ככל ושיעור הרווח יעלה מעל רף מסוים).

המוכרות התחייבו לשאת בעלויות שונות כמפורט בחוזה. המקרקעין מהווים חלק מתוכנית בניין עיר מאושרת הכוללת זכויות בניה ל-769 יחידות דיור בבנייה רוויה למגורים, 70 יחידות דיור צמודות קרקע, 750 יחידות למלונאות ונופש וכן מבני ציבור וספורט, חזית מסחרית ואזור תעשייה ומלאכה.

במהלך שנת 2019, התקבלו טפסי 4 עבור כלל הבניינים בפרויקט בשלבים א' ו-ב'. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 חתמה העסקה המשותפת על הסכמי מכירה של 448 יחידות דיור בסך כולל של כ-584.3 מיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ (חלק הקבוצה - כ-292 מיליוני ש"ח).

בתקופת דיווח קודמות התקשרו הרוכשות עם בעלי הזכויות בקרקע בתוספת לחוזה מכירת הזכויות, לפיו יקדימו את תשלום התמורה בגין הקרקע בהתאם לשווי יתרת הדירות שטרם נמכרו כפי שהוסכם בין הצדדים. סך התמורה לסיום כל ההתחשבות, שתשלום לבעלי הזכויות בקרקע מסתכמת לסך של כ-31.8 מיליוני ש"ח בתוספת מס ערך מוסף.

בנוסף הוסכם כי לגבי שלבים נוספים בפרויקט שטרם החלה הקמתם, תשלום התמורה לבעלי הזכויות בקרקע החל מחודש דצמבר 2022, בהתאם למכירת דירות בפועל, אך לא פחות מתשלום בגין 50 יחידות דיור בשנה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, פרעו הרוכשות את התחייבויותיהן לבעלי הזכויות בקרקע לגבי השלבים שהקמתם הושלמה.

בתקופת הדוח הושלם תהליך האכלוס של 403 רוכשי דירות ובימים אלו פועלת העסקה המשותפת לאכלס את יתרת הדירות המכורות בפרויקט. העסקה המשותפת תחל בהקמת שלב ג' במהלך שנת 2022 והקמתו של שלב ד' תחל בהתאם לקצב שיווק הדירות בשלב ג' ובהתאם הוצג המלאי כאמור בסעיף מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין לזמן קצר.

2. פרויקטים ברעננה

(א) פרויקט "אלקטרה בשדרה"

ביום 29 באפריל 2015 זכתה הקבוצה במכרז של רמ"י לרכישת שני מגרשים בשטח כולל של 3,796 מ"ר ברעננה (לבניית 94 יחידות דיור וכ-900 מ"ר שטחי מסחר) בתמורה של כ-76 מיליוני ש"ח (כולל הוצאות פיתוח).

נכון למועד הדוחות הכספיים חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 94 יחידות דיור ואת כלל שטחי המסחר, בסך כולל של כ-231 מיליוני ש"ח לא כולל מע"מ.

בשנת 2020 התקבלו טפסי 4 לכלל הבניינים, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הושלם תהליך האכלוס של 94 יחידות דיור ושטחי המסחר.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12: - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

ב. **מלאי מקרקעין לבנייה בישראל: (המשך)**

2. **פרויקטים ברעננה (המשך)**

(ב) פרויקט "אלקטרה בשכונת הקאנטרי"

ביום 14 בפברואר 2017 זכתה הקבוצה במכרז "מחיר למשתכן" של רמ"י לרכישת קרקע בשטח של 3,755 מ"ר בשכונת נאות שדה ברעננה (לבניית 89 יחידות דיור וכ-400 מ"ר שטחי מסחר) בתמורה של כ-53.5 מיליוני ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 89 יחידות דיור, בסך כולל של כ-155 מיליוני ש"ח לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט בביצוע והקבוצה צופה את מסירתו בשנת 2022.

3. **פרויקט "אלקטרה מול הנוף" (רמלה)**

ביום 14 בדצמבר 2016 התקשרה הקבוצה בעסקת תמורות עם בעלי קרקע בשטח כולל של כ-8,500 מ"ר בשכונת "נווה דוד" ברמלה (לבניית 252 יחידות דיור). לשם הקמת פרויקט מגורים ברמלה (להלן- הפרויקט) התקשרה הקבוצה עם צד ג' (להלן- בעלי הקרקע) לרכישת הזכויות במקרקעין (להלן- המקרקעין), בעסקת תמורות כך שבעלי הקרקע ימכרו לשותפים את זכויותיהם בקרקע בתמורה ל-33% מתקבולי המכירות העתידיים. בנוסף, במקרה בו התקבולים בפועל ממכירת יחידות דיור, חניות, מחסנים או זכויות בפרויקט, בתוספת התאמות מחייבות יעלו על הסכום המוסכם, כהגדרתו בהסכם התמורות, (להלן- הסכומים הנוספים), אזי בעלי הקרקע יהיו זכאים ל-50% מהסכומים הנוספים. נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 252 יחידות דיור בסך כולל של 352 מיליוני ש"ח לא כולל מע"מ. בשנת 2020, התקבלו טפסי 4 עבור כלל יחידות הדיור בפרויקט. בתקופת הדוח הושלם תהליך האכלוס של יתרת יחידות הדיור וכך הושלם האכלוס של כלל 252 רוכשי דירות בפרויקט.

4. **פרויקטים בגבעת שמואל**

(א) פרויקט "אלקטרה לייף סטייל בגבעת שמואל"

ביום 30 באפריל 2017 התקשרה הקבוצה בעסקת קומביניציה עם 98% מבעלי הזכויות במגרש בגבעת שמואל, לפיה יהיו זכאים ל-42.5% מיחידות הדיור. בהתאם לתב"ע המאושרת ניתן לבנות כיום 100 יחידות דיור בפרויקט. יתרת 2% הנותרים מהזכויות נרכשו ע"י הקבוצה במזומן. הקבוצה הגישה בקשה לתוספת של 14 יחידות דיור והתב"ע בגין תוספת זו אושרה. נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 66 יחידות דיור, בסך כולל של כ-162 מיליוני ש"ח לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט בביצוע והקבוצה צופה את מסירתו בשנת 2023.

(ב) פרויקט גבעת שמואל מגרש 1

בשנת 2020 רכשה הקבוצה קרקע בשטח של כ-2.3 דונם בגבעת שמואל במסגרת מכרז רמ"י ומכרז של עיריית גבעת שמואל בתמורה לסך של כ-66 מיליוני ש"ח. הקרקע כוללת 72 יחידות דיור. הקבוצה הגישה בקשה לתוספת של 8 יחידות דיור, טרם התקבל אישור סופי לבקשה זו. נכון למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט בשלבי תכנון מתקדמים.

5. **פרויקט "אלקטרה באור ים" (אור עקיבא)**

ביום 24 באוקטובר 2017 זכתה הקבוצה במכרז של קרן קיסריה לרכישת קרקע בשטח של 20,841 מ"ר בשכונת אור ים אשר באור עקיבא (לבניית 328 יחידות דיור) בתמורה של כ-110 מיליוני ש"ח. במהלך שנת 2019 התקבלו היתרי בניה עבור 273 יחידות דיור ובשנת 2020 התקבל היתר בנייה עבור 55 יחידות הדיור הנותרות. נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 327 יחידות דיור בסך כולל של 487 מיליוני ש"ח לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוחות הכספיים, התקבל טופס 4 עבור מגרשים 501-506 (הכוללים 273 יחידות דיור). מגרש 601 (הכולל 55 יחידות דיור) נמצא בתהליכי עבודות גמר. בתקופת הדוח הושלם תהליך האכלוס של 233 רוכשי דירות בפרויקט.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12: - **מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין** (המשך)

ב. **מלאי מקרקעין לבנייה בישראל:** (המשך)

6. פרויקטים בבת-ים

(א) פרויקט "אלקטרה על הים"

בחודש אפריל 2015 זכתה הקבוצה במכרז של רמ"י לרכישת קרקע בשטח של 2,855 מ"ר בבת-ים (לבניית 106 יחידות דיור וכ-4,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר) בתמורה לסך של כ-62 מיליוני ש"ח (כולל הוצאות פיתוח).
נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 105 יחידות דיור, קומת מסחר אחת וקומת משרדים אחת בסך כולל של כ-287 מיליוני ש"ח לא כולל מע"מ. בשנת 2020 התקבל טופס 4 לפרויקט נכון למועד הדוחות הכספיים הושלם תהליך האכלוס של 104 יחידות הדיור, שטחי המסחר ושטחי המשרדים המכורים.

(ב) אלקטרה "לייף סטייל" שמורת הים

בחודש מרס 2018 התקשרה הקבוצה בעסקת קומבינציה בעין בשיעור של 42.5% עם בעלי קרקע פרטיים. הקרקע מיועדת להקמת 78 יחידות דיור בבנייה רוויה למגורים. נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 38 יחידות דיור, בסך כולל של כ-110 מיליוני ש"ח לא כולל מע"מ.
נכון למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט בביצוע והקבוצה צופה את מסירתו בשנת 2024.

(ג) אלקטרה "לייף סטייל" כוכב הפארק

בחודש יוני 2018 התקשרה הקבוצה בעסקת קומבינציה עם 70% מבעלי קרקע פרטיים לבניית 160 יחידות דיור בבנייה רוויה למגורים, במסגרתה יקבלו בעלי הקרקע דירות בשיעור של 40% מכלל הפרויקט וכן מתן שירותי בנייה לבעלי כ-30% מהזכויות בקרקע. נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 37 יחידות דיור, בסך כולל של כ-92 מיליוני ש"ח לא כולל מע"מ.

(ד) אלקטרה "לייף סטייל" קרני ים

בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם קומבינציה לבניית 174 יחידות דיור בבנייה רוויה למגורים. במסגרת החוזה יקבלו בעלי הקרקע דירות בשיעור של 41.5% מכלל הפרויקט וכן מתן שירותי בנייה לבעלי כ-40% מהזכויות בקרקע.
נכון למועד הדוחות הכספיים, הקבוצה פועלת לקבלת היתרי בנייה.

7. פרויקטים בנתניה

(א) אלקטרה "לייף סטייל" בנתניה

בחודש דצמבר 2017 נחתם הסכם אופציה בין הקבוצה לבין בעלי קרקע פרטיים. הקרקע מיועדת להקמת 119 יחידות דיור בבניה רוויה למגורים. האופציה מקנה לקבוצה זכות להתקשר בעסקת קומבינציה עם בעלי כ-88% מהזכויות בקרקע, במסגרתה יקבלו בעלי הקרקע דירות בשווי של 37% משווי הפרויקט, וכן מתן שירותי בניה לבעלי כ-12% מהזכויות בקרקע. בחודש דצמבר 2018 מומשה האופציה.
נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 65 יחידות דיור, בסך כולל של כ-162 מיליוני ש"ח לא כולל מע"מ.
נכון למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט בביצוע והקבוצה צופה את מסירתו בשנת 2023.

(ב) נתניה מגרש 1005

בחודש מאי 2018 נחתם הסכם אופציה בין הקבוצה לבין בעלי קרקע פרטיים. הקרקע מיועדת להקמת 118 יח"ד בבניה רוויה למגורים. האופציה מקנה לקבוצה זכות להתקשר בעסקת קומבינציה עם בעלי כ-88% מהזכויות בקרקע, במסגרתה יקבלו בעלי הקרקע דירות בשווי של 37% משווי הפרויקט, וכן מתן שירותי בניה לבעלי כ-12% מהזכויות בקרקע.
נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 29 יחידות דיור, בסך כולל של כ-86 מיליוני ש"ח לא כולל מע"מ.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12: - **מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין** (המשך)

ב. **מלאי מקרקעין לבנייה בישראל:** (המשך)

8. פרויקטים בראשון לציון

(א) ראשון לציון 101

בחודש מאי 2019 התקשרה הקבוצה בעסקה משולבת עם בעלי קרקע פרטיים לבניית 142 יחידות דיור בבניה רוויה למגורים. במסגרת העסקה התקשרה הקבוצה עם 60% מבעלי הזכויות בקרקע במסגרתה יקבלו בעלי הקרקע דירות בשווי של 41.5% משווי של 60% מהדירות בפרויקט. כמו כן, התקשרה הקבוצה עם יתרת 40% מבעלי הזכויות בקרקע בעסקת תמורות בשיעור 40% לפיה יקבלו 40% מהתמורות בגין 40% מהדירות בפרויקט. נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 62 יחידות דיור, בסך כולל של כ-179 מיליוני ש"ח לא כולל מע"מ. לאחר תאריך הדוח, התקבל היתר בניה לפרויקט.

(ב) ראשון לציון 134

ביום 12 בנובמבר 2020, התקשרה הקבוצה, ביחד עם חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ (להלן: "מבנה"), בהסכם עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "המוכרים") לרכישת מלוא זכויותיהם של המוכרים במגרש בשטח של כ-10 דונם אשר ממוקם במתחם הידוע כ-"מתחם האלף" בחלקה המערבי של ראשון לציון (להלן: "המקרקעין"), כך שכל אחת מהרוכשות רכשה 50% מזכויות המוכרים במקרקעין, וזאת כנגד תשלום תמורה כוללת בסך של 122 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלקה של הקבוצה - 61 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה" ו-"הסכם הרכישה", לפי העניין). לפי הסכם הרכישה, התמורה תשולם על ידי הרוכשות למוכרים במספר תשלומים כנגד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם הרכישה כאשר סך של 24.4 מיליוני ש"ח (חלקה של הקבוצה - 12.2 מיליוני ש"ח) שולם לב"כ המוכרים בנאמנות במעמד חתימת ההסכם. בכוונת הרוכשות להקים על גבי המקרקעין פרויקט להשכרה בהתאם לשימושים המותרים בתב"ע הכוללים כ-230 יחידות למעונות סטודנטים וכ-5,300 מ"ר (שטח עיקרי) לשימושים נלווים ושטחים משותפים, כ-200 יחידות לדיור להשכרה, כ-7,120 מ"ר למשרדים וכ-3,600 מ"ר למסחר. במעמד חתימת הסכם הרכישה חתמו הקבוצה ומבנה על הסכם שיתוף פעולה המסדיר את יחסיהן במסגרת הפרויקט לרבות בקשר עם תכנון, ביצוע, מימון, ניהול, וכן נקבעו מנגנוני הפרדות במקרה של העברת הזכויות במקרקעין לצד שלישי. בשלב זה הקבוצה לא יכולה להעריך את עלות הקמת הפרויקט או את מחזור ההכנסות הצפוי לה לאורך חיי הפרויקט. נכון למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט בשלבי תכנון.

9. הוד השרון

בחודש יולי 2020 התקשרה הקבוצה בעסקה משולבת עם בעלי קרקע פרטיים לבניית 142 יחידות דיור בבניה רוויה למגורים. במסגרת החוזה יקבלו בעלי הקרקע דירות בשיעור של 29% מכלל הפרויקט וכן מתן שירותי בנייה לבעלי כ-15% מהזכויות בקרקע. הקבוצה פועלת להשלמת רכישת כלל הזכויות בקרקע. נכון למועד הדוחות הכספיים, הקבוצה פועלת להשלמת תכנון הפרויקט.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12: - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

ב. **מלאי מקרקעין לבנייה בישראל:** (המשך)

10. רמת גן

ביום 16 ביוני 2021, חתמה הקבוצה על הסכמתה לתנאי רשות מקרקעי ישראל, על הקצאה לקבוצה של 8 מגרשים ברמת גן (בסמיכות לרמת אפעל ותל השומר) (להלן: "הקרקע"), מכוח הסכם סיחור אופציה אותו רכשה הקבוצה מחוכרי כפר אז"ר. בהמשך לכך, חברת הבת רכשה את הקרקע עליה צפויה הקבוצה להקים כ-495 יחידות דיור בהתאם לתב"ע המאושרת. עלות הקרקע, המסווגת בחלקה במסגרת סעיף מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין לזמן קצר ובחלקה במסגרת סעיף מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין לזמן ארוך ואשר כוללת את התשלומים לרשות מקרקעי ישראל, כפר אז"ר וכן עלויות פיתוח, מסתכמת בסך של כ-682 מיליוני ש"ח אשר שולמו במלואם למועד הדוח. מועד תחילת העבודות הצפוי הינו במהלך שנת 2023. להערכת הקבוצה, היקף המכירות בפרויקט (ללא מע"מ) צפוי לעמוד על סך של כ-1,360 מיליוני ש"ח, עלות המכירות צפויה לעמוד על סך כ-1,100 מיליוני ש"ח והרווח הגולמי צפוי לעמוד על סך של כ-260 מיליוני ש"ח. הקבוצה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בקשר עם מימון רכישת הקרקע.

11. יהוד מונסון

ביום 29 בדצמבר 2021, זכתה הקבוצה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת מגרש מספר 4003 ביהוד מונסון במתחם הסמוך למועצה מקומית סביון, הכלול בתב"ע מאושרת (תמ"ל 1041 - גני יהודה), בשטח של כ-8 דונם הכולל 204 יחידות דיור ובנוסף שטחי מסחר. עלות רכישת המגרש ועלויות הפיתוח מוערכות בסך של כ-375 מיליוני ש"ח ובסך של כ-27 מיליוני ש"ח, בהתאמה. העלות הכוללת להקמת הפרויקט צפויה להסתכם לסך של כ-680 מיליוני ש"ח.

באור 13: - נכס מוחזק למכירה

א. ביום 15 בדצמבר 2021, נחתם עם ג'נריישן קפיטל בע"מ (להלן: "ג'נריישן"), צד שלישי לא קשור, הסכם למכירת כל החזקותיה של החברה בחברת פי.א.ס.פי השקעות בע"מ (להלן: "פי.א.ס.פי"), חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 25.5% ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר הינה הבעלים של תחנת כוח בגלבווע בהספק של 300 MW הפועלת בטכנולוגית אגירה שאובה. לפי ההסכם, במועד השלמת העסקה, ישולם לחברה סך של כ-225 מיליוני ש"ח בגין מכירת החזקות החברה כאמור (סכום זה כולל מקדמה בסך של 5 מיליוני ש"ח על חשבון התאמות תמורה). סכום זה כפוף להתאמות תמורה שנקבעו בהסכם, עד לתמורה כוללת בסך של כ-245 מיליוני ש"ח. כמו כן, במסגרת העסקה, החברה העניקה מספר מצגים ושיפויים, שעיקרם בגין אירוע השבתת המתקן שהתרחש בעבר ותביעות בין פי.א.ס.פי לבין קבלן ההקמה וקבלן התפעול בפרויקט. ההסכם כפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים, ובכלל זאת קבלת אישורים מצדדים שלישיים שונים שטרם הושלמו למועד אישור הדוחות הכספיים. ליום 31 בדצמבר 2021, סווגה ההשקעה, אשר כוללת גם הלוואה שניתנה, כנכס המוחזק למכירה, בהתאם להוראות IFRS 5.

ב. תיאור הפרויקט

הפרויקט הינו מיזם להקמת תחנת כוח הידרואלקטרית באזור הר הגלבווע, אשר כושר הייצור שלה עומד על כ-300 מגה וואט, תוך התבססות על טכנולוגיית אגירה שאובה. טכנולוגיה זו מתבססת על הפרשי גובה כאשר מים מהמאגר העליון יורדים אל המאגר התחתון תוך הפעלת טורבינות המייצרות חשמל. לצורך מימון הפרויקט התקשרה פי.א.ס.פי השקעות בע"מ (להלן: "הזכ"ן") בהסכמים למימון תכנון והקמה, תפעול ותחזוקה של הפרויקט. ההסכמים למימון הפרויקט נחתמו בין הזכ"ן לבין בנק לאומי לישראל בע"מ, מגדל חברה לביטוח, הראל חברה לביטוח, כלל ביטוח ועמיתים קרנות הפנסיה הוותיקות (להלן - "המלווים").

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13: - **נכס מוחזק למכירה** (המשך)

ב. תיאור הפרויקט (המשך)

במסגרת הסכמים אלו התחייבו המלווים להעמיד מסגרות אשראי נדרשות לשם ביצוע הפרויקט בהיקף כולל של עד כ-1,800 מיליוני ש"ח, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכמי המימון. כן מוסדרים בהסכמי המימון מערכת הביטחונות מטעם הזכיין ובעלי המניות בו (במישרין או בעקיפין) לטובת המלווים. עוד נקבע במסכמי המימון, כי הזכיין ישעבד את כל רכושו לטובת המלווים.

במסגרת הסכמי המימון התחייבה החברה, בין היתר, להעמיד הון עצמי או ערבויות חלף הון עצמי לזכיין קודם לכל משיכה מקווי האשראי שהעמידו המלווים לצורך מימון הפרויקט, על מנת להבטיח עמידה ביחסי חוב להון.

בחודש יוני 2014 נתקבל אישור של הרשות לשירותים ציבוריים חשמל בדבר עמידת הפרויקט בתנאים להוכחת סגירה פיננסית.

בחודש ינואר 2014 הושלם השלב הראשון בהסכם שבמסגרתו נרכשו שליש ממניות ארז חשמל בע"מ בזכיין ובחודש יוני 2014, עם מימוש הסכמי המימון, הושלם השלב השני, והחזקותיה של החברה בזכיין גדלו ל-50%.

ביום 29 בספטמבר 2016 השלימה החברה עסקה למכירת 49% מתוך החזקותיה המשותפות עם צד ג' (24.5% על ידי כל אחת מהן) בזכיין לאינפרארד (InfraRed), קרן השקעות זרה שאינה צד קשור לחברה.

בשנת 2019 אירעה שריפה (להלן - "אירוע השריפה") באחד השנאים העיקריים באתר וכתוצאה מכך חל עיכוב משמעותי בלוחות הזמנים להשלמת ומסירת הפרויקט על ידי קבלן ההקמה, שהינה חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50% (להלן - "השותפות") על ידי חברות בנות בבעלות מלאה של החברה. כתוצאה מאירוע השריפה, השותפות תשא בקנסות LD'S (Liquidated Damages) בגין העיכוב במסירת המתקן. השותפות פנתה לזכיין על מנת שהוא יגיש, בנוסף לנזקים שנגרמו לו, תביעה בגין הנזקים שנבעו לשותפות מאירוע השריפה, וזאת בהתאם לכיסוי הביטוחי של הזכיין. להערכת הנהלת הזכיין והשותפות, בהתבסס בין היתר על חוות דעת יועציהם המקצועיים, ברמת סבירות של וודאי למעשה, סכום ה-LD'S ישולם על ידי חברת הביטוח לזכיין או לשותפות בגין 6 חודשי עיכוב בסך של כ-50 מיליוני ש"ח וכמו כן סך של כ-17 מיליוני ש"ח, לפחות, ישולם על ידי חברת הביטוח לשותפות כתוצאה מפערי השתתפות עצמית הקיימים בין הפוליסה של הזכיין לזו של השותפות. לאור האמור לעיל, כללו הזכיין והשותפות נכסי שיפוי מחברת הביטוח בסכומים הכוללים שצוינו לעיל.

כמו כן, לשותפות טענות כלפי הזכיין וכלפי קבלני משנה של השותפות, בין היתר, ביחס לנסיבות העיכוב הצפוי שאינו באחריות השותפות. כפועל יוצא כללה השותפות הכנסות צפויות ביחס לחלק מדרישות נוספות מהזכיין, שעיקרן נובע בגין שינויים בתכולת העבודה ואי התאמות שלא באשמת השותפות כאמור לעיל, וזאת בהתבסס על הערכת הנהלת השותפות ויועציה המשפטיים ביחס לסכומים שצפויים להתקבל ברמת וודאות גבוהה.

ביום 27 באפריל 2020, הוענק לזכיין רישיון ייצור חשמל קבוע בהספק מותקן של 300 מגה וואט. לאחר קבלת רישיון ייצור החשמל הקבוע כאמור, התמלאו כל התנאים הנדרשים לצורך הפעלתו המסחרית של המתקן ולפיכך בשנת 2020 החל המתקן את פעילותו המסחרית והחל להניב הכנסות.

ביום 20 באוקטובר 2020, אירעה במתקן תקלה וכתוצאה מכך הופסקה פעילותו של המתקן באופן מידי וזמני. ביום 15 בפברואר 2021, חודשה פעילות המתקן. לדעת הנהלת הזכיין, הנהלת השותפות ויועציהם המקצועיים, האירוע הנ"ל מכוסה במסגרת פוליסות הביטוח השונות לרבות מרכיב אובדן ההכנסות של הזכיין בתקופת ההשבתה, בהתאם לתנאי ההשתתפות העצמית כפי שנקבעה בפוליסות הביטוח.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14: - השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומידע נוסף

(1) חלק הקבוצה בדוח על הרווח או הפסד של ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בהתאם לשיעור ההחזקה בהן לתאריך הדיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
293,619	187,862	186,380	הכנסות
15,041	5,517	3,753	רווח נקי

(2) השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בחלוקה למגזרים:

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
39,622	38,579	ב'14	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
4,672	5,471	ב'14	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
195,909	144,140	ג'14	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
(* 156,033)	36,709	ד'14	זכיינות
396,236	224,899		

(* סווג מחדש - ראה באור 37)

(3) חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו בחלוקה למגזרים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
200	4,010	(3,095)	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
1,629	(3,634)	(232)	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
(* 613)	(* 390)	-	הפעלה, שירות ואחזקה
7,179	946	(826)	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
(* 5,420)	(* 3,805)	7,906	זכיינות
15,041	5,517	3,753	

(* סווג מחדש - ראה באור 37)

(4) בשנת 2021 התקבלו מישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני דיבידנדים בסכום כולל של 1,594 אלפי ש"ח (2020 - 26,021 אלפי ש"ח, 2019 - 16,120 אלפי ש"ח).

(5) למידע בדבר ערבויות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ראה באור 32ג' להלן.

(6) למידע בדבר ישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר סווגה בתקופת הדוח ככנס מוחזק למכירה ונכללת במסגרת תוצאות מגזר הזכיינות, ראה באור 13 לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14: - **השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

ב. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום הפרויקטים למבנים ותשתיות ובתחום ההפעלה, שירות ואחזקה בתקופת הדוח

הקבוצה פועלת באמצעות עסקאות משותפות ופעילויות משותפות בפרויקטים שונים, בין השאר, לצורך מתן שירותי בניה, הקמת תשתיות והתקנת מערכות אלקטרו-מכאניות וכן מספקת מכלול שירותים לניהול ותפעול נכסים ומתקנים. בנוסף, שותפה הקבוצה בהקמה של פרויקטים לאומיים, אשר בהם היא פועלת כזכיון, כקבלן הקמה וכמתפעל (לפרטים אודות עיקר פרויקטים אלו ראה באור 14 ד' להלן).

ג. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בתקופת הדוח

שם החברה	שם הפרויקט ומיקום	שעור ההחזקה ליום 31 בדצמבר 2021	שטח קרקע באלפי מ"ר	תיאור הפרויקט
Morgal Investment Limited	Planetograd - סנט פטרסבורג, רוסיה	50%	2,339	שכונת מגורים שתכלול כ-30,000 יח"ד וכ-150,000 מ"ר שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור.

פרויקט פלנטוגראד

1. במועד רכישת הקרקע, העמידה חברה משותפת בקפריסין המחזיקה ב-100% ממניות החברה הרוסית שהינה, Morgal Investments LLC (תאגיד המוחזק בשרשרת על ידי החברה, ומוצג בדוחות הכספיים כחברה כלולה בשיעור החזקה של 50%) (להלן: "מורגל"), את הסכומים הנדרשים למימון ההשקעה, בסכום כולל של כ-110 מיליון דולר של ארה"ב, בדרך של הלוואות בעלים כאשר 35% על ידי צד ג' ו-65% על ידי החברה ובאמצעות חברות בנות. הלוואות הבעלים תיפרענה מעודפי המזומנים של מורגל באופן שבו ראשית יוחזר מימון עודף שהועמד על ידי הקבוצה ולאחר מכן היתרה תיפרע בחלקים שווים.

בתקופת הדיווח, נרשמו תקבולים בסך כ-18 מיליון דולר מתוך הסכומים הנ"ל, אשר שימשו לפרעון הלוואות הבעלים. כ-10.4 מיליון דולר מסך התקבולים הנ"ל שולמו כמקדמה עבור מכירת דירות בחלקות 60,64,68,69,70,73,74 שנמצאות בגוש השני. על פי ההסכמים שנחתמו בין הצדדים ביחס לגוש השני כמתואר להלן, במקרה של התקיימות התנאי המפסיק שם יהיה על החברה להשיב את המקדמה הנ"ל.

2. הקרקע והליכי תכנון ובניה

מורגל מחזיקה בזכויות הבעלות במקרקעין בשטח של כ-2,400 דונם במחוז מוסקובסקי, סנט פטרסבורג, שברוסיה (להלן: "הקרקע" ו/או "הפרוייקט" ו/או "פרוייקט פלנטוגראד", לפי הענין). זכויות הבניה על פי ה-PPT משנת 2014 הינן עד כ-1,460,000 מ"ר למגורים, שטחי מסחר פנימי בהיקף קטן, מתחמי מסחר מרכזיים בהיקף של כ-150,000 מ"ר וכן מבני ציבור ומתקני תשתית שונים. על רקע שינויי חקיקה ברוסיה חלו שינויים בהיקפי הזכויות הנ"ל, כמתואר להלן. עם זאת, לגבי הגוש הראשון והגוש השני בפרוייקט (להלן: "הגוש הראשון" ו/או "הגוש השני", לפי העניין), לא היתה לשינויי החקיקה הנ"ל השפעה על זכויות הבניה. בחודש ספטמבר 2015 התקבל היתר מקדמי ועקרוני, הנדרש לפי הדין הרוסי לצורך הגשת בקשה להיתרי בניה ("Gradplans"), ביחס לגוש הראשון והגוש השני. למועד הדיווח התקבלו בידי הרוכש כהגדרתו להלן היתרי בניה ביחס לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14: - השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בתקופת הדוח (המשך)

פרויקט פלנטוגראד (המשך)

3. הסכם המסגרת

ביום 21 במאי, 2015 נחתם מערך הסכמים הכולל הסכם מסגרת והסכמים נוספים (להלן: "הסכם המסגרת"), מותנה בתנאי מפסיק, בין מורגל (בסעיף זה להלן: "המוכר"), לבין צד שלישי מקומי (להלן: "הרוכש"), לפיו ירכוש הרוכש מהמוכר את הממכר (כהגדרתו להלן), בעסקת תמורות בשלבים (להלן: "העסקה").

על פי הסכם המסגרת, לצורכי העסקה בלבד, חולקה הקרקע לשמונה גושים המורכבים מחלקות, כאשר כל גוש כולל חלקות להקמת מבני מגורים, מבני ציבור, דרכים ותשתיות שונות (להלן: "הגושים", "החלקות", "חלקות המגורים", "חלקות מבני הציבור" ו-"חלקות התשתיות", בהתאמה, ולהלן ביחד: "הממכר"). כל גוש ירכש במועדים שסוכמו לכך בין הצדדים על ידי חתימה על הסכמי מכר שהנוסח של רובם הוסכם בין הצדדים והם צורפו להסכם המסגרת, והנוסח של יתרתם כמו גם לוחות הזמנים לחתימתם סוכם בין הצדדים לאחר חתימת הסכם המסגרת (להלן: "הסכמי המכר"), ונדחה בהסכמה מעת לעת, לפי הצורך והתקדמות הפרוייקט בפועל.

במסגרת העסקה, חתמו הצדדים על הסכמי מכר של חלקות המגורים וחלקות מבני הציבור של הגוש הראשון וכן על הסכמי המחאה במסגרתם הומחו לרוכש זכויות וחובות לפי הסכמי התשתיות וההסכמים עם העיריה בנוגע למבני הציבור ועל פיהם יחולו על הרוכש עלויות התכנון והביצוע של התשתיות ומבני הציבור הרלבנטיים (להלן: "ההסכמים הנוספים").

4. העברת בעלות

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 הועברה הבעלות בחלקות המגורים ומבני הציבור הכלולות בגוש הראשון ובגוש השני. בהתאם להוראות ההסכם, בד בבד עם רישום חלקות המגורים וחלקות התשתית הפנימית על שם הרוכש, נרשמה עליהן לטובת מורגל הבטוחה הראשונית כהגדרתה להלן, כאשר ביחס לארבע החלקות המהוות חלקות למגורים בגוש הראשון, הוחלפה הבטוחה הראשונית הנ"ל בערבות בנקאית כמפורט להלן וביחס לחלקות המגורים בגוש השני הוחלפה הבטוחה הראשונית הנ"ל בכתב אשראי כמפורט להלן.

5. להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים:

(א) תיאור העסקה והתמורה בגינה

(1) לוחות זמנים לחתימה על הסכמי המכר של חלקות המגורים וחלקות מבני הציבור בכל אחד מהגושים במתחם נקבעו בהסכם המסגרת, לאורך תקופה של 11 שנים מיום החתימה על הסכם המסגרת בכפוף להוראות המסדירות את זכותו של הרוכש לבקש אורכות למועדים במקרים הקבועים בהסכם המסגרת ובהתאם לדחיות והארכות מועדים שסוכמו בין הצדדים מעת לעת, לפי התקדמות הפרוייקט בפועל.

(2) התמורה בגין חלקות המגורים:

(א) בתמורה לרכישת הממכר יהיה זכאי המוכר ל-16% מתקבולי המכירות שיקבל הרוכש מדירות המגורים ושטחי המסחר הזעיר שייבנו ויימכרו על ידו בחלקות המגורים (להלן: "התמורה").

(ב) במסגרת העסקה, נקבעה נוסחה לחישוב מחיר התמורה של הדירות בגוש הראשון, המבוססת על מחיר מינימום לכל מ"ר מזכויות הבניה למגורים הניתנות למכירה. נקבע מנגנון לעדכון מחיר התמורה. בשנת 2017 עודכנו ההוראות המאפשרות הפחתת מחיר המינימום בהתייחס לחלקות המגורים בפרוייקט (למעט חלקה 57) וההוראות לעניין הפעלת זכות ביטול ההסכם.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14: - השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בתקופת הדוח (המשך)

פרויקט פלנטוגראד (המשך)

5. להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים: (המשך)

(ב) תשלומים ובטחונות

(1) לצורך הבטחת התמורה, במועד החתימה על הסכם המכר הרלוונטי, יירשמו על החלקות הנמכרות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת המוכר (להלן: "הבטוחה הראשונית"). במסגרת ההסכם נקבע מנגנון להמרת הבטוחה הראשונית לערבויות בנקאיות אוטונומיות אשר מופחתות בהתאם לקצב תשלומי התמורה (להלן: "הבטוחה העיקרית"). יצוין כי ההסכם מאפשר מנגנון בטוחות חלופי במידה ולא יתאפשר לרוכש לקבל ערבויות בנקאיות אוטונומיות.

כנגד מסירת הערבות הבנקאית כאמור הוסרה המשכנתא שנרשמה לטובת המוכר על חלקה 57. נכון לתקופת הדיווח הושלם תשלום התמורה במלואה בגין חלקה 57 בגוש הראשון.

בשנת 2019, נמסרו על ידי הרוכש למוכר ערבויות בנקאיות אוטונומיות להבטחת התמורה בגין יתר החלקות למגורים בגוש הראשון. כנגד מסירת הערבויות הבנקאיות כאמור הוסרה המשכנתא שנרשמה לטובת המוכר על חלקות אלה. בתקופת הדיווח, הערבויות הנ"ל בוטלו, לאחר שהתמורה ששולמה בפועל עבור יתר חלקות המגורים בגוש הראשון עלתה על סכומי הערבויות הנ"ל.

כמו כן, ראה להלן התייחסות לתשלומים ובטחונות בנוגע לגוש השני בפרוייקט.

(2) עד ליום 31 בדצמבר 2021 שולמו כמקדמה על ידי הרוכש לצורך הבטחת רכישת הגושים במתחם, סך של כ-172 מיליוני רובל (שהינם כ-3 מיליוני דולר בהתאם לשער החליפין ששרר במועדי התשלומים השונים). בהתאם להסכם נקבע מנגנון לקיזוז סכום המקדמה כנגד התמורות המשולמות באופן שוטף בעסקה עבור כל חלקת מגורים בנפרד. כמו כן, נקבעו תנאים להחזר או חילוט המקדמה במקרה שההסכמים העיקריים לרכישת גוש מסוים לא ייחתמו במועד שנקבע לכך בין הצדדים.

סך התשלומים ששולמו על ידי הרוכש בהתאם להסכם המסגרת נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 הינם כ-2,845 מיליוני רובל (כ-60.9 מיליוני דולר). סכום זה כולל תשלומי תשתיות כהגדרתם לעיל ששולמו בפועל לחברות התשתיות הרלוונטיות ולא למוכר, ותשלומי מקדמות ששולמו למוכר אשר התקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2021.

(3) כמו כן, חברת האם מקבוצת הרוכש חתמה במועד חתימת הסכם המסגרת כערבה להתחייבויות הרוכש כלפי המוכר עד לסך של כ-600 מיליוני דולר. בשנת 2019 הוסכם בין הצדדים כי ערבויות החברה מקבוצת החברות של הרוכש, תינתן משנת 2019 ואילך על ידי חברה אחרת מקבוצת חברות הרוכש ולא מחברת האם. זאת, לאחר שאיתנותה הפיננסית של החברה הערבה החדשה נבחנה ואושרה על ידי נציגי מורגל והחברות המחזיקות בה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14: - השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בתקופת הדוח (המשך)

פרויקט פלנטוגראד (המשך)

5. להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים: (המשך)

(ג) תנאי מפסיק

במקרה בו כתוצאה מנסיבות שונות (אשר פורטו בהסכם המסגרת והסכמי המכר) הקשורות למצפה הכוכבים הנמצא בסמוך לפרויקט פלנטוגראד (להלן: "מצפה הכוכבים") לא יהיו בידי הרוכש היתרי בניה לחלקות מגורים כלשהן בגוש כלשהו, מלבד הגוש הראשון, בתום 12 חודשים לאחר מועד חתימת הסכם המכר הרלוונטי ביחס לחלקה הראשונה בגוש הרלוונטי, ובתום 18 חודשים מהמועד הנ"ל ביחס ליתר החלקות בגוש הרלוונטי, תקום לרוכש זכות ביטול, בכפוף לאמור להלן בנוגע לזכות ביטול זו (להלן: "התנאי המפסיק" ו"המועדים לבחינת התקיימות התנאי המפסיק"). לענין המועדים לבחינת התקיימות התנאי המפסיק בקשר עם חלקות המגורים בגוש הראשון, התנאי המפסיק הנ"ל חדל מלהתקיים בשנת 2020. ככל שהרוכש יממש את הזכות לביטול ביחס להסכם המכר הרלוונטי או ביחס לחלקים מהסכם המסגרת או ביחס לכל הסכם המסגרת, יושבו לרוכש כל ההוצאות שהוצאו על ידו בקשר עם ההסכמים הרלוונטיים, הוא יהיה פטור מרכישה בפועל של החלקות שלגביהן יחולו הנסיבות הנ"ל וכן תושב לרוכש, בהתאמה, חלקה היחסי של המקדמה.

(ד) בשנת 2020, השלימו הצדדים חתימה על הסכמי מכר של חלקות המגורים בגוש השני בפרויקט, הכולל 7 חלקות ("חלקות המגורים בגוש השני" ו-"הסכמי מכר הגוש השני", בהתאמה).

להלן יפורטו התנאים העיקריים של הסכם מכר הגוש השני ועדכונים לגבי ביצועם על ידי הצדדים:

(1) סכום מינימום

נקבע מחיר מינימום לחלקת המגורים הראשונה בגוש השני המבוסס על מחיר מינימום לכל מ"ר מזכויות הבניה למגורים הניתנות למכירה. מחיר המינימום ביחס ליתר החלקות בגוש השני (6 חלקות) יחושב ויעודכן, ככל וידרש, בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים.

(2) תשלומים ובטחונות

לאור עדכוני החקיקה שנערכו ברוסיה, כאמור בסעיף 6 להלן, הוסכם בין הצדדים כי התמורה תשולם באמצעות כתב אשראי שיתקבל מבנק ברוסיה ועלות כתב האשראי תתחלק בין הצדדים באופן שווה. התמורה בגין חלקות הגוש השני תשולם ב-16 תשלומים רבעוניים שוטפים לפי מועדים שסוכמו בין הצדדים. התשלום הסופי יבוצע בתום תקופה זו.

(3) תנאי מפסיק

במקרה של הפסקת בניה או מניעת בניה כתוצאה מתיקוני חקיקה ו/או צווים שיפוטניים שיוטלו ו/או יחולו עד שנתיים לאחר מועד פתיחת כתב האשראי בכל חלקה רלוונטית, ולאחר תהליך שיכול להימשך עד שנה וחצי לאחר מכן, יהא רשאי הרוכש לבטל את העסקה ולקבל חזרה את התשלומים שישולמו על ידו עד לאותו מועד.

(4) ביצוע העסקה

בתקופת הדיווח ביחס לכל חלקות המגורים בגוש השני – הושלמה העברת הבעלות על שם הרוכש, נרשמה לטובת מורגל משכנתא על זכויות הרוכש, המשכנתא לטובת מורגל הוסרה ובמקומה נרשמה משכנתא חדשה לטובת הבנק הרוסי SBERBANK, הושלמה פתיחת כתבי האשראי על ידי הבנק הנ"ל וחלק מהתשלומים על פי כתב האשראי (מתוך 16 תשלומים רבעוניים) כבר שולמו על חשבון התמורה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14: - השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בתקופת הדוח (המשך)

פרויקט פלנטוגראד (המשך)

5. להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים: (המשך)
ה) איכלוס - בתקופת הדיווח הושלמה קבלת אישורי אכלוס לכל יחידות הדיור בגוש הראשון (כ-4,500 יחידות).

ו) ביום 31 בדצמבר, 2020, בחנה הקבוצה את נאותות המשך היוון עלויות מימון על הקרקע. ביום זה, החליטה מורגל על הפסקת היוון המימון, וזאת בעיקר לאור התקדמות משמעותית שחלה במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2020, בין היתר, ביחס למערך ההסכמים בין מורגל לבין הרוכש (כמפורט לעיל); התקדמות במשא ומתן מול הרוכש ביחס לחלקות נוספות למימוש; קיומן של ערבויות בטוחות ומספקות, וכן; הסרה של חלק ניכר מאי הוודאויות ביחס למימוש הקרקע על ידי מורגל באמצעות הרוכש. הארועים המתוארים, היוו יחד כולם, בעבור הקבוצה, אינדיקציה טובה לכך שהקבוצה לא תידרש להשקיע משאבים נוספים משמעותיים לפיתוח הקרקע ולכן הופסק במועד זה היוון המימון בהתאם להוראות התקן.

6. שינויי חקיקה

בתחילת חודש יולי 2017, הושלם הליך של שינוי חקיקה בדיון המקומי ועודכנו הוראות התכנון והבניה החלות על שטח הפרויקט המסווג כשטח "מורשת תרבותית" (להלן: "עדכוני החקיקה"). עיקרי השינויים כתוצאה מעדכוני החקיקה, בהתבסס בעיקר על בחינת ההשפעות על ידי יועציה המשפטיים המקומיים של מורגל, הינם כדלקמן:

א) נוסף הצורך בקבלת אישורה של רשות אתרי המורשת התרבותית (KGIOP) במסגרת הליכי הוצאתם של היתרי בניה נוספים בשטח הפרויקט.

ב) בחלקי הפרויקט שלגביהם טרם אושרו הנחיות לתכנון (Gradplan) (להלן: "הרובעים האחרים בפרויקט"), במקום שיהיה ניתן לבקש היתרים לבניית 4 קומות בתוספת קומת עליית גג, ניתן יהיה לבקש היתרים לבניית 4 קומות בלבד (שיכולות לכלול גם קומת עליית גג). שינוי זה יחול על היקף של כ-1,084,000 מ"ר זכויות בניה למגורים על פי התכנית המאושרת התקפה (להלן: "ה-PPT") החלה על הפרויקט. שינוי זה לא חל על הגוש הראשון והגוש השני שלגביהם אושרו הנחיות לתכנון (Gradplan), בהיקף של עד כ-376,000 מ"ר. כאמור לעיל, נכון למועד הדיווח, בידי הרוכש קיימים היתרי בניה תקפים לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני.

ג) בהתאם לעדכוני החקיקה, ביחס לחלקי הפרויקט המיועדים על פי ה-PPT, לבניית מרכזי מסחר גדולים ולבניית בתים צמודי קרקע (בהיקף של 161,000 מ"ר זכויות בנייה למסחר ולבתים צמודים קרקע) נקבע:

1) ביחס לשטחים המיועדים כאמור לבניית מרכזי מסחר גדולים - ככל שהמוכר לא יפעל לשינוי יעוד וסיווג החלקות הרלבנטיות, יידרש צמצום משמעותי בהיקף זכויות הבניה.

2) ביחס לשטחים המיועדים כאמור לבניית בתים צמודי קרקע ("רובע 10") - הגדרת יעוד השטח שונתה והוסרו מגבלות שונות באופן המאפשר לפעול בשטחים אלו להגדלת זכויות הבניה.

ד) על רקע שינויי החקיקה הנ"ל, מורגל והרוכש בוחנים את הצורך בעדכון ה-PPT ובעדכון תנאי העסקה ביניהם כתוצאה מכך.

7. הערך הפנקסני

- 1) סכום ההשקעה ליום 31 בדצמבר, 2021 בספרי הקבוצה הינו כ-144 מיליוני ש"ח.
- 2) נכון למועד הדוח ביצעה מורגל בחינה של שווי המימוש של המרקקעין ברוסיה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ונמצא כי הינו עולה על ערכו הפנקסני.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14: - **השקעות ביטחון המטפלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

ד. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום הזכיינות

שם המיזם	שיעור ההחזקה		
	שיעור ההחזקה ליום 31 בדצמבר 2021	שיעור ההחזקה ליום 31 בדצמבר 2021	שיעור ההחזקה ליום 31 בדצמבר 2021
	תפעול	קבלן	זכיון
עיר הבה"דים (1)	21.5	30	14.3
נתיבים מהירים - גוש דן (2)	50	50	50
קו תמלחות	50	50	50

(1) עיר הבה"דים - מבט לנגב

(א) בשנת 2012 חתמה מבט לנגב בע"מ (להלן: מבט לנגב או הזכיון) על הסכם זיכיון עם משרד הביטחון למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של קריית ההדרכה של צה"ל בנגב. הקמת הפרויקט החלה ביוני 2012 ונמשכה כ-4 שנים. ביולי 2016 התקבל אישור זמני להפעלה מלאה של הפרויקט וביולי 2017 התקבל אישור הפעלה קבוע לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, חלקה של הקבוצה בזכיון הינו 14.3%, חלקה של הקבוצה בקבלן ההקמה, המוחזק באמצעות חברת בת הינו בשיעור של 30% וחלקה בחברת התפעול, המוחזק באמצעות חברת בת הינו בשיעור של 21.5%. לאחר תאריך המאזן, כתוצאה מעסקה לרכישת חלק מהחזקות בעלי המניות האחרים בחברת התפעול, חלקה של הקבוצה בחברת התפעול הינו 25.19%.

(ב) הסכם המימון

בהתאם להסכם המימון שנחתם, נקבע, בין השאר, כדלקמן:

(1) הון עצמי

שיעור ההון ממקורות עצמיים עומד על שיעור של כ-15% מעלויות הפרויקט כאשר בתקופת ההקמה הועמדה הלוואת גישור חלף ההון העצמי. פירעון הלוואות הבעלים החל בשנת 2018 וצפוי להסתיים בסוף תקופת הזיכיון.

(2) בטוחות

לשם הבטחת קיום מלוא התחייבויותיו על פי הסכם הזיכיון, המציא הזכיון ערבויות ביצוע אוטונומיות אשר הועמדו על ידי בעלי המניות או על ידי קבלן ההקמה או על ידי קבלן התפעול, בלתי מותנות ובלתי הדירות, לטובת המזמינה, כמפורט להלן:

(א) במועד כניסת הסכם הזיכיון לתוקף מסר הזכיון למזמינה ערבות בסך של כ-100 מיליוני ש"ח, אשר תהא בתוקף עד למועד קבלת האישור להפעלה מלאה של קריית ההדרכה;

(ב) במועד קבלת האישור להפעלה מלאה (יולי 2017) מסר הזכיון למזמינה ערבות בסך של כ-50 מיליוני ש"ח, אשר תהא בתוקף במשך שלוש שנים ממועד קבלת האישור להפעלה מלאה של קריית ההדרכה. ערבות זו החליפה את הערבות האמורה בסעיף (א) לעיל;

(ג) בתום שלוש שנים ממועד קבלת האישור להפעלה מלאה ימסור הזכיון למזמינה ערבות בסך של כ-35 מיליוני ש"ח, אשר תהא בתוקף עד לשלוש שנים לפני תום תקופת הזיכיון. ערבות זו החליפה את הערבות האמורה בסעיף (ב) לעיל;

(ד) שלוש שנים לפני תום תקופת הזיכיון ימסור הזכיון למזמינה ערבות בסך של כ-75 מיליוני ש"ח, אשר תהא בתוקף עד לתום תקופת הבדק של הפרויקט. ערבות זו תחליף את הערבות האמורה בסעיף (ג) לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14: - **השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני** (המשך)

ד. **מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום הזכיינות** (המשך)

(1) **עיר הבה"דים - מבט לנגב** (המשך)

(ב) **הסכם המימון** (המשך)

(3) **אמות מידה פיננסיות ומגבלות**

ביצוע חלוקה (כהגדרתה בהסכם המימון, כולל החזר הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנדים), כפוף לקיום תנאים מסוימים כמוגדר בהסכם המימון. החל מיולי 2017, הזכייין נדרש לעמוד ביחסי כיסוי לשירות החוב. נכון למועד הדוח הזכייין עומד ביחסי הכיסוי.

(ג) **הליכים משפטיים**

לפירוט בדבר הליך בוררות בין קבלן ההקמה וחברת התפעול, לבין מדינת ישראל - משרד הבטחון, ראה באור 32א' (4) להלן.

(2) **נתיבים מהירים - גוש דן**

ביום 25 באוגוסט 2020, התקבלה הודעת ועדת המרכזים הבין-משרדית של משרד האוצר ומשרד התחבורה (להלן: "המזמין") של פרויקט הנתיבים מהירים של גוש דן (להלן: "הפרויקט") לפיה הצעתה של חברה ייעודית שהוקמה לצורך הפרויקט (להלן: "הזכייין"), אשר אלקטרה זכיינות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה בה 25% ואלקטרה אפיקים בע"מ, חברה בת של החברה המחזיקה בה 25%, נבחרה כזוכה במכרז למימון, תכנון, הקמה ותפעול של מערך הנתיבים מהירים בגוש דן (להלן: "המכרז"), אשר עיקריו מפורטים להלן:

(א) במסגרת הפרויקט הזכייין יתכנן, יממן, יקים ויתפעל (PPP), בין היתר, חניוני חנה וסע במחלפים מבוא איילון ושפיים עם מערך היסעים לתחנות שונות בגוש דן, רשת נתיבי אגרה מהירים באורך של כ-75 ק"מ לאורך תוואי כביש 20 וכביש 2, מערכות אגרה וגבייה וכבישים שונים שיתחברו לחניונים על פני תקופת זיכיון של כ-14 שנים (הכוללת תקופת הקמה של 3-4 שנים), הכל בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון ולאבני הדרך הקבועות בו.

(ב) על פי הוראות המכרז והסכם הזיכיון, יתחייב הזכייין להשלמת הליך הסגירה הפיננסית לפרויקט בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם הזיכיון.

(ג) בכפוף לחתימה על הסכם הזיכיון ולסגירה פיננסית, יהא הזכייין זכאי לסכום של כ-2.5 מיליארדי ש"ח במשך תקופת הזיכיון וכן להכנסות נוספות תלויות ביקוש.

ביום 21 בדצמבר 2020 נחתם הסכם הזיכיון לאחר שהתמלאו כל אבני הדרך והתנאים שנקבעו במכרז לצורך חתימה על ההסכם כאמור.

לאור עיכובים שחלו באישורי תכנון מול המזמין, פנה הזכייין למזמין בבקשה לעדכן את לוחות הזמנים של הפרויקט ולקבוע כי צו התחלת העבודות והסגירה הפיננסית יידחו ליום 30 ביוני 2022. הזכייין צפוי להגיש עד סוף מרס 2022 בקשה רשמית למזמין לשינוי לוחות הזמנים, בהתאם להוראות הסכם הזיכיון.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15: - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	א. ההרכב:
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
456	474	עובדים
2,478	2,831	יעודה בגין הטבות לעובדים *
7,084	-	חייבים בגין חכירה
2,523	5,345	השקעה בנכס פיננסי
469	8,443	הוצאות מראש
5,883	5,421	אחרים
18,893	22,514	
(1,386)	(474)	בניכוי - חלויות שוטפות
<u>17,507</u>	<u>22,040</u>	

* קופת הפיצויים כוללת רווחים שנצברו עד לתאריך הדוחות הכספיים. הכספים בקופת הפיצויים ניתנים למשיכה אך ורק לאחר שימולאו ההתחייבויות על פי חוק פיצויי פיטורין.

ב. מועדי הפרעון:

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,940	5,409	שנה שנייה
1,828	1,073	שנה שלישית
1,161	351	שנה רביעית
863	83	שנה חמישית
1,780	3,276	שנה שישית ואילך
5,457	9,017	טרם נקבע
2,478	2,831	יעודה בגין הטבות לעובדים
<u>17,507</u>	<u>22,040</u>	

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16: - רכוש קבוע, נטו

א. הרכב ותנועה (אלפי ש"ח):

מקרקעין ומבנים (לרבות שיפורים במושכר)	מכונות וציוד	ציוד מכני הנדסי	כלי רכב (לרבות אוטובוסים)	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים וציוד היקפי	סה"כ	
שנת 2021							
עלות							
126,844	236,975	88,706	52,622	50,674	64,970	620,791	יתרה ליום 1 בינואר 2021
10,659	30,462	25,679	53,344	2,411	8,573	131,128	תוספות במשך השנה
(590)	(686)	(70)	(1,474)	(235)	(153)	(3,208)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
11,582	5,053	22	239,894	3,913	5,106	265,570	חברות שאוחדו לראשונה
(812)	(5,754)	(4,762)	(13,631)	(1,661)	(1,722)	(28,342)	גריעות במשך השנה
<u>147,683</u>	<u>266,050</u>	<u>109,575</u>	<u>330,755</u>	<u>55,102</u>	<u>76,774</u>	<u>985,939</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
פחת שנצבר							
58,778	109,781	33,325	27,099	33,112	50,337	312,432	יתרה ליום 1 בינואר 2021
12,729	27,606	11,214	31,665	4,255	10,283	97,752	תוספות במשך השנה
(221)	(383)	(28)	(1,285)	(165)	(105)	(2,187)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(953)	(3,614)	(2,832)	(5,842)	(1,947)	(1,215)	(16,403)	גריעות במשך השנה
<u>70,333</u>	<u>133,390</u>	<u>41,679</u>	<u>51,637</u>	<u>35,255</u>	<u>59,300</u>	<u>391,594</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021							

מקרקעין ומבנים (לרבות שיפורים במושכר)	מכונות וציוד	ציוד מכני הנדסי	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים וציוד היקפי	סה"כ	
שנת 2020							
עלות							
113,69	197,061	78,217	51,892	50,078	58,718	549,661	יתרה ליום 1 בינואר 2020
5	42,462	14,475	8,484	1,803	8,614	90,491	תוספות במשך השנה
(1,035)	(839)	(13)	(3,344)	(478)	(373)	(6,082)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
2,043	3,802	12	1,217	89	540	7,703	חברות שאוחדו לראשונה
(2,512)	(5,511)	(3,985)	(5,627)	(818)	(2,529)	(20,982)	גריעות במשך השנה
<u>126,84</u>	<u>236,975</u>	<u>88,706</u>	<u>52,622</u>	<u>50,674</u>	<u>64,970</u>	<u>620,791</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
פחת שנצבר							
51,141	95,169	26,555	25,183	31,245	45,721	275,014	יתרה ליום 1 בינואר 2020
10,006	18,608	9,336	8,736	3,081	7,267	57,034	תוספות במשך השנה
(165)	(476)	(11)	(2,882)	(384)	(178)	(4,096)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(2,204)	(3,520)	(2,555)	(3,938)	(830)	(2,473)	(15,520)	גריעות במשך השנה
<u>58,778</u>	<u>109,781</u>	<u>33,325</u>	<u>27,099</u>	<u>33,112</u>	<u>50,337</u>	<u>312,432</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020							

ב. עלות רכוש קבוע שהופחת במלואו ליום 31 בדצמבר 2021 - 294,526 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 - כ-175,348 אלפי ש"ח).

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16: - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ג. הרכב מקרקעין ומבנים (לרבות שיפורים במושכר):

עלות מופחתת	עלות מופחתת
31 בדצמבר	31 בדצמבר
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,486	5,064
62,580	72,286
<u>68,066</u>	<u>77,350</u>

מקרקעין בבעלות
שיפורים במושכר ומבנים ארעיים

ד. לגבי שעבודים, ראה באור 32ד' להלן.

באור 17: - חכירות

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לקבוצה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים ורכבים, אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של הקבוצה.
הסכמי החכירות של המבנים הינם לתקופה הנעה בין שנה אחת ל-18 שנים, בעוד תקופת הסכמי החכירות של רכבים הינה עד 4 שנים.

א. פירוט בדבר עסקאות חכירה

לשנה	לשנה
שהסתיימה	שהסתיימה
ביום	ביום
31 בדצמבר	31 בדצמבר
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,120	10,814
1,754	130
<u>99,480</u>	<u>124,967</u>

הוצאות ריבית בגין התחייבויות בגין חכירה
הכנסות מתקבולי שכירות של החכרת נכס זכות שימוש בחכירת משנה
סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

ב. אופציות הארכה וביטול

לקבוצה הסכמי חכירה הכוללים הן אופציות הארכה והן אופציות ביטול. אופציות אלה מקנות לקבוצה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של הקבוצה.
הקבוצה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה וביטול ימומשו.
מלבד הסכם חכירה אחד, בהסכמי חכירה הכוללים תקופות חכירה שאינן ניתנות לביטול, כללה הקבוצה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות הארכה הקיימות בהסכמים. בהסכמי חכירה אלו נוהגת הקבוצה לממש את אופציות הארכה שכן במקרה שבו אם נכס חלופי לא יהיה זמין באופן מידי במועד סיום תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול, תיווצר לקבוצה פגיעה משמעותית בפעילות השוטפת של הקבוצה.
בנוסף בהסכמי חכירה של רכבים, הקבוצה לא כללה במסגרת תקופת החכירה מימוש של אופציות הארכה, ככל וישנן, שכן הקבוצה לא נוהגת לממש אופציות אלו.
יתרה מזאת, תקופת החכירה, שהינן תחת אופציית ביטול החכירה, נכללו כחלק מתקופת החכירה כאשר ודאי באופן סביר כי אופציות אלה לא ימומשו.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17: - חכירות (המשך)

ג. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

סה"כ	כלי רכב	מקרקעין ומבנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
494,014	196,603	297,411
95,234	51,294	43,940
2,823	1,412	1,411
(3,004)	(615)	(2,389)
119,679	8,052	111,627
(42,735)	(20,801)	(21,934)
<u>666,011</u>	<u>235,945</u>	<u>430,066</u>
161,796	95,662	66,134
113,380	56,712	56,668
(1,187)	(224)	(963)
(23,748)	(12,155)	(11,593)
<u>250,241</u>	<u>139,995</u>	<u>110,246</u>
<u>415,770</u>	<u>95,950</u>	<u>319,820</u>

שנת 2021

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2021
תוספות במשך השנה:
חכירות חדשות
התאמות בגין הצמדה למדד
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
חברות שאוחדו לראשונה
גריעות מנכסי זכות שימוש
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2021
תוספות במשך השנה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
גריעות מנכסי זכות שימוש
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	כלי רכב	מקרקעין ומבנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
387,599	135,742	251,857
139,668	76,751	62,917
2,354	563	1,791
(2,393)	(347)	(2,046)
4,455	-	4,455
(37,669)	(16,106)	(21,563)
<u>494,014</u>	<u>196,603</u>	<u>297,411</u>
88,875	51,410	37,465
95,176	57,060	38,116
(759)	(124)	(635)
(21,496)	(12,684)	(8,812)
<u>161,796</u>	<u>95,662</u>	<u>66,134</u>
<u>332,218</u>	<u>100,941</u>	<u>231,277</u>

שנת 2020

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2020
תוספות במשך השנה:
חכירות חדשות
התאמות בגין הצמדה למדד
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
חברה שאוחדה לראשונה
גריעות מנכסי זכות שימוש

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2020
תוספות במשך השנה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
גריעות מנכסי זכות שימוש

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17: - חכירות (המשך)

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ד. ניתוח מועד פירעון של התחייבויות בגין חכירה (בערכים מהוונים)
89,475	109,204	שנה ראשונה
64,494	82,832	שנה שנייה
42,839	54,810	שנה שלישית
31,296	41,986	שנה רביעית
23,364	36,128	שנה חמישית
89,567	93,503	שנה שישית ואילך
<u>341,035</u>	<u>418,463</u>	

באור 18: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו

קשרי לקוחות, צבר עבודות, אי תחרות, מותג ואחר	זיכיונות להפעלת קווי תחבורה ציבורית (ד)	תוכנות	מוניטין (ב)	מכוני טיהור שפכים (ג)	תיקי שירות מעליות	א. הרכב ותנועה: (אלפי ש"ח)
סה"כ						
בשנת 2021						
עלות						
1,135,595	293,746	-	47,730	627,163	75,293	91,663
16,238	-	-	16,238	-	-	-
(13,023)	(2,270)	-	(244)	(10,509)	-	-
681,147	39,392	388,674	916	252,165	-	-
<u>1,819,957</u>	<u>330,868</u>	<u>388,674</u>	<u>64,640</u>	<u>868,819</u>	<u>75,293</u>	<u>91,663</u>
הפחתה שנצברה והפסדים מירידת ערך						
273,111	140,357	-	21,353	5,161	58,209	48,031
94,681	28,510	48,900	8,261	3,384	3,079	2,547
(925)	(549)	-	(376)	-	-	-
<u>366,867</u>	<u>168,318</u>	<u>48,900</u>	<u>29,238</u>	<u>8,545</u>	<u>61,288</u>	<u>50,578</u>
<u>1,453,090</u>	<u>162,550</u>	<u>339,774</u>	<u>35,402</u>	<u>860,274</u>	<u>14,005</u>	<u>41,085</u>
יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2021						

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18: - **מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)**

א. הרכב ותנועה: (המשך)					
קשרי לקוחות, צבר עבודות, אי תחרות ומותג	תוכנות	מוניטין (ב)	מכוני טיהור שפכים (ג)	תיקי שירות מעליות	בשנת 2020 עלות
סה"כ					
1,056,320	277,309	36,717	579,206	75,293	87,795
16,237	400	11,969	-	-	3,868
(27,358)	(3,402)	(173)	(23,783)	-	-
93,005	21,265	-	71,740	-	-
(2,609)	(1,826)	(783)	-	-	-
<u>1,135,595</u>	<u>293,746</u>	<u>47,730</u>	<u>627,163</u>	<u>75,293</u>	<u>91,663</u>
יתרה ליום 1 בינואר 2020					
תוספות					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים -					
חברות שאוחדו לראשונה					
גריעות					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020					
הפחתה שנצברה והפסדים מירידת ערך					
238,144	115,960	16,760	5,161	54,947	45,316
37,724	26,307	5,440	-	3,262	2,715
(209)	(84)	(125)	-	-	-
(2,548)	(1,826)	(722)	-	-	-
<u>273,111</u>	<u>140,357</u>	<u>21,353</u>	<u>5,161</u>	<u>58,209</u>	<u>48,031</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020					
יתרה נטו					
<u>862,484</u>	<u>153,389</u>	<u>26,377</u>	<u>622,002</u>	<u>17,084</u>	<u>43,632</u>
ליום 31 בדצמבר 2020					

ב. הסכומים ברי ההשבה של המוניטין בקבוצה מבוססים על הערכות שווי כלכליות ועל חישוב שווי השימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים. סכומים אלו כוללים בעיקר מוניטין בסך של כ-51 מיליוני ש"ח בגין רכישת פעילות נכסי אריאל ומוניטין בסך של כ-100 מיליוני ש"ח בגין רכישת פעילויות של אלקטרה FM, המיוחסים למגזר הפעלה, שירות ואחזקה, מוניטין בסך של כ-250 מיליוני ש"ח בגין רכישת שלוש חברות הפועלות בארה"ב ומוניטין בסך של כ-20 מיליוני ש"ח בגין רכישת חברה זרה הפועלת בניגריה, המיוחסים למגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל, מוניטין בסך של כ-38 מיליוני ש"ח בגין רכישת פעילות אלקטרה תשתיות, המיוחס למגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, מוניטין בסך של כ-97 מיליוני ש"ח בגין רכישת פעילות מגאסון ומוניטין בסך של כ-25 מיליוני ש"ח בגין רכישת פעילות פ.ק. גנרטורים המיוחסים למגזרים פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל והפעלה, שירות ואחזקה וכן מוניטין בסך של כ-240 מיליוני ש"ח בגין פעילות התחבורה הציבורית וההיסעים של קבוצת אלקטרה אפיקים המיוחס למגזרים הפעלה, שירות ואחזקה וזכיינות.

בדיקת סכום בר ההשבה של נכסים אלו בוצע תוך ביסוס תחזיות תזרימי מזומנים לתקופות של 5 שנים המייצגות את האומדן הטוב ביותר של הנהלת חברות הקבוצה לתנאים הכלכליים שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. תזרימי המזומנים לתקופות נותרות מחושבים תוך שימוש בשיעור הצמיחה הרלוונטי, אשר מביא בחשבון את שיעור הצמיחה הצפוי. בתקופת הדוח לא נרשמה ירידת ערך מהותית בגין נכסים כאמור.

ג. למידע נוסף בדבר זיכיון להפעלת מכון לטיהור שפכים בנתניה המטופל לפי IFRIC12 המהווה מכשיר מורכב, לרבות התקשרות הקבוצה עם צד שלישי לצורך הסבת הזכויות העומדות לה בקשר עם הזיכיון, ראה באור 20א'.

ד. לקבוצה זיכיונות, באמצעות חברה בת, להפעלת קווי שירות בתחבורה הציבורית. פעילות הקבוצה מבוצעת במסגרת התמודדות במכרזים ממשלתיים להפעלת קווי שירות לתחבורה ציבורית בזיכיון ממשלתי לתקופות של 6-10 שנים. הזיכיונות להפעלת קווי תחבורה ציבורית מטופלים כנכס בלתי מוחשי ומופחתים לאורך תקופת הזיכיון.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19: - נכס בלתי מוחשי בגין פרויקט זכיינות, נטו

א. ביום 29 במרס 2016 זכתה חברת בת, בבעלות מלאה של החברה ("להלן: "החברה הבת"), במכרז לתכנון, הקמה ותפעול של מעונות סטודנטים ומרכז לשירותים נלווים באוניברסיטת בר אילן (להלן: "הפרויקט"), לתקופה של כ-24 שנים ו-11 חודשים (להלן: "תקופת הזיכיון") ממועד קבלת אישור הפעלה של כל תת פרויקט (תתי פרויקטים א' ו-ב' – שיפוץ שישה מבני מעונות קיימים, תת פרויקט ג' - הקמת מעונות חדשים ומרכז לשירותים נלווים). בשנת 2020 הסתיימה הקמת הפרויקט. ההכנסות השנתיות הצפויות במהלך תקופת התפעול והאחזקה מוערכות בסך של כ-33 מיליוני ש"ח (לא כולל הצמדה). החל מיום 15 באוקטובר, 2020 החלה הפעלת המעונות החדשים. מאותו מועד, החל להיזקק פחת על פני תקופת הזיכיון.

ב. ההרכב:

2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
275,663	431,974	עלות:
156,311	771	יתרה לתחילת השנה
431,974	432,745	תוספות במשך השנה
		יתרה לסוף השנה
		הפחתה שנצברה:
3,931	9,469	יתרה לתחילת השנה
5,538	17,397	הפחתה שהוכרה במשך השנה
9,469	26,866	יתרה לסוף השנה
422,505	405,879	יתרה נטו

ג. בחינת סכום בר ההשבה של הנכס

למועד הדוחות הכספיים, ביצעה החברה הבת בחינת ירידת ערך של יתרת הרכוש האחר. הסכום בר ההשבה של הרכוש האחר נקבע על בסיס שווי השימוש, המחושב לפי אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר נקבע בהתאם לתקציב תקופת הזיכיון. שיעור הניכיון לפני מס לפיו הוונן תזרימי המזומנים הינו 4.75%. כמו כן, בוצע ניתוח רגישות לשיעור ההיוון האמור.

ד. לאחר תאריך המאזן, ביום 5 בינואר 2022, נחתם הסכם פשרה ("הסכם פשרה") עם המזמינה בשל גלישת עלויות ואובדן הכנסות שהתהוו בפרויקט לצד טענות מצד המזמינה. עיקרי הסכם הפשרה כוללים: (1) פיצוי חד פעמי בגובה של 50 מיליוני ש"ח (בתוספת ריבית והצמדה) אשר ישולם בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם הפשרה, או מתן תקופת זיכיון נוספת של 9 שנים (כאשר ישנה שקילות כלכלית בין החלופות) בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המזמינה; (2) עדכון מנגנונים, תשלומים, ותכולות תפעול; (3) הסדרת מנגנון חלוקת רווחים בין החברה הבת לבין המזמינה (מעבר להחזר הון עצמי שהושקע על ידי החברה בחברה הבת), בין בחלוקות רווחים שוטפות ובין במימוש החזקות החברה הבת (במישרין או בעקיפין) ועוד. כניסת הסכם הפשרה לתוקף כפוף לקבלת אישורים ולתנאים נוספים שנקבעו בהסכם הפשרה.

ה. לאור האמור לעיל בדבר הסדר הפשרה, בכוונת הקבוצה לפעול לארגון מחדש של האשראי בפרויקט, בין היתר, באמצעות הגדלת היקף החוב, שיפור הבטוחות והתנאים הפיננסיים מצד הקבוצה ופריסת החוב באופן התואם את הסדר הפשרה. לפירוט בדבר ההסכם לקבלת אשראי בפרויקט, ראה באור 27'א' להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20: - חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים

- א. במהלך שנת 2018 התקשרה הקבוצה עם צד שלישי (להלן: "הגורם המממן"), לצורך הסבת הזכויות העומדות לה בקשר עם זיכיון מסוג BOT להקמה ותפעול של מכון לטיהור שפכים בנתניה לתקופה של 7 שנים המסתיימת בשנת 2026, לטובת הגורם המממן, בהתאם להוראות הסכם הזיכיון. ביום 15 בינואר 2019 הושלמה העסקה (להלן: "מועד ההשלמה").
- במסגרת ההסכם נקבע כי הקבוצה תמשיך לתפעל את מכון טיהור השפכים, למשך כל תקופת הזיכיון, בתנאי גב אל גב למחויבויות המממן ובאופן ישיר כלפי המזמינה, על פי הסדר הזיכיון. כמו כן, נקבע כי הקבוצה תבצע השקעות עתידיות לצורך שדרוג מכון טיהור השפכים. עוד נקבע, כי במידה ויוארך הסכם הזיכיון, תקבל הקבוצה תמורה נוספת במידה ותגדל כמות השפכים מעבר למנגנון שנקבע בהסכם. בתמורה להתחייבויותיה של הקבוצה נשוא העסקה כאמור, קיבלה הקבוצה במועד ההשלמה סך של 97.6 מיליוני ש"ח.
- לאור העובדה כי במסגרת ההסכם בין הקבוצה לגורם המממן, מרבית הסיכונים והתשואות הנובעים מהזכויות בהסדר הזיכיון למתן שירותים, נותרו בידי הקבוצה ולא הועברו לגורם המממן, והואיל והקבוצה אמונה על המשך תפעול ומסירת מכון טיהור השפכים בתום תקופת ההפעלה, הקבוצה לא גרעה בספריה את הנכס הפיננסי, "חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים", וכן את זכויות הקבוצה בגין הזיכיון, אשר הוכרו כנכס בלתי מוחשי.
- בהתאמה, התקבול בגין העסקה נרשם בספרי הקבוצה כהתחייבות פיננסית בגין הסדר זיכיון למתן שירותים, אשר סווג במסגרת סעיף התחייבויות אחרות לזמן ארוך וסעיף זכאים ויתרות זכות ומופחת על פני יתרת אורך חיי (הפעלת) הפרויקט.
- ב. בשנת 2010 חברה בת של החברה התקשרה עם עיריית ערד לתכנון, הקמה ותפעול לתקופה של 20 שנה של מתקן טיהור השפכים של עיריית ערד.
- בהתאם לעיקרי הסכם הזיכיון לחברה הבת זכות חוזית בלתי מותנית לקבלת תמורה. הפרויקט מצוי בשלב התפעול והחברה הבת מקבלת על כך תמורה במסגרת הסכם הזיכיון.
- לפי ההסכם, תקופת הזיכיון מסתיימת בשנת 2030.
- ג. בשנת 2006 חברה בת של החברה התקשרה עם חברת מעיינות הדרום בע"מ לתכנון, הקמה ותפעול של מתקן לטיהור שפכים בדימונה. החוזה תקף עד לשנת 2029 (כולל אופציית הארכה של חמש שנים).
- בהתאם לעיקרי הסכם הזיכיון לחברה הבת זכות חוזית בלתי מותנית לקבלת תמורה. הפרויקט מצוי בשלב התפעול והחברה הבת מקבלת על כך תמורה במסגרת הסכם הזיכיון.
- ד. ביום 21 ביוני 2018, זכתה החברה במכרז של מינהלת הדיור הממשלתי למימון, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה משרדים ממשלתי בקריית הממשלה המחוזית בנתניה, לתקופת הקמה ו-22 שנות תפעול ותחזוקה, במסגרת השתתפותה של החברה במכרז של מדינת ישראל. בתמורה, הקבוצה תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע לאורך תקופת התפעול, בסך של כ-17.5 מיליוני ש"ח, צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדין, אשר ישולם בתשלומים רבעוניים, החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בנוסף, הקבוצה תהא זכאית לקבל החזר מלא בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז לבקשת המזמינה (בתנאים של cost+), וכן תקבל מענק הקמה בסך של 33 מיליוני ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדין). לצורך מימון הפרויקט התקשרה החברה ביום 31 בדצמבר 2020, באמצעות חברה ייעודית בבעלותה המלאה של החברה, עם גוף מוסדי שאינו בעל עניין בחברה בהסכם הלוואה למתן אשראים מסוגים שונים במתכונת של מימון פרויקטלי, בהיקף מצטבר של כ-260 מיליוני ש"ח (לרבות הלוואת הון עצמי בגובה של כ-40 מיליוני ש"ח). לפירוט נוסף, ראה באור 27ב' להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21: - מלאי מקרקעין לזמן ארוך

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	344,511	רמת גן שלב ב' - ראה באור 12ב'(10)
5,096	4,088	ביזנס סנטר - Platinum Tower (א)
35,256	30,613	הילס - Hills (ב)
9,186	5,531	פרויקט Plauniki - שלבים ב' ו-ג' (ג)
<u>49,538</u>	<u>384,743</u>	

(* בשנת 2021 בוצעה הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין לזמן ארוך בסך של כ-1 מיליוני ש"ח (בשנת 2020 - בסך של כ-4.3 מיליוני ש"ח), אשר נכללה במסגרת סעיף הוצאות אחרות בדוח רווח או הפסד. יתרת מלאי מקרקעין לזמן ארוך המוצג בדוחות הכספיים הינה נמוכה משווי המימוש, בהתאם להערכות שווי חיצונית ולכן להערכת הקבוצה לא נדרשת ירידת ערך מלאי זה.

סטטוס	שטח בנוי		ייעוד	מיקום
	צפוי	שטח קרקע		
לפרויקט קיים תכנון בניה. הקבוצה פועלת לפיתוח ו/או מימוש הקרקע.	23 אלף מ"ר	6 דונם	משרדים	(א) בולגריה - ביזנס סנטר (פרויקט Platinum Tower)
כ-5,000 יח"ד הליך שינוי היעוד של המקרקעין במתחם הסתיים וקיימת תב"ע מאושרת. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 קיים היתר בניה עד לחודש ספטמבר 2025.	25,000 מ"ר למסחר	495 אלף מ"ר	מגורים ומסחר	(ב) בולגריה - הילס (פרויקט Hills)
פרויקט מגורים בריגה הכולל 603 יח"ד בשטח בנוי של כ-43,000 מ"ר וכ-2,000 מ"ר למסחר. הקבוצה החלה בשיווקו של שלב א' בפרויקט (המוצג במסגרת הנכסים השוטפים כאמור בביאור 12 לעיל), בחודש יוני 2021 ובתקופת הדוח, הבנק המלווה התחיל להזרים מימון לטובת ביצוע שלב א' של הפרויקט והושלמה בניית השלד של שני בניינים.	45 אלף מ"ר	23 אלף מ"ר	מגורים ומסחר	(ג) לטביה (פרויקט Plauniki) - שלבים ב' ו-ג'

באור 22: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,099	10,172	א. ההרכב:
29,848	20,894	משיכת יתר
39,329	38,179	הלוואות לזמן קצר (*)
<u>81,276</u>	<u>69,245</u>	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

(* ליום 31 בדצמבר 2021 ממוצע שיעור הריבית הנקובה הינו 1.93% (ליום 31 בדצמבר 2020 - 2.25%).

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
62,258	51,941	ב. תנאי הצמדה:
18,820	17,304	ללא הצמדה
198	-	במטבע חוץ או בהצמדה לו
<u>81,276</u>	<u>69,245</u>	בהצמדה למדד המחירים לצרכן

ג. לגבי בטחונות, ראה באור 32ד' להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23: - הלוואות למימון נדל"ן בייזום

א. במסגרת ההתחייבויות השוטפות

1. ההרכב לפי בסיסי הצמדה:

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	ממוצע שיעור הריבית הנקובה 2021 %	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
110,836	788,622	1.59	שקלי לא צמוד
-	8,231	4.76	אירו
<u>110,836</u>	<u>796,853</u>		

2. חברת בת בבעלות מלאה של החברה התקשרה עם תאגידים בנקאיים בהסכמי ליווי ביחס לפרויקטים של החברה הבת (ראה באור 12 לעיל). במסגרת העמדת המימון על ידי התאגידים הבנקאיים התחייבה החברה הבת לאמות המידה הפיננסיות כדלקמן:

- (א) התחייבות כי הסך הכולל של הלוואות הבעלים מהחברה לחברת הבת בתוספת סכום ההון העצמי המוחשי של החברה הבת, כהגדרתו בהסכם, לפי הדוחות הכספיים לא יפחת מסך של 25% מסך הדוח על המצב הכספי של החברה הבת.
- (ב) החברה הבת מתחייבת כי בכל עת לא יפחת סכום הלוואות הבעלים ו/או שטרי הון מסך של 150 מיליוני ש"ח או 25% מסך הדוח על המצב הכספי כגבוה מבין השניים פרט לפרויקט אכזיב בו התחייבה החברה הבת כי בכל עת לא יפחת סכום הלוואות הבעלים ו/או שטרי הון מסך של 250 מיליוני ש"ח או 25% מסך הדוח על המצב הכספי כגבוה מבין השניים.

למועד הדוח החברה הבת עמדה באמות המידה הפיננסיות שנדרשו ממנה.

ב. במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות

בתקופת הדוח, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, נטלה הלוואה מתאגיד בנקאי בהיקף של 100,000 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.2%.

להלן מועדי פרעון ההלוואה:

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	10,000	שנה שנייה
-	20,000	שנה שלישית
-	20,000	שנה רביעית
-	50,000	שנה חמישית ואילך
-	<u>100,000</u>	

באור 24: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,225,593	1,494,246	חובות פתוחים (*)
186,223	177,463	שטרות והמחאות לפרעון
<u>1,411,816</u>	<u>1,671,709</u>	
<u>9,097</u>	<u>16,044</u>	

(*) כולל צדדים קשורים (ראה באור 36 ב'להלן).

החובות לספקים אינם נושאים ריבית.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
222,296	309,423	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת (*)
160,047	173,202	מוסדות ממשלתיים
68,999	140,514	מקדמות מלקוחות והכנסות מראש
43,347	88,696	התחייבויות לבעלי קרקע
67,248	80,014	הוצאות לשלם
276,222	68,664	חלויות שוטפות בגין התחייבויות אחרות לזמן ארוך (**)
46,273	53,102	הפרשה לאחריות, לבדק ולתביעות משפטיות (באור 31)
24,270	33,385	אחרים
<u>908,702</u>	<u>947,000</u>	

(*) לרבות הפרשה לחופשה והבראה.
(**) לרבות התחייבויות פיננסיות בעלות מאפיין דרישה בקשר עם רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות בסך של כ-56 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 - כ-265 מיליוני ש"ח), ראה באור 29 ב' להלן.

באור 26: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים

א. ההרכב לפי בסיסי הצמדה:

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	ממוצע שיעור הריבית הנקובה %	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
127,996	190,001	2.54	שקלי לא צמוד
3,240	2,396		במטבע חוץ או בהצמדה לו
198	-		שקלי צמוד למדד
131,434	192,397		
(39,329)	(38,179)		בניכוי - חלויות שוטפות
<u>92,105</u>	<u>154,218</u>		

ב. מועדי הפרעון:

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
39,329	38,179	שנה ראשונה
38,621	40,871	שנה שנייה
35,607	33,033	שנה שלישית
17,833	20,230	שנה רביעית
44	20,084	שנה חמישית
-	40,000	שנה שישית ואילך
131,434	192,397	
(39,329)	(38,179)	בניכוי - חלויות שוטפות
<u>92,105</u>	<u>154,218</u>	

ג. חלק מהלוואות חברות בנות מתאגידים בנקאיים מובטחות בערבות החברה. ראה באור 32' ג' להלן.

ד. לגבי בטחונות, ראה באור 32' ד' להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27: - הלוואות למימון מגזר הזכיינות

א. פרויקט להקמה ותפעול של מתחם מעונות הסטודנטים באוניברסיטת בר אילן

ביום 19 ביוני 2017 (להלן: "מועד החתימה") התקשרה החברה, באמצעות חברה ייעודית המצויה בבעלותה המלאה של חברה בת של החברה (להלן: "הלווה"), עם תאגיד בנקאי ושני גופים מוסדיים שאינם בעלי ענין בחברה (להלן: "המלווים"), בהסכם לקבלת אשראי בסכום כולל של כ-363 מיליוני ש"ח (להלן: "הסכם ההלוואה" ו-"ההלוואה", בהתאמה), לצורך פרויקט ההקמה והתפעול של מתחם מעונות הסטודנטים באוניברסיטת בר אילן (להלן: "הפרויקט").

1. בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, המלווים יעמידו ללווה, על-פי בקשתו של הלווה, אשראי מסוגים שונים לצורך מימון הפרויקט, כאשר ההלוואות לטווח קצר שתועמדה תישאנה ריבית בטווח של בין 1.7%-2.7% וההלוואות לטווח ארוך שתועמדה תישאנה ריבית בסיס בהתאם לממוצע התשואות של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות, צמודות למדד, אשר משך החיים הממוצע של כל אחת מהן הוא הקרוב ככל הניתן למח"מ ההלוואה בתוספת מרווח של 2.45%. מסגרת האשראי תינתן בעיקרה לפי החלוקה הבאה:

- (א) מסגרת גישור להון עצמי עד לסך של כ-72 מיליוני ש"ח;
- (ב) מסגרת מימון כנגד מענק ההקמה עד לסך של כ-11 מיליוני ש"ח;
- (ג) מסגרת מימון לתקופת ההקמה לטווח ארוך, עד לסך של כ-280 מיליוני ש"ח, כאשר מסגרת המימון לטווח ארוך תהא צמודה למדד המחירים לצרכן.

ביום 1 באפריל 2019 נחתם עדכון להסכם המימון, במסגרתו הוגדלו מסגרות המימון (כולל מסגרת לגישור הון עצמי) לסכום כולל של כ-394 מ"ש"ח, כך שמסגרת גישור הון העצמי עודכנה לסך של 87 מ"ש"ח ומסגרת המימון לתקופת ההקמה לטווח ארוך עודכנה לסך של כ-297 מ"ש"ח (צמודה למדד המחירים לצרכן), כאשר מסגרת המימון כנגד מענק ההקמה נותרה ללא שינוי.

2. ההלוואה תפרע מתוך תקבולי הפעלת הפרויקט, לאורך תקופת הפרויקט.

3. בטוחות:

לטובת המלווים הועמדו, בין היתר, הביטחונות הבאים:

- (א) ערבות חברה להבטחת התחייבויות הלווה עד לתחילת תקופת ההפעלה;
- (ב) ערבות חברה להבטחת משיכת הכספים האחרונה;
- (ג) ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת מחויבויותיה של החברה להזרמת הון ללווה;
- (ד) המחאה לטובת המלווים של ערבויות הביצוע שתינתנה ללווה על ידי קבלן ההקמה וקבלן ההפעלה והתחזוקה של הפרויקט;
- (ה) שעבוד קבוע ושעבוד צף של כל זכויות הלווה על-פי הסכם הזיכיון ועל-פי יתר הסכמי הפרויקט;
- (ו) הלווה התחייבה שלא ליצור בטוחה כלשהי על נכסיה הקיימים או העתידיים, למעט בטוחה מותרת כהגדרתה.

מועדי פרעון

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,638	10,906	שנה ראשונה
9,391	9,515	שנה שניה
8,193	9,193	שנה שלישית
7,916	96,247	שנה רביעית
94,919	9,817	שנה חמישית
207,332	240,759	שנה שישית ואילך
347,389	376,437	
(19,638)	(10,906)	בניכוי - חלויות שוטפות
327,751	365,531	

4. הסכם ההלוואה כולל אמות מידה פיננסיות, בקשר ליחסי כסוי, כפי שמתוארות בהסכם המימון. נכון למועד הדוח עומדת הלווה באמות המידה האמורות.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27: - הלוואות למימון מגזר הזכיינות (המשך)

ב. פרויקט להקמה, תפעול ותחזוקה של מבנה משרדים ממשלתי בקריית הממשלה המחוזית בנתניה

לצורך מימון פרויקט להקמה, תפעול ותחזוקה של מבנה משרדים ממשלתי בקריית הממשלה המחוזית בנתניה, ביום 31 בדצמבר 2020 נערכה סגירה פיננסית לפרויקט במסגרתה התקשרו חברה בת בבעלות מלאה של החברה והחברה במערכת הסכמים הנוגעת לפרויקט ולמימון. במסגרת ההסכם למימון הפרויקט, התחייב גוף מוסדי שאינו בעל עניין בחברה (להלן: "המלווה"), להעמיד מסגרות אשראי הנדרשות לשם ביצוע הפרויקט בהיקף כולל של כ-260 מיליוני ש"ח (לרבות הלוואה לגישור על ההון העצמי בסך כ-42 מיליוני ש"ח), בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם המימון מיום 31 בדצמבר, 2020. בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, המלווים יעמידו לחברה, על-פי בקשתה, אשראי מסוגים שונים לצורך מימון הפרויקט, כאשר ההלוואות לטווח קצר שתועמדנה תשאנה ריבית שנתית בטווח של בין 1.7%-2.25%. הסכם ההלוואה כולל אמות מידה פיננסיות, בקשר ליחסי כיסוי, כפי שמתוארות בהסכם המימון. נכון למועד הדיווח עומדת החברה באמות המידה האמורות.

מסגרת האשראי תינתן בעיקרה לפי החלוקה הבאה:

1. מסגרת גישור להון עצמי עד לסך של כ-42 מיליוני ש"ח;
2. מסגרת מימון כנגד מענק ההקמה עד לסך של כ-18 מיליוני ש"ח;
3. מסגרת מימון לטווח קצר למימון הוראת השינוי עד לסך של כ-50 מיליוני ש"ח בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה למשרדים (אשר תומר לטווח ארוך לאחר סיכום הוראת השינוי עם המזמינה);
4. מסגרת מימון לטווח ארוך עד לסך של כ-150 מיליוני ש"ח, כאשר מסגרת המימון לטווח ארוך תהא צמודה למדד המחירים לצרכן.

ההלוואה תפרע מתוך תקבולי הפעלת הפרויקט, לאורך תקופת הפרויקט.

מועדי פרעון

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	405	שנה רביעית
-	412	שנה חמישית
-	50,520	שנה שישית ואילך
-	51,337	

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27: - הלוואות למימון מגזר הזכיינות (המשך)

ג. הלוואות למימון פעילות התחבורה הציבורית

1. לצורך מימון פעילות התחבורה הציבורית של הקבוצה התקשרה חברה בת של החברה, בהסכמים לקבלת אשראי ממספר תאגידיים בנקאיים. הלוואות אלו נושאות ריבית משוקללת של כ-3%.

מועדי פרעון

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	129,394	שנה ראשונה
-	97,880	שנה שניה
-	66,891	שנה שלישית
-	58,034	שנה רביעית
-	41,547	שנה חמישית
-	33,453	שנה שישית ואילך
-	427,199	
-	(129,394)	בניכוי - חלויות שוטפות
-	297,805	

2. מלבד סכומי ההלוואות בסעיף 1 לעיל, ליום 31 בדצמבר 2021, לקבוצה אשראי לזמן קצר מתאגידיים בנקאיים המשמש למימון פעילות התחבורה הציבורית בסך של 120,040 אלפי ש"ח, אשר מוצג בסעיף הלוואות למימון מגזר הזכיינות במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28: - איגרות חוב

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,001,596	996,073
51,536	45,132
-	8,169
(11,660)	(11,645)
<u>(131,972)</u>	<u>(73,065)</u>
<u>909,500</u>	<u>964,664</u>

א. ההרכב:

איגרות חוב
 פרמיה על איגרות חוב
 התחייבות בגין עדכון אמות מידה
 בניכוי - יתרת הוצאות הנפקה נדחות
 בניכוי - חלויות שוטפת

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
65,879	135,921
126,621	135,921
126,621	135,921
126,621	135,921
430,331	386,510
876,073	930,194
33,427	34,470
<u>909,500</u>	<u>964,664</u>

ב. מועדי הפרעון:

שנה שנייה
 שנה שלישית
 שנה רביעית
 שנה חמישית
 שנה שישית ואילך

פרמיה על אגרות חוב והתחייבות בגין עדכון אמות מידה, בניכוי הוצאות הנפקה נדחות

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28: - איגרות חוב (המשך)

ג. מידע בדבר סדרות אגרות החוב

סדרה ו'	סדרה ה'	סדרה ד'	
כ-120 מיליוני ש"ח	כ-547 מיליוני ש"ח	כ-329 מיליוני ש"ח	ערך נקוב צמוד למועד הדוח תנאי ריבית
	שנתית קבועה - עד ליום 11 בנובמבר 2021 בשיעור 3.75% והחל מיום 12 בנובמבר 2021 בשיעור 4%.	שנתית קבועה - עד ליום 11 בנובמבר 2021 בשיעור 3.75% והחל מיום 12 בנובמבר 2021 בשיעור 4%.	
קבועה - 2.07%	8 תשלומים שווים בשיעור של 11.1111% מסכום הקרן כ"א ותשלום אחרון בשיעור 11.112% מסכום	11 תשלומים שווים בשיעור של 8.3333% מסכום הקרן כ"א ותשלום אחרון בשיעור של 8.33337% מסכום	מועדי תשלום קרן
12 תשלומים שווים בשיעור של 7.75% מסכום הקרן כ"א ותשלום אחרון בשיעור 7.0% מסכום הקרן, אשר ישולמו ביום 10 בדצמבר של כ"א מהשנים 2023 עד 2035 (כולל)	הקרן, אשר ישולמו ביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד וכולל 2031	הקרן, אשר ישולמו ביום 30 ליוני של כ"א מהשנים 2015 עד וכולל 2026	
ריבית חצי שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 10 ביוני וביום 10 בדצמבר, החל מיום 10 בדצמבר 2021 עד וכולל 10 ביוני 2035	ריבית חצי שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 10 בינואר וביום 10 ביולי, החל מיום 10 ביולי 2019 עד וכולל 10 בינואר 2031	ריבית חצי שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 31 בדצמבר וביום 30 ביוני, החל מיום 31 בדצמבר 2014 עד וכולל 30 ביוני 2026	מועדי תשלום ריבית
A1/stable	-	A1/stable	דירוג אחרון של מדרוג
-	A+/stable	A+/stable	דירוג אחרון של מעלות
ראה סעיף ז' להלן	ראה סעיף ו' להלן	ראה סעיף ה' להלן	אמות מידה פיננסיות

ד. ביום 22 במאי 2014 פרסמה החברה תשקיף מדף על פיו תוכל בעתיד להנפיק ניירות ערך שונים באמצעות דוחות הצעה. במסגרת התשקיף האמור, רשמה החברה למסחר בבורסה לני"ע בתל אביב אגרות חוב (סידרה ג'), אשר הונפקו בעבר ונסחרו ברצף מוסדיים. במסגרת הרישום למסחר של אג"ח סדרה ג' הופחתה הריבית הנקובה בשיעור של 0.3% כך שלאחר מכן היא נושאת ריבית של 4.7%. ביום 22 באפריל 2021, בוצע פדיון סופי של אגרות חוב סדרה ג', בהתאם לתנאי הסדרה.

ה. ביום 19 ביוני 2014 הונפקו אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-241.1 מיליוני ש"ח. ביום 12 בפברואר 2015, הונפקו אגרות חוב (סדרה ד') נוספות בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-181.4 מיליוני ש"ח. ביום 25 בספטמבר 2016 הונפקו אגרות חוב (סדרה ד') נוספות בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-214.2 מיליוני ש"ח בריבית שנתית אפקטיבית קבועה של 2.47%. ביום 27 באוגוסט 2017 הונפקו אגרות חוב (סדרה ד') נוספות בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-105.5 מיליוני ש"ח בריבית שנתית אפקטיבית קבועה של 1.83%. סה"כ אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור לאחר ההרחבה היו כ-329 מיליוני ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28: - **איגרות חוב** (המשך)

ה. (המשך)

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

1. ההון העצמי בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים), בסוף רבעון שלאחר תקופה של שני רבעונים רצופים, לא יפחת מ-450 מיליוני ש"ח נומינלי.
2. יחס החוב הפיננסי נטו ל-Cap על פי הדוח על המצב הכספי המאוחד, בסוף רבעון שלאחר תקופה של שני רבעונים רצופים, לא יעלה על 75%, והחל ממועד הפרסום של הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2015 ומדי דוח כספי שנתי עוקב - לא יפחת משיעור כאמור בהפחתה של 1% ועד לשיעור של 70%.
3. החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה כל עוד ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט, ולאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-500 מיליוני ש"ח, ובלבד שהחברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של ההתניות הפיננסיות שבסעיפים לעיל ולא תפר את איזה מההתניות הפיננסיות האמורות לאחר ביצוע החלוקה.
4. החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד ג' כלשהו ולהבטחת חובותיה כלפיו. למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה ובלבד שסך ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 650 מיליוני ש"ח וכן תהיה רשאית להוסיף, לגרוע, ולהחליף את זכות הגורמים המממנים בעלי השעבוד הצף.
5. לחברה אמות מידה פיננסיות נוספות אשר במידה ויופרו תהיה למחזיקי האג"ח הזכות להעמדה לפרעון מידי של סדרת האג"ח ומימוש הבטוחות. נכון למועד המאזן החברה עומדת באמות מידה פיננסיות אלה.

למרות האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה לטובת צד ג' כלשהו, ובתנאי שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף ובדרגה שווה, פרי-פסו, ופרו-ראטה בין מחזיקי אגרות החוב ובין הצד השלישי, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים, וכי שעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו במלואן או עד שיבוטל השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, לפי המוקדם, והכל בנוסחים מקובלים. יובהר כי פרט לאמור לעיל, לא יחולו על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים קבועים לסוגיהם על נכסיה ורכושה ותהיה לה הזכות, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בשעבודים קבועים ו/או ליצור שעבוד שוטף על נכס מסוים, אחד או יותר, של החברה או להעמידם כבטוחות בדרך אחרת.

ביום 11 בנובמבר 2021, כתוצאה מבקשת החברה לבצע התאמות לאמת מידה פיננסית אחת הקיימת בשטרי הנאמנות של סדרות אגרות חוב ד', כך שאמת המידה המעודכנת תתאים לאופי פעילותה של החברה ובדומה לאמות מידה מקובלות בחברות דומות וכן על מנת לאפשר לחברה גמישות תפעולית, בין היתר לצורך רכישת קרקעות לייזום, אישרה אסיפת מחזיקי אגרות חוב סדרה ד', את הצעת החברה לתיקון שטרי הנאמנות כדלקמן:

1. אמת המידה הקיימת של חוב נטו ל-CAP הוחלפה באמת מידה "חוב פיננסי נטו למאזן נטו", כהגדרתה להלן.
2. יחס החוב הפיננסי נטו למאזן נטו על פי המאזן המאוחד של החברה, בתום תקופת הבדיקה לא יעלה על 60%.
3. "החוב הפיננסי נטו" משמעו - הלוואות, אגרות חוב, אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין אגרות חוב והלוואות, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, ניירות ערך סחירים המסווגים במאזן כנכסים שוטפים, השקעות לזמן קצר (ובלבד שהנכסים האמורים אינם מוגבלים בשימוש) וכן בניכוי נכסים פיננסיים ונכסים בלתי מוחשיים בגין פרויקטי זכיינות, על-פי המאזן המאוחד הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו. למען הסר ספק, חוב פיננסי נטו אינו כולל חוב שאין בגינו זכות חזרה לחברה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28: - איגרות חוב (המשך)

ה. (המשך)

4. "מאזן נטו" משמעו - סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, ניירות ערך סחירים המסווגים במאזן כנכסים שוטפים, השקעות לזמן קצר וכן בניכוי נכסים פיננסיים ונכסים בלתי מוחשיים בגין פרויקטי זכיינות, על-פי המאזן המאוחד הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו. למען הסר ספק, מאזן נטו אינו כולל חוב שאין בגינו זכות חזרה לחברה.

החל ממועד כניסתו של התיקון לשטרי הנאמנות לתוקף ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ד'), יעמוד שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות חוב (סדרה ד'), בגובה שיעור הריבית המירבי בתוספת שיעור של 0.25% (דהיינו: שיעור של 4.00%).

כתוצאה מעדכון שטרי הנאמנות של אגרות חוב סדרה ד' כאמור לעיל, רשמה החברה הוצאה חד פעמית בסך של כ-1,962 אלפי ש"ח שנזקפה לסעיף הוצאות מימון בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד בשנת 2021.

למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המעודכנות הנדרשות כאמור לעיל.

1. ביום 10 בדצמבר 2018, הנפיקה החברה 220 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') מכח תשקיף מדף של החברה מיום 30 במאי 2017, בתמורה כוללת ברוטו של 220 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית של 3.75%.

ביום 2 באוקטובר 2019, הונפקו 150 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-168.3 מיליוני ש"ח.

ביום 11 באוקטובר 2020, הונפקו כ-176.7 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-200 מיליוני ש"ח בריבית שנתית אפקטיבית קבועה של כ-1.77%. סה"כ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') שבמחזור לאחר ההרחבה מסתכם לסך של כ-547 מיליוני ש"ח.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

(1) ההון העצמי בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים), בסוף רבעון שלאחר תקופה של שני רבעונים רצופים, לא יפחת מ-500 מיליוני ש"ח נומינלי.

(2) יחס החוב הפיננסי נטו ל-Cap על פי הדוח על המצב הכספי המאוחד, בסוף רבעון שלאחר תקופה של שני רבעונים רצופים, לא יעלה על 70%.

(3) החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה כל עוד ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט, ולאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-575 מיליוני ש"ח, ובלבד שהתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

א) החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של ההתניות הפיננסיות שבסעיפים לעיל, ולא תפר את איזה מההתניות הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה.

ב) במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה לא התקיימה איזו מהעילות לפרעון מידי לשטר הנאמנות וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפרעון מידי כאמור.

ג) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים, וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים.

ד) החלוקה לא תפגע ביכולת הפרעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ה').

ה) יחס החוב פיננסי נטו ל-cap על פי המאזן המאוחד של החברה אינו עולה על 67%.

(4) החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד ג' כלשהו ולהבטחת חובותיה כלפיו. למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה ובלבד שסך ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 600 מיליוני ש"ח וכן תהיה רשאית להוסיף, לגרוע, ולהחליף את זכות הגורמים המממנים בעלי השעבוד הצף.

(5) לחברה אמות מידה פיננסיות נוספות אשר במידה ויפרו תהיה למחזיקי האג"ח הזכות להעמדה לפרעון מידי של סדרת האג"ח ומימוש הבטוחות. נכון למועד המאזן החברה עומדת באמות מידה פיננסיות אלה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28: - **איגרות חוב** (המשך)

ו. (המשך)

למרות האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה, לטובת צד ג' כלשהו, ובתנאי שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף ובדרגה שווה, פרי-פסו, ופרו-ראטה בין מחזיקי אגרות החוב ובין הצד השלישי, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים, וכי שעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') לא נפרעו במלואן או עד שיבוטל השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, לפי המוקדם, והכל בנוסחים מקובלים. יובהר כי פרט לאמור לעיל, לא יחולו על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים קבועים לסוגיהם על נכסיה ורכושה ותהיה לה הזכות, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בשעבודים קבועים ו/או ליצור שעבוד שוטף על נכס מסוים, אחד או יותר, של החברה או להעמידם כבטוחות בדרך אחרת.

ביום 11 בנובמבר 2021, כתוצאה מבקשת החברה לבצע התאמות לאמת מידה פיננסית אחת הקיימת בשטרי הנאמנות של סדרות אגרות חוב ה', כך שאמת המידה המעודכנת תתאים לאופי פעילותה של החברה ובדומה לאמות מידה מקובלות בחברות דומות וכן על מנת לאפשר לחברה גמישות תפעולית, בין היתר לצורך רכישת קרקעות לייזום, אישרה אסיפת מחזיקי אגרות חוב סדרה ה', את הצעת החברה לתיקון שטרי הנאמנות כדלקמן:

1. אמת המידה הקיימת של חוב נטו ל-CAP הוחלפה באמת מידה "חוב פיננסי נטו למאזן נטו", כהגדרתה להלן.
2. יחס החוב הפיננסי נטו למאזן נטו על פי המאזן המאוחד של החברה, בתום תקופת הבדיקה לא יעלה על 60%.
3. "החוב הפיננסי נטו" משמעו - הלוואות, אגרות חוב, אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין אגרות חוב והלוואות, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, ניירות ערך סחירים המסווגים במאזן כנכסים שוטפים, השקעות לזמן קצר (ובלבד שהנכסים האמורים אינם מוגבלים בשימוש) וכן בניכוי נכסים פיננסיים ונכסים בלתי מוחשיים בגין פרויקטי זכיינות, על-פי המאזן המאוחד הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו. למען הסר ספק, חוב פיננסי נטו אינו כולל חוב שאין בגינו זכות חזרה לחברה.
4. "מאזן נטו" משמעו - סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, ניירות ערך סחירים המסווגים במאזן כנכסים שוטפים, השקעות לזמן קצר וכן בניכוי נכסים פיננסיים ונכסים בלתי מוחשיים בגין פרויקטי זכיינות, על-פי המאזן המאוחד הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו. למען הסר ספק, מאזן נטו אינו כולל חוב שאין בגינו זכות חזרה לחברה.

החל ממועד כניסתו של התיקון לשטרי הנאמנות לתוקף ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ה'), יעמוד שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות חוב (סדרה ה'), בגובה שיעור הריבית המירבי בתוספת שיעור של 0.25% (דהיינו: שיעור של 4.00%).

כתוצאה מעדכון שטרי הנאמנות של אגרות חוב סדרה ה' כאמור לעיל, רשמה החברה הוצאה חד פעמית בסך של כ-6,207 אלפי ש"ח שנזקפה לסעיף הוצאות מימון בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד בשנת 2021.

למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המעודכנות הנדרשות כאמור לעיל.

ז. ביום 9 באוגוסט 2021, הנפיקה החברה 120 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), על פי דוח הצעת מדף מיום 5 באוגוסט 2021, מכוח תשקיף מדף מיום 11 במאי 2020, בתמורה כוללת נטו בסך של כ-118 מיליוני ש"ח, הנושאת ריבית של 2.07%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

1. ההון העצמי בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים), בסוף רבעון שלאחר תקופה של שני רבעונים רצופים, לא יפחת מ-650 מיליוני ש"ח נומינלי.
2. יחס החוב הפיננסי נטו למאזן על פי המאזן המאוחד של החברה, בתום תקופת הבדיקה לא יעלה על 70%.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28: - **איגרות חוב** (המשך)

ז. (המשך)

3. "החוב הפיננסי נטו" משמעו - הלוואות, אגרות חוב, אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין אגרות חוב והלוואות, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, ניירות ערך סחירים המסווגים במאזן כנכסים שוטפים, השקעות לזמן קצר (ובלבד שהנכסים האמורים אינם מוגבלים בשימוש) וכן בניכוי נכסים פיננסיים ונכסים בלתי מוחשיים בגין פרויקטי זכיינות (ובלבד שהנכסים בגין פרויקטי זכיינות כאמור מהווים עד 15% במצטבר מהמאזן), על-פי המאזן המאוחד הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו. למען הסר ספק, חוב פיננסי נטו אינו כולל חוב שאין בגינו זכות חזרה לחברה. יודגש, כי אין הגבלה לפיה סך הנכסים הפיננסיים ונכסים בלתי מוחשיים בגין פרויקטי הזכיינות יעלו על סך של 15% במצטבר מהמאזן, אך במקרה זה, היתרה מעל 15% כאמור, לא תנוכה.

4. החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה כל עוד ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט, ולאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-680 מיליוני ש"ח, ובלבד שהתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

- (א) החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של ההתניות הפיננסיות שבסעיפים לעיל, ולא תפר את איזה מההתניות הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה.
- (ב) במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה לא התקיימה איזו מהעילות לפרעון מידי לשטר הנאמנות וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפרעון מידי כאמור.
- (ג) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים, וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים.
- (ד) החלוקה לא תפגע ביכולת הפרעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ו').

5. החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד ג' כלשהו ולהבטחת חובותיה כלפיו. למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה ובלבד שסך ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 500 מיליוני ש"ח וכן תהיה רשאית להוסיף, לגרוע, ולהחליף את זכות הגורמים המממנים בעלי השעבוד הצף.

6. לחברה אמות מידה פיננסיות נוספות אשר במידה ויפרו תהיה למחזיקי האג"ח הזכות להעמדה לפרעון מידי של סדרת האג"ח ומימוש הבטחות.

למרות האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה, לטובת צד ג' כלשהו, ובתנאי שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף ובדרגה שווה, פרי-פסו, ופרו-ראטה בין מחזיקי אגרות החוב ובין הצד השלישי, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים, וכי שעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') לא נפרעו במלואן או עד שיבוטל השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, לפי המוקדם, והכל בנוסחים מקובלים. יובהר כי פרט לאמור לעיל, לא יחולו על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים קבועים לסוגיהם על נכסיה ורכושה ותהיה לה הזכות, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בשעבודים קבועים ו/או ליצור שעבוד שוטף על נכס מסוים, אחד או יותר, של החברה או להעמידם כבטוחות בדרך אחרת.

למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות כאמור לעיל.

ח. ביום 29 במרס 2020 אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של איגרות חוב (סדרות ג', ד' וה') שהנפיקה החברה בסכום של עד 100 מיליוני ש"ח.

באור 29: - התחייבויות אחרות לזמן ארוך
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	ההרכב:
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	א.
605,974	338,057	התחייבויות בגין אופציות מכר ודיבידנדים עתידיים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ב' להלן)
78,888	67,899	התחייבות פיננסית בגין הסדר זיכיון למתן שירותים (ראה ג' להלן)
940	30,746	הלוואות שהתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,811	24,005	התחייבות בגין תמורה מותנית
9,394	10,881	פקדונות מדיירים וקרן לחידוש ציוד, נטו
-	8,894	הוצאות לשלם
2,563	4,012	אחרים
701,570	484,494	
(276,222)	(68,664)	בניכוי - חלויות שוטפות
425,348	415,830	

ב. במסגרת הסכמי רכישת מניות של חלק מהחברות הבנות בקבוצה נקבעו מנגנונים שונים בדבר אופציות מכר ואופציות רכש למכירה או רכישה, בהתאמה של החזקות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה, בעיקר ביחס לחברות הבאות: אלקטרה תשתיות בע"מ, מגאסון אלקטרוניקה ובקרה 1978 בע"מ, F.W. Sims, Gilston Electrical Constructing, Hellman Electric, אלקטרה אפיקים. בהקשר זה יצוין כי למעט שלוש עסקאות בהן קיימת חלופת סילוק במניות, הקבוצה איחדה 100% מהנכסים וההתחייבויות של החברות האמורות תוך הכרה בהתחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בגין האופציות, וזאת חלק הכרה בזכויות שאינן מקנות שליטה במסגרת הון החברה. ככל וקיימת לקבוצה זכות לסלק את אופציית המכר במנייתיה חלק תשלום במזומן, לא מוכרת התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בגין מרכיב זה, קרי הקבוצה ממשיכה להקצות לבעלי זכויות אלו את חלקם ברווחי או הפסדי החברה הבת חלק ההכרה בהתחייבות מלאה כאמור לעיל. עוד יצוין כי חלק מההסכמים האמורים כוללים התחייבות לחלוקת דיבידנד מינימלי לבעלי המניות לאורך תקופת ההחזקה המשותפת של הקבוצה ובעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות הנ"ל. במקרים כאמור, התחייבות כאמור נכללת בדוחותיה הכספיים של הקבוצה.

במועד ההכרה לראשונה מוכרת ההתחייבות בגין אופציית המכר כחלק מעלות הרכישה. עדכונים באומדנים המשפיעים על ערך ההתחייבות בתקופות עוקבות, ככל וישנם, נזקפים לדוח רווח או הפסד במסגרת סעיפי המימון. לפירוט נוסף, ראה באור 40'ב' להלן.

ביום 1 באוקטובר 2020 נכנסה לתוקף אופציית הרכישה ביחס ל-34% ממניות אלקטרה תשתיות בע"מ מידי קובננט (להלן: "המוכרת"), כך שהחל ממועד זה מחזיקה החברה 85% מהון המניות המונפק והנפרע (בדילול מלא) של אלקטרה תשתיות בע"מ. תמורת המניות הנרכשות, המהוות 34% מהון המניות המונפק והנפרע (בדילול מלא) של אלקטרה תשתיות בע"מ, בחודש ינואר 2021 שילמה החברה למוכרת סך של כ-144 מיליוני ש"ח. הסכום כאמור, טופל כעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, אשר הביאה לקיטון בהון של החברה בשנת 2020 בסך של כ-108 מיליוני ש"ח. ביחס ל-15% מהון המניות המונפק והנפרע (בדילול מלא) של אלקטרה תשתיות. החברה כללה את החלק היחסי מסכום התקרה כהתחייבות בדוחותיה הכספיים ואילו יתרת הסכום המוערך להיות משולם על ידה יטופל כעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, אשר תביא לקיטון בהון של החברה במועד המימוש השני.

כאמור בבאור 5'א' לעיל ובבאור 32'ב' (2) להלן, ביום 1 באפריל 2021, הושלמה עסקת אלקטרה אפיקים, במסגרתה רכשה החברה 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת. במסגרת עסקת אלקטרה אפיקים כאמור, נקבעו מנגנונים שונים בדבר אופציות מכר ואופציות רכש למכירה או רכישה, בהתאמה של החזקות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה. עוד נקבע כי קיימת לקבוצה זכות לסלק את אופציית המכר במנייתיה חלק תשלום במזומן, ועל כן לא מוכרת התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בגין מרכיב זה וכפועל יוצא הקבוצה ממשיכה להקצות לבעלי זכויות אלו את חלקם ברווחי או הפסדי החברה הבת חלק ההכרה בהתחייבות מלאה כאמור לעיל.

בתקופת הדוח מומשה האופציה לרכישת כלל החזקותיה של החברה בפ.ק. אלקטרה בע"מ כחלק ממנגנון ההפרדות שנקבע בהסכם. תמורת המניות הנרכשות, המהוות 49% מהון המניות המונפק והנפרע של פ.ק. אלקטרה בע"מ, שילמה החברה למוכרת כ-85 מיליוני ש"ח, לרבות פרעון הלוואות בעלים שניתנה לפ.ק. אלקטרה בע"מ על ידי המוכרת.

כמו כן, בתקופת הדוח מומשה האופציה לרכישת כלל החזקותיה של הקבוצה בטווס שמירה, אבטחה ושירותי ניקיון בע"מ (להלן: "טווס") כחלק ממנגנון ההפרדות שנקבע בהסכם. תמורת המניות הנרכשות, המהוות 40% מהון המניות המונפק והנפרע של טווס, שילמה הקבוצה למוכרת כ-28.6 מיליוני ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 29: - התחייבויות אחרות לזמן ארוך (המשך)

ג. בגין הסבת הזכויות העומדות לקבוצה בקשר עם זיכיון מסוג BOT להקמה ותפעול של מכון לטיהור שפכים בנתניה. לפירוט נוסף, ראה באור 20'א' לעיל.

ד. מועדי הפרעון:

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
93,245	85,735	שנה שנייה
57,368	220,257	שנה שלישית
176,840	75,639	שנה רביעית
69,807	10,715	שנה חמישית
16,423	5,002	שנה שישית ואילך
11,665	18,482	טרם נקבע
<u>425,348</u>	<u>415,830</u>	

באור 30: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר, הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח ארוך:

א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות להטבה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות הקבוצה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

חישוב ההתחייבות מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ב. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים על הקבוצה תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג-1963, על פיו הפקדותיה השוטפות בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019 רשמה הקבוצה הוצאות בגין תכנית להפקדה מוגדרת של כ-81,634 אלפי ש"ח, כ-63,847 אלפי ש"ח, וכ-59,274 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ג. תכנית להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכנית להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 30: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תכנית להטבה מוגדרת (המשך)

1) שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי תכנית (אלפי ש"ח)

													<u>שנת 2021</u>	
יתרה ליום 1 בינואר 2021	עלות שירות שוטף	הוצאות ריבית (תשואה על נכסי תכנית), נטו	עלות שירות עבר והשפעת סילוקים	הוצאות עלות	הוצאות שונות	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בשנה	תשלומים מהתוכנית	רווח דמוגרפיות	רווח אקטוארי בהנחות הפיננסיות	הפסד (רווח) אקטוארי בגין סטיות בניסיון	סה"כ השפעה על הפסד כולל אחר בשנה	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
136,909	12,944	2,911	15	15,870	(13,733)	(360)	(1,047)	7,611	6,204	485	53,481	-	199,216	התחייבויות להטבה מוגדרת
(96,509)	-	(2,865)	427	(2,438)	9,941	(3)	(586)	(7,938)	(8,527)	(751)	(44,312)	(8,140)	(150,736)	שווי הוגן של נכסי תכנית
40,400	12,944	46	442	13,432	(3,792)	(363)	(1,633)	(327)	(2,323)	(266)	9,169	(8,140)	48,480	התחייבות (נכס), נטו בגין הטבה מוגדרת
													<u>שנת 2020</u>	
יתרה ליום 1 בינואר 2020	עלות שירות שוטף	הוצאות ריבית (תשואה על נכסי תכנית), נטו	עלות שירות עבר והשפעת סילוקים	הוצאות עלות	הוצאות שונות	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בשנה	תשלומים מהתוכנית	רווח דמוגרפיות	רווח אקטוארי בהנחות הפיננסיות	הפסד (רווח) אקטוארי בגין סטיות בניסיון	סה"כ השפעה על הפסד (רווח) כולל אחר בשנה	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
137,766	10,183	2,551	1,173	13,907	(14,747)	(300)	164	(525)	(661)	(569)	1,213	-	136,909	התחייבויות להטבה מוגדרת
(97,206)	-	(1,641)	67	(1,574)	11,044	(1)	(913)	(1,426)	(2,340)	508	(366)	(6,575)	(96,509)	שווי הוגן של נכסי תכנית
40,560	10,183	910	1,240	12,333	(3,703)	(301)	(749)	(1,951)	(3,001)	(61)	847	(6,575)	40,400	התחייבות (נכס), נטו בגין הטבה מוגדרת

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 30: - **התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו** (המשך)

ג. **תכנית להטבה מוגדרת** (המשך)

(2) **ההנחות האקטואריות ששימשו בחישוב ***

שיעור עיקרי ממוצע	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
%	%	%
2.2	0.6 - 3.0	0.5 - 4.8
3.1	1.5 - 4.1	1.1 - 4.8

שיעור ההיוון של התחייבויות התוכנית (**)
שיעור עליית שכר צפויה

(* ללא נתונים בדבר שיעור ההיוון של התחייבויות התוכנית ושיעור עליית השכר הצפויה בחברה מאוחדת בניגריה בשיעור של כ-12% ו-7.8%, בהתאמה, ליום 31 בדצמבר 2021 (ליום 31 בדצמבר 2020 - כ-9.8% ו-7.8%, בהתאמה).

(**) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

ד. **העלאת גיל הפרישה לנשים**

ביום 18 לנובמבר, 2021, פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב 2021, במסגרתו נקבע על העלאת גיל הפרישה לנשים באופן הדרגתי עד לגיל 65. מאחר ושינוי גיל הפרישה מהווה שינוי בתוכנית הטבה מוגדרת, השפעת השינוי, אשר אינה מהותית, נזקפה לדוח רווח או הפסד כעלות שירות עבר.

באור 31: - **הפרשות**

הפרשה לאחריות ולבדק (א)	תביעות משפטיות (ב)	סה"כ *
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,801	7,472	46,273
19,765	1,274	21,039
(6,687)	(568)	(7,255)
(9,438)	(1,071)	(10,509)
299	3,778	4,077
(501)	(22)	(523)
<u>42,239</u>	<u>10,863</u>	<u>53,102</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021
סכומים שנוצרו במשך השנה
סכומים ששולמו
סכומים שלא נוצלו ובוטלו
חברות שאוחדו לראשונה
הפרשי תרגום

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(* נכללות במסגרת ההתחייבויות השוטפות (באור 25).

(א) **הפרשה לאחריות ולבדק**

הקבוצה זוקפת בחשבונותיה הפרשות לתיקונים בתקופות הבדק והאחריות בהתבסס על הנהוג בענף ולפי ניסיון העבר.

בעבודות בניה למגורים ושינוי מגורים, ההפרשה מחושבת בשיעור של 2% ו-0.5% בהתאמה מהיקף העלויות הישירות על עבודות אלו.

בביצוע עבודות עפר, מנהור, פיתוח ותשתיות, ההפרשה המחושבת בשיעור של 1% מעלות העבודות של הפרויקטים.

יחד עם זאת, בפרויקטים מסוימים נקבע שיעור הפרשות אחר וזאת בהתבסס על הערכות הנדסיות ספציפיות לפרויקט ו/או על פי ניסיון העבר.

ביטול ההפרשה ושחרורה לדוח הרווח או הפסד נעשה לפי הערכות ואומדנים הנדסיים ובהתאם לתקופת הבדק והאחריות.

(ב) **תביעות משפטיות**

הפרשה לתביעות משפטיות נכללת במסגרת ההתחייבויות השוטפות (בסעיף זכאים ויתרות זכות), ראה באור 32'א' להלן.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 32: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. תביעות משפטיות

1. נכון למועד הדוח, נגד החברה, חברות מאוחדות שלה וחלק הקבוצה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוגשו תביעות בסך כולל של כ-164 מיליוני ש"ח למעט המפורט בסעיפים 2, 3 ו-4 להלן ובביאור 13'ב' לעיל. עיקר התביעות הינן בטענות בקשר לטיב ומשך ביצוע פרויקטים. הנהלת החברה מעריכה, על בסיס חוות דעת יועציה המשפטיים וכיסויי הביטוח הקיימים, כי סיכויי מימושן של התביעות האמורות מועטים ולא תנבענה לחברות הקבוצה עלויות משמעותיות בגין תוצאותיהן, מעבר להפרשה בסך של כ-11 מיליוני ש"ח שנכללה בגין בדוחות הכספיים.
2. ביום 13 ביוני 2018, נמסרה לחברה בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד על סך של כ-645 מיליוני ש"ח, בגין טענות שונות של התובע בנושא שירות למעליות.
ביום 15 בספטמבר 2019, התקיים דיון קדם משפט בתיק, בגדרו עמדה השופטת על הקשיים הרבים שבבסיס בקשת האישור, לאור זאת, התבקש התובע להודיע האם הוא עומד על המשך בירור ההליך בפני בית המשפט וזאת בתוך 30 ימים. ביום 6 בנובמבר 2019, הגיש המבקש הודעה לבית המשפט לפיה הוא עומד על המשך בירור ההליך. ביום 22 בנובמבר 2020 הוגשה בקשת הסתלקות מתוגמלת, בגדרה התבקש בית המשפט למחוק את התביעה כנגד החברה, תוך התחייבותה לספק שירותיה בהתאם להסכמיה, לסוג המעלית ולגילה וכן לשלם לתובע החזר הוצאות וגמול על סך 50 אלפי ש"ח ושכ"ט לבאי כוחו על סך 100 אלפי ש"ח. ביום 13 באפריל 2021, ניתן פסק דין במסגרתו אישר בית המשפט את הסתלקות התובע מבקשת האישור, מחק את התביעה ודחה את תביעתו האישית של התובע.
3. ביום 3 בפברואר 2019, הגיש קבלן עבודות בטון בפרויקט אגירה שאובה בגלבע, פמקו-שורה אגירה שאובה (להלן: "פמקו שורה"), תביעה כנגד אלקטרה סולל בונה אגירה שאובה גלבע, חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50% (להלן: "השותפות") כחלק מהליך בורות בסך של כ-203 מיליוני ש"ח בגין למעלה מ-90 ראשי נזק שונים. ביום 14 ביולי 2019 הגישה השותפות את כתב הגנתה כנגד כתב התביעה של פמקו שורה וכן כתב תביעה שכנגד על סך של כ-125 מיליוני ש"ח בגין איחורים בלוחות הזמנים, נזקים בגין פערים של איכות ביצוע העבודות, השבה של כספים שאותם פמקו שורה קיבלה שלא כדין ונזקים נוספים שאותם פמקו שורה גרמה לשותפות. במהלך שנת 2021 התקיימו דיונים נוספים בין הצדדים אשר הביאו לצמצום המחלוקות ביניהם ובחודש ינואר 2022, הסכימו הצדדים ללכת לגישור. למועד הדוח, לדעת השותפות סיכויי התביעה של פמקו שורה להידחות גבוהים מסיכוייה להתקבל.
4. בין מבט לנגב הקמה (להלן: "קבלן ההקמה") ומבט לנגב תפעול בע"מ (להלן: "חברת התפעול"), חברות כלולות המוחזקות בשיעור החזקה של 30% ו-25.19% בהתאמה, לבין מדינת ישראל-משרד הבטחון (להלן: "המזמינה"), מתקיים הליך בורות, שהחל בהתאם למנגנון יישוב המחלוקות הקבוע בהסכם הזיכיון ביחס לפרויקט קריית ההדרכה של צה"ל בנגב (להלן: "הפרויקט"). ביום 30 ביוני 2019 נערכה ישיבת בורות במסגרתה הורו הבוררים על הגשת כלל כתבי התביעות כמקשה אחת ונקבעו המועדים להגשת כתבי הטענות והראיות וביום 3 באוקטובר 2019 הוגשו לבוררים כתבי הטענות של הצדדים. לצדדים טענות הדדיות הכוללות דרישות כספיות בקשר לתקופת ההקמה והתפעול, לרבות טענות לכאורה להפרות של תנאי הזיכיון. הצדדים הגישו מספר בקשות משותפות להשהיית הליכי הבוררות לצורך מיצוי המגעים, מתוך מטרה להגיע להבנות שיסיימו את המחלוקות ביניהם. ביום 2 בפברואר, 2021 עדכנו הצדדים כי בשל הסגר והשפעת מגבלות הנובעות ממשבר הקורונה, לא עלה בידם למצות את המשא ומתן וכתוצאה מכך התקבלה אורכה נוספת על ידי הבוררים, אך נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הגיעו הצדדים להסכמות והליכי הבוררות עשויים להתחדש ככל והסכמות כאמור לא יושגו. לאחר שהנהלות החברות הכלולות, בסיוע יועציהן המשפטיים, בחנו את מכלול טענות הצדדים, הערכות הנהלות הינן כי מירב הסיכויים שטענות המזמינה לא יתקבלו ולפיכך לא נכללו הפרשות בדוחותיהם הכספיים של קבלן ההקמה וחברת התפעול.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 32: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. תביעות משפטיות (המשך)

5. ביום 13 במרס 2019, במסגרת חקירה של רשות התחרות, בוצע חיפוש במשרדי חטיבת המעליות של החברה, נאספו מהחברה מסמכים וחומרי מחשב ונחקרו עובדים בחברה. למיטב ידיעת החברה, החקירה עוסקת בחשד לעבירות על חוק התחרות הכלכלית ועבירות נוספות על-פי חוק העונשין. ביום 26 בינואר 2020, התקבלה הודעת רשות התחרות, אליה צורפו כתבי חשדות לפיהם קיים חשד לעבירות על חוק התחרות הכלכלית ועל חוק העונשין, של החברה, עובדים מסוימים בחטיבת המעליות של החברה, של א. צום מעליות בע"מ (להלן - "צום"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה ועובדים מסוימים של צום. החברה, עובדיה האמורים, צום ועובדיה האמורים, הוזמנו לשימועים בעקבותיהם נדרשת רשות התחרות להחליט האם להגיש כתבי אישום אם לאו. למיטב הידיעה, במהלך חודש דצמבר 2020, נערכו מספר השלמות חקירה לעובדים מחברות שונות בענף, ובכלל זה לאחד מעובדיה לשעבר של החברה (להלן: "העובד לשעבר") (אשר נכלל בכתב החשדות). בעקבות השלמת החקירה, ביום 3 בינואר 2021, הודיעה הרשות לתחרות כי היא שוקלת להגיש כתב אישום נגד העובד לשעבר ונגד החברה גם ביחס לחשדות המפורטים במסמך "כתב חשדות" שצורף להודעת הרשות לתחרות ולפיהם החברה והעובד לשעבר ביצעו עבירה נוספת של הסדר כובל וקבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות.

ביום 11 במרס 2021, הוגש כתב אישום נגד מספר נאשמים, ובכללם החברה, עובדים מסוימים בחטיבת המעליות של החברה, צום ועובד אחד של צום.

בהתאם לכתב האישום, מזה מספר שנים (לגבי החברה לכל המאוחר מ- 2/2016 ולגבי צום לכל המאוחר מ- 6/2018) ולמצער עד למועד הפתיחה בחקירה הגלויה (13 במרץ 2019), היו החברה, מספר עובדי חטיבת המעליות של החברה, צום ועובד צום, וכן מספר חברות מעליות אחרות ונאשמים נוספים מהחברות האמורות שאינם קשורים לחברה, צדדים להסדרים שונים לפיהם לא יתחרו על מתן שירות למעליות ללקוחות קיימים אחד של השני, כאשר לגבי חלק ממרכזי השירות הנטענים התקיים תיאום נקודתי. התאום האמור לא נגע למרכזי שירות ממשלתיים ולמוסדות ציבור.

כתב האישום מייחס לחברה ולעובדים מסוימים בחטיבת המעליות עבירת צד להסדר כובל, כאשר ביחס לחברה ולשני עובדים בחטיבת המעליות מיוחסת העבירה בנסיבות מחמירות; עבירת צד להסדר כובל כנגד צום ועובד אחד שלה; עבירה נוספת של צד להסדר כובל המיוחסת לחברה ולעובד בחטיבת המעליות להם מיוחסת גם עבירה של קבלת דבר במרמה; ועבירה של הפרת הוראת פיקוח המיוחסת למספר עובדים בחטיבת המעליות של החברה וכן עובד של צום. למנהל חטיבת המעליות של החברה מיוחסת עבירת פיקוח בלבד.

הוראות החיקוק לפיהן הוגש כתב האישום, הינן: צד להסדר כובל (וצד להסדר כובל בנסיבות מחמירות) (עד תיקון מס' 21 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ("החוק") - לפי סעיף 47(א) בצירוף סעיפים 4, 2(א), 2(ב)1, 2(ב)3 ו-55א(ב) לחוק; לאחר תיקון מס' 21 לחוק - לפי סעיף 47(א) בצירוף סעיפים 4, 2(א), 2(ב)1, ו-2(ב)3 לחוק; באישום אחד בצירוף סעיף 55א לחוק; לגבי החברה בצירוף סעיף 23(א)2 לחוק העונשין, התשל"ז-1977 ("חוק העונשין"); לגבי החברה ועובד אחד של חטיבת המעליות - לפי סעיף 415 לחוק העונשין ולגבי החברה בצירוף סעיף 23(א)2 לחוק העונשין; לגבי מספר עובדי חטיבת המעליות של החברה ועובד צום - לפי סעיף 48 לחוק בצירוף סעיף 55א(ג) לחוק.

החברה, עובדי חטיבת המעליות של החברה, צום, והעובד של צום מכחישים את האישומים המיוחסים להם בכתב האישום ואלו יתבררו בבית המשפט.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 32: - **התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים** (המשך)

א. **תביעות משפטיות** (המשך)

5. (המשך)

במקביל להגשת כתב האישום, הוגשה בקשה לגביית עדות מוקדמת לפי סעיף 117(א) לחוק סדר הדין הפלילי (נוסח משולב), התשמ"ב-1982, במסגרתה מבקשת המדינה לגבות עדות מוקדמת של "עד תביעה מרכזי" (לשון הבקשה) וזאת לפני כל הליך אחר בתיק, וזאת לטענתה על רקע גילו המתקדם ומצב בריאותו של עד התביעה. ביום 27 באפריל 2021 התקיים דיון בפני כב' השופט קובו, במסגרתו נדונו סוגיית חיסיון חומרי החקירה וכן הבקשה לקיום עדות מוקדמת. בסיומו של הדיון נקבע כי באי כח הנאשמים יגיעו להסדר ביניהם ביחס לחיסיון המסמכים וזה יוגש לאישורו של בית המשפט. כן נקבע כי ההכרעה בדבר הבקשה לגביית עדות מוקדמת תידון על ידי המותב אליו ינותב התיק. ביום 28 באפריל 2021 נותב התיק לכב' השופט טרסי, וביום 2 ביוני 2021 התקיים בפניו דיון בבקשה לגביית עדות מוקדמת. בסיומו של הדיון נקבע כי בקשת המאשימה לגביית עדות מוקדמת נדחית. בחודש ספטמבר 2021 הגישו הנאשמים את טענותיהם המקדמיות בכתב. ביום 1 בנובמבר 2021 הגישה המאשימה את תגובתה בכתב לטענות המקדמיות מטעם הנאשמים. דיון בעל פה בטענות המקדמיות התקיים בפני כב' השופט טרסי ביום 24 בנובמבר 2021. ביום 11 בינואר 2022 התקבלה החלטה בעניין הטענות המקדמיות, במסגרתה דחה כב' השופט טרסי את מרבית הטענות שהעלו הנאשמים, אך הותיר כמה מהן לבחינה מחודשת לאחר שמיעת הראיות. בחודש אפריל 2022 עתידים ב"כ הנאשמים להגיש מענה מפורט לכתב האישום בשם הנאשמים. בשלב זה, בטרם החל הליך ההוכחות בתיק, לא ניתן להעריך את סיכויי ההרשעה.

כמו כן, ביום 16 במרס 2021, התקבלה במשרדיה של החברה בקשה לגילוי מסמכים לפי סעיף 198 א לחוק החברות, התשנ"ט-1999, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בחיפה (המחלקה הכלכלית) על ידי מבקש הטוען להיותו בעל מניות פרטי בחברה. המבקש מבקש מבית המשפט להורות לחברה למסור לעיונו מידע ומסמכים כמפורט בבקשה ובהסתמך על כתב האישום שהוגש על ידי רשות התחרות כנגד החברה, צום וכן נגד מנהלים מסוימים כאמור לעיל, לשם בחינת בקשה לאישור תביעה נגזרת כנגד נושאי משרה בחברה. בתקופת הדוח, החברה הגישה תשובתה לבקשה לגילוי מסמכים, בה טענה כי דין הבקשה להידחות על הסף, שכן לא התגבשה כל עילה להגשתה. לאחר שהמבקש הגיש תשובתו לתשובת החברה, ביום 6 ביולי 2021, בהתאם להסכמת הצדדים בעניין, הורה בית המשפט על עיכוב ההליכים וקבע דיון תזכורת לעדכונים בעניין ליום 26 בדצמבר 2021. לאור בקשות הצדדים לאחד את מועדי דיוני התזכורת בהליך זה ובהליך נוסף כאמור בבאור 32א' (7) להלן וכן לאור כך שההליך המקביל עודנו מצוי בשלבים מוקדמים ביותר וכי הנאשמים ובכללם החברה טרם הגישו מענה לכתב האישום, בהחלטת בית המשפט מיום 15 בדצמבר 2021 נקבע כי דיוני התזכורת יידחו ליום 4 ביולי 2022. עוד נקבע כי החברה תגיש עדכון אודות התקדמות ההליך הפלילי שבעה ימים קודם לכן. על פי עורכי הדין של החברה, בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

6.

ביום 5 בפברואר 2020, נודע לחברה, כי כתב תביעה ובקשה הנחזית כבקשה לאישור תובענה כתביעה ייצוגית, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב. הבקשה נסמכת על טענה כי מספר חברות, ובניהן א. צום מעליות בע"מ (להלן: "צום"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, הינן צד להסדר כובל בניגוד להוראות סעיף 2 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988. לטענת המבקשים, כתוצאה מההפרות המתוארות בבקשה, נגרם להם נזק אישי, אותו הם העמידו על סך של 5,000 ש"ח, ואת הנזק שנגרם, לטענתם, לכל חברי הקבוצה, בגין ההפרות שביצעו לכאורה כל הנתבעים יחד, על סך של 400 מיליוני ש"ח. ביום 24 במרס 2020, הומצאה לחברה הבקשה לאישור שהוגשה כנגד צום, כאמור לעיל.

כמו כן, ביום 24 בפברואר 2020, הומצאה לצום בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז כנגד חמש חברות, ובניהן צום. הבקשה נסמכת על טענה כי מספר חברות, ובניהן צום היו צד להסדר כובל בניגוד להוראות סעיף 2 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988. לטענת המבקשים, כתוצאה מההפרות המתוארות בבקשה, נגרם להם נזק אישי, אותו הם העמידו על סך של 3,500 ש"ח ואת הנזק שנגרם, לטענתם, לכל חברי הקבוצה, בגין ההפרות שביצעו לכאורה כל הנתבעים יחד, על סך של כ-272 מיליוני ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 32: - **התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים** (המשך)

א. **תביעות משפטיות** (המשך)

6. (המשך)

ביום 8 ביוני 2020, הומצאה לחברה ולצום בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז כנגד שש חברות, ובניהן החברה וצום. הבקשה נסמכת על טענה כי מספר חברות, ובניהן החברה וצום היו צד להסדר כובל בניגוד להוראות סעיף 2 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988. לטענת המבקשים, כתוצאה מההפרות, שביצעו לכאורה כל הנתבעים יחד, נגרם נזק, לטענתם לכל חברי הקבוצה, אותו הם העמידו על סך של בין 1 ל-1.5 מיליארד ש"ח. כפי שאף נטען בבקשה, היא מעוררת בעיקרה, סוגיות דומות לאלו שנכללו בבקשות שהוגשו בימים 5 בפברואר 2020 ו-24 בפברואר 2020, כאמור לעיל וכן קיים דמיון בין חברי הקבוצה הנכללים בבקשות האמורות.

לאחר דיון שהתקיים בבית המשפט, הוחלט כי הבקשה שהוגשה ביום 5 בפברואר 2020 תימחק ואילו שתי הבקשות הנוספות יידונו במשותף. על כן, ביום 16 בדצמבר 2020, הגישו המבקשים בקשה מתוקנת ומאוחדת לאישור תובענה ייצוגית המופנית כנגד החברה, צום וכן כנגד חברות נוספות (להלן: "המשיבות") כאמור לעיל. דיון מקדמי בנדון נקבע לתאריך 30 בספטמבר 2021.

בחודש פברואר 2021, הוגשה בקשה משותפת מטעם המשיבות לעיכוב הליכים. ביום 12 במרס 2021, ניתנה החלטת בית המשפט במסגרתה מצא בית המשפט לנכון לקבל את עמדת רשות התחרות ובהתאם הורה כי היועמ"ש ימסור את עמדת רשות התחרות ביחס לבקשת המשיבות לעיכוב הליכים. בכלל כך, הורה בית המשפט כי העמדה תציין האם מבחינת הרשות לתחרות קיימת מניעה לניהול ההליך הנוכחי והאם מוטל על המשיבות (או מי מהן) הגבלות מחשש לשיבוש ניהול ההליך הפלילי. בנוסף, הורה בית המשפט בהחלטתו על מתן ארכה בת 90 ימים להגשת תשובות לבקשת האישור. ביום 13 בדצמבר 2021, ניתנה החלטת בית המשפט ולפיה, בשל קיומו של הליך פלילי, בירור התובענה הייצוגית יעוכב למשך שישה חודשים.

לאור השלב המקדמי בו נמצא ההליך, עורכי הדין של החברה לומדים את הבקשה ובוחנים את הסיכוי שהיא תאושר ועל כן, בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי בקשת האישור.

7. ביום 22 במרס 2021, הומצאה לחברה ולבעלת השליטה בחברה, אלקו בע"מ, לדירקטורים בחברה ולמנכ"ל החברה, בקשה לאישור תובענה ייצוגית (להלן: "הבקשה") שהוגשה לבית המשפט המחוזי חיפה. מעיון ראשוני בבקשה עולה כי עניינה היא בהכללתם, לכאורה, של פרטים מטעים בדיווחים שפורסמו על ידי החברה, הן במעשה והן במחדל, ואשר קשורים לפעילות החברה בתחום המעליות בגינה הוגש כתב אישום, בין היתר כנגד החברה, בטענה שהחברה הייתה צד להסדר כובל בניגוד להוראות סעיף 2 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988. לטענת המבקשים, כתוצאה מההפרות הנטענות, נגרם נזק לכל חברי הקבוצה, אותו הם העמידו על סך כולל של כ-208 מיליוני ש"ח (קרן). בתקופת הדוח הגישה החברה בקשה לסילוק על הסף מחמת התיישנות ולחלופין בקשה לעיכוב הליכים עד הכרעה בדיון הפלילי ולאחר מכן הגישו המשיבים תשובתם. ביום 12 באוקטובר 2021 התקיים קדם משפט ראשון בבית המשפט המחוזי בחיפה. לאור השלב המוקדם בו מצוי ההליך הפלילי וההשלכות האפשרויות של תוצאותיו על ההליך הנוכחי, הסיכוי הצדדים על עיכוב הדיון בהליך הנוכחי, לרבות בשאלת ההתיישנות, כך שלא נדונו במהלך דיון קדם המשפט טענות לגופו של עניין ולפיכך נקבע דיון תזכורת בהליך ליום 10 בינואר 2022. לאור בקשות הצדדים לאחד את מועדי דיוני התזכורת בהליך זה ובהליך נוסף כאמור בבאור א'32(5) לעיל וכן לאור כך שההליך המקביל עודנו מצוי בשלבים מוקדמים ביותר וכי הנאשמים ובכללם החברה טרם הגישו מענה לכתב האישום, בהחלטת בית המשפט מיום 15 בדצמבר 2021 נקבע כי דיוני התזכורת יידחו ליום 4 ביולי 2022. עוד נקבע כי החברה תגיש עדכון אודות התקדמות ההליך הפלילי שבעה ימים קודם לכן. עורכי הדין של החברה לומדים את בקשת האישור ובשלב זה לא ניתן להעריך את סיכוייה.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 32: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות

1. הסכמי ניהול של חברה בת בבעלות מלאה, נכסי אריאל בע"מ (להלן - החברה המאוחדת):
 - (א) חלק מהחברות המאוחדות של חברה מאוחדת קשורות בהסכמים (להלן - הסכמי הניהול) עם יזמים לפיהם הן מקבלות על עצמן את ניהול הביצוע של מתן שירותי אחזקה וניהול בפרויקטים המנוהלים על ידן. הכנסות חברות אלו נובעות מתשלומי דיירים לתשלומי דמי ניהול ואחזקת הבניינים.
 - הסכמי הניהול הינם לתקופה קצובה ומוארכים אוטומטית לתקופות נוספות אלא אם כן הודיע מי מהצדדים למשנהו מראש, על פי הקבוע בהסכם, על רצונו שלא להאריך את תקופת החוזה הראשונה או את תקופת החוזה המוארכת.
 - (ב) בחלק מהסכמי הניהול נקבע כי על חלק מהחברות המאוחדות של החברה המאוחדת להפקיד בידי נאמן שטרי העברת מניות חתומים. הנאמן יפעל במניות ו/או בזכויות הנבעות מהן, לרבות העברתן לאחר בהתאם להתחייבות בלתי חוזרת שהסכימו הצדדים במסגרת ההסכם ביניהם. במקרים מסוימים נדרשת הסכמת היזם לביצוע העברת מניות.
 - (ג) חלק מהחברות המאוחדות של החברה המאוחדת קשורות בהסכמי ניהול חניונים עם יזמים לפיהם מקבלות על עצמן את הביצוע והתפעול של שירותי הניהול והאחזקה של החניונים. על פי הסכמים אלו משלם היזם דמי ניהול לחברות בנות של החברה המאוחדת עבור מתן השירותים הנ"ל ויתרת הרווח מהווה את חלקו של היזם בהכנסות.
2. ביום 31 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם חברת אמנון מסילות בע"מ (להלן: "החברה הנרכשת") ועם מר אמנון סלע, בעל המניות היחיד בחברת הנרכשת, בהסכם לרכישת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת ואופציה לרכישת יתרת 49% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת (להלן: "העסקה" או "ההסכם"). ביום 1 באפריל 2021 הושלמה העסקה. (לפרוט נוסף בדבר עלות הרכישה ראה באור 5א' לעיל).

להלן עיקרי העסקה:

א. תאריך הרכישה

השלמת העסקה הייתה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים אשר פורטו בהסכם, (כגון אישור רשות התחרות ואישור משרד התחבורה) שהושלמו ביום 1 באפריל 2021.

ב. תיאור הנכס הנרכש

1. החברה הנרכשת הינה חברה פרטית העוסקת בתחום התחבורה הציבורית וההיסעים והינה, באמצעות אפיקים-שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה הנרכשת (להלן: "אפיקים") אשר נכון למועד השלמת העסקה, בעלת זיכיונות להפעלת חמישה אשכולות של קווי שירות בתחבורה הציבורית ברחבי הארץ והחזיקה בצי הכולל כ-850 אוטובוסים המשמשים 200 קווי נסיעה ו-1,400 נהגים וכן כ-240 כלי רכב כולל אוטובוסים ציבוריים זעירים (מיניבוסים) ומחזיקה ב-25% מחברת נתיב לעיר בע"מ (המחזקת גם על ידי החברה בשיעור זהה).
2. בהתאם להוראות ההסכם, ערב מועד השלמה החברה הנרכשת ביצעה שינוי מבני הכולל מיזוג החברה הנרכשת עם אפיקים, וכן מכירת החזקות ופעילויות מסוימות מוחרגות אשר אינן רלוונטיות לפעילות הממכר.
3. בהתאם להוראות ההסכם ניתנו לחברה מצגים על ידי אמנון סלע והחברה הנרכשת, ואמנון סלע התחייב לשפות את החברה בגין נזקים שיגרמו לה עקב מצגים בלתי נכונים או הפרת התחייבויות וכן בגין נושאים מוסכמים ספציפיים, כאשר השיפוי כפוף לרצפת שיפוי, תקרת שיפוי ותקופת שיפוי, כנהוג בהסכמים מסוג זה.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 32: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. **התקשרויות (המשך)**

2. (המשך)

ב) **תיאור הנכס הנרכש (המשך)**

4. במועד ההשלמה נחתמו הסכמי ניהול בין (א) החברה והחברה הנרכשת, ו-(ב) קבוצת אמנון סלע והחברה הנרכשת. החל ממועד ההשלמה מעניקה קבוצת אמנון סלע, בעיקר באמצעות מר ערן סלע, לחברה הנרכשת שירותים כמנהל עסקים ראשי לתקופה מינימלית של 5 שנים. אמנון סלע, ערן סלע ובני משפחה נוספים התחייבו במועד ההשלמה לא להתחרות בחברה הנרכשת ובעסקיה לתקופה שתחל במועד ההשלמה ותסתיים במועד המאוחר מבין: (א) חלוף 48 חודשים מהמועד בו החזקות אמנון סלע בהון המניות של החברה הנרכשת פחתו מ-20%; או (ב) חלוף 24 חודשים ממועד סיום הסכם הניהול.

5. עם השלמת העסקה, החברה זכאית למנות לדירקטוריון החברה הנרכשת שלושה דירקטורים להם יוקנו 51% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון, ואמנון סלע זכאי למנות לדירקטוריון החברה הנרכשת שלושה דירקטורים להם יוקנו 49% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון.

6. עם השלמת העסקה, נכנסו לתוקף זכויות שהחברה וקבוצת אמנון סלע מעניקות זו לזו בחברה הנרכשת בהתאם להוראות הסכם בעלי מניות ותקנון החברה הנרכשת, ובכלל זאת: זכות סירוב ראשון לכל צד במכירת מניות החברה הנרכשת; במקרה שלא מומשה זכות סירוב ראשון - זכות הצטרפות לכל צד במכירת מניות החברה הנרכשת; זכות מצרנות; הסדרים נוספים הקשורים להחזקות הצדדים במניות החברה הנרכשת ובין היתר קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפות הכלליות של החברה הנרכשת ברוב רגיל, למעט החלטות מסוימות שידרשו את הסכמת אמנון סלע כל זמן שהוא מחזיק ב-25% מהון מניות החברה הנרכשת (זכויות הגנתיות).

7. לאחר מועד ההשלמה התחייבו החברה, אמנון סלע והחברה הנרכשת לפעול לשחרור ערביות אישיות שהעמיד אמנון סלע או חברות הקשורות אליו לטובת החברה הנרכשת.

ג) **התמורה בגין הרכישה**

במועד ההשלמה שילמה החברה לאמנון סלע בגין המניות הנרכשות מקדמה בגין המניות הנרכשות. התשלום הסופי בגין המניות הנרכשות כפוף להתאמות, כמפורט להלן:

1. הצדדים סיכמו על מנגנון להתאמה תמורת הרכישה תוך מתן משקל של 50% ל"שווי החברה הנרכשת למועד ההשלמה" ו-50% ל"שווי החברה הנרכשת להתאמה".

2. האופן שבו נקבע שווי החברה הנרכשת למועד ההשלמה ושווי החברה הנרכשת למועד ההתאמה:

"שווי החברה הנרכשת למועד ההשלמה" - ממוצע הרווח הנקי המתואם (כהגדרתו בהסכם) לשנים 2019 - 2020, כפול מכפיל 6.

"שווי החברה הנרכשת להתאמה" - ממוצע הרווח הנקי המתואם של החברה הנרכשת לשנים 2021 - 2024, כפול מכפיל 6.

3. בהסכם נקבעה תמורה מינימלית בגין המניות הנרכשות (51%) הנמוכה מהמקדמה המשולמת במועד ההשלמה.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 32: - **התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים** (המשך)

ב. **התקשרויות** (המשך)

2. (המשך)

ד) **אופן הרכישה**

1. החברה רכשה מניות מאמנון סלע, המחזיק ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת, כך שלאחר הרכישה מחזיקה החברה ב-51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת (בדילול מלא). במועד השלמת העסקה, אמנון סלע העביר לחברה בבעלותו, קבוצת אמנון סלע בע"מ (להלן: "קבוצת אמנון סלע"), 49% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת (בדילול מלא).
 2. במסגרת העסקה העניקה החברה לאמנון סלע אופציה (PUT) לחייב את החברה לרכוש את כל יתרת החזקות אמנון סלע (49%) בחברה הנרכשת (להלן: "אופציית המכירה") בתמורה ל"מחיר המימוש" כהגדרתו להלן, וזאת החל מתום 8 שנים ממועד ההשלמה של העסקה ועד לתום 3 שנים לאחר מכן (להלן: "תקופת המימוש") ואולם, במקרה בו יסתיים הסכם הניהול בין מנהל העסקים הראשי של החברה הנרכשת מטעם אמנון סלע (כאמור בסעיף ב(4) לעיל) לפני תום תקופת 8 השנים כאמור, בשל תנאים שנקבעו בהסכם הניהול (להלן: "מועד הסיום"), אמנון סלע יהא רשאי להקדים את תקופת המימוש למועד שהינו 30 ימים לאחר מועד סיום הסכם הניהול. כמו כן, על פי ההסכם לחברה אופציה (CALL) לחייב את אמנון סלע למכור לחברה את כל מניותיו בחברה הנרכשת (להלן: "אופציית הרכישה") בתקופת המימוש, בתמורה ל"מחיר המימוש" כהגדרתו להלן, אשר יכול להיות משולם במניות החברה או במזומן, לפי שיקול דעת החברה. במועד השלמת העסקה, אמנון סלע ימחה את זכויותיו והתחייבויותיו בקשר עם האופציות הנ"ל לקבוצת אמנון סלע, אליה הוא יעביר את יתרת החזקותיו בחברה הנרכשת כאמור לעיל.
 3. "מחיר המימוש" - ממוצע הרווח הרבעוני הנקי המתואם במהלך הרבעונים החל מה-1 בינואר 2025 ועד לתום הרבעון האחרון לפני מועד המימוש, מוכפל ב-4 (דהיינו מתקבל ממוצע הרווח השנתי), לפי מכפיל 6, בתוספת "יתרת מזומן עודף" ו"תמורה בגין החזקות החברה בנתיב לעיר" (כהגדרתם בהסכם) ובהפחתת "התחייבויות מוחרגות" (כהגדרתן בהסכם) והכל מוכפל ב-49%.
 3. ביום 20 בינואר 2021 חתמה אלקטרה בניה בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של החברה) (להלן - "אלקטרה בניה"), על הסכם עם משכנות גשם הארץ בע"מ (מקבוצת גשם החזקות), לפיו אלקטרה בניה תספק שירותי בנייה כקבלן ראשי להקמת פרויקט "אונו סנטר" באור יהודה, במסגרתו תקים אלקטרה בניה 197 יחידות דיור בארבעה בנייני מגורים בני 12 קומות כל אחד מעל 2 קומות מסחר, 4 בנייני משרדים מחוברים בני 5 קומות כל אחד מעל 2 קומות מסחר, וכן 2-4 קומות חניון תת קרקעי בשטח של כ-50 אלף מ"ר. תקופת הביצוע מוערכת בכ-31 חודשים והחלה בחודש מרס 2021.
- התמורה הכוללת הצפויה בגין ביצוע העבודות בפרויקט זה היא בסכום של כ-386 מיליוני ש"ח בתוספת אחוזי קבלן ראשי בגין קבלנים ממונים.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 32: - **התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים** (המשך)

ב. **התקשרויות** (המשך)

4. ביום 7 בדצמבר 2021, זכתה אלקטרה בניה בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "אלקטרה בניה") במכרז בקשר עם אספקת שירותי בניה כקבלן ראשי להקמת פרויקט "מבצע סיני 14-2" בבת ים, במסגרתו תקים אלקטרה בניה, בשלושה שלבים, 14 בניינים בני 11 קומות כל אחד, הכוללים סה"כ 834 יחידות דיור וכן חניון תת קרקעי בחלקו בן 3 קומות ובחלקו בן 4 קומות.
- תקופת הביצוע לכלל הפרויקט, מוערכת בכ-58 חודשים מצו התחלת עבודה שיוצא לאחר פינוי הדיירים הקיימים על ידי המזמין.
- התמורה הכוללת הצפויה בגין ביצוע העבודות בפרויקט זה היא בסכום של כ-574 מיליון ש"ח.
5. ביום 9 בינואר 2020, אלקטרה תשתיות בע"מ, חברה מאוחדת של החברה, קיבלה הודעה כי אושרה זכייתה במכרז של מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ לביצוע עבודות להקמת חניון תת-קרקעי שיכלול כ-1,370 מקומות חניה ברחוב שז"ר, כחלק מפרויקט "הכניסה לעיר".
- סך התמורה הצפויה בגין ביצוע העבודות, עומד על כ-320 מיליון ש"ח. למזמין קיימת אופציה להורות על ביצוע עבודות נוספות בהיקף כספי בסך של כ-155 מיליון ש"ח ובמקרה זה סך התמורה הצפויה יהיה כ-475 מיליון ש"ח.
6. ביום 3 ביוני 2020, אלקטרה אפ.אם אחזקת מבנים ומערכות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, קיבלה הודעה על זכייתה במכרז של רפאל - מערכות לחימה מתקדמות בע"מ (להלן: "רפאל") למתן שירותי ניהול, אחזקה ושירות מתכלל לכל מתקני רפאל במדינת ישראל לתקופה של עד 8 שנים. התמורה הכוללת הצפויה בגין העמדת השירותים כאמור הינה בסכום של כ-650 מיליון ש"ח.
7. ביום 10 באוגוסט 2020, אלקטרה תשתיות בע"מ, חברה בת של החברה, קיבלה הודעה על זכייתה במכרז של מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ לביצוע עבודות תשתית, סלילה, מנהור, פיתוח והפרדה מפלסית בצומת הגבעה הצרפתית בירושלים. התמורה הצפויה בגין ביצוע העבודות כאמור הינה בסכום של כ-470 מיליון ש"ח.
8. ביום 2 בספטמבר 2020, החלה Electra M&E Polska Sp.zo.o (חברה מאוחדת המוחזקת 80% על ידי הקבוצה) בביצוע עבודות השלב הראשון, מכח הסכם שנחתם עם Tesla Manufacturing Brandenburg SE (להלן: "טסלה") ביום 31 באוגוסט 2020 (להלן: "הסכם המסגרת"). מכוח הסכם המסגרת חברת הבת מבצעת את חלקן העיקרי (כ-70%) של העבודות האלקטרו-מכאניות, הכוללות עבודות מיזוג אוויר, חימום, אוורור, עבודות חשמל ומתח נמוך ועבודות בקרה בקשר עם השלב הראשון של פרויקט הקמת מפעל הענק לייצור רכבי טסלה בגרמניה.
- חלקה של חברת הבת בסך התמורה הצפויה בגין ביצוע העבודות בשלב הראשון עומד על כ-70 מיליון אירו.
9. במהלך חודש נובמבר 2020, זכתה אלקטרה בניה בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של החברה) (להלן: "אלקטרה בניה") במכרז ובנוסף חתמה על שני הסכמים כמפורט להלן:
- (א) אלקטרה בניה קיבלה הודעת זכיה במכרז עתיר מערכות של מכון ויצמן למדע, מכוח אלקטרה בניה תספק שירותי בנייה כקבלן ראשי להקמת בניין כימיה בקמפוס המכון ברחובות, הכולל מעבדות מחקר, 2 אגפים ומספר קומות, הן עיליות והן תת קרקעיות, על פני תקופת ביצוע מוערכת של כ-42 חודשים.
- התמורה הכוללת הצפויה בגין ביצוע העבודות בפרויקט זה היא בסכום של כ-251 מיליון ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 32: - **התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים** (המשך)

ב. **התקשרויות** (המשך)

9. (המשך)

(ב) הסכם עם קבוצת זיתוני, לפיו אלקטרה בניה תספק שירותי בניה כקבלן ראשי להקמת פרויקט "פארק הים" בבת ים, במסגרתו תקים אלקטרה בניה 226 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים בני 29 קומות מגורים כל אחד, על פני תקופת ביצוע מוערכת של כ-40 חודשים. התמורה הכוללת הצפויה בגין ביצוע העבודות בפרויקט זה היא בסכום של כ-212 מיליוני ש"ח.

(ג) הסכם עם קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ, לפיו אלקטרה בניה תספק שירותי בניה כקבלן ראשי להקמת פרויקט "סומייל" במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול פינת ארלוזורוב, תל אביב, במסגרתו תקים אלקטרה בניה, החל מגמר הרצפה התחתונה, 277 יחידות דיור אשר יתחלקו ל-260 יחידות דיור במגדל מגורים בן כ-53 קומות מגורים ו-17 יחידות דיור במבנה מגורים מרקמי בן כ-6 קומות, על פני תקופת ביצוע מוערכת של כ-52 חודשים שצפויה להתחיל בחודש אפריל 2021. התמורה הכוללת הצפויה בגין ביצוע העבודות בפרויקט זה היא בסכום של כ-255 מיליוני ש"ח.

10. ביום 21 במרס 2019 התקשרה חברה בת של החברה (להלן - "החברה הבת") עם צד שלישי (להלן - "הרוכשת") במזכר הבנות למכירת מלא החזקותיה במידטאון (המהוות 25% מהון המניות של מידטאון) (להלן - "הממכר") בתמורה לסך של כ-60.3 מיליוני ש"ח, המהווה את יתרת ההשקעה במידטאון נכון למועד חתימת מזכר ההבנות (לאחר פירעון חלקי של הלוואת הבעלים וחלוקת דיבידנד שבוצעו בחודש מרס 2019, טרם חתימת מזכר ההבנות על סך של כ-62.2 מיליוני ש"ח). ביום 11 ביוני 2019 הושלמה העסקה. עם השלמת העסקה, החברה הבת אינה בעלת החזקות כלשהן בחברת מידטאון. בשנת הדוח התקבל סך של 30 מיליוני ש"ח ויתרת התמורה בסך של כ-30 מיליוני ש"ח צפויה להתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022. להבטחת תשלומי התמורה שטרם נפרעו, העמידה הרוכשת ערבות מוגבלת בסכום של 75 מיליוני ש"ח. סכום הערבות יופחת באופן אוטומטי עם פירעון כל תשלום מתשלומי התמורה, בגובה 125% מסכום התשלום שנפרע. בנוסף, יירשם שעבוד שני על 50% ממניותיה של החברה הבת בחברת מידטאון. במועד התקיימות התנאי המתלה, שוחררה החברה הבת מכל ערבות אשר ניתנה על ידה לטובת הבנק.

11. ביום 26 באוגוסט 2019, אלקטרה אלקו התק"ש בע"מ (להלן - "המוכרת"), חברת בת בבעלות מלאה של החברה וחברת ג'נריישן קפיטל בע"מ (להלן - "הרוכשת"), חתמו על הסכם מחייב למכירת כל החזקותיה של המוכרת בחברות נגב גז טבעי בע"מ, גז טבעי דרום בע"מ ונגב החברה לתשתיות גז טבעי אי.פי.סי בע"מ (להלן: "החברות הנמכרות"), המהוות 33.33% מהון המניות המונפק והנפרע של כל אחת מהחברות הנמכרות. הסכם המכירה כולל מצגים ומנגנוני שיפוי בגין נזקים שייגרמו כתוצאה מהפרת מצגים המפורטים בהסכם המכירה, כפוף למגבלות, עילות, סכומי מינימום ומקסימום ותקופות הקבועות בהסכם המכירה. כמו כן, במסגרת עסקת המכירה נכנסת הרוכשת בנעליה של המוכרת בהסכמי בעלי המניות בחברות הנמכרות, ונוטלת על עצמה את התחייבויותיה של המוכרת כבעלת מניות כלפי ממשנים, לרבות ערבויות להלוואות שנטלו החברות הנמכרות, שהיקפן (חלק הרוכשת בערבויות) מסתכם בסך של כ-25.5 מיליוני ש"ח, נכון ליום החתימה על ההסכם המחייב. ביום 26 בספטמבר 2019 הושלמה עסקת המכירה. התמורה הכוללת בגין מכירת החזקות המוכרת בחברות הנמכרות מסתכמת בסך של 133.5 מיליוני ש"ח. במועד השלמת העסקה נבע לקבוצה תזרים כולל בסך של 133.5 מיליוני ש"ח ורווח לפני מס בסך של כ-121 מיליוני ש"ח.

12. ביום 31 באוקטובר 2018, החברה, באמצעות שתי חברות בנות בשליטתה, חתמה על כתב מינוי עם בעל הרישיון בפרויקט אגירה שאובה במנרה, למינויה הבלעדי כקבלן הראשי לביצוע עבודות ההקמה בפרויקט בהיקף כספי של כ-1,100 מיליוני ש"ח. ביום 11 בפברואר 2021, חתמה אלקטרה תשתיות בע"מ, חברה בת של החברה, עם בעל הרישיון בפרויקט על הסכם לתכנון והקמה של הפרויקט. בחודש אפריל 2021, התקבל מבעל הרישיון צו תחילת עבודה לפרויקט, מכוח החלה הקבוצה בביצוע העבודות בפרויקט.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 32: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

13. בדבר התקשרויות נוספות - ראה באורים 12 ו-13 לעיל.
14. בדבר התקשרויות נוספות עם בעלי שליטה ו/או של בעלי שליטה שיש בהם ענין אישי - ראה באור 36 להלן.

ג. ערבויות

ליום 31 בדצמבר 2021 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

ערבויות שאינן בנקאיות	ערבויות בנקאיות	ערבויות (א)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,749,438	3,845,976	
131,807	17,959	ערבויות לישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ב)

(א) ערבויות בנקאיות ומכתבי אשראי בגין הבטחת ביצוע וטיב העבודות, מקדמות שהתקבלו, תשלומים לספקים וערבויות חוק מכר, למעט ערבויות ביטוח (Surety bonds) בסך של כ-584 מיליוני דולר ארה"ב בחברות הפועלות בארה"ב.

(ב) ערבויות לישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כוללות ערבויות בגין הבטחת ביצוע וטיב העבודות, מקדמות שהתקבלו ותשלומים לספקים. כמו כן, החברה וחברות בנות ערבות כלפי בנקים בגין חלקן בקו האשראי שניתן לישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בהן הן שותפות ובגין חלקן בהיקף העבודות המבוצעות ע"י הישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

(1) כולל ערבויות שניתנו במסגרת פרויקט "עיר הבה"דים", ראה באור 14ד' (1) לעיל.

(2) כולל ערבויות שניתנו במסגרת פרויקט "אגירה שאובה מעלה גלבע", ראה באור 13 לעיל.

(3) כולל ערבויות שניתנו במסגרת פרויקט "נתיב לעיר", ראה באור 14ד' (2) לעיל.

ד. שעבודים

1. החברה התחייבה כלפי בנקים המעניקים לה מסגרות אשראי מעת לעת שלא ליצור שעבוד צף כללי (Negative Pledge) על רכושה ונכסיה.

2. להבטחת התחייבויותיהן (לרבות התחייבויות בגין ערבויות והתחייבויות לעמידה בהסכמי ניהול) של החברה וחברות מאוחדות לבנקים ולתאגידים אחרים, רשמו החברה וחברות מאוחדות שלה שעבודים שוטפים, ללא הגבלה בסכום, על נכסיהן וזכויותיהן מכל מין וסוג שהוא שיש להן או שיהיה להן בעתיד, שעבודים קבועים על כלי רכב, אוטובוסים, ממסרים מכל מין וסוג שהוא המופקדים בבנקים ועל זכויות לקבלת כספים ממשמי עבודות, הון מניות ומוניטין, משכנתא ראשונה בדרגה על קרקעות ומבנים בישראל ובחו"ל בבעלות חברות מאוחדות, ללא הגבלה בסכום ו/או בזמן.

להלן ריכוז ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי בפילוח לפי סוגי השעבודים ליום 31 בדצמבר 2021:

ללא שעבוד	שעבוד שלילי	שעבוד צף	שעבוד ספציפי	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,691	34,286	14,826	17,442	69,245
-	-	-	896,853	896,853
-	51,428	101,200	1,590	154,218
-	-	-	975,013	975,013
-	996,073	-	-	996,073

(* אגרות החוב (סדרה ד', סדרה ה' וסדרה ו') מובטחות בשעבוד שלילי בתנאים מסוימים כמפורט בבאור 28 לעיל.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 32: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ד. שעבודים (המשך)

3. להבטחת אשראי מתאגיד בנקאי שהתקבל על ידי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, בה חלקה של החברה הינו 14.3%, בקשר עם מימון פרויקט עיר הבה"דים בנגב, ניתן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על הזכויות הקיימות במניות החברה הכלולה. למידע נוסף ראה באור 14ד' (1) לעיל.
4. להבטחת אשראי מגוף מוסדי, בקשר עם מימון פרויקט קריית הממשלה בנתניה, כאמור בבאור 20ד' לעיל, ניתן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בהן החברה הייעודית בבעלות החברה, כהגדרתה בבאור 20ד' לעיל.

ה. אמות מידה פיננסיות

1. לצורך קבלת קווי אשראי וערבויות מתאגידים בנקאים התחייבה חברה מאוחדת כאמור:
 - (א) התחייבות כי הסך הכולל של ההלוואות שניתנו לחברה המאוחדת על ידי בעלי המניות ובעלי מניות המיעוט של החברה המאוחדת בתוספת סכום ההון העצמי של החברה המאוחדת לפי דוחותיה הכספיים לא יפחת מסך של 20% מסך הדוח על המצב הכספי של החברה המאוחדת, בטרם תיפרענה ההלוואות כאמור.
 - (ב) התחייבות כי הון החברה המאוחדת בנוסף עם ההלוואות שניתנו לחברה המאוחדת על ידי בעלי המניות ובעלי מניות המיעוט של החברה המאוחדת לא יפחתו מסך של 80 מיליוני ש"ח. למועד הדוח החברה המאוחדת עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות, כאמור לעיל.
2. בדבר אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות למימון נדל"ן בייזום, ראה באור 23 לעיל.
3. בדבר אמות מידה פיננסיות בקשר לאיגרות חוב (סדרה ד', סדרה ה' וסדרה ו'), ראה באור 28 לעיל.
4. בדבר אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות למימון מגזר הזכיינות, ראה באור 27 לעיל.

באור 33: - הון

רשום	רשום	רשום	מונפק ונפרע
31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
מספר המניות	מספר המניות	מספר המניות	מספר המניות
5,000,000	5,000,000	4,023,877	3,972,360
		201,959	196,165

א. ההרכב:

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א (*)
כולל מניות המוחזקות על ידי החברה (ראה ב' להלן)

(* כל המניות רשומות על שם ורשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ומקנות למחזיקים בהן זכות הצבעה.

ב. בחודש נובמבר 2015 אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של מניות רגילות של החברה בהיקף של עד 50 מיליוני ש"ח (להלן - תכנית הרכישה) בבורסה או מחוץ לבורסה.

ביום 19 באוגוסט 2018, אישר דירקטוריון החברה לעדכן את התוכנית לרכישה עצמית של מניות רגילות של החברה, על ידי הגדלת היקף המניות בתוכנית הרכישה העצמית בהיקף של 50 מיליוני ש"ח נוספים, כך שהחברה תהא רשאית לבצע רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליוני ש"ח (חלף 50 מיליוני ש"ח).

ביום 29 במרס 2020, החליט דירקטוריון החברה להגדיל את היקף תכנית הרכישה הקיימת של מניות החברה בכ-62.59 מיליוני ש"ח, כך שהסכום הכולל של התוכנית יעמוד על 100 מיליוני ש"ח ולהמשיך את רכישת המניות העצמית מכוחה ובהתאם לסכום הנותר לרכישה במסגרת התוכנית.

בשנת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של 5,794 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. תמורת סכום כולל של 9,955 אלפי ש"ח. מניות אלו שנרכשו על ידי החברה הינן מניות רדומות שאינן מקנות זכויות כלשהן, כל עוד הן בבעלות החברה.

בשנת הדוח הנפיקה החברה 51,517 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. וזאת במסגרת מימוש כתבי אופציה שניתנו לעובדי החברה.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 33: - הון (המשך)

ג. ביום 11 במאי 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף על פיו תוכל בעתיד להנפיק ניירות ערך שונים באמצעות דוחות הצעה.

ד. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 9 בפברואר 2020, לאשר ביצוע הקצאה פרטית, בימים 9 בפברואר 2020 ו-11 בפברואר 2020 הוקצו סך של 72,951 ו-35,449 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, בהתאמה. המניות הוקצו במחיר של 1,688 ש"ח לכל מניה אחת ובסך הכול בתמורה כוללת, נטו של כ-182 מיליוני ש"ח.

ה. דיבידנדים בתקופת הדוח

ביום 29 באוגוסט 2021, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליוני ש"ח (כ-10.53 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 3 באוקטובר 2021.

ביום 23 במרס 2021, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליוני ש"ח (כ-10.6 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 11 באפריל 2021.

ביום 27 בדצמבר 2015 קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד, בהתאם למדיניות החברה לשתף את בעלי המניות ברווחי החברה.

במסגרת מדיניות חלוקת דיבידנד, אחת לשנה קלנדרית. או מידי רבעון, או מספר פעמים בכל שנה, תכריז החברה על חלוקת דיבידנד מיתרת רווחיה הראויים לחלוקה ואשר לא חולקו בעבר, כפי שעולה מדוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים של החברה, בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון.

שיעור דיבידנד לא יפחת מ-40% מהרווח הנקי השנתי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, ובלבד שחלוקת דיבידנד תקיים את הוראות הדין, ובכלל זה מבחני חלוקת דיבידנד הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, תשנ"ט-1999.

בעת קביעת שיעור דיבידנד שיחולק בפועל, דירקטוריון החברה יתחשב בשיקולים עסקיים, לרבות תכנית ההשקעות של החברה, מצבה הפיננסי, עמידתה בדרישות פיננסיות ומגבלות המוטלות עליה ועניינים נוספים, ורשאי אף להחליט כי לא יחולק דיבידנד כלל.

ביום 27 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה את מדיניות החלוקה באותם תנאים, וקבע, בין היתר, כי מדיניות החלוקה תיבחן מחדש בתום שלוש השנים ממועד האשרור, ואולם אין באמור כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לבחון מעת לעת את המדיניות, ולהחליט בכל עת על שינוי המדיניות או שינוי שיעור דיבידנד שיחולק במסגרת במדיניות.

כל חלוקת דיבידנד בפועל תיעשה בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, בכפוף לעמידה בכל התנאים הדרושים לכך על פי דין.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 33: - הון (המשך)

1. תשלום מבוסס מניות

תכניות להקצאת אופציות

(1) מידע בדבר התוכניות בחברה

שוי כתבי האופציה למועד ההענקה	מחיר מימוש	תקופת הבשלה	מסלול התוכנית	כמות כתבי אופציה ליום 31 בדצמבר 2021	כמות כתבי האופציה במועד הענקה	קבוצה ניצעת למועד אישור הדירקטוריון	מועד אישור הדירקטוריון
17.9	1,075 ש"ח וכפוף להתאמות	4 מנות שנתיות שוות מתום שנה ממועד ההקצאה ועד תום 4 שנים מהמועד הנ"ל שיפקעו עד שישה חודשים ממועד ההבשלה של כל מנה, למעט המנה הראשונה שתפקע עד שנה ושישה חודשים ממועד ההבשלה.	רווח הון לפי סעיף 102	66,500	133,000	מנכ"ל	25.06.2019
1.6	881 ש"ח וכפוף להתאמות	5 מנות שנתיות שוות מתום שנה ממועד ההקצאה ועד תום 6 שנים מהמועד הנ"ל.	רווח הון לפי סעיף 102	3,541	8,851	1 מנהל בכיר	19.11.2017
0.9	1,057 ש"ח וכפוף להתאמות	3 מנות שנתיות שוות מתום שנה ממועד ההקצאה ועד תום 4 שנים מהמועד הנ"ל.	רווח הון לפי סעיף 102	2,343	7,029	1 מנהל בכיר	28.08.2019
1.6	1,856 ש"ח וכפוף להתאמות	5 מנות שנתיות שוות מתום שנה ממועד ההקצאה ועד תום 6 שנים מהמועד הנ"ל.	רווח הון לפי סעיף 102	4,365	4,365	1 מנהל בכיר	23.03.2021

על פי תנאי התוכניות, כנגד מימוש כתבי אופציה יוקצו מניות בכמות אשר שווי השוק הכולל שלהן יהיה שווה לסכום ההטבה הכספי שיחושב על פי ההפרש שבין מחיר המימוש ל"שער המניה העתידי" כהגדרתו בתוכנית (מנגנון Cashless Transaction), וזאת בתמורה לתשלום ערך הנקוב.

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה ההוניים. החישוב מתבסס על סטיית תקן שנתית בשיעור של בין 20.8% לבין 26.24%, שיעור היוון שנתי של בין 0.37% לבין 1.03%, תשואת דיבידנד שנתית צפויה בשיעור של 0% (קיים מנגנון התאמה מלא לדיבידנד) ואורך חיים שנע בין 4 שנים לבין 6 שנים.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 33: - הון (המשך)

1. **תשלום מבוסס מניות** (המשך)

תכניות להקצאת אופציות (המשך)

2) **מידע בדבר התוכניות בחברות בנות**

בחודש אוגוסט 2019 נחתם עדכון תכנית להקצאת כתבי אופציה למנכ"ל שתי חברות בנות בבעלות מלאה של החברה (להלן: "המנכ"ל"), וזאת בהמשך לתוכנית להקצאת כתבי אופציות ועדכונה בשנים 2012, 2014 ו-2016 בתנאים הבאים: למנכ"ל הוקצו בכל חברה בת כתבי אופציה בכמות המהווה 5% מהון המניות המונפק של כל חברה (להלן יחד - כתבי האופציה).

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בשלוש מנות שנתיות שוות, החל מתום שנה ותשעה חודשים מהמועד הקובע ועד לתום שלוש שנים ותשעה חודשים מהמועד הקובע. כנגד מימוש כתבי אופציה יוקצו למנכ"ל מניות בכמות אשר שווין יהיה שווה לסכום ההטבה הכספי שיחושב על פי ההפרש שבין "מחיר מניה עתידי" לבין מחיר המימוש, כהגדרתם בתוכנית (מנגנון Cashless Transaction), וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. למרות האמור לעיל, אם במועד המימוש תהיינה החברות הבנות חברות פרטיות (או לחילופין לא אירע אירוע של שינוי שליטה או הקצאה פרטית, כהגדרתם בהסכם), תוענק למנכ"ל תמורה כספית כדלקמן:

(א) בגין חברה בת אחת - תמורה כספית השווה ל-5% מסך הגידול שחל בהון העצמי החל מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד המימוש (בתום תקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2020), לרבות התאמות שיחולו בהונה העצמי של החברה הבת בהתאם להוראות התוכנית.

(ב) בגין חברה בת שנייה - תמורה כספית בגובה הפער בין שווי החברה הבת במועד המימוש, בהתאם למנגנון מוסכם המבוסס על מכפיל 5 ב-EBITDA המחושב על בסיס ממוצע EBITDA תלת שנתי של החברה הבת לתקופה הרלוונטית, מחולק למספר כתבי האופציה שהוצעו לניצע ובתוספת 2.5% מוכפל ברווח הנקי/הפסד המצטבר לשלוש השנים החל מיום 1 בינואר 2020 ועד לתום תקופה של שלוש שנים מאותו מועד והכל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים ו/או השנתיים הרלוונטיים.

ההענקה כפופה לסעיף 3ט' לפקודת מס הכנסה. ההענקה כאמור מטופלת, החל מהדוחות לשנת 2019, כהתחייבות ומשוערכת מידי תקופה לשווי הוגן. שווי כתבי האופציה למועד ההענקה הסתכם לכ-7.2 מיליוני ש"ח.

כמו כן, במסגרת עדכון 2019 נקבעה תקרת תשלומים למנכ"ל לשלוש השנים הרלוונטיות ביחס לכלל שירותי הניהול, הבונוסים השנתיים והתמורות הכספיות ו/או לחילופין שווי מימוש כתבי האופציה כאמור בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל, בסך של כ-18.6 מיליוני ש"ח. בחודש דצמבר 2020 חל עדכון בתקרת התשלומים למנכ"ל כאמור לעיל לסך של כ-20.25 מיליוני ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 34: - מדידת שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את מידרג מדידת השווי ההוגן עבור הנכסים וההתחייבויות העיקריים של הקבוצה.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן:

מידרג שווי הוגן ליום 31.12.2021	מידרג שווי הוגן ליום 31.12.2021	מידרג שווי הוגן ליום 31.12.2021
סה"כ	רמה 3	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים הנמדדים בשווי הוגן

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

5,345	5,345	-
182,599	182,599	-

הלוואות שניתנו לישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (*)

נכסים אשר בגין שוויים ההוגן ניתן גילוי (באור 35)

הלוואה שניתנה לישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (*)

התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן:

התחייבות בגין תמורה מותנית

24,005	24,005	-
--------	--------	---

התחייבויות אשר בגין שוויין ההוגן ניתן גילוי (באור 35)

הלוואות שקליות לא צמודות

668,429	668,429	-
1,099,652	-	1,099,652

איגרות חוב לא צמודות

מידרג שווי הוגן ליום 31.12.2020	מידרג שווי הוגן ליום 31.12.2020	מידרג שווי הוגן ליום 31.12.2020
סה"כ	רמה 3	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים הנמדדים בשווי הוגן

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

2,523	2,523	-
143,416	143,416	-

הלוואות שניתנו לישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (*)

נכסים אשר בגין שוויים ההוגן ניתן גילוי (באור 35)

הלוואה שניתנה לישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (*)

התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן:

התחייבות בגין תמורה מותנית

3,811	3,811	-
-------	-------	---

התחייבויות אשר בגין שוויין ההוגן ניתן גילוי (באור 35)

הלוואות שקליות צמודות מדד

198	198	-
124,995	124,995	-

הלוואות שקליות לא צמודות

60,829	-	60,829
--------	---	--------

איגרות חוב צמודות מדד

1,052,213	-	1,052,213
-----------	---	-----------

איגרות חוב לא צמודות

(*) מוצג במסגרת סעיף השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. ליום 31 בדצמבר 2021, כולל גם יתרת הלוואה שניתנה לחברה כלולה אשר מוצגת בסעיף נכס מוחזק למכירה.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 35: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

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

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי ההנהלות של חברות הקבוצה בהתאם לתחומי פעילותם ולסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים בחברות, זאת באמצעות מעקב שוטף אחר ההתפתחויות בשווקים הרלוונטיים. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה, במידה וישנם התפתחויות חריגות בשוקי המטבע והריבית, בוחנות חברות הקבוצה פעילות בשוקי הנגזרים, על מנת להגן מפני סיכונים ריבית והפרשי שער.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים במכשירים הפיננסיים:

(1) סיכון שער חליפין

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של מטבעות חוץ שונים, בעיקר של הדולר ארה"ב, האירו, הניירה הניגרית, הזלוטי הפולני והרובל הרוסי. סיכון מטבע נובע מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות של החברה (ש"ח).

(2) סיכון מחיר

לקבוצה השקעות בנכסים פיננסיים סחירים. לקבוצה קיימת חשיפה בגין שינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אלה כתוצאה משינוי במחירי השוק שלהם.

(3) סיכון אשראי

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרם הפסד פיננסי לקבוצה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו המזומנים ושווי המזומנים בסך של 674,555 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 - 975,434 אלפי ש"ח) ויתרת ניירות הערך הסחירים בסך של 6,583 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 - 7,236 אלפי ש"ח). הנהלת הקבוצה מעריכה ומאמינה שנכסיה מפוזרים היטב וכי המוסדות הפיננסיים המחזיקים בהשקעות, יציבים פיננסית, ועל כן סיכון האשראי בגינם מינימאלי.

(4) סיכון בגין שיעור ריבית

ליום 31 בדצמבר 2021 לקבוצה התחייבויות פיננסיות כהלוואות לזמן ארוך ואיגרות חוב שהנפיקה החברה הנושאות ריבית קבועה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק. הקבוצה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה זאת.

הלוואות הנושאות שיעור ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינן מלוות בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים.

(5) סיכון מדד מחירים לצרכן

לקבוצה מכשירים פיננסיים, הצמודים לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. סכום ההתחייבויות, נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינם קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ-120 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (כ-229 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 35: - **מכשירים פיננסיים** (המשך)

ב. שווי הוגן

(1) הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים, לרבות ריבית לקבל וריבית לשלם וכן השווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן:

שווי הוגן	שווי הוגן	יתרה בספרים	יתרה בספרים
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

במסגרת הנכסים:

הלוואה שניתנה לישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני *

105,004	63,306	92,458	50,335
---------	--------	--------	--------

במסגרת ההתחייבויות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - בריבית קבועה (כולל חלויות שוטפות)
(**)

198	-	198	-	שקליות צמודות מדד
124,995	668,429	123,683	663,789	שקליות לא צמודות

איגרות חוב (***)

60,829	-	60,003	-	איגרות חוב צמודות מדד (סדרה ג')
1,052,213	1,099,652	991,788	1,047,832	איגרות חוב לא צמודות (סדרות ד', ה' ו-ו')
1,238,235	1,768,081	1,175,672	1,711,621	סה"כ

(*) מוצג במסגרת סעיף השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
 (**) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים, ללא הוצאות נדחות בגין גיוס הלוואות.
 (***) השווי ההוגן של איגרות חוב נסחרות מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן. היתרה בספרים כוללת פרמיה, ריבית לשלם, הוצאות נדחות בגין גיוס אגרות חוב וכן התחייבות שנוצרה כתוצאה מעדכון אמות מידה של סדרות אגרות חוב ד' ו-ה'.

(2) היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר וארוך, בטוחות סחירות, לקוחות, השקעות פיננסיות אחרות, חייבים לזמן קצר וארוך, אשראי לזמן קצר מבנקים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות לזמן ארוך תואמת או קרובה לשוויים ההוגן.

(3) סכום ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים, נטו, ללא זכות חזרה ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכם לסך של כ-214 מיליוני ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 35: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	שינויים אחרים	השפעת השינויים בשערי החליפין שנזקפו להון	השפעת השינויים בשערי חליפין ובמדד המחירים לצרכן	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
69,245	(7,526)	(1,005)	4,134	(7,634)	81,276	הלוואות לזמן קצר
154,218	294	(48)	(334)	62,201	92,105	הלוואות לזמן ארוך
1,037,729	3,078	-	488	(7,309)	1,041,472	אגרות חוב
88,696	105,362	-	-	(60,013)	43,347	זכאים ויתרות זכות
415,830	131,765	(7,722)	-	(133,561)	425,348	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
418,463	190,139	(1,246)	2,823	(114,288)	341,035	התחייבויות בגין חכירה
975,013	567,158	-	-	60,466	347,389	הלוואות למימון מגזר הזכיינות
896,853	8,195	(702)	-	778,524	110,836	הלוואות למימון נדל"ן בייזום
-	102,910	-	-	(155,236)	52,326	דיבידנד לשלם
<u>4,056,047</u>	<u>1,101,375</u>	<u>(10,723)</u>	<u>7,111</u>	<u>423,150</u>	<u>2,535,134</u>	סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	שינויים אחרים	השפעת השינויים בשערי החליפין שנזקפו להון	השפעת השינויים בשערי חליפין ובמדד המחירים לצרכן	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
81,276	14,263	(1,589)	255	5,692	62,655	הלוואות לזמן קצר
92,105	(13,478)	(139)	142	25,012	80,568	הלוואות לזמן ארוך
1,041,472	(4,214)	-	475	69,893	975,318	אגרות חוב
43,347	42,502	-	-	(44,039)	44,884	זכאים ויתרות זכות
425,348	4,771	(16,970)	-	(39,179)	476,726	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
341,035	123,905	(1,169)	2,360	(92,114)	308,053	התחייבויות בגין חכירה
347,389	-	-	-	65,540	281,849	הלוואות למימון מגזר הזכיינות
110,836	(441)	-	-	(273)	111,550	הלוואות למימון נדל"ן בייזום
52,326	141,463	-	-	(89,137)	-	דיבידנד לשלם
<u>2,535,134</u>	<u>308,771</u>	<u>(19,867)</u>	<u>3,232</u>	<u>(98,605)</u>	<u>2,341,603</u>	סה"כ

ד. הרפורמה בריביות הבנצ'מרק (IBORs- Interbank Offered Rates)

כתוצאה מההחלטה של הרגולטורים הגלובליים לבטל בהדרגה את ריביות ה-IBOR ולהחליפן בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs – Risk Free Interest Rates), החברה בוחנת את כל החוזים שלה העלולים להיות מושפעים מהרפורמה, להערכת החברה לרפורמה הנ"ל לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 36 : - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

		<u>חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות</u>	א.
<p>הקבוצה נשלטת על ידי חברת אלקו בע"מ (המאוגדת בישראל). באשר לחברות המוחזקות במישרין על ידי החברה, ראה נספח לדוחות הכספיים מאוחדים.</p>			
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים</u>	ב.
		<u>נכסים</u>	
<u>1,489</u>	<u>5,596</u>		לקוחות
<u>330,729</u>	<u>320,961</u>		הלוואות לחברות כלולות, במסגרת סעיף השקעות בחברות מוחזקות *
<u>6,003</u>	<u>7,065</u>		יתרות חובה אל מול ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
		<u>התחייבויות</u>	
<u>9,097</u>	<u>16,044</u>		ספקים ונותני שירותים - חברות קבוצת אלקו, ללא חברה אם
<u>3,540</u>	<u>2,288</u>		זכאים ויתרות זכות - חברות קבוצת אלקו, ללא חברה אם
<u>1,197</u>	<u>2,756</u>		זכאים - החברה האם
<u>127</u>	<u>166</u>		יתרות זכות אל מול ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<p>יתרת החובה הגבוהה ביותר במהלך השנה בגין הלוואות וחובות שוטפים מול בעל ענין הינה בסך של כ-6,585 אלפי ש"ח (לשנת 2020 - 1,669 אלפי ש"ח).</p>			
<p>ליום 31 בדצמבר 2021, התחייבויות הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (למעט התחייבויות למנהלי חטיבות בחברה מאוחדת אשר נבעו כתוצאה משינוי שליטה), אשר מופיעות במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות וסעיף התחייבויות אחרות לזמן ארוך, מסתכמות לסך של כ-358,323 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 - כ-584,641 אלפי ש"ח).</p>			
<p>(* ליום 31 בדצמבר 2021, לרבות יתרת הלוואה לחברה כלולה אשר מוצגת בסעיף נכס מוחזק למכירה.</p>			

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 36 : - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,912	4,602	14,225
19,329	2,950	16,364
26,172	20,998	29,120
6,847	6,883	7,589

ג. עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים לחברות
כלולות
עלות העבודות והשירותים
הוצאות הנהלה וכלליות - דמי ניהול לחברה האם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,383	15,432	12,564
1	1	1
566	653	812
4	5	4

ד. הטבות לבעלי ענין

שכר ונלוות לבעל ענין המועסק בחברה (*)
מספר המקבלים
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
מספר המקבלים

(*) ראה באור 36 ח' להלן.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 36 : - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות שכר בעל עניין כמפורט בסעיף ד' לעיל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,275	26,172	26,409	הטבות לטווח קצר וארוך
5,411	8,981	4,884	תשלומים מבוססי מניות
<u>31,686</u>	<u>35,153</u>	<u>31,293</u>	

1. לגבי התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים - ראה באור 32 לעיל.

2. ביום 27 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "אלקו"), לתקופה של 3 שנים, החל מיום 21 במרס 2021 (מועד סיומו של הסכם הניהול הקודם) (להלן: "הסכם הניהול"). להלן תיאור עיקרי שירותי הניהול אשר מוענקים במסגרת הסכם הניהול והתמורה בגינם:

שירותי יו"ר דירקטוריון - אלקו תעמיד שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל לחברה, מקרב אחד מבין ה"ה, דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, בהיקף של 60% משרה. בתמורה להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף של 60% משרה לחברה, תשלם החברה לאלקו, במשך כל שנה בתקופת ההסכם סך של 1,350 אלפי ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כדין, כנגד חשבונית. סך דמי הניהול יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש פברואר 2021. סכום זה יהווה תשלום בגין עלות העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון ולא ישולמו לו תגמולים נוספים פרט להחזר הוצאות סביר בגין הוצאות ספציפיות בקשר עם מילוי תפקידו (סכום החזר ההוצאות כאמור, יבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה, אחת לשנה). התשלום ישולם על ידי החברה לאלקו על בסיס חודשי (1/12 מהסכום שלעיל מדי חודש).

שירותי דירקטורים - אלקו תעמיד לחברה, מקרב נושאי המשרה באלקו, חברות קבועה של דירקטורים מטעמה בדירקטוריון החברה. בתמורה להעמדת שירותי הדירקטורים על ידי אלקו, תשלם החברה לאלקו, מדי שנה, במשך כל שנה בתקופת ההסכם, עבור כל דירקטור שהינו נושא משרה באלקו, אשר יכהן כדירקטור בחברה (לא כולל שירותי יו"ר דירקטוריון), את הסכומים כדלקמן: גמול שנתי וגמול השתתפות עבור כל ישיבה שהדירקטור ישתתף בה, בהתאם לסכומים המקובלים בחברה. סכום הגמול השנתי וגמול השתתפות הנהוגים כיום בחברה הינם הסכומים המרביים הקבועים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שיעודכנו מעת לעת בהתאם לדרגת החברה. החברה לא תשלם גמול דירקטורים כאמור ליותר משני דירקטורים שהינם נושאי משרה באלקו (לא כולל יו"ר הדירקטוריון). התשלומים ישולמו לאלקו בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית, במועדי התשלום ליתר הדירקטורים המכהנים בחברה. למועד זה והחל מיום 4 בפברואר 2019, משלמת החברה לאלקו גמול שנתי וגמול השתתפות כאמור בגין שירותיו של מר אבי ישראלי כדירקטור בחברה.

שירותי ניהול נוספים - אלקו תעניק לחברה באמצעות מנהליה ועובדיה שירותים כדלקמן: ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי, שירותי איתור הזדמנויות עסקיות לחברה, השתתפות פעילה בדיוני האסטרטגיה של החברה, פיתוח עסקי, ביקורת פנים, חשבונאות, מיסים, רכש קבוצתי, כספים וכיו"ב. בתמורה לשירותי הניהול הנוספים תשלם החברה לאלקו סך של 2,100 אלפי ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כדין. התשלום ישולם על ידי החברה לאלקו על בסיס חודשי, קרי 1/12 מהסכום מדי חודש. יובהר, כי סכום זה הינו קבוע ולא ישונה במשך כל תקופת ההסכם.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 36 - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ז. (המשך)

מענק בגין שירותי הניהול הנוספים - בנוסף, החברה תשלם לאלקו מדי שנה, בגין שירותי הניהול הנוספים המפורטים לעיל, מענק ניהול שנתי הנגזר מהרווח לפני מס בהתאם לדוח השנתי המבוקר של החברה בשנה הרלוונטית, אשר יבוצעו בו התאמות, כמפורט להלן (להלן: "הרווח המתואם"). לצורך החישוב ינטרלו מהרווח המתואם שערורים של נכסי נדל"ן ורווחי הון או הפסדי הון ממימוש נכסים משוערכים, כפי שאלו מופיעים בספרי החברה. רווח (הפסד) ההון יחושב בהתאם לתמורה ממכירה בניכוי עלות הנכס בספרים והשקעות נוספות שבוצעו, ככל שבוצעו, לאחר מועד הרכישה, כפי שנרשמו בספרי החברה עד למועד המימוש.

מענק הניהול יחושב על פי אחת מהחלופות המפורטות להלן:

חלופה א' - מענק הניהול מבוסס תשואה על מניה - במידה ותשואת מניית החברה תעמוד בתנאים המפורטים בסעיפים 1 עד 3 להלן אזי ישולם סכום המענק המפורט בסעיפים א) עד ד) להלן במלואו בתוספת מע"מ כדין.

1. ביחס לשנת ההסכם הראשונה - אם שער הסגירה של המניה במועד בו חלפו 12 חודשים ממועד כניסתו לתוקף של ההסכם (להלן: "מועד הכניסה לתוקף") משקף עליה בשיעור של 10% לעומת שער הסגירה של המניה במועד הכניסה לתוקף.
 2. ביחס לשנת ההסכם השנייה - אם שער הסגירה של המניה במועד בו חלפו 24 חודשים ממועד הכניסה לתוקף משקף עליה של 21% לעומת שער הסגירה של המניה במועד הכניסה לתוקף.
 3. ביחס לשנת ההסכם השלישית - אם שער הסגירה במועד בו חלפו 36 חודשים ממועד הכניסה לתוקף משקף עליה של 33.1% לעומת שער הסגירה של המניה במועד הכניסה לתוקף.
- א) בגין רווח מתואם עד לסך של 75,000 אלפי ש"ח, החברה לא תשלם מענק ניהול שנתי.
- ב) בגין רווח מתואם מסך של 75,000 אלפי ש"ח ועד לסך של 80,000 אלפי ש"ח, החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 1%.
- ג) בגין רווח מתואם מסך של 80,000 אלפי ש"ח ועד לסך של 90,000 אלפי ש"ח, החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 2%.
- ד) בגין רווח מתואם מעל סך של 90,000 אלפי ש"ח, החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 6.5%.

חלופה ב' - במידה ותשואת מניית החברה לא תעמוד בתנאים המפורטים בחלופה א' שלעיל, ישולם מענק בסכומים המפורטים להלן, בתוספת מע"מ כדין:

1. בגין רווח מתואם עד לסך של 110,000 אלפי ש"ח, החברה לא תשלם מענק ניהול שנתי.
2. בגין רווח מתואם מסך של 110,000 אלפי ש"ח ועד לסך של 120,000 אלפי ש"ח, החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 1%.
3. בגין רווח מתואם מסך של 120,000 אלפי ש"ח ועד לסך של 130,000 אלפי ש"ח, החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 3%.
4. בגין רווח מתואם מעל לסך של 130,000 אלפי ש"ח, החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 6.5%.

מענק מירבי - על אף האמור לעיל, מענק הניהול לא יעלה על סכום של 4 מיליוני ש"ח בשנה בתוספת מע"מ כדין, כאשר 1.5 מיליוני ש"ח מתוך סכום זה מיוחס לשירותי יו"ר הדירקטוריון.

קיזוז הפסדים - ככל שיהיה לחברה הפסד מתואם, היא לא תשלם באותה שנה מענק. ההפסד המתואם כאמור, יקוזז מהרווח המתואם בשנה או בשנים שלאחר מכן, החל מהשנה העוקבת למענק האחרון ששולם על-פי ההסכם, ללא מגבלת זמן, עד תום תקופת ההסכם.

תשלום רבעוני - המענק ישולם על-ידי החברה לאלקו מדי רבעון, עם פרסום תוצאות הרבעון, כאשר מדרגות הרווח המפורטות לעיל יחושבו באופן יחסי לתקופה הרלוונטית ולאחר פרסום הדוחות השנתיים תיערך התחשבות בגין אותה שנה. דירקטוריון החברה אישר כי התגמול הניתן לחברת האם בגין שירותי הניהול הינו סביר והוגן.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 36 - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ח. על פי הסכם ההעסקה של מנכ"ל החברה כפי שאושר סופית על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 4 ביוני 2015 ו-11 ביוני 2015, זכאי המנכ"ל למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 150 אלפי ש"ח כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. המשכורת החודשית ברוטו למועד הדוח, לאחר הצמדה כאמור, מסתכמת לכ-168 אלפי ש"ח. המנכ"ל זכאי בנוסף למשכורתו, למענק בשיעור של 3% מסכום "הרווח המתואם" (כהגדרתו במדיניות התגמול - ראה להלן), כאשר סך המענק כאמור לא יעלה על סך של 5.5 מיליוני ש"ח בשנה.

"הרווח המתואם" הינו הרווח השנתי לפני מס על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ולפני רווחי/הפסדי הון, רווחי/הפסדי שערך נדל"ן להשקעה, לרבות הפחתות בגין ירידות ערך מלאי מקרקעין שנרכשו ערב כניסת מנגנון התגמול האמור לתוקף. הפסדים ורווחים אלה יחושבו על בסיס מימוש בפועל של אותם נכסים בניכוי סכומים שהוכרו ערב הכניסה של המנגנון האמור לתוקף. כמו כן הרווח המתואם לא יכלול רווח או הפסד שינבע כתוצאה ממימוש פעילות שהופסקה ככל שזו לא הייתה אינטגרלית לעסקי והכנסות החברה, והכל כמפורט במדיניות התגמול של החברה.

ט. בישיבותיהם הנפרדות מיום 25 ביוני 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תכנית להקצאת 133,000 כתיב אופציה בלתי סחירים למנכ"ל החברה (להלן – "כתבי האופציה"), על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961, במסלול רווח הון עם נאמן.

כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות שנתיות שוות החל מתום שנה ממועד העניקה ועד לתום ארבע שנים מהמועד הנ"ל, בהתאמה, ויפקעו עד שישה חודשים ממועד תחילת המימוש של כל מנה, למעט כתיב אופציה מהמנה הראשונה אשר יפקעו בתום שנה ושישה חודשים ממועד הבשלתם. מחיר המימוש בגין כל כתב אופציה הינו 1,075 ש"ח.

בישיבותיהם הנפרדות מיום 4 באוגוסט 2019, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה החליטו לאשר את הקצאת כתיב האופציה ואת העדכון למדיניות התגמול של החברה, על אף התנגדות האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה לאשר את הקצאת כתיב האופציה ואת התיקון למדיניות התגמול של החברה ככל שנוגע להענקת כתיב אופציה למנכ"ל, וזאת בהתאם להוראות סעיפים 272(ג1)(א) ו-267(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999. הערך הכלכלי של ההטבה הכוללת המוענקת, מסתכם בכ-17,859 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים בדבר הסכם הקצאת אופציות למנכ"ל החברה - ראה באור 33.

י. ביום 11 באוקטובר 2021, אישר דירקטוריון החברה, לאחר בחינה ואישור של ועדת הביקורת, את חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות של הביטוח האלמנטרי (ביטוחים שאינם ספציפיים), בין החברות בקבוצת אלקו בע"מ ("אלקו") לתקופת ביטוח של 12 חודשים שתחילתה ביום 1 ביולי 2021, לאחר שנמצא כי תנאי הביטוח שהוצעו לחברה אינם שונים באופן מהותי מהתנאים שהוצעו לאלקו, בעלת השליטה בחברה, ולשאר החברות בקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי שנקבע בהתאם להמלצת יועצים חיצוניים בלתי תלויים. ביום 12 באפריל 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מכהנים ו/או אשר יכהנו בעתיד, בחברה ובחברות בת שלה, מעת לעת, למעט דירקטורים שהם בעלי השליטה ולמעט מנכ"ל החברה, לתקופת ביטוח של 12 חודשים שתחילתה ביום 1 במאי 2020 ועד ליום 30 באפריל 2021 או לחילופין כי החברה רשאית לרכוש פוליסה כאמור לתקופת ביטוח של 18 חודשים, היינו עד ליום 31 באוקטובר 2021. האישור שניתן הינו לפוליסה במסגרתה גבול האחריות הינו 100 מיליוני דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח, הפרמיה לחברה לתקופת ביטוח של 12 חודשים לא תעלה על 150 אלפי דולר ארה"ב וההשתתפות העצמית היא בהתאם לתנאים המקובלים בשוק.

כמו כן, אישרה האסיפה הכללית כי, בכפוף לאישור ועדת התגמול של החברה, החברה תהא רשאית לרכוש מעת לעת פוליסות/ות ביטוח לכיסוי אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה לתקופה (או תקופות עוקבות, לפי העניין), שתסתיים לא יאוחר מיום 30 באפריל 2023, ובלבד שאם היקף הכיסוי הביטוחי או פרמיית הביטוח בגין פוליסות אלו יעלה על 50% בהשוואה לתקופה הקודמת יובאו אלו לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות, בכפוף לכל דין. החברה רשאית לרכוש את הביטוח הנ"ל במסגרת קבוצתית עם אלקו, בעלת השליטה בחברה וחברות נוספות בקבוצת אלקו, ובמקרה זה, תישא החברה בפרמיה לפי חלקה היחסי, בהתאם להמלצת יועץ הביטוח ובכפוף לאישור ועדת התגמול ובגבולות הסכומים שאושרו.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 36 - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

י. (המשך)

ביום 25 במרס 2020 וביום 29 במרס 2020, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי בכפוף לאישור האסיפה הכללית את התקשרויות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה כאמור, יחולו תנאי הפוליסה גם ביחס לדירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה ולמנכ"ל החברה בהתאם להוראות תקנות 1ב(א)(5) ו-1א1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, בהתאמה.

ועדת התגמול והדירקטוריון אישרו, בין היתר, בהתאם להמלצת יועצי הביטוח של החברה, כי תנאי פוליסת הביטוח ביחס לדירקטורים בעלי השליטה וביחס למנכ"ל, זהים לתנאי פוליסת הביטוח ביחס ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, הינם בתנאי שוק, ואין בהם כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

ביום 29 באפריל 2021, התכנסה ועדת התגמול של החברה ואישרה התקשרות בפוליסת ביטוח לכיסוי אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1 במאי 2021 ועד ליום 30 באפריל 2022.

יא. הקבוצה מספקת שרותי בניה, שרותי אחזקה ושרותי ניהול נכסים לחברות אחיות וביניהן אלקטרה נדל"ן בע"מ ואלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ, בהיקפים שאינם מהותיים לקבוצה, במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה ובתנאי שוק.

יב. ביום 5 במרס 2013 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה, הסדר במסגרת חברות קבוצת אלקו בדבר תיחום פעילות בתחום הנדל"ן. ההסדר מתווה מנגנון של הפניית הצעות עסקיות המתקבלות באלקו בע"מ (להלן: "אלקו") אל החברה ו/או אל חברות בת של אלקו, ובכלל זה אלקטרה נדל"ן בע"מ, על-פי תחומי פעילות המוגדרים בהסדר. על פי תנאי ההסדר, החלטות על אי היענות להצעות עסקיות שתועברנה לחברה תתקבלנה על ידי מנכ"ל החברה וועדת הביקורת. ביום 3 בינואר 2016 אושר בדירקטוריון אלקו, לאחר אישור ועדת הביקורת שלה, עדכון להסדר במסגרתו נקבע בהתייחס לחברה, כי הצעות עסקיות המתקבלות באלקו בתחום של ייזום נדל"ן בישראל יוצעו לחברה בלבד, ולא לחברה ואלקטרה נדל"ן בע"מ, כפי שנקבע בהסדר המקורי. עוד קובע ההסדר, כי קבוצת הניהול של אלקו, הכוללת את ה"ה, מיכאל זלקינד (יו"ר דירקטוריון החברה ודירקטור ומנכ"ל משותף באלקו) ודניאל זלקינד (דירקטור בחברה ודירקטור ומנכ"ל משותף באלקו), רואה בכל הצעה עסקית בתחומי הפעילות של קבוצת אלקו המגיעה למי מהם – הצעה שיש להביאה לקבוצת אלקו. יצוין כי החברה פעלה כבר לפי ההסדרים האמורים עוד לפני קבלת ההחלטה האמורה.

יג. במהלך חודש פברואר 2014 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה את מדיניות התגמול של החברה. מדיניות התגמול אושרה על ידי אסיפת בעלי המניות החברה בחודש מרס 2014. מדיניות התגמול תוקנה ביום 26 במאי 2015 באישור האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה).

בישיבותיהם מיום 4 במאי 2021, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לאשר הארכה לתקופה נוספת של מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה בנוסח כמעט זהה לנוסח שאושר על ידי האסיפה הכללית בחודש מרס 2014, למעט שינוי קל בסעיף התקציב המיוחד למענק שנתי נוסף, וזאת על אף התנגדות האסיפה הכללית, בהתאם להוראות סעיף 267א(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999.

יד. הקבוצה, באמצעות אלקטרה דנקו בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מספקת שירותי עבודות גמר ומערכות במלון בבעלות אלקו הוספיטליטי אל.פי, שותפות חוץ זרה בשליטת אלקו בע"מ, בהיקפים שאינם מהותיים לקבוצה, במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה ובתנאי שוק.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 36 : - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

טו. ביום 30 בדצמבר 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, לתקופה של שלוש שנים את חלקה של החברה בהקמת ומימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, על בסיס סכום קבוע וכח האדם המועסקים על ידי החברה בהשוואה ליתר חברות הקבוצה. ביום 27 בדצמבר 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לתקופה של שלוש שנים נוספות, את חלקה של החברה במימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל.

תכנית המלגות כוללת ייסוד קרן על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, להענקת מלגות על ידי אלקו בע"מ, החברה האם של החברה, יחד עם החברות הבנות הציבוריות של אלקו בע"מ ובהן החברה, במסגרתה יוענקו מלגות בהיקף שנתי כולל של עד כ-3 מיליוני ש"ח, למימון שכר לימוד אוניברסיטאי לקידום, בעיקר, לימודי תואר ראשון במוסדות מוכרים להשכלה גבוהה של מקצועות לימוד ריאליים ולימודי הנדסאות שונים. הקרן מיועדת הן לעובדי חברות הקבוצה ובני משפחותיהם מקרבה ראשונה (למעט לבעלי השליטה באלקו בע"מ, ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד או בני משפחותיהם), אשר יעמדו בתנאי הסף לקבלת המלגות, והן לציבור הרחב (בעיקר סטודנטים מרקע סוציו-אקונומי מוחלש).

כל אחת מחברות קבוצת אלקו, לרבות החברה, תתרום לתקציב הקרן סכום קבוע וסכום נוסף בהתאם ליחס כח האדם המועסק על ידי כל חברה כאמור, בהשוואה ליתר חברות קבוצת אלקו. להערכת החברה, התרומה השנתית המקסימלית של החברה בגין שנת פעילות מלאה (לרבות הסכום הקבוע) יעמוד על עד כ-1,025 אלפי ש"ח.

התפעול השוטף של הקרן מבוצע על ידי עמותה בעלת מוניטין הפעילה בתחום, שאינה צד קשור לחברה או לבעלת השליטה בחברה. חלוקת המלגות על ידי העמותה תבוצע על בסיס קריטריונים שנקבעו מראש, כאשר הועדת ההקצאות יישב נציג חברה, כמו גם נציג של חברה בת ציבורית נוספת של אלקו.

טז. עסקאות זניחות:

ביום 28 במרס 2016 אישר דירקטוריון החברה נוהל מאוחד לבחינה ואישור עסקאות עם נושאי משרה, בעלי ענין ו/או בעלי שליטה, כעסקאות שאינן חריגות, פעולות שאינן מהותיות ו/או עסקאות זניחות (להלן - "הנוהל"), אשר מחליף ובא לעדכן את הנהל שאושר בחודש ינואר 2013.

הנוהל קובע ביחס לעסקאות זניחות, כי בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים, עסקה עם צד קשור שאינה עסקה חריגה תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה אחת או יותר (לפי העניין) הינה בשיעור של פחות מ-0.5% או 23 מיליוני ש"ח, הנמוך מבניהם. כן קבעה החברה, כי עסקאות נפרדות מאותו סוג תשוכללנה יחד, כך שאמת המידה של הזניחות תבחן הן ביחס לכל עסקה בודדת, והן ביחס לסך המצטבר השנתי של עסקאות מאותו סוג. לצורך כך, אמת המידה הרלוונטית הינה (א) ברכישת נכס קבוע - היקף העסקה השנתי מול סך כל הנכסים בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה; (ב) במכירת נכס - הרווח/ההפסד השנתי מהעסקה מול הרווח/ההפסד השנתי (קרי רווח/הפסד לארבעה רבעונים) הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים; (ג) בקבלת התחייבות כספית - היקף העסקה השנתי מול סך ההתחייבויות; (ד) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים - היקף העסקה השנתי מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים בארבעת הרבעונים האחרונים; (ה) כל אמת מידה רלוונטית אחרת שתיקבע על ידי החברה, כאשר אמות המידה לעיל אינן מתאימות לעסקה הנבחנת.

בנוסף, אישר הדירקטוריון מתווה לעסקאות שאינן חריגות, כפוף לכך שכל עסקה שתבצע תחת המתווה הינה במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה משפיעה באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, וכי היקפן של כלל העסקאות שתבצענה תחת המתווה לא יעלה על 5% מסך ההכנסות ממכירות ושירותים בארבעת הרבעונים האחרונים.

הליך הבחינה השוטפת של העסקאות ודרכי הפיקוח על יישום הנוהל המאוחד, יעשה על ידי סמנכ"ל הכספים והיועצת המשפטית של החברה.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 37: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. הקבוצה פועלת במספר מגזרי פעילות כדלקמן:

1. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל.
 2. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל.
 3. מגזר הפעלה, שירות ואחזקה.
 4. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום.
 5. זכיינות.
- ראה בנוסף באור 1א'.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

(1) תוצאות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל אלפי ש"ח	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל אלפי ש"ח	הפעלה, שירות ואחזקה אלפי ש"ח	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום אלפי ש"ח	זכיינות אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	סה"כ מאוחד אלפי ש"ח	
4,490,700	1,286,824	2,241,650	435,097	756,735	(236,684)	8,974,322	הכנסות
(222,721)	-	(13,963)	-	-	236,684	-	הכנסות בין מגזריות
<u>4,267,979</u>	<u>1,286,824</u>	<u>2,227,687</u>	<u>435,097</u>	<u>756,735</u>	<u>-</u>	<u>8,974,322</u>	הכנסות מחיצוניים
145,280	88,752	278,204	67,119	117,057	2,725	699,137	רווח מגזרי לפני הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למגזר
(85,196)	(87,183)	(73,357)	(21,406)	(31,496)	-	(298,638)	הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למגזר
<u>60,084</u>	<u>1,569</u>	<u>204,847</u>	<u>45,713</u>	<u>85,561</u>	<u>2,725</u>	<u>400,499</u>	רווח מגזרי
							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
						(1,280)	הנהלה וכלליות
						(1,996)	מכירה ושיווק
						(1,575)	אחרות
						(70,295)	מימון, נטו
							רווח לפני מסים על ההכנסה
						<u>325,353</u>	

(*) לאור רכישת אלקטרה אפיקים בע"מ ואלקטרה אפיקים תחבורה 2021 בע"מ, כאמור בבאור 5 לעיל, ועל מנת לשקף באופן נאות את תוצאות הפעילות של הקבוצה לאחר הרכישה, הוחלט לבחון את תוצאות פעילות תפעול הפרויקטים בהם הקבוצה משמשת כזכיון, יחד עם תוצאות פעילות מגזר הזכיינות. כפועל יוצא, תוצאות פעילות תפעול הפרויקטים בהם משמשת הקבוצה כזכיון סווגו ממגזר הפעלה, שירות ואחזקה למגזר הזכיינות.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 37: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

(1) תוצאות הפעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	
סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות (*) אלפי ש"ח	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום אלפי ש"ח	הפעלה, שירות ואחזקה (*) אלפי ש"ח	פרויקטים למבנים ותשתיות בחול"ל אלפי ש"ח	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל אלפי ש"ח	
7,715,958	(312,467)	176,748	424,455	1,943,136	1,268,013	4,216,073	הכנסות
-	312,467	-	-	(13,931)	-	(298,536)	הכנסות בין מגזריות
<u>7,715,958</u>	<u>-</u>	<u>176,748</u>	<u>424,455</u>	<u>1,929,205</u>	<u>1,268,013</u>	<u>3,917,537</u>	הכנסות מחיצוניים
617,373	1,209	(4,033)	59,972	224,133	136,244	199,848	רווח (הפסד) מגזרי לפני הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למגזר
(191,435)	-	(730)	(17,608)	(50,894)	(72,240)	(49,963)	הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למגזר
<u>425,938</u>	<u>1,209</u>	<u>(4,763)</u>	<u>42,364</u>	<u>173,239</u>	<u>64,004</u>	<u>149,885</u>	רווח (הפסד) מגזרי בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
(58,359)							הנהלה וכלליות
(1,232)							מכירה ושיווק
(5,201)							אחרות
<u>(86,641)</u>							מימון, נטו
<u>274,505</u>							רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) סווג מחדש - לאור רכישת אלקטרה אפיקים בע"מ ואלקטרה אפיקים תחבורה 2021 בע"מ, כאמור בבאור 5 לעיל, ועל מנת לשקף באופן נאות את תוצאות הפעילות של הקבוצה לאחר הרכישה, הוחלט לבחון את תוצאות פעילות תפעול הפרויקטים בהם הקבוצה משמשת כזכייין, יחד עם תוצאות פעילות מגזר הזכיינות. כפועל יוצא, תוצאות פעילות תפעול הפרויקטים בהם משמשת הקבוצה כזכייין סווגו ממגזר הפעלה, שירות ואחזקה למגזר הזכיינות.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 37: - **מגזרי פעילות** (המשך)

ב. **דיווח בדבר מגזרי פעילות** (המשך)

(1) **תוצאות הפעילות** (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	
סה"כ מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	זכיינות (* אלפי ש"ח	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום אלפי ש"ח	הפעלה, שירות ואחזקה (* אלפי ש"ח	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל אלפי ש"ח	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל אלפי ש"ח	
7,007,847	(340,675)	213,333	432,809	1,894,438	1,116,996	3,690,946	הכנסות
-	340,675	-	-	(15,050)	-	(325,625)	הכנסות בין מגזריות
<u>7,007,847</u>	<u>-</u>	<u>213,333</u>	<u>432,809</u>	<u>1,879,388</u>	<u>1,116,996</u>	<u>3,365,321</u>	הכנסות מחיצוניים
679,198	2,701	116,591	77,320	226,894	130,938	124,754	רווח מגזרי לפני הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למגזר
(182,193)	-	(1,046)	(21,278)	(47,779)	(60,740)	(51,350)	הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למגזר
<u>497,005</u>	<u>2,701</u>	<u>115,545</u>	<u>56,042</u>	<u>179,115</u>	<u>70,198</u>	<u>73,404</u>	רווח מגזרי
(53,836)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
(1,144)							הנהלה וכלליות
(1,849)							מכירה ושיווק
(71,409)							אחרות
							מימון, נטו
							רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>368,767</u>							

(*) סווג מחדש - לאור רכישת אלקטרה אפיקים בע"מ ואלקטרה אפיקים תחבורה 2021 בע"מ, כאמור בבאור 5 לעיל, ועל מנת לשקף באופן נאות את תוצאות הפעילות של הקבוצה לאחר הרכישה, הוחלט לבחון את תוצאות פעילות תפעול הפרויקטים בהם הקבוצה משמשת כזכייין, יחד עם תוצאות פעילות מגזר הזכיינות. כפועל יוצא, תוצאות פעילות תפעול הפרויקטים בהם משמשת הקבוצה כזכייין סווגו ממגזר הפעלה, שירות ואחזקה למגזר הזכיינות.

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,917,995	2,350,508
1,018,825	982,203
(*) 1,621,121	1,664,725
867,354	1,542,056
(*) 714,738	1,830,856
485,053	368,255
<u>6,625,086</u>	<u>8,738,603</u>

(2) **נכסים המשמשים את המגזר**

פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל
פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל
הפעלה, שירות ואחזקה
פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
זכיינות
נכסים שאינם מיוחסים

(*) סווג מחדש - ראה הסבר לעיל.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 37: - **מגזרי פעילות** (המשך)

ב. **דיווח בדבר מגזרי פעילות** (המשך)

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,621,143	1,722,869
584,698	561,236
(* 977,092)	1,191,531
256,330	1,165,612
(* 457,084)	1,341,960
1,536,077	1,412,680
<u>5,432,424</u>	<u>7,395,888</u>

(3) התחייבויות המגזר

פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל
פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל
הפעלה, שירות ואחזקה
פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
זכיינות
התחייבויות שאינן מיוחסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
44,041	29,074	42,663
5,681	5,886	5,820
(* 50,916)	(* 63,410)	51,047
12	322	16
(* 221)	(* 3,689)	40,035
4,595	4,347	7,785
<u>105,466</u>	<u>106,728</u>	<u>147,366</u>

(4) עלות רכישת נכסים קבועים ובלתי מוחשיים המשמשים את המגזר (ללא נכסים שאוחדו לראשונה)

פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל
פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל
הפעלה, שירות ואחזקה
פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
זכיינות
רכישת נכסים שאינם מיוחסים

(5) פחת והפחתות בגין נכסים המשמשים את המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
77,220	81,073	84,168
21,023	25,850	32,857
(* 69,864)	(* 71,807)	88,751
30	49	70
(* 7,682)	(* 9,221)	109,385
5,943	7,472	7,979
<u>181,762</u>	<u>195,472</u>	<u>323,210</u>

פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל
פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל
הפעלה, שירות ואחזקה
פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
זכיינות
פחת והפחתות - לא מיוחסים

(* סווג מחדש - ראה הסבר לעיל.)

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 37: - **מגזרי פעילות (המשך)**

ב. **דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)**

(6) מחויבויות ביצוע מגזריות שלא קוימו (צבר עבודות) - פריסה לפי שנים *

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	
	הפעלה, שירות, אחזקה וזכיינות	פרויקטים למבנים ותשתיות בחול"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
סה"כ	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
8,561	3,040	1,068	4,453	לביצוע בשנת 2022
14,386	5,583	805	7,998	לביצוע בשנת 2023 ואילך
<u>22,947</u>	<u>8,623</u>	<u>1,873</u>	<u>12,451</u>	סה"כ

* צבר העבודות לעיל לא כולל את חלקה של הקבוצה בצבר העבודות של ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ג. מידע גיאוגרפי

ישראל אלפי ש"ח	אמריקה אלפי ש"ח	אירופה אלפי ש"ח	אפריקה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
7,627,303	680,342	560,449	106,228	8,974,322	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:
7,315,896	609,760	723,328	89,619	8,738,603	הכנסות לפי שווקים גיאוגרפיים ליום 31 בדצמבר 2021:
7,315,896	609,760	723,328	89,619	8,738,603	נכסים המשמשים את המגזר - לפי מיקומם
6,338,103	999,764	246,721	131,370	7,715,958	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:
6,338,103	999,764	246,721	131,370	7,715,958	הכנסות לפי שווקים גיאוגרפיים ליום 31 בדצמבר 2020:
5,262,674	682,567	566,044	113,801	6,625,086	נכסים המשמשים את המגזר - לפי מיקומם
5,262,674	682,567	566,044	113,801	6,625,086	
5,760,133	730,874	369,982	146,858	7,007,847	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:
5,760,133	730,874	369,982	146,858	7,007,847	הכנסות לפי שווקים גיאוגרפיים

ד. העברות בין המגזרים

הכנסות המגזר, הוצאותיו ותוצאות פעילויותיו כוללות העברות בין המגזרים. להערכת הנהלת הקבוצה, העברות אלו נרשמות לפי מחירי שוק מקובלים ללקוחות חיצוניים בגין מוצרים דומים. ההעברות מבטלות לצורך עריכת הדוחות הכספיים.

ה. לפרטים נוספים בדבר חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו והשקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בחלוקה למגזרים, ראה באור 14 לעיל.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 38: עלות העבודות והשירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,553,179	4,007,182	4,332,946
986,997	1,124,816	1,190,893
1,661,901	1,709,223	1,952,940
348,104	351,711	353,019
233,569	195,142	643,218
(351,191)	(321,438)	(237,929)
<u>6,432,559</u>	<u>7,066,636</u>	<u>8,235,087</u>
2,886,661	3,337,032	3,513,728
486,081	497,464	562,142
70,780	75,364	77,686
109,657	97,322	179,390
<u>3,553,179</u>	<u>4,007,182</u>	<u>4,332,946</u>
426,130	440,793	620,159
429,318	489,059	401,937
12,370	14,536	16,796
119,179	180,428	152,001
<u>986,997</u>	<u>1,124,816</u>	<u>1,190,893</u>
552,498	653,497	776,601
816,127	818,415	892,827
58,736	61,073	79,061
234,540	176,238	204,451
<u>1,661,901</u>	<u>1,709,223</u>	<u>1,952,940</u>
348,104	349,708	352,952
-	2,003	67
<u>348,104</u>	<u>351,711</u>	<u>353,019</u>
211,632	166,221	61,362
5,917	5,670	247,075
7,682	9,221	103,584
-	-	172,725
8,338	14,030	58,472
<u>233,569</u>	<u>195,142</u>	<u>643,218</u>

עלות פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל (א)
עלות פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל (ב)
עלות הפעלה, שירות ואחזקה (ג) *
פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום (ד)
זכיינות (ה) *
קיצוזים בין מגזרים

א. עלות פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

חומרים
שכר עבודה
פחת והפחתות
אחרות

ב. עלות פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

חומרים
שכר עבודה
פחת והפחתות
אחרות

ג. עלות הפעלה, שירות ואחזקה *

חומרים
שכר עבודה
פחת והפחתות
אחרות

ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

עלות מלאי מקרקעין שנמכר
פחת והפחתת שווי מלאי

ה. זכיינות *

חומרים
שכר עבודה
פחת והפחתות
אחזקת אוטובוסים
אחרים

(* סווג מחדש - ראה הסבר לעיל.)

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 39א': - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
143,525	158,920	180,972
17,201	19,225	24,643
68,456	64,766	86,714
229,182	242,911	292,329
6,847	6,883	7,589
<u>236,029</u>	<u>249,794</u>	<u>299,918</u>

משכורות והוצאות בקשר לעובדים

פחת

אחרות

דמי ניהול לחברה האם (1)

(1) ראה בנוסף באור 36ז'.

באור 39ב': - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,277	16,339	17,989
12,393	11,284	15,974
5,510	5,645	6,110
1,156	565	513
<u>34,336</u>	<u>33,833</u>	<u>40,586</u>

פחת והפחתות

פרסום ושיווק

משכורות והוצאות בקשר לעובדים

אחרות

באור 39ג': - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,037	1,429	(2,030)
-	-	(3,384)
121,044	(142)	-
<u>(1,869)</u>	<u>(11,353)</u>	<u>(1,422)</u>
<u>120,212</u>	<u>(10,066)</u>	<u>(6,836)</u>

רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע, נטו

פחת והפחתות

רווח (הפסד) ממימוש ושערוך השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

אחרות, נטו

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 40א': - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,544	7,342	18,235	בגין פקדונות לזמן קצר, הפרשי שער ואחרים
5,147	3,826	1,676	בגין מתן הלוואות לזמן ארוך
-	5,671	1,980	בגין התאמת התחייבות פיננסית
5,799	49	-	בגין ניירות ערך סחירים ועסקאות אקדמה
5,179	5,430	9,408	בגין הלוואות שניתנו לישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>32,669</u>	<u>22,318</u>	<u>31,299</u>	

באור 40ב': - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,968	31,122	40,535	בגין איגרות חוב (*)
49,030	45,663	7,439	בגין התאמת התחייבויות פיננסיות בקשר עם רכישת חברות
3,422	6,018	27,996	בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
7,084	2,866	2,008	בגין הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
9,377	9,120	10,814	בגין התחייבויות בגין חכירה
2,197	14,170	12,802	בגין הפרשי שער ואחרים
<u>104,078</u>	<u>108,959</u>	<u>101,594</u>	

(*) לרבות הוצאה חד פעמית בסך של כ-8.2 מיליוני ש"ח, ראה באור 28 לעיל.

באור 41: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985

על פי החוק עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007.

תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 41: - **מסים על ההכנסה** (המשך)

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

- (1) שיעור מס החברות בישראל הינו 23%.
 חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.
 בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערורך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיעורך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.
- (2) שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם:
 ארה"ב - 36% (לרבות מס עירוני), הולנד - 25.8%, פולין - 19%, אנגולה - 25%, קפריסין - 12.5%, בולגריה - 10%, רוסיה - 20%, לטביה - 20%, ניגריה - 30%, רומניה - 16%, גרמניה - 35% (לרבות מס עירוני).
- (3) על מנת לתת תוקף פורמאלי ליחסים השוררים בין חברה מאוחדת הרשומה בא"י מארשל לבין חברה בת שלה הפועלת בניגריה, נחתם בין החברה המאוחדת הנ"ל לבין החברה הבת שלה הסכם שליחות עם החברה הבת הניגרית, בתוקף ממועד רכישת השליטה בה. על פי הוראות הסכם השליחות החברה הניגרית פועלת כשלוח של החברה המאוחדת (אשר פעילותה בא"י מארשל אינה כפופה לחבות במס בא"י מארשל). לדעת הנהלת הקבוצה ויועציה המקצועיים, ובהתבסס על הסכם השליחות שנחתם, הרי שמתקיימים בפועל יחסי שליחות בין החברות האמורות כך שכל פעילותה של חברת הבת בניגריה משויכת לחברה בא"י מארשל.

ג. שומות מס סופיות

לחברה ולמספר חברות מאוחדות שלה, הפועלות בישראל, הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2014 ועד 2020. חלק מהחברות המאוחדות הפועלות בישראל טרם נישמו מיום היווסדן. לגבי חברות הפועלות בחו"ל, לחלקן הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2017 ועד 2018 וחלקן טרם נישמו מיום היווסדן.

בחודש דצמבר 2021, הוציא פקיד השומה לחברה שומות לפי מיטב השפיטה בעבור שנת המס 2016 ועד 2019 וכן ביום 10 בפברואר, 2022 הוציא פקיד השומה לחברה צו לגבי שנת המס 2015 בגין מחלוקות שנתגלעו בין הצדדים, בין היתר, בנוגע לאופן התרה ויחוס הוצאות המימון בחברה וכן בנוגע לפעילות החברה בחו"ל. החברה הגישה השגה וערעור על החלטת פקיד השומה וזאת מאחר שלעמדתה עומדות לצידה טענות הסותרות את קביעותיו של פקיד השומה.

בחודש ספטמבר 2020, נחתם הסדר שומה חלקי בין החברה ואלקטרה השקעות, אחת מהחברות הבנות כאמור לעיל, ובין פקיד השומה, ביחס לשינוי מבנה בקבוצה. במסגרת הסדר זה חברה בת בבעלות אלקטרה השקעות תמכור לאחרונה מספר חברות בנות המחזיקות הנכסים במזרח אירופה (להלן: "חברות הנכס") בתמורה להפחתת השקעה של אלקטרה השקעות בשטר הון בסך של כ-291,667 אלפי ש"ח. מיד ובסמוך, תמכור אלקטרה השקעות את חברות הנכס לשותפות בבעלות החברה בתמורה להפחתת סכום ההשקעה של החברה בשטרי הון של אלקטרה השקעות בסכום זהה. בהתאם להסדר שומה חלקי זה, העברת חברות הנכס כמתואר לעיל הינה ללא כל חבות במס בישראל באלקטרה השקעות ו/או במי מחברות הקבוצה (להלן: "שינוי המבנה"). שינוי המבנה כאמור, בהתאם להסכם כאמור, הושלם בפועל ביום 15 באפריל, 2021.

כמו כן, בתקופת הדוח הוציא פקיד השומה לאלקטרה אלקו התק"ש בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, שומות לפי מיטב השפיטה בעבור שנות המס 2016 ועד 2019 בגין מחלוקות שנתגלעו בין הצדדים, בין היתר, בנוגע לאופן חישוב הכנסותיה והוצאותיה מעבודות בביצוע, רווח הון ממכירת חברות מוחזקות ואופן ההכרה בהכנסה בגין שותפות מוחזקת. החברה הבת הגישה השגה על החלטת פקיד השומה וזאת מאחר שלעמדתה עומדות לצידה טענות הסותרות את קביעותיו של פקיד השומה.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 41: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

הרכב ותנועה בהתחייבות המסים הנדחים, נטו בגין סעיפים מאזניים, כמוצג בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

סה"כ אלפי ש"ח	הפרשי עיתוי אחרים אלפי ש"ח	זכויות עובדים אלפי ש"ח	רכוש קבוע אלפי ש"ח	
120,110	130,726	(20,085)	9,469	יתרה ליום 1 בינואר 2019
12,884	13,143	(520)	261	זקיפה לרווח או הפסד
(348)	478	(826)	-	זקיפה לרווח (הפסד) כולל אחר
(1,147)	(1,147)	-	-	הפרשי תרגום
1,193	1,193	-	-	חברות שאוחדו לראשונה
1,136	1,136	-	-	פעילות שהופסקה
1,349	1,349	-	-	אחר
135,177	146,878	(21,431)	9,730	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(60,193)	(59,761)	(1,757)	1,325	זקיפה לרווח או הפסד
(6,520)	(7,219)	699	-	זקיפה לרווח (הפסד) כולל אחר
975	989	(24)	10	הפרשי תרגום
(935)	(935)	-	-	חברות שאוחדו לראשונה
(26)	(26)	-	-	אחר
68,478	79,926	(22,513)	11,065	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(1,025)	3,182	(2,804)	(1,403)	זקיפה לרווח או הפסד
271	(170)	441	-	זקיפה לרווח (הפסד) כולל אחר
1,059	1,075	(12)	(4)	הפרשי תרגום
58,839	17,177	(6,364)	48,026	חברות שאוחדו לראשונה
127,622	101,190	(31,252)	57,684	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

ה. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
87,978	97,091	105,328
13,697	(3,788)	(7,204)
101,675	93,303	98,124

מסים שוטפים

מסים בגין שנים קודמות ומסים נדחים

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 41: - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
368,767	274,505	325,353	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
84,816	63,136	74,831	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
1,571	2,168	4,774	הפרשים משיעורי מס שונים החלים בחו"ל
(5,258)	(10,131)	6,275	הפרשים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
-	(32)	(14,869)	ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות בגינם לא הוכרו מיסים נדחים בעבר
(953)	(1,269)	(863)	חלק הקבוצה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
8,794	(6,645)	6,347	הבדלים בין כללי המדידה לצורכי דיווח חשבונאי לבין אלה לצורכי מס
9,833	12,889	7,303	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצרכי מס
813	8,733	(4,794)	מסים בגין שנים קודמות (בניכוי הפרשות שבוצעו בשנים קודמות)
2,059	24,454	19,120	אחרים, נטו
101,675	93,303	98,124	מסים על ההכנסה

2. ליום 31 בדצמבר 2021 נצברו לחברות הקבוצה הפסדים נצברים לצורכי מס בסכום כולל הנאמד בכ-206 מיליוני ש"ח. למועד הדוחות הכספיים, בגין סך של כ-42 מיליוני ש"ח, לא נרשמו נכסי מסים נדחים בגלל אי ודאות בניצול הפסדים כאמור בעתיד הנראה לעין.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 42: - הפסד מפעילות שהופסקה

ביום 28 באוגוסט 2019 החליט דירקטוריון חברה בת של החברה על הפסקת פעילות בתחום הסלולר והתקשורת בחברה הבת אשר הוצג במסגרת מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ומגזר ההפעלה, שירות ואחזקה. לאור כך, תוצאות פעילות זו סווגו החל מהרבעון השלישי של שנת 2019 כפעילות שהופסקה, בגינה נבע לקבוצה הפסד של כ-21 מיליוני ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. להלן תוצאות הפעילות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,010	-	-	הכנסות ממכירות
(36,617)	-	-	עלות המכירות
(10,607)	-	-	הפסד גולמי
(1,732)	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,882)	-	-	הוצאות אחרות
(19,221)	-	-	הפסד תפעולי
(680)	-	-	הוצאות מימון, נטו
(19,901)	-	-	הפסד לפני מסים על ההכנסה
(1,389)	-	-	מסים על ההכנסה
<u>(21,290)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הפסד מפעילות שהופסקה

באור 43: - רווח נקי (הפסד) למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
243,727	149,647	195,625	רווח (הפסד) ששימש לחישוב רווח בסיסי למניה (באלפי ש"ח):
(21,290)	-	-	מפעילויות נמשכות
<u>222,437</u>	<u>149,647</u>	<u>195,625</u>	מפעילויות שהופסקה
<u>3,626</u>	<u>3,750</u>	<u>3,793</u>	כמות המניות המשוקללת ששימשה לחישוב רווח נקי בסיסי למניה (באלפים)
243,727	149,647	195,625	רווח (הפסד) ששימש לחישוב רווח מדולל למניה (באלפי ש"ח):
(21,290)	-	-	מפעילויות נמשכות
<u>222,437</u>	<u>149,647</u>	<u>195,625</u>	מפעילויות שהופסקה
<u>3,692</u>	<u>3,818</u>	<u>3,829</u>	כמות המניות המשוקללת ששימשה לחישוב רווח נקי מדולל למניה (באלפים)

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 44: - אירועים לאחר תאריך הדוח

- א. ביום 10 בינואר 2022, אלקטרה תשתיות בע"מ (חברה בת של החברה המוחזקת בשיעור של 85%) (להלן - "אלקטרה תשתיות"), קיבלה הודעה כי אושרה זכייתה במכרז של מקורות חברת מים בע"מ, לתכנון וביצוע קידוחי בארות מים, כולל התקנת תחנות שאיבה בכל רחבי הארץ.
- סך התמורה הצפויה בגין ביצוע העבודות בפרויקט, עומדת על סך של כ-300 מיליוני ש"ח. היקף ההתקשרות נקבע לתקופה של ארבע שנים וחצי. העבודות צפויות להתחיל במהלך החציון הראשון של שנת 2022.
- ב. ביום 16 בינואר 2022, אלקטרה תשתיות (חברה בת של החברה המוחזקת בשיעור של 85%) (להלן - "אלקטרה תשתיות"), קיבלה הודעה כי אושרה זכייתה במכרז של נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ("נתיבי ישראל") להסבת גופי תאורה מנ"ג ל-LED, מתן שירותי אחזקה למערכות ומתקני חשמל ותאורה וביצוע עבודות יזומות בכלל שטחי מדינת ישראל.
- תקופת ההתקשרות נקבעה לחמש שנים, כאשר לנתיבי ישראל קיימת אופציה להארכת ההתקשרות בתקופות נוספות שלא תעלינה על חמש שנים נוספות.
- סך התמורה הצפויה בגין ביצוע העבודות בפרויקט לאורך תקופת ההתקשרות (לרבות תקופת האופציה) עומדת על סך של כ-600 מיליוני ש"ח.
- ג. ביום 30 בינואר 2022, החברה קיבלה הודעה מנ.ת.ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן: "נ.ת.ע"), על בחירת הצעה של חברת טי. אמ. טי - תל אביב מטרופוליסן טראמווי בע"מ, חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 40.05% (להלן: "הזוכה") כהצעה זוכה במכרז למימון, תכנון, הקמה ותחזוקה של הרכבת הקלה בקו הירוק במטרופולין ת"א.
- תקופת הזיכיון תעמוד על 25 שנים וכוללת תקופת הקמה של כ-5 שנים ותקופת תחזוקה של כ-20 שנים. על פי הוראות המכרז והסכם הזיכיון, על הזוכה להשלים הליך סגירה פיננסית לפרויקט בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם הזיכיון.
- להערכת החברה, סך התמורה הצפויה לזוכה לאורך תקופת הזיכיון עומדת על סך של כ-9 מיליארד ש"ח (כולל מענקי הקמה בכפוף לעמידה במספר אבני דרך).
- ד. ביום 1 במרס 2022, אשררה מעלות S&P את דירוג החברה ואגרות החוב (סדרות ד' וה') בדירוג A+Stable.
- ה. בשלהי חודש פברואר 2022, החלה מלחמה בין רוסיה ואוקראינה. כתוצאה מכך, מדינות שונות, ובהן ארה"ב ומדינות האיחוד האירופי החלו להטיל שורה של סנקציות פיננסיות וכלכליות שונות על רוסיה, אשר התבטאו בין היתר, בהוצאת בנקים רוסיים ממערכת התשלומים העולמית (SWIFT) ועצירת עסקאות עם תאגידים רוסיים. פעולות אלה מגבילות את יכולת הבנק המרכזי של רוסיה לתמוך ברובל וכתוצאה מכך, חל פיחות משמעותי בשער הרובל אל מול הש"ח ולפגיעה בכלכלת רוסיה.
- לאור חוסר היכולת לצפות את התמשכותם והשפעתם של האירועים הפוליטיים והכלכליים הנובעים מהאירוע, אין ביכולת הקבוצה להעריך בשלב זה את ההשפעה העתידית על שווי מלאי מקרקעין שבבעלות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ומוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה כאמור בביאור 14 ג' לעיל (להלן: "החברה הכלולה"), על פעילותה העתידית של החברה הכלולה ו/או על יכולתה להעביר כספים מחוץ לגבולות רוסיה. ככל והסנקציות ימשכו, אזי יתכן ותהיה לכך השפעה על שווי מלאי המקרקעין של החברה הכלולה. לאור האמור לעיל, נכללה הפניית תשומת לב בדוח רואה החשבון המבקר במסגרת הדוחות הכספיים של החברה הכלולה בקשר עם המצב הפוליטי והכלכלי ברוסיה. הנהלת הקבוצה תמשיך ותעקוב אחר ההתפתחויות והשפעתן על המצב ברוסיה ותבחן את ההשפעה על דוחותיה הכספיים. הנהלת החברה מעריכה בהתבסס על שער החליפין של הדולר-רובל סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, אשר עומד על כ-104 רובל לדולר, כי הונה העצמי של החברה יקטן בכ-31 מיליוני ש"ח, מתוכו סך של כ-8 מיליוני ש"ח יזקפו לדוח רווח והפסד כהוצאות מימון והיתרה תיזקף לקרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ כחלק מההון העצמי של החברה.

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 44: - אירועים לאחר תאריך הדוח (המשך)

1. במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליוני ש"ח (כ-10.47 ש"ח למניה).

נספח לדוחות הכספיים מאוחדים
רשימת חברות פעילות עיקריות מוחזקות במישרין
ליום 31 בדצמבר 2021

שם החברה	מדינת מושב	שיעור השליטה הבעלות על ידי החברה המחזיקה %
אלקטרה בניה בע"מ	ישראל	100
אלקטרה אלקו התק"ש בע"מ	ישראל	100
סי.אי.טק מערכות (2015) בע"מ	ישראל	100
א. צום מעליות בע"מ	ישראל	100
אלקטרה אפ אם - אחזקת מבנים ומערכות בע"מ	ישראל	100
נכסי אריאל בע"מ	ישראל	100
אלקטרה דנקו בע"מ	ישראל	100
אלקטרה טכנולוגיות חכמות בע"מ	ישראל	100
אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	ישראל	100
אלקטרה זכיינות בע"מ	ישראל	100
אלקטרה אפיקים בע"מ	ישראל	51
אלקטרה תשתיות בע"מ	ישראל	85
פ.ק. אלקטרה בע"מ	ישראל	100
אלקטרה תעמל - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	ישראל	75
אלקטרה פתרונות חנייה בע"מ	ישראל	100
קמפוס אלקטרה בע"מ	ישראל	100
פי.אס.פי השקעות בע"מ	ישראל	25.5
מבט לנגב בע"מ	ישראל	14.3
Electra USA INC.	ארה"ב	100
Electech Holdings BV	הולנד	100



אלקטרה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים מאוחדים

המיוחסים לחברה ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן עניינים

עמוד	
252.....	דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'.....
253.....	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר.....
254.....	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה.....
255.....	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה.....
256.....	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה.....
258.....	מידע נוסף.....

EXCELLENCE ACROSS DECADES

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים.

EXCELLENCE ACROSS DECADES

לכבוד
בעלי המניות של חברת אלקטרה בע"מ

א.ג.ב.,

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה בע"מ (להלן - החברה), לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-33,841 אלפי ש"ח וכ-27,889 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכמו לסך של כ-4,440 אלפי ש"ח, כ-890 אלפי ש"ח וכ-4,307 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. המידע הכספי הנפרד של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב
22 במרס 2022

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	מידע נוסף	
			נכסים שוטפים
406,622	216,938	א	מזומנים ושווי מזומנים
-	36,233		מזומן מוגבל
164,410	261,168		לקוחות
19,822	21,248		חייבים ויתרות חובה
269,943	276,334		הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
49,113	54,206		מלאי
204,759	95,046		יתרות חו"ז עם חברות מוחזקות
-	128,562	ו(14)	נכס מוחזק למכירה
<u>1,114,669</u>	<u>1,089,735</u>		
			נכסים לא שוטפים
70,429	73,478		רכוש קבוע, נטו
160,435	147,876		נכסי זכות שימוש, נטו
47,769	53,667		נכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	5,345		חייבים לזמן ארוך
4,482	20,209	ד	מסים נדחים
<u>2,177,070</u>	<u>2,288,968</u>		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות נטו, לרבות מוניטין
<u>2,460,185</u>	<u>2,589,543</u>		
<u>3,574,854</u>	<u>3,679,278</u>		
			התחייבויות שוטפות
34,286	34,286	ג	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
131,972	73,065		חלויות שוטפות של איגרות חוב
34,846	32,302		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
197,140	274,327	ג	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
384,800	156,772	ג	זכאים ויתרות זכות
172,525	155,788		התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
113,356	301,923		יתרות חו"ז עם חברות מוחזקות
<u>1,068,925</u>	<u>1,028,463</u>		
			התחייבויות לא שוטפות
85,714	51,428	ג	הלוואות מתאגידים בנקאיים
909,500	964,664		איגרות חוב
134,144	124,222		התחייבויות בגין חכירה
33,012	51,047		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
17,736	18,363		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
125,443	144,489		יתרות חו"ז לא שוטפות עם חברות מוחזקות
27,306	72,062	ד	מסים נדחים
<u>1,332,855</u>	<u>1,426,275</u>		
<u>1,173,074</u>	<u>1,224,540</u>		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>3,574,854</u>	<u>3,679,278</u>		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

22 במרס 2022

יצחק ניסים
ממנכ"ל כספים

איתמר דויטשר
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	מידע נוסף
1,155,348	1,280,185	1,452,864	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
139,503	202,680	173,441	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים לחברות מוחזקות
1,294,851	1,482,865	1,626,305	סה"כ הכנסות
1,208,388	1,357,603	1,412,921	עלות העבודות והשירותים
72,434	105,149	185,408	עלות העבודות והשירותים מחברות מוחזקות
1,280,822	1,462,752	1,598,329	סה"כ עלות העבודות והשירותים
14,029	20,113	27,976	רווח גולמי
(82,637)	(86,079)	(86,234)	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
27,638	26,488	82,960	השתתפות בהוצאות ודמי ניהול מחברות מוחזקות
22,167	(1,097)	(1,573)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
278,960	237,017	244,012	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
246,128	176,329	239,165	
260,157	196,442	267,141	רווח תפעולי
10,361	6,350	15,821	הכנסות מימון
(55,721)	(54,942)	(56,686)	הוצאות מימון
6,455	11,125	320	הכנסות מימון בגין חברות מוחזקות, נטו
(38,905)	(37,467)	(40,545)	הוצאות מימון, נטו
221,252	158,975	226,596	רווח לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
1,185	(9,328)	(30,971)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
222,437	149,647	195,625	רווח נקי המיוחס לחברה
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
(1,007)	958	-	רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(667)	1,095	1,882	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:			
(4,509)	5,834	(1,448)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(36,858)	(64,327)	(41,576)	חלק החברה בהפסד כולל אחר, נטו המיוחס לחברות מוחזקות
(43,041)	(56,440)	(41,142)	סה"כ הפסד כולל אחר המיוחס לחברה
179,396	93,207	154,483	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
222,437	149,647	195,625	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
			רווח נקי המיוחס לחברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
51,561	57,907	58,157	פחת והפחתות
114	41	627	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
288	344	(196)	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו
6,975	12,787	7,408	עלות תשלום מבוסס מניות
(1,997)	4,944	29,029	מסים נדחים, נטו
15,013	13,248	2,464	שחיקת חייבים, התחייבויות לזמן ארוך והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
216,216	97,903	155,381	קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת המיוחסות לחברות מוחזקות
(278,960)	(237,017)	(244,012)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(12,765)	18,286	(96,758)	ירידה (עלייה) בלקוחות
10,719	(43,563)	47,775	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(5,953)	(29,357)	(6,391)	עלייה בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
(4,496)	(1,546)	(5,093)	עלייה במלאי
5,690	(31,501)	77,187	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(27,289)	27,006	(37,472)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
14,822	33,715	(16,737)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(10,062)	(76,803)	(28,631)	
212,375	72,844	166,994	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
(237,098)	(161,194)	(87,114)
-	-	(36,233)
(26,710)	(21,399)	(30,316)
392	326	288
873	769	(5,350)
105,080	61,528	77,410
1,417	-	-
<u>(156,046)</u>	<u>(119,970)</u>	<u>(81,315)</u>
36	182,272	52
(3,370)	(6,235)	(9,955)
(70,150)	(60,682)	(80,252)
164,786	195,713	118,214
46,169	59,197	46,498
(125,820)	(125,820)	(125,523)
(14,072)	(27,738)	(182,676)
(39,550)	(43,166)	(41,721)
<u>(41,971)</u>	<u>173,541</u>	<u>(275,363)</u>
14,358	126,415	(189,684)
265,849	280,207	406,622
<u>280,207</u>	<u>406,622</u>	<u>216,938</u>
37,131	42,429	96,277
4,130	5,958	2,162
1,189	861	2,369
2,638	580	1
<u>-</u>	<u>133,963</u>	<u>-</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

השקעה בחברות מוחזקות, נטו
עלייה במזומן מוגבל
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש רכוש קבוע והשקעות
ירידה (עלייה) בחייבים לזמן ארוך, נטו
החזר הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
מיזוג לראשונה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

הנפקת הון מניות, נטו
רכישת מניות אוצר, נטו
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
הנפקת איגרות חוב, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון איגרות חוב
פירעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
פירעון התחייבויות בגין חכירה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

א.מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך השנה בחברה עבור:

ריבית

מס הכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך השנה בחברה עבור:

ריבית

מס הכנסה

ב.פעולות מהותיות שלא במזומן

התחייבות בגין רכישת החזקות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה מוחזקות

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

מידע נוסף

א. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (באלפי ש"ח):

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה לאירו	בהצמדה לדולר	
					31 בדצמבר 2021
216,938	206,844	107	529	9,458	מזומנים ושווי מזומנים
					31 בדצמבר 2020
406,622	393,339	16	1,640	11,627	מזומנים ושווי מזומנים

ב. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה:

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח):

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
164,410	261,168	לקוחות
1,972	5,773	חייבים ויתרות חובה
204,759	95,046	יתרות חו"ז עם חברות מוחזקות
269,943	276,334	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
641,084	638,321	

2. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח):

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
636,672	637,220	ללא הצמדה
4,412	1,101	במטבע חוץ או בהצמדה לו
641,084	638,321	

מידע נוסף

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

1. התחייבויות לספקים ולנותני שירותים המיוחסות לחברה (באלפי ש"ח):

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
182,735	273,368	חובות פתוחים
14,405	959	המחאות לפירעון
<u>197,140</u>	<u>274,327</u>	

2. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח):

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
76,593	83,413	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
62,687	45,790	מוסדות ממשלתיים
17,049	17,066	הוצאות לשלם
10,148	10,503	זכאים ויתרות זכות אחרות
218,323	-	התחייבויות בגין אופציית מכר למיעוט (כולל חלויות שוטפות)
<u>384,800</u>	<u>156,772</u>	

3. אשראי מתאגיד בנקאי המיוחס לחברה:

לחברה שתי הלוואות מתאגידים בנקאיים בשיעור ריבית ממוצע של 2.97%.

מידע נוסף

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

4. סיכון נזילות המיוחס לחברה

הטבלאות שלהלן מציגות את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 (באלפי ש"ח):

								31 בדצמבר 2021
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	טרם נקבע	סה"כ	
-	-	-	-	-	-	-	100,165	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות של איגרות חוב לזמן ארוך)
-	-	-	-	-	-	-	274,327	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	-	-	-	-	-	-	152,677	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	-	-	-	-	155,788	התחייבויות בגין עבודות בחו"י הקמה
-	-	-	-	-	-	144,489	446,412	יתרות זכות עם חברות מוחזקות הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
34,286	17,142	-	-	-	-	-	51,428	איגרות חוב
135,921	135,921	135,921	135,921	386,510	-	-	930,194	התחייבויות בגין חכירה
23,028	16,423	12,329	12,773	59,669	-	-	156,524	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
29,989	928	20,130	-	-	-	-	51,047	
<u>223,224</u>	<u>170,414</u>	<u>168,380</u>	<u>148,694</u>	<u>446,179</u>	<u>144,489</u>	<u>2,318,562</u>	<u>1,017,182</u>	
								31 בדצמבר 2020
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	טרם נקבע	סה"כ	
-	-	-	-	-	-	-	159,808	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות של איגרות חוב לזמן ארוך)
-	-	-	-	-	-	-	197,140	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	-	-	-	-	-	-	380,705	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	-	-	-	-	172,525	התחייבויות בגין עבודות בחו"י הקמה
-	-	-	-	-	-	125,443	238,799	יתרות זכות עם חברות מוחזקות הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
34,286	17,142	-	-	-	-	-	85,714	איגרות חוב
126,621	126,621	126,621	126,621	430,331	-	-	876,073	התחייבויות בגין חכירה
24,148	14,906	10,350	7,845	76,895	-	-	168,990	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
11,426	18,615	280	280	2,411	-	-	33,012	
<u>135,739</u>	<u>194,428</u>	<u>154,393</u>	<u>134,746</u>	<u>509,637</u>	<u>125,443</u>	<u>2,312,766</u>	<u>1,058,380</u>	

מידע נוסף

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

5. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39

א. ההרכב (באלפי ש"ח):

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו
<u>31 בדצמבר 2021</u>			
2,318,562	2,238,615	-	79,947
<u>31 בדצמבר 2020</u>			
2,312,766	2,177,390	59,644	75,732

ב. באשר לביטחונות ושעבודים, ראה באור 32'ד' בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי והתחייבויות מסים נדחים שמיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על פי החוק עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007.

תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

מידע נוסף

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי והתחייבויות מסים נדחים שמיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

3. בחודש ספטמבר 2020, נחתם הסדר שומה חלקי בין החברה ואלקטרה השקעות, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ובין פקיד השומה, ביחס לשינוי מבנה בקבוצה. במסגרת הסדר זה חברה בת בבעלות אלקטרה השקעות תמכור לאחרונה מספר חברות בנות המחזיקות הנכסים במזרח אירופה (להלן: "חברות הנכס") בתמורה להפחתת השקעה של אלקטרה השקעות בשטר הון בסך של כ-291,667 אלפי ש"ח. מייד בסמוך, תמכור אלקטרה השקעות את חברות הנכס לשותפות בבעלות החברה בתמורה להפחתת סכום ההשקעה של החברה בשטרי הון של אלקטרה השקעות בסכום זהה. בהתאם להסדר שומה חלקי זה, העברת חברות הנכס כמתואר לעיל הינה ללא כל חבות במס בישראל באלקטרה השקעות ו/או במי מחברות הקבוצה (להלן: "שינוי המבנה"). שינוי המבנה כאמור, בהתאם להסכם כאמור, הושלם בפועל ביום 15 באפריל, 2021.

בחודש דצמבר 2021, הוציא פקיד השומה לחברה שומות לפי מיטב השפיטה בעבור שנות המס 2016 ועד 2019 וכן ביום 10 בפברואר, 2022 הוציא פקיד השומה לחברה צו לגבי שנת המס 2015 בגין מחלוקות שנתגלעו בין הצדדים, בין היתר, בנוגע לאופן התרה ויחוס הוצאות המימון בחברה וכן בנוגע לפעילות החברה בחו"ל. החברה הגישה השגה וערעור על החלטת פקיד השומה וזאת מאחר שלעמדתה עומדות לצידה טענות הסותרות את קביעותיו של פקיד השומה.

4. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.

5. הטבת מס (מסים על ההכנסה) המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות על הרווח או הפסד (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
-	-	(1,942)	מסים שוטפים
1,696	(4,658)	(29,029)	מסים נדחים, ראה גם סעיף 6 להלן
(511)	(4,670)	-	מסים בגין שנים קודמות
<u>1,185</u>	<u>(9,328)</u>	<u>(30,971)</u>	

מידע נוסף

גילוי בדבר יתרות נכסי והתחייבויות מסים נדחים שמיחוסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיחוסות לחברה (המשך) .ד

6. מסים נדחים בגין סעיפים מאזניים המיחוסים לחברה (באלפי ש"ח):

סה"כ	הפרשי עיתוי אחרים	זכויות עובדים	רכוש קבוע	
(19,877)	(23,668)	10,714	(6,923)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
1,696	2,199	(204)	(299)	זקיפה לדוח רווח והפסד
301	-	301	-	זקיפה לרווח כולל אחר
(17,880)	(21,469)	10,811	(7,222)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(4,658)	(4,301)	10	(367)	זקיפה לדוח רווח והפסד
(286)	-	(286)	-	זקיפה לרווח כולל אחר
(22,824)	(25,770)	10,535	(7,589)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(29,029)	(28,712)	144	(461)	זקיפה לדוח רווח והפסד
(51,853)	(54,482)	10,679	(8,050)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן (באלפי ש"ח):
4,482	20,209	נכסים לא שוטפים
27,306	72,062	התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש, בהתאם לחוקי המס שחוקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

ה. ערבויות, הלוואות, דיבידנד - חברות מוחזקות

1. ערבויות

החברה העמידה ערבויות כלפי צדדים שלישיים להבטחת התחייבויותיהן של חברות מוחזקות בגין קווי אשראי מתאגידים בנקאיים, הבטחת ביצוע וטיב העבודות בסך של 2,783 מיליוני ש"ח.

2. הלוואות

בשנת 2009 הנפיקה חברה מוחזקת של החברה לחברה שטרי הון, שהינם בתוקף מיום 1 בינואר 2009, ומחליפים הלוואות בעלים שהיו קיימות לאותו מועד. שטרי הון הונפקו בסך כולל של 480 מיליוני ש"ח, אינם צמודים למדד כלשהו, אינם נושאים ריבית או תשואה כלשהי והינם בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 3(י) לפקודה. שטרי הון הונפקו לתקופה של חמש שנים לפחות.

ביום 1 במאי 2015 פרעה החברה המוחזקת שטרי הון בסך של 302 מיליוני ש"ח וזאת מתוך התזרים הנובע ממכירת ההחזקה במגדל אלקטרה. בנוסף, ומתוך מטרה לחזק את ההון העצמי של חברת הבת, העמידה החברה הלוואה בסך של 200 מיליוני ש"ח וזאת כנגד הנפקה של שטרי הון חדשים שהונפקו לתקופה של חמש שנים לכל הפחות.

בשנת 2016, על מנת להסדיר מחדש את מבנה המימון של נכסי החברה הבת, פרעה החברה המוחזקת שטרי הון בסך של 128 מיליוני ש"ח. במקביל, ומתוך כוונה של החברה לחזק את הונה העצמי של חברת הבת, החליטה החברה למחול לחברה הבת על פרעון שטרי הון נוספים בסך של 50 מיליוני ש"ח. כחלק מהסדרת מבנה המימון כאמור, העמידה החברה הלוואה בסך של 128 מיליוני ש"ח וזאת כנגד הנפקה של שטרי הון חדשים שהונפקו לתקופה של חמש שנים לכל הפחות.

בשנת 2017 הנפיקה חברה מוחזקת של החברה לחברה שטרי הון נוספים בסך כולל של 150 מיליוני ש"ח, אינם צמודים למדד כלשהו, אינם נושאים ריבית או תשואה כלשהי והינם בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 3(י) לפקודה. שטרי הון הונפקו לתקופה של חמש שנים לפחות.

מאחר והחברה העמידה את שטרי הון למימון השקעות בנדל"ן יזמי בחו"ל ובישראל במספר פרויקטים במדינות שונות ובשלב הקמה שונים, החברה שומרת לעצמה את הזכות להוסיף בתיאום עם החברה המוחזקת ולבקשתה, ובמידת הצורך (משיקולים שונים לרבות שיקולי מימון, מקורות ושימושים וחלוקת סיכונים), סעיפים כתוספת להסכמי שטרי הון, המכפילים/או קובעים את זכאותה או אי זכאותה של החברה להיפרע משטרי הון האמורים (גם באופן יחסי מסך קרן שטרי הון) במצבים של הפסדים שייגרמו במצבי עולם שונים בגין השקעות שבוצעו באמצעות החברה המוחזקת במישרין ובעקיפין באמצעות חברות מוחזקות שלה.

3. דיבידנדים שנתקבלו מחברות מוחזקות

בתקופת הדוח הכריזו חברות מוחזקות של החברה על חלוקת דיבידנדים בסך של כ-78 מיליוני ש"ח, מתוכם ומתוך חלוקות דיבידנדים שהוכרזו בשנת 2020, שולמו לחברה בתקופת הדוח כ-155 מיליוני ש"ח.

4. דיבידנדים ששולמו לבעלי המניות בתקופת הדוח

ביום 23 במרס 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליוני ש"ח (כ-10.6 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 11 באפריל 2021.

ביום 29 באוגוסט 2021, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליוני ש"ח (כ-10.53 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 3 באוקטובר 2021.

1. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

1. לפירוט בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על החברה, ראה באור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
 2. בשנת 2020, עודכן הסכם דמי הניהול בין החברה לבין החברות המוחזקות על ידה כך שהחל מיום 1 בינואר 2021 שיעור ההשתתפות בהוצאות של החברות המוחזקות עודכן מ-0.5% מההכנסות של כל חברה מוחזקת ל-1% מההכנסות.
 3. בהמשך לאמור בבאור 32א' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר חקירה של הרשות לתחרות, ביום 11 במרס 2021, הוגש כתב אישום נגד מספר נאשמים, ובכללם החברה, עובדים מסוימים בחטיבת המעליות של החברה, א. צום מעליות בע"מ (להלן: "צום"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה ועובד אחד של צום. בהתאם לכתב האישום, מזה מספר שנים (לגבי החברה לכל המאוחר מ-2/2016 ולגבי צום לכל המאוחר מ-6/2018) ולמצער עד למועד הפתיחה בחקירה הגלויה (13 במרץ 2019), היו החברה, מספר עובדי חטיבת המעליות של החברה, צום ועובד צום, וכן מספר חברות מעליות אחרות ונאשמים נוספים מהחברות האמורות שאינם קשורים לחברה, צדדים להסדרים שונים לפיהם לא יתחרו על מתן שירות למעליות ללקוחות קיימים אחד של השני, כאשר לגבי חלק ממרכזי השירות הנטענים התקיים תיאום נקודתי. התאום האמור לא נגע למרכזי שירות ממשלתיים ולמוסדות ציבור. כתב האישום מייחס לחברה ולעובדים מסוימים בחטיבת המעליות עבירת צד להסדר כובל, כאשר ביחס לחברה ולשני עובדים בחטיבת המעליות מיוחסת העבירה בנסיבות מחמירות; עבירת צד להסדר כובל כנגד צום ועובד אחד שלה; עבירה נוספת של צד להסדר כובל המיוחסת לחברה ולעובד בחטיבת המעליות להם מיוחסת גם עבירה של קבלת דבר במרמה; ועבירה של הפרת הוראת פיקוח המיוחסת למספר עובדים בחטיבת המעליות של החברה וכן עובד של צום. למנהל חטיבת המעליות של החברה מיוחסת עבירת פיקוח בלבד.
- הוראות החיקוק לפיהן הוגש כתב האישום, הינן: צד להסדר כובל (וצד להסדר כובל בנסיבות מחמירות) (עד תיקון מס' 21 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ("החוק") - לפי סעיף 47א(1) בצירוף סעיפים 47א, 4, 2א, 2ב(1), 2ב(3) ו-55א(ב) לחוק; לאחר תיקון מס' 21 לחוק - לפי סעיף 47א(1) בצירוף סעיפים 4, 2א, 2ב(1), ו-2ב(3) לחוק; באישום אחד בצירוף סעיף 55א לחוק; לגבי החברה בצירוף סעיף 23א(2) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 ("חוק העונשין"); לגבי החברה ועובד אחד של חטיבת המעליות - לפי סעיף 415 לחוק העונשין ולגבי החברה בצירוף סעיף 23א(2) לחוק העונשין; לגבי מספר עובדי חטיבת המעליות של החברה ועובד צום - לפי סעיף 48 לחוק בצירוף סעיף 55א(ג) לחוק.
- החברה, עובדי חטיבת המעליות של החברה, צום, והעובד של צום מכישים את האישומים המיוחסים להם בכתב האישום ואלו יתבררו בבית המשפט.

1. **אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**

3. (המשך)

במקביל להגשת כתב האישום, הוגשה בקשה לגביית עדות מוקדמת לפי סעיף 117(א) לחוק סדר הדין הפלילי (נוסח משולב), התשמ"ב-1982, במסגרתה מבקשת המדינה לגבות עדות מוקדמת של "עד תביעה מרכזי" (לשון הבקשה) וזאת לפני כל הליך אחר בתיק, וזאת לטענתה על רקע גילו המתקדם ומצב בריאותו של עד התביעה. ביום 27 באפריל 2021 התקיים דיון בפני כב' השופט קובו, במסגרתו נדונו סוגיית חיסיון חומרי החקירה וכן הבקשה לקיום עדות מוקדמת. בסיומו של הדיון נקבע כי באי כח הנאשמים יגיעו להסדר ביניהם ביחס לחסיון המסמכים וזה יוגש לאישורו של בית המשפט. כן נקבע כי ההכרעה בדבר הבקשה לגביית עדות מוקדמת תידון על ידי המותב אליו ינותב התיק. ביום 28 באפריל 2021 נותב התיק לכב' השופט טרסי, וביום 2 ביוני 2021 התקיים בפניו דיון בבקשה לגביית עדות מוקדמת. בסיומו של הדיון נקבע כי בקשת המאשימה לגביית עדות מוקדמת נדחתה. בחודש ספטמבר 2021 הגישו הנאשמים את טענותיהם המקדמיות בכתב. ביום 1 בנובמבר 2021 הגישה המאשימה את תגובתה בכתב לטענות המקדמיות מטעם הנאשמים. דיון בעל פה בטענות המקדמיות התקיים בפני כב' השופט טרסי ביום 24 בנובמבר 2021. ביום 11 בינואר 2022 התקבלה החלטה בעניין הטענות המקדמיות, במסגרתה דחה כב' השופט טרסי את מרבית הטענות שהעלו הנאשמים, אך הותיר כמה מהן לבחינה מחודשת לאחר שמיעת הראיות. בחודש אפריל 2022 עתידים ב"כ הנאשמים להגיש מענה מפורט לכתב האישום בשם הנאשמים. בשלב זה, בטרם החל הליך ההוכחות בתיק, לא ניתן להעריך את סיכויי ההרשעה.

כמו כן, ביום 16 במרס 2021, התקבלה במשרדיה של החברה בקשה לגילוי מסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999, על ידי מבקש הטוען להיותו בעל מניות פרטי בחברה, לשם בחינת בקשה לאישור תביעה נגזרת כנגד נושאי משרה בחברה. בתקופת הדוח, החברה הגישה תשובתה לבקשה לגילוי מסמכים, בה טענה כי דין הבקשה להידחות על הסף, שכן לא התגבשה כל עילה להגשתה. לאחר שהמבקש הגיש תשובתו לתשובת החברה, ביום 6 ביולי 2021, בהתאם להסכמת הצדדים בעניין, הורה בית המשפט על עיכוב ההליכים וקבע דיון תזכורת לעדכונים בעניין ליום 26 בדצמבר 2021. לאור בקשות הצדדים לאחד את מועדי דיוני התזכורת בהליך זה ובהליך נוסף כאמור בבאור 32א' (7) לדוחות הכספיים המאוחדים וכן לאור כך שההליך המקביל עודנו מצוי בשלבים מוקדמים ביותר וכי הנאשמים ובכללם החברה טרם הגישו מענה לכתב האישום, בהחלטת בית המשפט מיום 15 בדצמבר 2021 נקבע כי דיוני התזכורת יידחו ליום 4 ביולי 2022. עוד נקבע כי החברה תגיש עדכון אודות התקדמות ההליך הפלילי שבעה ימים קודם לכן. על פי עורכי הדין של החברה, בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

4.

בהמשך לאמור בבאור 32א' (6) לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר בקשה לאישור תובענה ייצוגית המופנית כנגד החברה, א.צום מעליות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) וכנגד חברות נוספות (להלן: "המשיבות"), בחודש פברואר 2021 הוגשה בקשה משותפת מטעם המשיבות לעיכוב הליכים. ביום 12 במרס 2021, ניתנה החלטת בית המשפט במסגרתה מצא בית המשפט לנכון לקבל את עמדת רשות התחרות ובהתאם הורה כי היועמ"ש ימסור את עמדת רשות התחרות ביחס לבקשת המשיבות לעיכוב הליכים. בכלל כך, הורה בית המשפט כי העמדה תציין האם מבחינת הרשות לתחרות קיימת מניעה לניהול ההליך הנוכחי והאם מוטל על המשיבות (או מי מהן) הגבלות מחשש לשיבוש ניהול ההליך הפלילי. בנוסף, הורה בית המשפט בהחלטתו על מתן ארכה בת 90 ימים להגשת תשובות לבקשת האישור.

ביום 13 בדצמבר 2021, ניתנה החלטת בית המשפט ולפיה, בשל קיומו של הליך פלילי, בירור התובענה הייצוגית יעוכב למשך שישה חודשים. לאור השלב המקדמי בו נמצא ההליך, עורכי הדין של החברה לומדים את הבקשה ובוחנים את הסיכוי שהיא תאושר ועל כן, בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי בקשת האישור.

1. **אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**

5. ביום 22 במרס 2021, הומצאה לחברה ולבעלת השליטה בחברה, אלקו בע"מ, לדירקטורים בחברה ולמנכ"ל החברה, בקשה לאישור תובענה ייצוגית (להלן: "הבקשה") שהוגשה לבית המשפט המחוזי חיפה. מעיון ראשוני בבקשה עולה כי עניינה היא בהכללתם, לכאורה, של פרטים מטעים בדיווחים שפורסמו על ידי החברה, הן במעשה והן במחדל, ואשר קשורים לפעילות החברה בתחום המעליות בגינה הוגש כתב אישום, בין היתר כנגד החברה, בטענה שהחברה הייתה צד להסדר כובל בניגוד להוראות סעיף 2 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988. לטענת המבקשים, כתוצאה מההפרות הנטענות, נגרם נזק לכל חברי הקבוצה, אותו הם העמידו על סך כולל של כ- 208 מיליוני ש"ח (קרן). בתקופת הדוח הגישה החברה בקשה לסילוק על הסף מחמת התיישנות ולחלופין בקשה לעיכוב הליכים עד הכרעה בדין הפלילי ולאחר מכן הגישו המשיבים תשובתם. ביום 12 באוקטובר 2021 התקיים קדם משפט ראשון בבית המשפט המחוזי בחיפה. לאור השלב המוקדם בו מצוי ההליך הפלילי וההשלכות האפשרויות של תוצאותיו על ההליך הנוכחי, הסכימו הצדדים על עיכוב הדיון בהליך הנוכחי, לרבות בשאלת ההתיישנות, כך שלא נדונו במהלך דיון קדם המשפט טענות לגופו של עניין ולפיכך נקבע דיון תזכורת בהליך ליום 10 בינואר 2022. לאור בקשות הצדדים לאחד את מועדי דיוני התזכורת בהליך זה ובהליך נוסף כאמור בבאור 32א' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים וכן לאור כך שההליך המקביל עודנו מצוי בשלבים מוקדמים ביותר וכי הנאשמים ובכללם החברה טרם הגישו מענה לכתב האישום, בהחלטת בית המשפט מיום 15 בדצמבר 2021 נקבע כי דיוני התזכורת יידחו ליום 4 ביולי 2022. עוד נקבע כי החברה תגיש עדכון אודות התקדמות ההליך הפלילי שבעה ימים קודם לכן. עורכי הדין של החברה לומדים את בקשת ובשלב זה לא ניתן להעריך את סיכוייה.
6. בהמשך לאמור בבאור 32ב' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר התקשרות החברה עם חברת אמנון מסילות בע"מ (להלן: "החברה הנרכשת") ועם מר אמנון סלע, בעל המניות היחיד בחברת הנרכשת, בהסכם לרכישת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת ואופציה לרכישת יתרת 49% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת, ביום 1 באפריל 2021, הועברו לבעלות החברה כל המניות הנרכשות והעסקה הושלמה בהתאם לתנאים שהוסכמו בין הצדדים. עובר להשלמת העסקה מוזגה פעילות אפיקים-שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ לתוך החברה הנרכשת, אשר החליפה את שמה לאלקטרה אפיקים בע"מ, בה החברה מחזיקה 51% ולגביה לחברה האופציה לרכישת 49% הנותרים.
7. בחודש אפריל 2021, מומשה האופציה לרכישת כלל החזקותיה של החברה בפ.ק. אלקטרה בע"מ כחלק ממנגנון הפרדות שנקבע בהסכם. תמורת המניות הנרכשות, המהוות 49% מהון המניות המונפק והנפרע של פ.ק. אלקטרה בע"מ, שילמה החברה למוכרת כ- 85 מיליוני ש"ח, לרבות פרעון הלוואת בעלים שניתנה לפ.ק. אלקטרה בע"מ על ידי המוכרת.
8. בהמשך לאמור בבאור 32א' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר בקשה לאישור תובענה כייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד על סך של כ- 645 מיליוני ש"ח בגין טענות שונות של התובע בנושא שירות למעליות, ביום 13 באפריל 2021, ניתן פסק דין במסגרתו אישר בית המשפט את הסתלקות התובע מבקשת האישור, מחק את התביעה ודחה את תביעתו האישית של התובע.

מידע נוסף

1. **אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**

9. בהמשך לאמור בבאור 36' לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "אלקו"), ביום 27 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את המשך הסכם ההתקשרות של החברה לקבלת שירותי ניהול מאלקו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 21 במרס 2021 (מועד סיום ההסכם הקודם).

להלן השינויים העיקריים בהסכם:

(א) התשלום בגין שירותי יו"ר דירקטוריון יעמוד על סך של 1,350 אלפי ש"ח לשנה בתוספת מע"מ, חלף סך של 1,300 אלפי ש"ח, כפי שנקבע בהסכם הקודם.

(ב) התשלום בגין שירותי ניהול נוספים יעמוד על סך של 2,100 אלפי ש"ח לשנה בתוספת מע"מ, חלף סך של 2,331 אלפי ש"ח, כפי שנקבע בהסכם הקודם.

(ג) מענק הניהול השנתי לו זכאית אלקו, הכפוף לעמידה במבחני תשואה של מניית החברה או עמידה במבחני רווח, הוגבל לסך של 4 מיליוני ש"ח לשנה בתוספת מע"מ, חלף סך של 3 מיליוני ש"ח שנקבע בהסכם הקודם.

חישוב תשואת מניית החברה בתקופת ההסכם תימדד אל מול שער הסגירה של המניה ממועד כניסתו לתוקף של ההסכם החדש.

10. בהמשך לאמור בבאור 36' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 29 באפריל 2021, התכנסה ועדת התגמול של החברה ואישרה התקשרות בפוליסת ביטוח לכיסוי אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1 במאי 2021 ועד ליום 30 באפריל 2022.

11. בישיבותיהם מיום 4 במאי 2021, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לאשר הארכה לתקופה נוספת של מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה בנוסח כמעט זהה לנוסח שאושר על ידי האסיפה הכללית בחודש מרס 2014, למעט שינוי קל בסעיף התקציב המיוחד למענק שנתי נוסף, וזאת על אף התנגדות האסיפה הכללית, בהתאם להוראות סעיף 267א(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999.

12. ביום 9 באוגוסט 2021, הנפיקה החברה 120 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') על פי דוח הצעת מדף מיום 5 באוגוסט 2021, מכוח תשקיף מדף מיום 11 במאי 2020, בתמורה כוללת נטו בסך של כ-118 מיליוני ש"ח, הנושאת ריבית של 2.07%.

13. ביום 11 באוקטובר 2021, אישר דירקטוריון החברה, לאחר בחינה ואישור של ועדת הביקורת, את חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות של הביטוח האלמנטרי (ביטוחים שאינם ספציפיים), בין החברות בקבוצת אלקו בע"מ ("אלקו") לתקופת ביטוח של 12 חודשים שתחילתה ביום 1 ביולי 2021, לאחר שנמצא כי תנאי הביטוח שהוצעו לחברה אינם שונים באופן מהותי מהתנאים שהוצעו לאלקו, בעלת השליטה בחברה, ולשאר החברות בקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי שנקבע בהתאם להמלצת יועצים חיצוניים בלתי תלויים.

1. **אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**

14. כאמור בבאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים, ביום 15 בדצמבר 2021, נחתם עם ג'נריישן קפיטל בע"מ (להלן: "ג'נריישן"), צד שלישי לא קשור, הסכם למכירת כל החזקותיה של החברה בחברת פי.אס.פי השקעות בע"מ (להלן: "פי.אס.פי."), חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 25.5%, אשר הינה הבעלים של תחנת כוח בגלבווע בהספק של 300 MW הפועלת בטכנולוגית אגירה שאובה.

לפי ההסכם, במועד השלמת העסקה, ישולם לחברה סך של כ-225 מיליוני ש"ח בגין מכירת החזקות החברה כאמור (סכום זה כולל מקדמה בסך של 5 מיליוני ש"ח על חשבון התאמות תמורה). סכום זה כפוף להתאמות תמורה שנקבעו בהסכם, עד לתמורה כוללת בסך של כ-245 מיליוני ש"ח. כמו כן, במסגרת העסקה, החברה העניקה מספר מצגים ושיפויים, שעיקרם בגין אירוע השבתת המתקן שהתרחש בעבר ותיבעות בין פי.אס.פי לבין קבלן ההקמה וקבלן התפעול בפרויקט. ההסכם כפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים, ובכלל זאת קבלת אישורים מצדדים שלישיים שונים שטרם הושלמו למועד אישור הדוחות הכספיים. ליום 31 בדצמבר 2021, סווגה ההשקעה כנכס המוחזק למכירה, בהתאם להוראות IFRS 5.

15. ביום 11 בנובמבר 2021, כתוצאה מבקשת החברה לבצע התאמות לאמת מידה פיננסית אחת הקיימת בשטרי הנאמנות של סדרות אגרות חוב ד' וה', כך שאמת המידה המעודכנת תתאים לאופי פעילותה של החברה ובדומה לאמות מידה מקובלות בחברות דומות וכן על מנת לאפשר לחברה גמישות תפעולית, בין היתר לצורך רכישת קרקעות לייזום, אישרה אסיפת מחזיקי אגרות חוב סדרה ד' ואסיפת מחזיקי אגרות חוב סדרה ה', את הצעת החברה לתיקון שטרי הנאמנות כדלקמן:
א. אמת המידה הקיימת של חוב נטו ל-CAP הוחלפה באמת מידה "חוב פיננסי נטו למאזן נטו", כהגדרתה להלן.

ב. יחס החוב הפיננסי נטו למאזן נטו על פי המאזן המאוחד של החברה, בתום תקופת הבדיקה לא יעלה על 60%.

ג. "החוב הפיננסי נטו" משמעו - הלוואות, אגרות חוב, אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין אגרות חוב והלוואות, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, ניירות ערך סחירים המסווגים במאזן כנכסים שוטפים, השקעות לזמן קצר (ובלבד שהנכסים האמורים אינם מוגבלים בשימוש) וכן בניכוי נכסים פיננסיים ונכסים בלתי מוחשיים בגין פרויקטי זכיינות, על-פי המאזן המאוחד הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו. למען הסר ספק, חוב פיננסי נטו אינו כולל חוב שאין בגינו זכות חזרה לחברה.

ד. "מאזן נטו" משמעו - סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, ניירות ערך סחירים המסווגים במאזן כנכסים שוטפים, השקעות לזמן קצר וכן בניכוי נכסים פיננסיים ונכסים בלתי מוחשיים בגין פרויקטי זכיינות, על-פי המאזן המאוחד הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו. למען הסר ספק, מאזן נטו אינו כולל חוב שאין בגינו זכות חזרה לחברה.

ה. החל ממועד כניסתו של התיקון לשטרי הנאמנות לתוקף ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ד' וסדרה ה'), יעמוד שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות חוב (סדרה ד' וסדרה ה'), בגובה שיעור הריבית המירבי בתוספת שיעור של 0.25% (דהיינו: שיעור של 4%).

כתוצאה מעדכון שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד' וסדרה ה') כאמור לעיל, רשמה החברה הוצאה חד פעמית בסך של כ-8,169 אלפי ש"ח שנזקפה לסעיף הוצאות מימון בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד בשנת 2021.

למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות כאמור לעיל.

מידע נוסף

1. **אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**

16. ביום 30 בינואר 2022, החברה קיבלה הודעה מנ.ת.ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן: "נ.ת.ע"), על בחירת הצעה של חברת טי.אמ.טי - תל אביב מטרופוליטן טראמווי בע"מ, חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 40.05%, (להלן: "הזוכה") כהצעה זוכה במכרז למימון, תכנון, הקמה ותחזוקה של הרכבת הקלה בקו הירוק במטרופולין ת"א.

תקופת הזיכיון תעמוד על 25 שנים וכוללת תקופת הקמה של כ-5 שנים ותקופת תחזוקה של כ-20 שנים.

על פי הוראות המכרז והסכם הזיכיון, על הזוכה להשלים הליך סגירה פיננסית לפרויקט בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם הזיכיון.

להערכת החברה, סך התמורה הצפויה לזוכה לאורך תקופת הזיכיון עומדת על סך של כ-9 מיליארד ש"ח (כולל מענקי הקמה בכפוף לעמידה במספר אבני דרך).

17. ביום 1 במרס 2022, אשררה מעלות S&P את דירוג החברה ואגרות החוב (סדרות ד' וה') בדירוג A+\Stable.

18. במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליוני ש"ח (כ-10.47 ש"ח למניה).

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

272	תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2021 (באלפי ש"ח)	תקנה 10א
272	שימוש בתמורת ניירות הערך	תקנה 10ג
272	רשימת השקעות בחברות בת מהותיות המוחזקות במישרין על-ידי החברה, לתאריך המאזן	תקנה 11
272	שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות	תקנה 12
273	הכנסות של חברות בת והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	תקנה 13
274	מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר והפסקות מסחר	תקנה 20
274	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	תקנה 21
276	השליטה בתאגיד	תקנה 21א
276	עסקאות עם בעל שליטה	תקנה 22
276	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	תקנה 24א)
276	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המינים למועד הדוח	תקנה 24א
276	מרשם בעלי המניות של התאגיד	תקנה 24ב
276	מען רשום ופרטיו של התאגיד	תקנה 25א
276	הדירקטורים של התאגיד	תקנה 26
281	נושאי משרה בכירה של התאגיד	תקנה 26א
285	מורשה חתימה עצמאי	תקנה 26ב
285	רואה החשבון של התאגיד	תקנה 27
285	שינוי תקנון החברה	תקנה 28
285	המלצות והחלטות דירקטוריון, החלטות אסיפה כללית מיוחדת של החברה	תקנה 29
285	החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח	תקנה 29א

תקנה 10א: תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2021 (באלפי ש"ח)
לפרטים ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך

בתקופת הדוח הציעה החברה, מכח תשקיף המדף של החברה מיום 11.5.2020, אגרות חוב (סדרה ו') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 5.8.2021, במסגרתו הונפקו כ-120 מיליוני ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה ו') בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-120 מיליוני ש"ח. תמורת ההנפקה יועדה לצורך פעילותה העסקית השוטפת של החברה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת מהותיות המוחזקות במישרין על-ידי החברה, לתאריך המאזן

שיעור ההחזקה (באחוזים)			ערך מאזני מדוח ¹	סה"כ ע.נ.	מס' מניות	סוג מניה	שם החברה
בסמכות למנות	בהצבעה	בהון					
100	100	100	135,213	40,035,157	40,035,157	רגילה	אלקטרה בניה בע"מ
100	100	100	171,646	822	822	רגילה	אלקטרה אלקו התק"ש בע"מ
85	85	85	200,785	850	850	רגילה	אלקטרה תשתיות בע"מ
100	100	100	175,695	10	1,000	רגילה	אלקטרה אפ.אם אחזקת מבנים ומערכות בע"מ
100	100	100	61,826	1,000	1,000	רגילה	נכסי אריאל בע"מ
100	100	100	175,907	91,648,384	91,648,384	רגילה	אלקטרה השקעות (1998) בע"מ
51	51	51	59,966	0.103	103	רגילה	אלקטרה אפיקים בע"מ
100	100	100	62,362	² 100	100	רגילה	Electra USA Inc.
100	100	100	201,738	³ 40,000	400	רגילה	Electech Holdings B.V.

הלוואות ושטרי הון לחברות בת לתאריך המאזן

לפרטים ראו תקנה 13 להלן.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות

כאמור בבאור 5 ובבאור 32ב(2) לדוחות הכספיים המאוחדים, בשנת הדוח השלימה החברה את עסקת רכישת 51% מהון המניות המונפק והנפרע של אמנון מסילות בע"מ ("אמנון מסילות") וקבלת אופציה לרכישת יתרת 49% מהון המניות המונפק והנפרע של אמנון מסילות. כמו כן, אלקטרה אפיקים בע"מ (לשעבר חברת אמנון מסילות, חברה מוחזקת של החברה בשיעור של 51%, כאמור) ("אלקטרה אפיקים") השלימה את רכישת מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של אגד תעבורה בע"מ, חברה לאספקת שירותי תחבורה המפעילה תחבורה ציבורית ושירותי הסעות מיוחדות בפריסה ארצית.

כמו כן, בתקופת הדוח חתמה החברה עם ג'נריישן קפיטל בע"מ, על הסכם למכירת מלוא החזקות החברה בחברת פי.אס.פי השקעות בע"מ, אשר הינה הבעלים של תחנת כוח בגלבווע בהספק 300 MW הפועלת בטכנולוגית אגירה שאובה. לפרטים נוספים ראו באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים.

¹ שווי מאזני מאוחד בחברות הרלוונטיות כפי שמופיע בדוח הכספי הנפרד של החברה.

² הנתון הינו במטבע הצגה של דולר ארה"ב.

³ הנתון הינו במטבע הצגה של גילדן הולנדי.

תקנה 13: הוצאות (הכנסות) של חברות בת והכנסות (הוצאות) התאגיד מהן (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	עד יום המאזן			לאחר יום המאזן	
			דיבידנד	דמי ניהול ⁴	ריבית והפרשי הצמדה	דיבידנד	דמי ניהול
אלקטרה בניה בע"מ	35,564	30,233	-	14,703	(2,556)	30,000	(711)
אלקטרה אלקו התק"ש בע"מ	17,158	10,075	-	6,119	-	-	-
אלקטרה תשתיות בע"מ	57,089	43,736	19,344	16,798	-	-	-
אלקטרה אפ.אם אחזקת מבנים ומערכות בע"מ	22,162	15,542	-	11,124	194	-	-
נכסי אריאל בע"מ	12,562	9,481	10,000	3,549	-	-	-
אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	3,495	(10,633)	-	7,548	(2,827)	-	(479)
אלקטרה אפיקים בע"מ	49,489	36,659	-	3,750	253	-	101
Electra USA Inc.	(40,517)	(23,032)	-	7,044	3,877	-	894
Electech Holdings B.V.	38,812	16,493	34,962	-	(514)	7,146	(142)

* אומדן נכון ליום אישור הדוחות הכספיים

קשרים בין חברות הקבוצה (באלפי ש"ח)

שם החברה	סך ההשקעה במניות החברה המוחזקת	סך ההלוואות שניתנו לחברה המוחזקת ולחברות המוחזקות על ידה			יתרת החובה עם החברה עם המוחזקת ⁵	
		עם מועד פירעון				ללא מועד פירעון
		מועד הפירעון	שיעור הריבית	יתרה ליום המאזן		
אלקטרה בניה בע"מ	30,000	-	-	-	(145,626)	
אלקטרה אלקו התק"ש בע"מ	17,371	-	-	-	504	
אלקטרה תשתיות בע"מ	195,475	-	-	100,000	4,565	
אלקטרה אפ.אם אחזקת מבנים ומערכות בע"מ	73,381	-	-	25,000	642	
נכסי אריאל בע"מ	1,000	-	-	-	164	
אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	-	-	-	478,000	(175,740)	
אלקטרה אפיקים בע"מ	75,052	30/08/2024	לפי סעיף 3 לפי לפקודת מס הכנסה	30,600	93	
Electra USA Inc.	65,543	31/12/2027	2%	202,100	(91)	
Electech Holdings B.V.	97	-	-	-	(320)	

לעניין ערבויות – ראו באור 32ג לדוחות הכספיים.

⁴ כולל השתתפות בהוצאות.

⁵ יתרות החובות כוללות לרוב את השירותים השונים המשולמים עבור חברות בת (גיוס והשמה, הדרכות, הוצאות משפטיות, נסיעות לחו"ל וכו'), ריבית לשלם בגין הלוואות, דמי ניהול והשתתפות בהוצאות ודיבידנד לקבל.

שם החברה	יתרת מסגרת האשראי שהעמידה החברה לחברה המוחזקת והסכום שנוצל	סך נכסי החברה ששועבדו כנגד התחייבויות החברה המוחזקת	היקף ההלוואות שקיבלה החברה המוחזקת לגביהן יש אמות מידה	היקף ההלוואות שקיבלה החברה המוחזקת מצדדים קשורים שאינם החברה
אלקטרה בניה בע"מ	-	-	-	-
אלקטרה אלקו התק"ש בע"מ	-	-	-	-
אלקטרה תשתיות בע"מ	-	-	-	-
אלקטרה אפ.אם אחזקת מבנים ומערכות בע"מ	-	-	-	-
נכסי אריאל בע"מ	-	-	-	-
אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	-	-	888,622	-
אלקטרה אפיקים בע"מ	-	-	537,535	29,645
Electra USA Inc.	-	-	-	-
Electech Holdings B.V.	-	-	-	-

תקנה 20: מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר והפסקות מסחר

במהלך שנת 2021 הנפיקה החברה מניות כתוצאה ממימוש של אופציות (לא סחירות) על ידי עובדים של החברה.

ביום 9.8.2021 הנפיקה החברה 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') מכח תשקיף מדף של החברה מיום 11.5.2020.

בתקופת הדוח הופסק המסחר בניירות הערך של החברה שלוש פעמים לתקופה קצובה, עקב פרסום דוחות כספיים של החברה.

לפרטים נוספים בדבר שינויים בהון החברה ראו באור 33 לדוחות הכספיים.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2021, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2021, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברת בת, ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בחברת בת, וכן לבעלי עניין ולדירקטורים (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד %	היקף המשרה	תפקיד	שם
7,589	---	7,589	---	---	---	47.89	---	בעלת שליטה	אלקו בע"מ ¹
12,564	178	---	3,798	5,500	3,088	0.23	100%	מנהל כללי	איתמר דויטש ²
7,062	135	1,680	---	5,247	---	---	100%	מנכ"ל אלקטרה בניה ויו"ר אלקטרה השקעות (1988) בע"מ	ירון שורק ³
3,987	116	---	362	1,900	1,609	---	100%	סמנכ"ל מסחרי ופיתוח עסקי	משה ליטבק ⁴
3,846	75	---	362	1,879	1,530	---	100%	מנכ"ל משותף אלקטרה M&E	עמי כהן ⁵
3,834	118	---	362	1,800	1,554	---	100%	מנכ"ל אלקטרה מעליות	עמית מור ⁶

1. לפרטים בדבר הסדר דמי ניהול לאלקו בע"מ, ראו ביאור 36' לדוחות הכספיים.

2. עלפי תנאי העסקתו זכאי מר איתמר דויטשר, מנכ"ל החברה, למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 150 אלפי ש"ח כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. המשכורת החודשית ברוטו למועד הדוח, לאחר הצמדה כאמור, מסתכמת לכ-168 אלפי ש"ח. מר דויטשר זכאי בנוסף למשכורתו, למענק שנתי בשיעור של 3% מהרווח השנתי לפני מס של החברה, כפי שייקבע על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה ולפני רווחי או הפסדי הון, רווחי או הפסדי שערך נדל"ן להשקעה, לרבות הפחתות בגין ירידות ערך מלאי מקרקעין שנרכשו ערב כניסת מנגנון התגמול האמור לתוקף ("הרווח המתואם"), בכפוף לתקרת בונוס שנתית של 5.5 מיליון ש"ח. הפסדים ורווחים אלה יחושבו על בסיס מימוש בפועל של אותם נכסים בניכוי סכומים שהוכרו ערב הכניסה של המנגנון האמור לתוקף. כמו כן, הרווח המתואם לא יכלול רווח או הפסד שינבע כתוצאה ממימוש פעילות שהופסקה ככל שזו לא היתה אינטגרלית לעסקי והכנסות החברה, הכל כמפורט במדיניות התגמול של החברה. לפרטים בדבר הענקת אופציות למנכ"ל החברה ותנאיהן, ראו ביאור 133 ו-1) לדוחות הכספיים. המנכ"ל רשאי להודיע על סיום תפקידו, בכל עת ומכל סיבה, על ידי מתן הודעה בכתב, 6 חודשים מראש לחברה. החברה רשאית לסיים יחסי עובד מעביד עם המנכ"ל על ידי מתן הודעה בכתב 6 חודשים מראש. בכל מקרה של הפסקת עבודה יהיה זכאי מר דויטשר לתקופת הסתגלות של שישה חודשים בה ימשיכו להתקיים יחסי עובד-מעביד בשכר מלא. לפרטים נוספים בדבר הסכם העסקתו של מנכ"ל החברה ראו ביאורים 133 ו-1) ו-36 ח' לדוחות הכספיים.

3. במסגרת הסכמי הניהול הקיימים בין ירון שורק החזקות בע"מ ("חברת הניהול") לבין מר שורק ולבין אלקטרה השקעות (1998) בע"מ ("אלקטרה השקעות") ובין חברת הניהול לבין מר שורק ולבין אלקטרה דנקו בע"מ ("אלקטרה דנקו"), מספקת חברת הניהול שירותי ניהול לאלקטרה השקעות, אלקטרה בניה ואלקטרה דנקו ("חברות הבת"), באמצעות מר שורק, שמשמש כמנכ"ל או כיו"ר דירקטוריון בחברות הבת. התמורה החודשית עבור שירותי הניהול הינה בסך של 140 אלפי ש"ח (ברוטו), ומשולמת כנגד הגשת חשבונית מס כדן על ידי חברת הניהול. בנוסף, זכאית חברת הניהול להטבות נלוות והחזרי הוצאות, כגון: רכב והחזר הוצאות רכב, אש"ל בגין שהות בארץ ובחו"ל לצרכי עבודה, טלפון קווי הפתוח לשיחות לחו"ל וטלפון נייד. חברת הניהול זכאית, בנוסף לתמורה המפורטת לעיל, לתשלום כמפורט להלן: בגין הפעילויות אותן חברת הניהול מבצעת בחברות הבת – חברת הניהול זכאית למענק בשיעור של 5% מהרווח השנתי לפני מס של הפעילויות אותן היא מנהלת כפי שנכללו בדוח הכספי השנתי של החברה הבת, בכפוף לתקרה שנתית (בגין תמורה חודשית ובונוס שנתית) של 6.75 מיליון ש"ח צמוד למדד חודש פברואר 2016. בנוסף, הוענקו לחברת הניהול אופציות בחברות הבת, מכוח תכנית אופציות חדשה, בכמות המהווה 5% מהון המניות המונפק של אלקטרה השקעות ואלקטרה בניה. לפרטים בדבר תוכנית האופציות ראו ביאור 131 ו-2) לדוחות הכספיים. הצדדים רשאים להביא את ההתקשרות לסיום בכל עת בהודעה מוקדמת של 90 יום לפחות. עם תום תקופת ההודעה המוקדמת יהיה זכאי מר שורק לתקופת הסתגלות בת 180 ימים נוספים.

4. עלפי תנאי העסקתו זכאי מר משה ליטבק, סמנכ"ל מסחרי ופיתוח עסקי, למשכורת חודשית (ברוטו) בסך 87 אלפי ש"ח כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. מר ליטבק זכאי בנוסף למשכורתו למענק שנתי אשר שיעורו כפוף לשיקול דעתו של מנכ"ל החברה ומחויב באישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ואשר עד היום תאם את הוראות מדיניות התגמול, בכפוף לתקרה שנתית בגובה 1.9 מיליון ש"ח. ככל שמר ליטבק יהיה עובד שכיר של החברה בעת הנפקת חברות בת של החברה העוסקות בפעילות אלקטרו-מכנית, או שתהיה לו בהן שותפות ישירה ביצירת ערך, או שבנוסף למנכ"ל חברה הבת המונפקת כאמור יקבלו אופציות מי מבעלי התפקידים במטה החברה – יהיה זכאי מר ליטבק להיכלל בתוכניות הקצאת אופציות בחברות אלה. במקרה של פיטורין או פרישה, יהיה זכאי מר ליטבק להודעה מוקדמת של 6 חודשים ולמענק בסכום של 15 חודשי שכר, וכן למענק בשיעור 125% מהמענק השנתי הממוצע שקיבל בשלוש השנים שקדמו למועד קרות האירוע. כמו כן בפרישה לגמלאות יהיה זכאי מר ליטבק למענק מיוחד בשיעור 10% מערך הצבירה ברוטו של התיק הפנסיוני שלו (תגמולים ופיצויים).

5. עלפי תנאי העסקתו זכאי מר עמי כהן, מנכ"ל משותף באלקטרה M&E למשכורת חודשית (ברוטו) בסך 83 אלפי ש"ח, כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. כן זכאי מר כהן למענק שנתי בשיעור 4.5% המבוסס על 50% מהתוצאות השוטפות השנתיות לפני מס של הפעילות המנוהלת על ידו, כפי שנכללו בדוחות הכספיים המבוקרים והמאוחדים של החברה. בנוסף קיבל מר כהן מענק מיוחד בגובה 79 אלפי ש"ח. במקרה של פיטורין או פרישה או יציאה לפנסיה, זכאי מר כהן להודעה מוקדמת של שישה חודשי עבודה מהחברה. כמו כן, בכל מקרה של הפסקת עבודה יהיה זכאי מר כהן לתקופת הסתגלות של שלושה חודשים בה ימשיכו להתקיים יחסי עובד-מעביד בשכר מלא.

6. עלפי תנאי העסקתו זכאי מר עמית מור, מנכ"ל אלקטרה מעליות, למשכורת חודשית (ברוטו) בסך 82 אלפי ש"ח, כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. כן זכאי מר מור למענק שנתי בשיעור 4.5% מהתוצאות השוטפות השנתיות לפני מס של הפעילות המנוהלת על ידו, כפי שנכללו בדוחות הכספיים המבוקרים והמאוחדים של החברה, בכפוף לתקרה שנתית בגובה 1.8 מיליון ש"ח. במקרה של פיטורין או פרישה או יציאה לפנסיה, זכאי מר מור להודעה מוקדמת של שישה חודשי עבודה מהחברה. כמו כן, בכל מקרה של הפסקת עבודה יהיה זכאי מר מור לתקופת הסתגלות של שלושה חודשים בה ימשיכו להתקיים יחסי עובד-מעביד בשכר מלא.

הערה:

כל נושאי המשרה המפורטים לעיל למעט חברת הניהול אשר מקבלת תנאים כמפורט בסעיף 3, זכאים להטבות נלוות ותנאים סוציאליים כגון: רכב מנהלים, החזר הוצאות תקשורת, החזר הוצאות אש"ל בגין שהות בארץ

ובחוו"ל לצרכי עבודה, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות, גילום המס על הפרשות לפנסיה וקרן השתלמות מעבר לתקרה, ביטוח אובדן כושר עבודה, ביטוח רפואי לעובד ולבני משפחתו עד גיל 30 במסגרת פוליסת הקולקטיב של החברה וכן לימי חופשה שנתית, מחלה והבראה כמקובל. בנוסף, כל נושאי המשרה המפורטים לעיל, לרבות חברת הניהול, אינם מקבלים דמי ייעוץ, עמלה, ריבית, דמי שכירות או תגמול אחר מהחברה או מחברות הבת.

גמול דירקטורים

החברה משלמת לשלושת הדירקטורים החיצוניים ולדירקטורית הבלתי תלויה בחברה גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים המרביים, על-פי התוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגה בה מסווגת החברה כמפורט בתקנות הגמול.

עלות כהונתם של חברי הדירקטוריון האמורים הסתכמה בשנת 2021 בסך של כ- 812 אלפי ש"ח. יודגש כי דירקטוריון החברה אישר כי השכר והתגמול שניתן לכל אחד מנושאי המשרה ובעלי העניין המפורטים לעיל בגין שנת 2021 הינו סביר והוגן. יצוין כי למעט הדירקטורית החיצונית והדירקטורית הבלתי תלויה, כל מקבלי השכר המפורטים לעיל הינם גברים.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בתאגיד היא אלקו בע"מ ("אלקו") המחזיקה ב- 47.89% ממניות החברה. בעלי השליטה (במשותף) באלקו הינם דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (המכהנים כדירקטורים בחברה), באמצעות אחזקותיהם בג. זלקינד בע"מ, בעלת השליטה באלקו.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

לפרטים ראו ביאור 36 לדוחות הכספיים.

תקנה 24א): החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים ראו דוח מידי מיום 6.1.2022 מספר אסמכתא 003618-01-2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למועד הדוח

לפרטים ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד

לפרטים ראו דוח מידי מיום 30.11.2021 מספר אסמכתא 104590-01-2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 25א: מען רשום ופרטיו של התאגיד

שם התאגיד: אלקטרה בע"מ

כתובת: זיבוטינסקי 2, רמת-גן, 5250501

מספר טלפון: 03-7535676

מספר פקס: 03-7535677

דואר אלקטרוני: corpsecretary@electra.co.il

כתובת אתר: www.electra.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

(א) מיכאל זלקינד

מס ת.ז. 022972020

תאריך לידה 18.4.1967

מען להמצאת כתבי בית דין הגדרות 53, סביון

נתינות ישראלית

חברותו בוועדות הדירקטוריון לא

דירקטור בלתי תלוי או דח"צ כהגדרתו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בחוק החברות, בעל מומחיות חשבונאית

ופיננסית או כשירות מקצועית, או דח"צ מומחה

האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין

תאריך המינוי

השכלה

התעסקותו בחמש השנים האחרונות

מכהן כדירקטור בחברות

האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד

אם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

(ב) דניאל זלקינד

מס ת.ז.

תאריך לידה

מען להמצאת כתבי בית דין

נתינות

חברותו בוועדות הדירקטוריון

דירקטור בלתי תלוי או דח"צ כהגדרתו בחוק החברות, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית, או דח"צ מומחה

האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין

תאריך המינוי

השכלה

התעסקותו בחמש השנים האחרונות

מכהן כדירקטור בחברות

כן, עובד של בעל עניין

7.7.2008

בוגר מנהל עסקים מאוניברסיטת בוסטון ארצות הברית. מוסמך במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת קולומביה ארצות הברית

יו"ר דירקטוריון בחברה, דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ, דירקטור בג. זלקינד בע"מ ובחברות הבת של אלקו בע"מ. דירקטור בחברת השקעות דיסקונט בע"מ, דירקטור בסלקום ישראל בע"מ, דירקטור בחברה לנכסים ולבנין בע"מ, דירקטור באלרון ונצירס בע"מ. עד לחודש אוגוסט 2020 כיהן כדירקטור בגולן טלקום בע"מ. עד לחודש נובמבר 2021 כיהן כדירקטור בחברת מהדרין בע"מ.

אלקו בע"מ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, מיכאל ומרסי זלקינד החזקות (1997) בע"מ, אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו), ג. זלקינד בע"מ, מיט אין פלייס אינק., סופרגז אנרגיה בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו), תיאטרון החלומות בע"מ, אלקו אירוח בע"מ, חברת השקעות דיסקונט בע"מ, חברה לנכסים ולבנין בע"מ, אלרון ונצירס בע"מ, סלקום ישראל בע"מ.

כן - אחיו של דניאל זלקינד דירקטור בתאגיד

כן⁶

057277360

24.7.1961

הגדרות 24, סביון

ישראלית

לא

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

כן, עובד של בעל עניין

22.12.1997

בוגר כלכלה מאוניברסיטת חיפה, מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת נורת'ווסטרן בשיתוף אוניברסיטת תל-אביב דירקטור בחברה, יו"ר דירקטוריון באלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, יו"ר דירקטוריון בסופרגז אנרגיה בע"מ, דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ, דירקטור בג. זלקינד בע"מ ובחברות הבת של אלקו בע"מ. עד לחודש אוגוסט 2020 כיהן כדירקטור בגולן טלקום בע"מ.

אלקו בע"מ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו), ג. זלקינד בע"מ,

⁶ המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה נקבע לדירקטור אחד. בפועל, במועד הדוח מכהנים שבעה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ועל כן כל אחד מהם בפני עצמו אינו נדרש לצורך עמידה במספר המזערי האמור.

תיאטרון החלומות בע"מ, מיט אין פלייס אינק, סופרגז
אנרגיה בע"מ (וחברות פרטיות בקבוצה זו) ואלקו אירוח
בע"מ
כן - אחיו של מיכאל זלקינד יו"ר הדירקטוריון

האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר
בתאגיד

כן⁶ אם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו
כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך
עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

(ג) אירית שטרן

055368443
24.8.1958
בראז זאב 33 פתח תקוה
ישראלית

מס ת.ז.
תאריך לידה
מען להמצאת כתבי בית דין
נתינות

ביקורת, דוחות כספיים, תגמול
דירקטורית בלתי תלויה, בעלת מומחיות חשבונאית
ופיננסית

חברותה בוועדות הדירקטוריון
דירקטורית בלתי תלויה או דח"צית
כהגדרתו בחוק החברות, בעלת מומחיות
חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית,
או דח"צית מומחית

לא האם היא עובדת של התאגיד, חברה בת,
חברה קשורה או של בעל עניין

15.11.2014
בוגרת כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן, רואת
חשבון מוסמכת
סמנכ"ל כספים בחברת דוקוסין בע"מ

תאריך המינוי
השכלה

התעסקותה בחמש השנים האחרונות
מכהנת כדירקטורית בחברות

לא האם היא בת משפחה של בעל עניין אחר
בתאגיד

כן⁷ אם היא דירקטורית שהחברה רואה אותה
כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך
עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

(ד) אריאל אבן

059136622
5.11.1964
תבואות הארץ 14, תל אביב
ישראלית

מס ת.ז.
תאריך לידה
מען להמצאת כתבי בית דין
נתינות

ביקורת, דוחות כספיים, תגמול
דח"צ, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

חברותו בוועדות הדירקטוריון
דירקטור בלתי תלוי או דח"צ כהגדרתו
בחוק החברות, בעל מומחיות חשבונאית
ופיננסית או כשירות מקצועית, או דח"צ
מומחה

לא האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת,
חברה קשורה או של בעל עניין

20.6.2015

תאריך המינוי

⁷ ראו הי"ש 6 לעיל.

בוגר חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב. מוסמך במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת תל-אביב יועץ לחברות שונות, חבר וועדות השקעה ודירקטור בחברות צבר סולאר בע"מ, צבר סולאר 2 בע"מ, צבר סולאר 3 בע"מ, צבר סולאר געתון בע"מ, צבר סולאר אילניה בע"מ וחברות נוספות מקבוצת צבר סולאר, אבן ירוק עד בע"מ, אבן כחול לבן בע"מ, אבן אגת השקעות בע"מ

לא

כן⁷

011189776

04.07.1961

משה ברזני 1, תל אביב

ישראלית

ביקורת, דוחות כספיים, תגמול

דח"צית, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא

4.2.2022

תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים – מדרשת רופין.
תואר שני בכלכלה חקלאית ובמנהל עסקים, האוניברסיטה העברית, הפקולטה לחקלאות, רחובות.
קורס גישור, קבוצת גבים.
קורס דירקטורים ונושאי משרה, המרכז הבינתחומי.

מנהלת יחידת אשראי חו"ל בחטיבה הבינלאומית בנק הפועלים בע"מ (11 שנים)
מנכ"לית צמרת מימונים בע"מ (4 שנים)
עובדת החטיבה העסקית בבנק הפועלים בע"מ (9 שנים).

לא

כן⁸

השכלה

התעסקותו בחמש השנים האחרונות

מכהן כדירקטור בחברות

האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד

אם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

ה) דבורה אלחנטי

מס ת.ז.

תאריך לידה

מען להמצאת כתבי בית דין

נתינות

חברותה בוועדות הדירקטוריון

דירקטורית בלתי תלויה או דח"צית כהגדרתו בחוק החברות, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית, או דח"צית מומחית

האם היא עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין

תאריך המינוי

השכלה

התעסקותה בחמש השנים האחרונות

מכהנת כדירקטורית בחברות

האם היא בת משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד

אם היא דירקטורית שהחברה רואה אותה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

⁸ ראו הי"ש 6 לעיל.

(ו) אברהם ישראלי

מס ת.ז.	58027053
תאריך לידה	27.3.1963
מען להמצאת כתבי בית דין	ניסים אלוני 5, דירה 2103, תל אביב
נתינות	ישראלית וספרדית
חברותו בוועדות הדירקטוריון	לא
דירקטור בלתי תלוי או דח"צ כהגדרתו בחוק החברות, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או דח"צ מומחה	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	כן, עובד של בעל עניין
תאריך המינוי	4.2.2019
השכלה	בוגר משפטים מהאוניברסיטה העברית, בעל רישיון עו"ד מלשכת עוה"ד בישראל, מוסמך במנהל עסקים מ-INSEAD ב-Fontainebleau שבצרפת ובוגר קורס ניהול מתקדם AMP - Advanced Management Program מ-Harvard Business School, ארה"ב
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	משנה למנכ"ל באלקו בע"מ
מכהן כדירקטור בחברות	דירקטור באלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, דירקטור בתיאטרון החלומות בע"מ, דירקטור בחברות הבת של אלקו בע"מ, דירקטור בסופרגו אנרגיה בע"מ ודירקטור בפריזמה אחזקות בע"מ
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא
אם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן ⁹

(ז) מאיר סרבניק

מס ת.ז.	055744866
תאריך לידה	1.4.1959
מען להמצאת כתבי בית דין	סוטין 29 דירה 2301, תל אביב
נתינות	ישראלית
חברותו בוועדות הדירקטוריון	ביקורת, דוחות כספיים, תגמול
דירקטור בלתי תלוי או דח"צ כהגדרתו בחוק החברות, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית, או דח"צ מומחה	דח"צ, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך המינוי	1.12.2020
השכלה	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, האוניברסיטה העברית.
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	דח"צ בחברת אלקו בע"מ מנהל חברת SMG Management LLC בפלורידה, ארה"ב, בשותפות עם Shamrock Holdings.
מכהן כדירקטור בחברות	לא

לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
כן ⁹	אם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

א) איתמר דויטשר

058756107	מס ת.ז.
2.7.1964	תאריך לידה
מנכ"ל קבוצת אלקטרה	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
15.1.2006	תאריך המינוי
תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בר-אילן, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בר-אילן	השכלה
מנכ"ל החברה	התעסקותו בחמש השנים האחרונות
כן - בן זוג של רונית ברזילי, סמנכ"ל ויועצת משפטית בתאגיד	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד

ב) יצחק ניסים¹⁰

057093031	מס ת.ז.
28.4.1961	תאריך לידה
סמנכ"ל כספים, דירקטור בחברות בת של התאגיד ואחראי על סיכוני שוק של התאגיד	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
31.3.2006	תאריך המינוי
תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב, רואה חשבון בהסמכת מועצת רו"ח	השכלה
סמנכ"ל הכספים של התאגיד, דירקטור בחברות בת של התאגיד, ואחראי על סיכוני שוק בתאגיד.	התעסקותו בחמש השנים האחרונות
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד

ג) משה ליטבק

51515435	מס ת.ז.
8.10.1953	תאריך לידה
סמנכ"ל מסחרי ופיתוח עסקי, דירקטור בחברות בת של התאגיד	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
31.3.2006	תאריך המינוי

⁹ ראו ה"ש 6 לעיל.

¹⁰ ראו בעניין זה דיווח מיידי מיום 25 באוקטובר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-091240.

תואר ראשון בהנדסה אזרחית מהטכניון, בוגר מנהל למהנדסים מאוניברסיטת חיפה סמנכ"ל מסחרי ופיתוח עסקי של התאגיד	השכלה התעסקותו בחמש השנים האחרונות
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד
(ד) אייל טובמן	
023543036	מס ת.ז.
5.6.1968	תאריך לידה
סמנכ"ל תפעול ובקרה	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
1.8.2017	תאריך המינוי
תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון, רואה חשבון בהסמכת מועצת רו"ח סמנכ"ל תפעול ובקרה של התאגיד ודירקטור בחברות בת של התאגיד, מקודם סמנכ"ל כספים ותפעול של טלדור מערכות מחשבים (1986) בע"מ	השכלה התעסקותו בחמש השנים האחרונות
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד
(ה) מרדכי פיירמן	
055602106	מס ת.ז.
11.1.1959	תאריך לידה
סמנכ"ל משאבי אנוש ומינהל	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
9.9.2012	תאריך המינוי
תואר ראשון בגיאוגרפיה ופילוסופיה, אוניברסיטת תל אביב סמנכ"ל משאבי אנוש ומינהל של התאגיד	השכלה התעסקותו בחמש השנים האחרונות
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד
(ו) רונית ברזילי	
029028628	מס ת.ז.
5.3.1972	תאריך לידה
סמנכ"לית ויועצת משפטית	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
20.2.2006	תאריך המינוי
תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת בר אילן סמנכ"ל ויועצת משפטית בתאגיד	השכלה התעסקותו בחמש השנים האחרונות
כן - בת זוג של איתמר דויטשר, מנכ"ל התאגיד	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד

(ז) גיב טננבאום

040594921	מס ת.ז.
6.12.1980	תאריך לידה
חשב הקבוצה	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
1.9.2017	תאריך המינוי
תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ובוגר החוג לחשבונאות מאוניברסיטת בר-אילן, תואר שני מוסמך במנהל עסקים התמחות במימון (MBA), רואה חשבון בהסמכת מועצת רו"ח חשב הקבוצה	השכלה
	התעסקותו בחמש השנים האחרונות

לא האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד

(ח) עמי כהן

057245334	מס ת.ז.
15.9.1961	תאריך לידה
מנכ"ל משותף אלקטרה M&E, דירקטור בחברות בת של התאגיד	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
25.8.2011	תאריך המינוי
תואר ראשון בהנדסת מכונות מהטכניון	השכלה
מנכ"ל משותף אלקטרה M&E	התעסקותו בחמש השנים האחרונות

לא האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד

(ט) עמירם (עמי) ברקוביץ

54153515	מס ת.ז.
15.4.1957	תאריך לידה
מנכ"ל משותף אלקטרה M&E	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
25.8.2011	תאריך המינוי
תואר הנדסאי חשמל מהטכניון, מוסמך להוראת מדעים מהטכניון	השכלה
מנכ"ל משותף אלקטרה M&E	התעסקותו בחמש השנים האחרונות

לא האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד

(י) עמית מור

036147882	מס ת.ז.
31.3.1979	תאריך לידה
מנכ"ל אלקטרה מעליות	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין

15.6.2015	תאריך המינוי	השכלה
תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ממכללת שנקר ותואר שני במנהל עסקים למנהלים (Executive MBA) מאוניברסיטת בר אילן	התעסקותו בחמש השנים האחרונות	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד
מנכ"ל אלקטרה מעליות ודירקטור בחברות בת של התאגיד, מקודם סמנכ"ל תפעול ובקרה של התאגיד		
לא		
	(יא) ירון שורק	
055407837	מס ת.ז.	
7.11.1958	תאריך לידה	
מנכ"ל אלקטרה בניה בע"מ, מנכ"ל אלקטרה השקעות (1988), מנכ"ל ירון שורק החזקות בע"מ	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	
27.3.2011	תאריך המינוי	
תואר ראשון בהנדסה אזרחית והנדסת מבנים מהטכניון.	השכלה	
מנכ"ל אלקטרה בנייה בע"מ, מנכ"ל אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	התעסקותו בחמש השנים האחרונות	
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	
	(יב) אייל גבאי	
22918593	מס ת.ז.	
7.4.1967	תאריך לידה	
יו"ר דירקטוריון אלקטרה תשתיות בע"מ	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	
1.10.2012	תאריך המינוי	
מנכ"ל אלקטרה תשתיות בע"מ ודירקטור בחברות בת של התאגיד	השכלה	
כן	התעסקותו בחמש השנים האחרונות	
	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	
	(יג) דניאל מילוא	
058622564	מס ת.ז.	
9.2.1964	תאריך לידה	
מנכ"ל אלקטרה אפ אם אחזקת מבנים ומערכות בע"מ, דירקטור בחברות בת של התאגיד	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	
18.10.2009	תאריך המינוי	
תואר ראשון בהנדסה אזרחית BSC מהטכניון. תואר שני במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת דרבי ישראל.	השכלה	
מנכ"ל אלקטרה אפ אם אחזקת מבנים ומערכות בע"מ	התעסקותו בחמש השנים האחרונות	
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה	

בכירה או בעל עניין אחר
בתאגיד

(יד) הלל לביא

מס ת.ז.	54198197
תאריך לידה	15.5.1957
התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	המבקר הפנימי הראשי של החברה ושל חברות נוספות בקבוצת אלקו (למעט סופרגז)
תאריך המינוי	1.4.1994
השכלה	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת חיפה, תואר שני – התמחות בביקורת ציבורית ופנימית מאוניברסיטת חיפה, לימודי תעודה דו שנתיים לביקורת פנימית - לשכת המבקרים הפנימיים והטכניון, חבר בלשכת המבקרים הפנימיים בישראל
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	מבקר פנימי בחברה ובחברות נוספות בקבוצת אלקו
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	לא

תקנה 26ב:

מורשה חתימה עצמאי

זכויות החתימה בחברה קובעות כי חתימה בשם החברה, בנושאים שונים, תיעשה בידי שניים בצירוף חותמת החברה, או ליד שמה המודפס. במסגרת הרכבי זכויות החתימה מורשים גם ה"ה מיכאל זלקינד ודניאל זלקינד לחייב את החברה בחתימתם המשותפת. ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, הינם בעלי השליטה בחברה בעקיפין בשל אחזקותיהם באלקו בע"מ, ובשל כך חתימה משותפת על ידי ה"ה מיכאל ודניאל זלקינד, נחשבת על-פי דין חתימה על ידי מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27:

רואה החשבון של התאגיד

קוסט פורר גבאי את קסירר, Ernst & Young, מנחם בגין 144, תל-אביב.

תקנה 28:

שינוי תקנון החברה

לא חל כל שינוי בתקנון החברה בשנת הדיווח.

תקנה 29:

המלצות והחלטות דירקטוריון, החלטות אסיפה כללית מיוחדת של החברה

(א) חלוקת דיבידנד במזומן

לפרטים ראו ביאורים 33ה' ו-144' לדוחות הכספיים.

(ב) שינוי הון מונפק של התאגיד

לפרטים ראו תקנה 20 לעיל וביאור 33ב' ו-33ד' לדוחות הכספיים.

(ג) החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ראו דיווח מיידי מיום 28.4.2021, מספר אסמכתא: 2021-01-072531.

תקנה 29א: **החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח**

(א) ביטוח נושאי משרה

ראו ביאור 36' לדוחות הכספיים.

(ב) שיפוי נושאי משרה

לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה ניתנו כתבי שיפוי מהחברה.

22 במרץ 2022
תאריך

אלקטרה בע"מ

שמות החותמים :

תפקידם :

(1) איתמר דויטשר

מנכ"ל

(2) מיכאל זלקינד

יו"ר הדירקטוריון

שאלון ממשל תאגידי – אלקטרה בע"מ

עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון		
	✓	<p>בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.ב(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p style="text-align: right;">דירקטור א': 0.</p> <p style="text-align: right;">דירקטור ב': 0.</p> <p style="text-align: right;">מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3.</p>	1.
—	—	<p>שיעור¹ הדירקטורים הבלתי תלויים² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <u>4/7 (57.14%)</u></p>	2.

¹ בשאלון זה, "שיעור" – מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

² לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

לא נכון	נכון		
		<p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון³ התאגיד⁴: _____.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	
	✓	<p>בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>	3.
	✓	<p>כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁵ למנהל הכללי, במשרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>	4.
	✓	<p>כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p>	5.

³ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁴ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁵ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

לא נכון	נכון								
		<p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה :</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: ____.</p>							
✓		<p>בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: מר אלי וסלי – סמנכ"ל כספים באלקו בע"מ – בעלת השליטה בחברה.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): ראה לעיל.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): ראה לעיל.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input checked="" type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>להלן טבלה המפרטת את שיעור נוכחותו⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו ו/או נוכחות אחרת:</p> <table border="1" data-bbox="1066 1038 1776 1182"> <thead> <tr> <th data-bbox="1066 1038 1312 1126">נוכחות אחרת</th> <th data-bbox="1312 1038 1576 1126">נוכחות לשם הצגת נושא</th> <th data-bbox="1576 1038 1776 1126"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1066 1126 1312 1182"></td> <td data-bbox="1312 1126 1576 1182">12</td> <td data-bbox="1576 1126 1776 1182">מר אלי וסלי</td> </tr> </tbody> </table> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	נוכחות אחרת	נוכחות לשם הצגת נושא			12	מר אלי וסלי	.6
נוכחות אחרת	נוכחות לשם הצגת נושא								
	12	מר אלי וסלי							

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון		
	✓	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁷ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	7.
		פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.	7. א.
		הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	7. ב.
		מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	7. ג.
		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.	7. ד.
	✓	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)	8.
	✓	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.	9. א.

⁷ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

לא נכון	נכון		
		אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: <u>1</u> .	
		מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁸ : <u>7</u> . בעלי כשירות מקצועית ⁹ : <u>0</u> . במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.	9. ב.
	✓	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0.	10. א.
_____	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: <u>5</u> , נשים: <u>2</u> .	10. ב.

⁸ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.
⁹ ר"ה"ש 8.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון																																																		
_____	_____	<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2021): <u>5</u>.</p> <p>רבעון שני: <u>3</u>.</p> <p>רבעון שלישי: <u>3</u>.</p> <p>רבעון רביעי: <u>6</u>.</p>	11.א.																																																
_____	_____	<p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹⁰ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הדירקטור</th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון</th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת¹¹</th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים¹²</th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול¹³</th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה) -</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מיכאל זלקינד</td> <td>13/13</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>דניאל זלקינד</td> <td>11/13</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>אירית שטרן</td> <td>17/17</td> <td>7/7</td> <td>4/4</td> <td>5/5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מאיר סרברניק</td> <td>17/17</td> <td>7/7</td> <td>4/4</td> <td>5/5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>אריאל אבן</td> <td>17/17</td> <td>7/7</td> <td>4/4</td> <td>5/5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מיכל גור</td> <td>17/17</td> <td>6/7</td> <td>4/4</td> <td>4/5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>אברהם ישראלי</td> <td>13/13</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹¹	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹²	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול ¹³	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה) -	מיכאל זלקינד	13/13					דניאל זלקינד	11/13					אירית שטרן	17/17	7/7	4/4	5/5		מאיר סרברניק	17/17	7/7	4/4	5/5		אריאל אבן	17/17	7/7	4/4	5/5		מיכל גור	17/17	6/7	4/4	4/5		אברהם ישראלי	13/13					11.ב.
שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹¹	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹²	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול ¹³	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה) -																																														
מיכאל זלקינד	13/13																																																		
דניאל זלקינד	11/13																																																		
אירית שטרן	17/17	7/7	4/4	5/5																																															
מאיר סרברניק	17/17	7/7	4/4	5/5																																															
אריאל אבן	17/17	7/7	4/4	5/5																																															
מיכל גור	17/17	6/7	4/4	4/5																																															
אברהם ישראלי	13/13																																																		

¹⁰ ר"י הי"ש 1.

¹¹ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹² לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹³ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

לא נכון	נכון		
	✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.	.12

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון		
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.	13.
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.	14.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁴ . <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	15.
	✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	16.
_____	_____	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	16.א.
_____	_____	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁵ : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>	16.ב.
	✓	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	17.

¹⁴ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

¹⁵ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון		
_____	_____	בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	18.
	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	18.א.
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	18.ב.
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	18.ג.
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	18.ד.
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	18.ה.
	✓	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	19.
	✓	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	20.
	✓	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	21.

לא נכון	נכון		
	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	.22
	✓	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	.23
	✓	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	.24

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון		
_____	_____	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: <u>2 ימי עסקים</u> .	25.א.
_____		מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2021): <u>6 ימים</u> . דוח רבעון שני: <u>4 ימים</u> . דוח רבעון שלישי: <u>5 ימים</u> . דוח שנתי: <u>8 ימים</u> .	25.ב.
_____	_____	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2021): <u>9 ימים</u> . דוח רבעון שני: <u>7 ימים</u> . דוח רבעון שלישי: <u>8 ימים</u> . דוח שנתי: <u>13 ימים</u> .	25.ג.
	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו:	26.

_____	_____	בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :	27.
	✓	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	27.א.
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).	27.ב.
	✓	יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.	27.ג.
	✓	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	27.ד.
	✓	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	27.ה.
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	27.ו.
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	27.ז.
_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים : _____.	27.ח.

ועדת תגמול

לא נכון	נכון		
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	28.
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	29.
_____	_____	בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	30.
	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	30.א.
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	30.ב.
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	30.ג.
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	30.ד.
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	30.ה.
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	31.

לא נכון	נכון		
✓		<p>ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(ג1)(1) (ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.</p> <p>אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין –</p> <p>סוג העסקה שאושרה כאמור : אישור מדיניות תגמול על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה על אף התנגדות האסיפה, בהתאם להוראות סעיף 267א(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999.</p> <p>מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח : 1.</p>	.32

מבקר פנים

לא נכון	נכון		
	✓	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	.33
	✓	<p>יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.*</p> <p>בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: הביקורת עסקה בנושאים כגון: שירות, ניהול פרויקטים והתנהלות עם לקוחות, אבטחת מידע, ניהול כספים, ניהול בניינים ונכסי ציבור.</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>* תכנית העבודה של הביקורת הפנימית הינה תלת שנתית והיא מובאת לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.</p>	.34
_____	_____	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות): כ- 2,250 שעות.*	.35
	✓	* שעות ביקורת שבוצעו הן באמצעות המבקר הפנימי והן באמצעות הגורמים המקצועיים הכפופים לו, לרבות שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים לפי העניין.	
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	✓	<p>המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם*.</p> <p>* למעט עובדת העסקתו של המבקר הפנימי על ידי אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה.</p>	.36

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון		
✓		<p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): *.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין:</p> <p style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא</p> <p style="text-align: right;">(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p> <p>* על פי הסכם ניהול בין החברה לבין אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה, מעמידה אלקו בע"מ לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל כאשר כיו"ר דירקטוריון החברה ימונה אחד מבין הי"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (בעלי השליטה בחברה באמצעות אחזקותיהם בג. זלקינד בע"מ, בעלת השליטה באלקו בע"מ). בפועל מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה מר מיכאל זלקינד כאשר שכרו משולם בלעדית על ידי אלקו בע"מ. יצוין כי על פי הסכם הניהול הנ"ל מעמידה אלקו בע"מ לחברה שירותי ניהול נוספים באמצעות נושאי משרה ועובדים אחרים שלה (שלא מקרב בני משפחת זלקינד) ובכלל זה בגין שירותיו של אברהם ישראלי כדירקטור בחברה ושירותיו של הלל לביא כמבקר פנים.</p>	

לא נכון	נכון		
*✓		<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> <p>*לחברות בשליטת בעלת השליטה בחברה (ובהן החברה עצמה), יש פעילויות חופפות מסוימות. הסדר תיחום הפעילויות, אושר על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה. לפירוט ראו ביאור 36'ב' לדוחות הכספיים.</p>	.38

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: מאיר סרברניק

יו"ר ועדת הביקורת: אריאל אבן

יו"ר הדירקטוריון: מיכאל זלקינד

תאריך חתימה: 22 במרץ, 2022



פרק ה'

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 9ב(א)**

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 9ב(א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת אלקטרה בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לענין זה, חברי ההנהלה הם:

1. איתמר דויטשר, מנכ"ל
2. יצחק ניסים, סמנכ"ל כספים
3. אייל טוכמן, סמנכ"ל תפעול ובקרה
4. משה ליטבק, סמנכ"ל מסחרי ופיתוח עסקי
5. מרדכי פיירמן, סמנכ"ל משאבי אנוש ומנהל
6. חונית ברזילי, סמנכ"ל ויועצת משפטית

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולסמנכ"ל הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. אותה הערכה אינה מתייחסת לרכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בחברת אלקטרה אפיקים בע"מ, אשר נרכשה ביום 1 באפריל 2021, ע"י התאגיד.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי **הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 הינה אפקטיבית.**

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)1

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, **איתמר דויטשר**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של אלקטרה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (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 בהן 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 ולועדות 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 המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 - (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 במרס, 2022

איתמר דויטשר
מנכ"ל

תאריך

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)2

**הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, **יצחק ניסים**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלקטרה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (להלן: "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן 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 ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

22 במרס, 2022

יצחק ניסים
סמנכ"ל כספים

תאריך

22 במרס, 2022

לכבוד
הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ ("החברה")
ז'בוטינסקי 2, ר"ג

הנדון: מכתב הסכמה לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2021 של חברת אלקטרה בע"מ.

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף מדף מיום 11 במאי, 2020.

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 במרס, 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 במרס, 2022 על מידע כספי נפרד של החברה לפי תקנה 9 ג' לתקנות ניירות הערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021.
3. דוח רואה חשבון המבקר מיום 22 במרס, 2022 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון