

דו"חות כספיים



2022

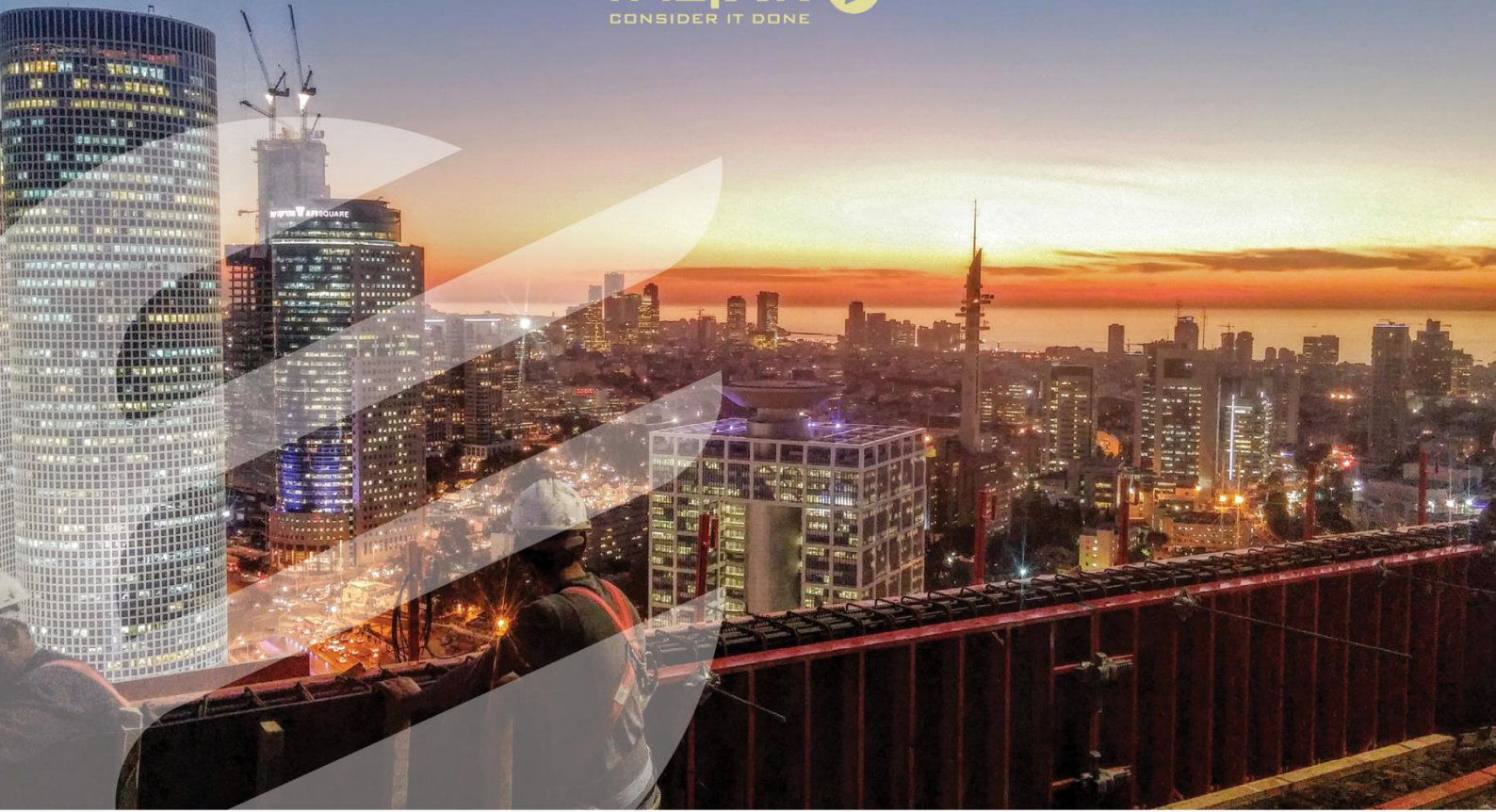
30 June | 30 ביוני



דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקרים)

EXCELLENCE ACROSS DECADES

זכינות  יזמות בנדל"ן  פרויקטים למבנים ותשתיות  הפעלה, שירות ואחזקה



אלקטרה בע"מ

3-21
22-48
49-57
58-61

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

EXCELLENCE ACROSS DECADES



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופות של שישה ושלושה חודשים

שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022

EXCELLENCE ACROSS DECADES

זכינות 🌱 יזמות בנדל"ן 🌱 פרויקטים למבנים ותשתיות 🌱 הפעלה, שירות ואחזקה



הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המאוחדות שלה ("הקבוצה") לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022

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 ידה. לפרטים ראה סעיף 2 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2021.

2. מצב כספי

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

	31.12.2021	31.12.2021	30.06.2022	30.06.2022	
שינוי ב-%	%	סכום	%	סכום	
10.6	57.3	5,009,380	55.9	5,540,015	נכסים שוטפים
17.2	42.7	3,729,223	44.1	4,369,482	נכסים לא שוטפים
20.3	51.5	4,495,990	54.6	5,407,611	התחייבויות שוטפות
(0.6)	33.3	2,899,898	29.1	2,882,676	התחייבויות לא שוטפות
20.6	15.2	1,342,715	16.3	1,619,210	הון
13.4	100.0	8,738,603	100.0	9,909,497	סך מאזן

נכסי הקבוצה במאזן המאוחד לתום התקופה הסתכמו לסך של כ-9,909 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-8,739 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021.

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם לסך של כ-132 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-513 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021 והיחס השוטף הנוכחי הינו 1.02 לעומת 1.11 ליום 31 בדצמבר, 2021.

2. מצב כספי (המשך)

סעיף	ליום 30 ביוני 2022 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	הסברי הדירקטוריון
נכסים שוטפים	5,540,015	5,009,380	הגידול נבע בעיקרו מעליה ביתרת המזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-107 מיליוני ש"ח, מעליה ביתרת הלקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה בסך של כ-284 מיליוני ש"ח, מעליה ביתרת הפיקדונות בנאמנות בסך של כ-182 מיליוני ש"ח ומעליה ביתרת מלאי מקרקעין לזמן קצר בסך של כ-154 מיליוני ש"ח. מנגד חלה ירידה ביתרת נכס מוחזק למכירה כתוצאה מהשלמת עסקה למכירת חלק החברה בישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלת כזכיון בפרויקט אגירה שאובה בגלבוה בסך של כ-129 מיליוני ש"ח.
נכסים לא שוטפים	4,369,482	3,729,223	הגידול נבע בעיקרו מגידול ביתרת מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין בעיקר כתוצאה מעסקאות לרכישת מקרקעין ביהוד מונסון ובראשון לציון בסך של כ-429 מיליוני ש"ח וכ-90 מיליוני ש"ח, בהתאמה, ומעליה של כ-116 מיליוני ש"ח ביתרת השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו, בעיקר כתוצאה מהתחזקות משמעותית של שער הרובל, אשר הביא לגידול ביתרת ההשקעה בישות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הפועלת ברוסיה.
התחייבויות שוטפות	5,407,611	4,495,990	הגידול נבע בעיקרו מגידול בהלוואות למימון נדל"ן בייזום בעיקר בגין עסקאות לרכישת מקרקעין ביהוד מונסון ובראשון לציון, מעליה ביתרת הזכאים ויתרות זכות בסך של כ-319 מיליוני ש"ח הנובעת ברובה מגידול ביתרת ההתחייבויות לבעלי קרקע בסך של כ-116 מיליוני ש"ח וביתרת ההכנסות מראש בסך של כ-115 מיליוני ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות	2,882,676	2,899,898	השינוי אינו מהותי ונבע בעיקרו מירידה ביתרת אגרות חוב כתוצאה מפרעון חלקי של אג"ח סדרה ד' ומיון חלות שוטפת של אגרות חוב סדרה ה' להתחייבויות השוטפות, אשר קוזזה בחלקה כנגד עליה ביתרת ההלוואות למימון מגזר הזכיינות.
הון	1,619,210	1,342,715	העלייה בתקופת הדוח נבעה בעיקרה מרווח כולל לתקופה בסך של כ-341 מיליוני ש"ח, בניכוי דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ-40 מיליוני ש"ח.

3. תוצאות הפעולות

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

רבעון 4-6/21	רבעון 7-9/21	רבעון 10-12/21	רבעון 1-3/22	רבעון 4-6/22	
2,227,101	2,267,201	2,479,182	2,593,572	2,624,098	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(2,026,496)*	(2,081,762)	(2,295,442)	(2,394,739)	(2,412,813)	עלות העבודות והשירותים
200,605	185,439	183,740	198,833	211,285	רווח גולמי
(70,000)*	(80,688)	(83,938)	(85,113)	(86,429)	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,546)	(9,605)	(10,971)	(12,583)	(12,228)	הוצאות מכירה ושיווק
1,180	(735)	6,191	(635)	8,474	חלק החברה ברווחי (הפסדי) ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
403	1,177	(7,433)	8,985	90,107	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
122,642	95,588	87,589	109,487	211,209	רווח תפעולי (EBIT)
206,632	182,254	184,350	205,417	306,707	(** EBITDA)
(21,257)	(16,149)	(13,769)	(16,364)	(35,161)	הוצאות מימון, נטו
101,385	79,439	73,820	93,123	176,048	רווח לפני מסים על הכנסה
(33,068)	(26,214)	(18,298)	(37,050)	(41,755)	מסים על ההכנסה
68,317	53,225	55,522	56,073	134,293	רווח נקי
55,572	46,867	44,915	51,216	130,138	מיוחס ל: בעלי המניות של החברה
12,745	6,358	10,607	4,857	4,155	זכויות שאינן מקנות שליטה
68,317	53,225	55,522	56,073	134,293	

סווג מחדש. רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות והחל מיום 1 בינואר 2022, לרבות עלות תשלום מבוסס מניות. 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.

(*)

(**)

3. תוצאות הפעולות (המשך)

סעיף	1-6/2022 אלפי ש"ח	1-6/2021 אלפי ש"ח	הסברי הדירקטוריון
הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים	5,217,670	4,227,939	עיקר הגידול נבע מאיחוד תוצאות אלקטרה אפיקים אשר לא נכללו באופן מלא בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול בהכנסות כלל מגזרי הפעילות בהם פועלת הקבוצה, כתוצאה מגידול בכמות הפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה. לפירוט בדבר הכנסות הקבוצה בפילוח לפי מגזרי פעילות, ראה סעיף 4 להלן.
רווח גולמי	410,118	370,056	עיקר הגידול נבע מאיחוד תוצאות אלקטרה אפיקים אשר לא נכללו באופן מלא בתקופה המקבילה אשתקד, מגידול ברווח הגולמי של מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, מגזר הפעלה שירות ואחזקה ומגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום, בניכוי ירידה ברווח הגולמי של מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל הנובע בעיקר לאור השפעות משבר הקורונה בארה"ב.
הוצאות הנהלה וכלליות	(171,542)	(135,292)	הגידול נבע בעיקרו מאיחוד תוצאות אלקטרה אפיקים וחברות מאוחדות נוספות אשר לא נכללו באופן מלא בתקופה המקבילה אשתקד וכן מעליה בהוצאות הנהלה וכלליות בחלק מחברות הקבוצה.
הוצאות מכירה ושיווק	(24,811)	(20,010)	עיקר הגידול נבע מהפחתת עודפי עלות שהתהוו כתוצאה מעסקאות לרכישת חברות אשר לא נכללו באופן מלא בתקופה המקבילה אשתקד ומעלייה בהוצאות מכירה ושיווק במגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בישראל, לאור גידול במספר הפרויקטים אותם הקבוצה משווקת במגזר פעילות זה.
חלק החברה ברווחי (הפסדי) ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	7,839	(1,703)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נבע בעיקרו מרווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלת ברוסיה ומרווחי מספר חברות הפועלות במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובמגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	99,092	(580)	עיקר ההכנסות האחרות בתקופת הדוח נבעו מרווח ממכירת החזקות החברה בישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלת כזכאין בפרויקט אגירה שאובה בגלבע בסך של כ-87 מיליוני ש"ח.
רווח תפעולי	320,696	212,471	
הוצאות מימון, נטו	(51,525)	(40,377)	העלייה נבעה בעיקר כתוצאה מאיחוד תוצאות אלקטרה אפיקים אשר לא נכללו באופן מלא בתקופה המקבילה אשתקד, מעלייה בהוצאות הפרשי שער כתוצאה מהתחזקות שער הדולר והאירו אל מול הש"ח, מהוצאות מימון חד פעמיות כתוצאה מהסכם מימון מחדש בפרויקט מעונות בר אילן בסך של כ-3.5 מיליוני ש"ח ומירידה בהכנסות מימון בגין הלוואות שניתנו לישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בניכוי ירידה בהוצאות מימון בגין התאמת התחייבויות פיננסיות בקשר עם רכישת חברות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
רווח לפני מסים על ההכנסה	269,171	172,094	
מסים על ההכנסה	(78,805)	(53,612)	העלייה נבעה בעיקרה כתוצאה מגידול ברווח התפעולי של הקבוצה.
רווח נקי	190,366	118,482	

3. תוצאות הפעולות (המשך)

סעיף	4-6/2021 אלפי ש"ח	4-6/2022 אלפי ש"ח	הסברי הדירקטוריון
הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים	2,227,101	2,624,098	הגידול נבע בעיקרו מגידול בהכנסות מרבית מגזרי הפעילות בהם פועלת הקבוצה, כתוצאה מגידול בכמות הפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה וכן מאיחוד תוצאות אלקטרה אפיקים תחברה 2021 בע"מ (לשעבר ולהלן "אגד תעבורה") אשר לא נכללו בתקופה המקבילה אשתקד. לפירוט בדבר הכנסות הקבוצה בפילוח לפי מגזרי פעילות, ראה סעיף 4 להלן.
רווח גולמי	200,605	211,285	עיקר הגידול נבע מגידול ברווח הגולמי של מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, מגזר הפעלה שירות ואחזקה ומגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום, בניכוי ירידה ברווח הגולמי של מגזר הזכינות ומגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל.
הוצאות הנהלה וכלליות	(70,000)	(86,429)	הגידול נבע בעיקרו מאיחוד תוצאות אגד תעבורה וחברות מאוחדות נוספות אשר לא נכללו בתקופה המקבילה אשתקד וכן מעליה בהוצאות הנהלה וכלליות בחלק מחברות הקבוצה.
הוצאות מכירה ושיווק	(9,546)	(12,228)	עיקר הגידול נבע מהפחתת עודפי עלות שהתהוו כתוצאה מעסקאות לרכישת חברות אשר לא נכללו באופן מלא בתקופה המקבילה אשתקד ומעלייה בהוצאות מכירה ושיווק במגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בישראל, לאור גידול במספר הפרויקטים אותם הקבוצה משווקת במגזר פעילות זה.
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נבע בעיקרו מרווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלת ברוסיה וברוחי מספר חברות הפועלות במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובמגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל.	1,180	8,474	
הכנסות אחרות, נטו	403	90,107	עיקר ההכנסות האחרות בתקופת הדוח נבעו מרווח ממכירת החזקות החברה בישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלת כזכאין בפרויקט אגירה שאובה בגלובע בסך של כ-87 מיליוני ש"ח.
רווח תפעולי	122,642	211,209	
הוצאות מימון, נטו	(21,257)	(35,161)	העלייה נבעה בעיקר כתוצאה מעליה בהוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מעלייה בהוצאות הפרשי שער כתוצאה מהתחזקות שער הדולר והאירו אל מול הש"ח, מהוצאות מימון חד פעמיות כתוצאה מהסכם מימון מחדש בפרויקט מעונות בר אילן בסך של כ-3.5 מיליוני ש"ח ומירידה בהכנסות מימון בגין הלוואות שניתנו לישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
רווח לפני מסים על ההכנסה	101,385	176,048	
מסים על ההכנסה	(33,068)	(41,755)	העלייה נבעה בעיקרה כתוצאה מגידול ברווח התפעולי של הקבוצה.
רווח נקי	68,317	134,293	

4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאוחד	הוצאות לא מיוחסות והתאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן ביזום	הפעלה, שירות ואחזקה	פרויקטים למבנים ותשתיות בחול"	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
5,217,670	(153,567)	510,993	270,511	1,266,476	760,255	2,563,002	הכנסות
-	153,567	-	-	(10,861)	-	(142,706)	הכנסות בין מגזריות
<u>5,217,670</u>	<u>-</u>	<u>510,993</u>	<u>270,511</u>	<u>1,255,615</u>	<u>760,255</u>	<u>2,420,296</u>	הכנסות מחיצוניים
<u>320,696</u>	<u>652</u>	<u>113,747</u>	<u>40,979</u>	<u>104,059</u>	<u>(3,718)</u>	<u>64,977</u>	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
<u>512,124</u>	<u>7,561</u>	<u>198,149</u>	<u>41,013</u>	<u>147,438</u>	<u>9,931</u>	<u>108,032</u>	(* EBITDA)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2021 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאוחד	הוצאות לא מיוחסות והתאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן ביזום	הפעלה, שירות ואחזקה	פרויקטים למבנים ותשתיות בחול"	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
4,227,939	(122,340)	233,854	246,962	1,029,915	634,227	2,205,321	הכנסות
-	122,340	-	-	(6,218)	-	(116,122)	הכנסות בין מגזריות
<u>4,227,939</u>	<u>-</u>	<u>233,854</u>	<u>246,962</u>	<u>1,023,697</u>	<u>634,227</u>	<u>2,089,199</u>	הכנסות מחיצוניים
<u>212,471</u>	<u>6</u>	<u>28,776</u>	<u>22,989</u>	<u>91,992</u>	<u>19,318</u>	<u>49,390</u>	רווח תפעולי מגזרי
<u>352,254</u>	<u>4,475</u>	<u>64,191</u>	<u>23,024</u>	<u>137,076</u>	<u>33,364</u>	<u>90,124</u>	(* EBITDA)

(*) רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות והחל מיום 1 בינואר, 2022, לרבות עלות תשלום מבוסס מניות.

4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022 (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	
2,624,098	(88,103)	258,421	99,109	627,238	414,373	1,313,060	הכנסות
-	88,103	-	-	(6,857)	-	(81,246)	הכנסות בין מגזריות
<u>2,624,098</u>	<u>-</u>	<u>258,421</u>	<u>99,109</u>	<u>620,381</u>	<u>414,373</u>	<u>1,231,814</u>	הכנסות מחיצוניים
211,209	739	99,155	17,760	48,244	6,039	39,272	רווח תפעולי מגזרי
<u>306,707</u>	<u>4,617</u>	<u>140,097</u>	<u>17,776</u>	<u>70,129</u>	<u>13,104</u>	<u>60,984</u>	(* EBITDA)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 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	
2,227,101	(56,662)	198,770	127,157	530,638	320,924	1,106,274	הכנסות
-	56,662	-	-	(2,720)	-	(53,942)	הכנסות בין מגזריות
<u>2,227,101</u>	<u>-</u>	<u>198,770</u>	<u>127,157</u>	<u>527,918</u>	<u>320,924</u>	<u>1,052,332</u>	הכנסות מחיצוניים
122,642	833	28,517	14,727	47,062	9,654	21,849	רווח תפעולי מגזרי
<u>206,632</u>	<u>3,360</u>	<u>58,640</u>	<u>14,743</u>	<u>70,290</u>	<u>17,030</u>	<u>42,569</u>	(* EBITDA)

(*) רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות והחל מיום 1 בינואר, 2022, לרבות עלות תשלום מבוסס מניות.

4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

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

פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	הפעלה, שירות ואחזקה	פיתוח והקמה של נדל"ן ביזום	זכיינות	הוצאות לא מיוחסות והתאמות למאוחד	סה"כ מאוחד	
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
4,267,979	1,286,824	2,227,687	435,097	756,735	-	8,974,322	הכנסות מחיצוניים
60,084	1,569	204,847	45,713	85,561	(2,126)	395,648	רווח תפעולי מגזרי
144,252	34,426	293,598	45,783	194,946	5,853	718,858	(*) EBITDA

(*) רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות.

א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

מחזור ההכנסות בששת החודשים הראשונים של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-2,563 מיליוני ש"ח (כ-48% מההכנסות) לעומת סך של כ-2,205 מיליוני ש"ח (כ-51% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-16% שנבעה בעיקר מעליה בהיקפי הביצוע בתחום קבלנות ראשית לבניה ומעליה בהיקפי הביצוע בתחום התקנת מערכות אלקטרו-מכאניות.

מחזור ההכנסות ברבעון השני של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-1,313 מיליוני ש"ח (כ-48% מההכנסות) לעומת סך של כ-1,106 מיליוני ש"ח (כ-48% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-19% שנבעה בעיקר מעליה בהיקפי הביצוע בתחום קבלנות ראשית לבניה ומעליה בהיקפי הביצוע בתחום התקנת מערכות אלקטרו-מכאניות.

הרווח התפעולי בששת החודשים הראשונים של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-65 מיליוני ש"ח (כ-20% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת סך של כ-49 מיליוני ש"ח (כ-23% מהרווח התפעולי מגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-32% שנבעה מגידול ברווחיות תחום קבלנות ראשית לבניה ותחום התקנת מערכות אלקטרו-מכאניות.

הרווח התפעולי ברבעון השני של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-39 מיליוני ש"ח (כ-19% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת סך של כ-22 מיליוני ש"ח (כ-18% מהרווח התפעולי מגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-80% שנבעה בעיקרה מגידול ברווחיות תחום קבלנות ראשית לבניה ותחום התקנת מערכות אלקטרו-מכאניות.

4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

מחזור ההכנסות בששת החודשים הראשונים של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-760 מיליוני ש"ח (כ-14% מההכנסות) לעומת סך של כ-634 מיליוני ש"ח (כ-15% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-20% שנבעה בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות של הקבוצה בתחום התקנת מערכות אלקטרו-מכאניות באירופה.

מחזור ההכנסות ברבעון השני של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-414 מיליוני ש"ח (כ-15% מההכנסות) לעומת סך של כ-321 מיליוני ש"ח (כ-14% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-29% שנבעה בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות של הקבוצה בתחום התקנת מערכות אלקטרו-מכאניות באירופה.

ההפסד התפעולי בששת החודשים הראשונים של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-3.7 מיליוני ש"ח לעומת רווח תפעולי בסך של כ-19 מיליוני ש"ח (כ-9% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי ברווח נבע בעיקרו כתוצאה מירידה ברווחי החברות הבנות של Electra USA לאור משבר הקורונה.

הרווח התפעולי ברבעון השני של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-6 מיליוני ש"ח (כ-3% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת רווח תפעולי בסך של כ-10 מיליוני ש"ח (כ-8% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי ברווח נבע בעיקרו כתוצאה מירידה ברווחי החברות הבנות של Electra USA לאור משבר הקורונה.

ג. הפעלה, שירות ואחזקה

מחזור ההכנסות בששת החודשים הראשונים של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-1,266 מיליוני ש"ח (כ-24% מההכנסות) לעומת כ-1,030 מיליוני ש"ח (כ-24% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-23%, שנבעה בעיקר כתוצאה מעליה בהכנסות במספר תחומי פעילות במגזר זה וכן מאיחוד תוצאות פעילות ההיסעים של אלקטרה אפיקים, אשר לא נכללו באופן מלא בתקופה המקבילה אשתקד.

מחזור ההכנסות ברבעון השני של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-627 מיליוני ש"ח (כ-23% מההכנסות) לעומת כ-531 מיליוני ש"ח (כ-23% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-18%, שנבעה בעיקר כתוצאה מעליה בהכנסות במספר תחומי פעילות במגזר זה.

הרווח התפעולי בששת החודשים הראשונים של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-104 מיליוני ש"ח (כ-32% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של כ-92 מיליוני ש"ח (כ-43% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-13% שנבעה מגידול ברווח במספר תחומי פעילות במגזר זה.

הרווח התפעולי ברבעון השני של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-48 מיליוני ש"ח (כ-23% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של כ-47 מיליוני ש"ח (כ-39% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-3% שנבעה מגידול ברווח במספר תחומי פעילות במגזר זה.

4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)**ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום**

מחזור ההכנסות בששת החודשים הראשונים של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-271 מיליוני ש"ח (כ-5% מההכנסות) לעומת כ-247 מיליוני ש"ח (כ-5% מההכנסות) בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ-10%, שנבעה בעיקר מגידול בהיקפי הפרויקטים שמבצעת הקבוצה בתחום יזמות נדל"ן למגורים, אשר הביאו לגידול בהכנסה הנזקפת בדוחות בהתאם לקצב ההתקדמות.

מחזור ההכנסות ברבעון השני של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-99 מיליוני ש"ח (כ-4% מההכנסות) לעומת כ-127 מיליוני ש"ח (כ-6% מההכנסות) בתקופה מקבילה אשתקד, ירידה של כ-22%, שנבעה כתוצאה מירידה בקצב ההכרה בהכנסה בפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה בתחום יזמות נדל"ן למגורים, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

הרווח התפעולי בששת החודשים הראשונים של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-41 מיליוני ש"ח (כ-13% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת רווח תפעולי בסך של כ-23 מיליוני ש"ח (כ-11% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-78% שנבעה בעיקר כתוצאה מגידול בהיקפי הפרויקטים בתחום יזמות נדל"ן למגורים אותם ביצעה הקבוצה בתקופת הדוח.

הרווח התפעולי ברבעון השני של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-18 מיליוני ש"ח (כ-8% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת רווח תפעולי בסך של כ-15 מיליוני ש"ח (כ-12% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-21%.

4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

ה. זכיינות

מחזור ההכנסות בששת החודשים הראשונים של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-511 מיליוני ש"ח (כ-9% מסך ההכנסות), לעומת סך של כ-234 מיליוני ש"ח (כ-5% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהכנסות מגזר זה נבע מאיחוד תוצאות פעילות התחבורה הציבורית של אלקטרה אפיקים, אשר לא נכללו באופן מלא בתקופה המקבילה אשתקד.

מחזור ההכנסות ברבעון השני של שנת 2022, הסתכם לסך של כ-258 מיליוני ש"ח (כ-10% מסך ההכנסות), לעומת סך של כ-199 מיליוני ש"ח (כ-9% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-30% שנבעה בעיקרה מאיחוד תוצאות פעילות אלקטרה אפיקים תחבורה 2021 (לשעבר ולהלן- אגד תעבורה), אשר לא נכללו בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח התפעולי בששת החודשים הראשונים של שנת 2022, הסתכם בסך של כ-114 מיליוני ש"ח (כ-35% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת רווח תפעולי בסך של כ-29 מיליוני ש"ח (כ-14% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול ברווח נבע מרווח ממכירת החזקות החברה בישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלת כזכיין בפרויקט אגירה שאובה בגלבוע בסך של כ-87 מיליוני ש"ח.

הרווח התפעולי ברבעון השני של שנת 2022, הסתכם בסך של כ-99 מיליוני ש"ח (כ-47% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת רווח תפעולי בסך של כ-29 מיליוני ש"ח (כ-23% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול ברווח נבע מרווח ממכירת החזקות החברה בישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלת כזכיין בפרויקט אגירה שאובה בגלבוע בסך של כ-87 מיליוני ש"ח.

5. צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2022 הסתכם לסך של כ-28,281 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-23,639 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2021. הצבר ליום 30 ביוני, 2022 כולל את חלקה של הקבוצה בצבר ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בסך של כ-647 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2021 - 692 מיליוני ש"ח).

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021	30 ביוני 2022	30 ביוני 2022	30 ביוני 2022	30 ביוני 2022	
הפעלה, שירות, אחזקה וזכיינות (*)	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	סה"כ	הפעלה, שירות, אחזקה וזכיינות (*)	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	מיליוני ש"ח
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
22,947	8,623	1,873	12,451	27,634	8,045	1,898	17,691	ללא חברות כלולות
692	508	94	90	647	509	50	88	בגין חברות כלולות
23,639	9,131	1,967	12,541	28,281	8,554	1,948	17,779	סה"כ
								פריסת צבר ללא חלקה של הקבוצה בחברות כלולות
				4,935	1,665	716	2,554	לביצוע בשנת 2022
				22,699	6,380	1,182	15,137	לביצוע משנת 2023 ואילך
				27,634	8,045	1,898	17,691	סה"כ

(*) הצבר כולל צבר לתפעול פרויקטי זכיינות ומכוני טיהור שפכים לתקופות ארוכות בסך של כ-5,031 מיליוני ש"ח, הכולל סך של כ-944 מיליוני ש"ח אשר יבוצע במשך 12 חודשים ממועד המאזן. צבר העבודות במגזר הפעלה, שירות ואחזקה, מורכב בעיקר מחוזי התקשרות הנערכים, בדרך כלל, כהסכמי שירות לתקופות מתחדשות, הכוללים זכות ללקוח לסיימם בכל שלב.

6. נזילות ומקורות מימון

להלן הסברי הדירקטוריון למצב נזילות החברה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (במיליוני ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	סעיף
532	- (*)	324	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישה והשקעה בקרקעות
(712)	(190)	(533)	רכישה והשקעה בקרקעות
(180)	(190)	(209)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(518)	(220)	51	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
413	(46)	252	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(16)	- (*)	12	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(301)	(456)	106	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
975	975	675	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
674	519	781	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) מייצג סכום הנמוך ממיליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

נבע בעיקר מהרווחיות התפעולית של החברה, אשר קוזזה כנגד השקעת החברה במלאי מקרקעין ביהוד ובראשון לציון.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

כוללים בעיקר תמורה ממימוש השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-229 מיליוני ש"ח. תמורה זו קוזזה כנגד ירידה ביתרת השקעות, מזומן מוגבל ופקדונות בנאמנות, נטו בסך של כ-113 מיליוני ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בששת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכמו לסך של כ-252 מיליוני ש"ח בהשוואה למזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-46 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים בעיקר קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים ולמימון נדל"ן בייזום נטו של כ-452 מיליוני ש"ח וקבלת הלוואות למימון מגזר הזכיינות בסך של כ-472 מיליוני ש"ח, בניכוי פירעון הלוואות למימון מגזר הזכיינות בסך של כ-467 מיליוני ש"ח (וזאת בעיקר לאור הסכם למימון מחדש של פרוייקט להקמה ותפעול של מתחם מעונות הסטודנטים באוניברסיטת בר אילן- ראה באור 5'ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים).

7. גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות הקבוצה

למועד הדוח לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. להערכת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח, על אף תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בשנת 2021 ובחציון הראשון של שנת 2022, שנבע לאור רכישת קרקעות במגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת בהתבסס על תזרים מזומנים חזוי.

8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ראה באור 5 בדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2022.
- ב. בתקופה החל ממועד המאזן (30 ביוני, 2022) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (22 באוגוסט, 2022), חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת הקבוצה.

להלן פרטים על השינוי כאמור (מ-30.6.22 עד 17.8.22):

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	(6.89%)
אירו אירופי	(8.89%)
רובל רוסי	(22.45%)
ניירה ניגרית	(8.11%)
זלוטי פולני	(9.22%)

הואיל וחלק 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 השלישי של שנת 2022 תיקבע בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (30 בספטמבר, 2022).

9. תכניות רכישה עצמית

בתקופת הדוח לא חל שינוי בנוגע לתכניות לרכישה עצמית של מניות החברה ואגרות חוב (סדרות ד' ו-ה'). לפרטים נוספים אודות תכניות הרכישה העצמית של החברה, ראה סעיף 18 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

10. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בתקופת הדוח לא חל שינוי בנוגע לקביעת המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה.

11. 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.

12. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס לנתונים בדבר המבקר הפנימי של החברה כפי שפורטו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

13. תרומות

ממועד פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, לא חל שינוי מהותי ביחס למעורבות חברתית של החברה ותרומה לקהילה.

14. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה - ראה נספח א' לדוח דירקטוריון זה.

15. השלכות התפשטות נגיף הקורונה -

כמתואר בבאור 1 ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה, במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021 וכן ברבעון הראשון של שנת 2022, כתוצאה מהימצאותו של וריאנט האומיקרון, בעל יכולת הדבקה גבוהה במיוחד, חלה עליה חדה בנתוני התחלואה בישראל וכפועל יוצא חלה ירידה בפעילות העסקית במדינת ישראל לאור חובת הבידוד שחלה על חלק ניכר מאוכלוסיית ישראל. במהלך חודש פברואר 2022, התמתנו נתוני התחלואה במדינת ישראל ונכון למועד פרסום הדוח הוסרו מרבית ההגבלות והפעילות העסקית במדינת ישראל חזרה לסדרה.

הקבוצה פועלת על מנת לצמצם את השפעת המשבר על פעילותה ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, הקבוצה לא הושפעה באופן מהותי 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.

16. השלכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה

לפרטים ראה באור 1 ג' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2022.

17. השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי

לאור העלאת ריבית הפריים על ידי בנק ישראל ולאור העלייה במדד המחירים לצרכן כתוצאה מאינפלציה עולמית בכלל ומקומית בפרט, החברה בחנה את ההשפעות כאמור על תוצאות פעילותה.

עליית מדד המחירים לצרכן לא השפיעה באופן מהותי על תוצאות הקבוצה והחברה אינה צופה כי המשך עליית מדד המחירים לצרכן תשפיע באופן מהותי על תוצאותיה.

העלייה בריבית הפריים הביאה לגידול מסוים שאינו מהותי בהוצאות המימון של הקבוצה בתקופת הדוח מכיוון שחלק מההלוואות שנטלה הקבוצה הינן צמודות לריבית הפריים. ככל ובנק ישראל ימשיך להעלות את הריבית, הוצאות הריבית בקבוצה עשויות לגדול (אם כי לא באופן מהותי).

הקבוצה פועלת לצמצום החשיפות כאמור.

יובהר, כי הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של עליית מדד המחירים לצרכן ועליית ריבית הפריים על פעילותה ועסקיה, אינן וודאיות ואינן בשליטת החברה, והינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בשוק (לרבות בסביבת משברים כלכליים), ובהתאם, התממשותן ו/או היקפן אינה וודאית.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם הדירקטוריון

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

איתמר דויטשר
מנכ"ל

22 באוגוסט, 2022

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 הנופקו 477,403 ע.ג. נוספים)	220,000 (עד למועד הדוח הנופקו 326,679 ע.ג. נוספים)	120,000
ג. ע.ג. ל-30.6.2022	263,515	546,679	120,000
ד. פרמיה והתחייבות בגין עדכון אמות מידה, בניכוי הוצאות הנפקה, נטו יתרת ערך נקוב ל-30.6.2022	9,532 273,047	30,931 577,610	(1,692) 118,308
ה. סכום ריבית צבורה ל-30.6.2022	-	10,245	143
ו. השווי ההוגן בדוחות	מוצגות על בסיס עלות מופחתת 270,156	מוצגות על בסיס עלות מופחתת 567,125	מוצגות על בסיס עלות מופחתת 107,088
ז. שווי בורסה ל-30.6.2022	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%.	שנתית קבועה - בשיעור 2.07%
ח. סוג ריבית (קבועה או משתנה)	11 תשלומים שווים בשיעור של 8.33333% 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)
ט. מועדי תשלום קרן	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)
י. מועדי תשלום ריבית	אין	אין	אין
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 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'). החברה תהא רשאית לבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של איגרות החוב (סדרה ה'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר התנאים הקבועים בסעיף 6.2 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה').	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 לשרט 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 לשרט 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 לשרט 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 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').

נספח א' - (המשך)

סדרה	איגרות חוב - סדרה ד' (7390149)	איגרות חוב - סדרה ה' (7390222)	איגרות חוב - סדרה ו' (7390263)
י. 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)	דירוג A1/stable 19.7.2022 (2022-01-092023)	דירוג A+/stable 1.3.2022 (2022-01-020583)	דירוג A1/stable 19.7.2022 (2022-01-092023)
שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח	שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח	שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח	שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח
דירוג אחרון (אסמכתא מספר)	דירוג A+/stable 1.3.2022 (2022-01-020583)	דירוג A+/stable 1.3.2022 (2022-01-020583)	דירוג A1/stable 19.7.2022 (2022-01-092023)
שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח	שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח	שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח	שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח
יז. דירוגים נוספים	א. ביום 6.7.2021: A1 - יציב ב. ביום 22.2.2021: A+ - יציב ג. ביום 6.10.2020: A+ - יציב ד. ביום 14.7.2020: A1 - יציב ה. ביום 9.3.2020: A+ - יציב ו. ביום 25.9.2019: A+ - יציב ז. ביום 22.9.2019: A+ - יציב ח. ביום 30.6.2019: A1 - יציב ט. ביום 3.3.2019: AA- - יציב י. ביום 21.11.2018: AA- - יציב יא. ביום 16.7.2018: A1 - יציב יב. ביום 27.8.2017: A1 - יציב יג. ביום 27.8.2017: AA- - יציב יד. ביום 27.4.2017: A1 - יציב טו. ביום 28.2.2017: AA- - יציב טז. ביום 25.9.2016: AA- - יציב יז. ביום 29.2.2016: AA- - יציב יח. ביום 10.11.2015: A1 - יציב יט. ביום 3.3.2015: A+ - חיובי כ. ביום 11.2.2015: A1 - יציב כא. ביום 18.6.2014: A1 - יציב כב. ביום 15.6.2014: A1 - יציב כג. ביום 29.5.2014: A+ - 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	א. ביום 12.7.2021: A1 - יציב
יח. עמידה בתום תקופת הדוח ובמהלכה, בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	יחס החוב הפיננסי נטו למאזן נטו הינו 18.2%. ההון העצמי הינו 1,619,210 אלפי ש"ח	יחס החוב הפיננסי נטו למאזן נטו הינו 15.8%. ההון העצמי הינו 1,619,210 אלפי ש"ח	יחס החוב הפיננסי נטו למאזן נטו הינו 15.8%. ההון העצמי הינו 1,619,210 אלפי ש"ח
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



**דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקרים)
תוכן העניינים**

23..... דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

24..... דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי

26..... דוחות כספיים ביניים מאוחדים על רווח או הפסד

27..... דוחות כספיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל

28..... דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון

33..... דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

36..... באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

EXCELLENCE ACROSS DECADES

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקטרה בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2022 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-2% וכ-1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-30,490 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2022, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-3,838 אלפי ש"ח וכ-450 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
674,555	519,300	781,151
332,247	209,289	445,930
1,222,409	1,279,975	1,275,887
327,671	450,939	272,699
1,459,439	1,321,706	1,690,438
139,433	131,026	195,225
(* 725,064)	(* 396,286)	878,685
128,562	-	-
5,009,380	4,308,521	5,540,015

נכסים שוטפים

מזמנים ושווי מזמנים
השקעות, מזומן מוגבל ופקדונות בנאמנות
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
מלאי
מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
נכס מוחזק למכירה

נכסים לא שוטפים

224,899	372,318	340,639
22,040	12,295	23,067
594,345	501,770	589,251
415,770	420,783	409,572
1,453,090	1,378,250	1,445,129
405,879	414,610	418,536
100,490	86,836	114,752
384,743	45,408	900,623
(* 65,646)	(* 65,128)	71,723
62,321	32,519	56,190
3,729,223	3,329,917	4,369,482
8,738,603	7,638,438	9,909,497

השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
נכסי זכות שימוש, נטו
מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
נכס בלתי מוחשי בגין פרויקט זכיינות, נטו
חייבים בגין הסדרי זיכיון למתן שירותים
מלאי מקרקעין לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה בהקמה
מסים נדחים

(* סווג מחדש.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
69,245	80,813	142,655
796,853	336,265	1,206,200
260,340	222,572	147,667
73,065	72,234	133,808
109,204	100,020	114,761
1,671,709	1,411,541	1,754,207
947,000	813,847	1,265,943
568,574	557,947	642,370
4,495,990	3,595,239	5,407,611

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
הלוואות למימון נדל"ן בייזום
הלוואות למימון מגזר הזכיינות
חלויות שוטפות של איגרות חוב
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
התחייבויות לספקים ולנתני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות לתאגידים בנקאיים
הלוואה למימון נדל"ן בייזום
הלוואות למימון מגזר הזכיינות
איגרות חוב
התחייבויות בגין חכירה
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
מסים נדחים

154,218	183,912	148,231
100,000	100,000	100,000
714,673	673,140	814,372
964,664	841,511	835,157
309,259	320,437	298,131
415,830	416,943	436,321
51,311	46,685	49,399
189,943	137,140	201,065
2,899,898	2,719,768	2,882,676

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות
אחרות, נטו
מניות אוצר
יתרת רווח

117,802	117,777	117,821
533,885	528,411	538,653
(613,795)	(564,026)	(467,000)
(88,286)	(88,286)	(97,991)
1,274,934	1,223,830	1,416,292
1,224,540	1,217,706	1,507,775
118,175	105,725	111,435
1,342,715	1,323,431	1,619,210
8,738,603	7,638,438	9,909,497

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

22 באוגוסט, 2022

שי אמסלם
סמנכ"ל כספים

איתמר דויטשר
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
8,974,322	2,227,101	2,624,098	4,227,939	5,217,670	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(8,235,087)	(2,026,496)*	(2,412,813)	(3,857,883)*	(4,807,552)	עלות העבודות והשירותים
739,235	200,605	211,285	370,056	410,118	רווח גולמי
(299,918)	(70,000)*	(86,429)	(135,292)*	(171,542)	הוצאות הנהלה וכלליות
(40,586)	(9,546)	(12,228)	(20,010)	(24,811)	הוצאות מכירה ושיווק
					חלק החברה ברווחי (הפסדי) ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
3,753	1,180	8,474	(1,703)	7,839	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(6,836)	403	90,107	(580)	99,092	
395,648	122,642	211,209	212,471	320,696	רווח תפעולי
31,299	4,819	894	11,765	10,517	הכנסות מימון
(101,594)	(26,076)	(36,055)	(52,142)	(62,042)	הוצאות מימון
(70,295)	(21,257)	(35,161)	(40,377)	(51,525)	הוצאות מימון, נטו
325,353	101,385	176,048	172,094	269,171	רווח לפני מסים על ההכנסה
(98,124)	(33,068)	(41,755)	(53,612)	(78,805)	מסים על ההכנסה
227,229	68,317	134,293	118,482	190,366	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל:
195,625	55,572	130,138	103,843	181,354	בעלי המניות של החברה
31,604	12,745	4,155	14,639	9,012	זכויות שאינן מקנות שליטה
227,229	68,317	134,293	118,482	190,366	
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
51.57	14.74	34.06	27.53	47.45	רווח נקי בסיסי למניה
51.09	14.50	33.90	27.09	47.23	רווח נקי מדולל למניה

(* סווג מחדש.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות כספיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	רווח נקי
227,229	68,317	134,293	118,482	190,366	
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
1,882	-	(8)	-	1,501	רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:					
(44,440)	(2,122)	143,066	3,834	145,808	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
1,256	1,711	2,609	2,078	2,968	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(41,302)	(411)	145,667	5,912	150,277	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
185,927	67,906	279,960	124,394	340,643	סה"כ רווח כולל
רווח כולל מיוחס ל:					
154,483	55,206	275,498	109,820	331,310	בעלי המניות של החברה
31,444	12,700	4,462	14,574	9,333	זכויות שאינן מקנות שליטה
185,927	67,906	279,960	124,394	340,643	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות כספיים ביניים 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 מבוססות מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
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 1 בינואר, 2022 (מבוקר)
190,366	9,012	181,354	-	-	-	-	-	-	181,354	-	-	רווח נקי
150,277	321	149,956	-	145,487	-	1,501	2,968	-	-	-	-	רווח כולל אחר
340,643	9,333	331,310	-	145,487	-	1,501	2,968	-	181,354	-	-	סה"כ רווח כולל
19	-	19	-	-	-	-	-	(4,768)	-	4,768	19	מימוש כתבי אופציה למניות
2,494	-	2,494	-	-	-	-	-	2,494	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(9,705)	-	(9,705)	(9,705)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
(15,835)	(14,948)	(887)	-	-	(887)	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,125)	(1,125)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(39,996)	-	(39,996)	-	-	-	-	-	-	(39,996)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
1,619,210	111,435	1,507,775	(97,991)	(329,791)	(153,630)	5,001	6,035	5,385	1,416,292	538,653	117,821	יתרה ליום 30 ביוני, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות כספיים ביניים 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 משלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות		
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
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 (מבוקר)	
118,482	14,639	103,843	-	-	-	-	-	-	103,843	-	-	רווח נקי	
5,912	(65)	5,977	-	3,899	-	-	2,078	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר	
124,394	14,574	109,820	-	3,899	-	-	2,078	-	103,843	-	-	סה"כ רווח כולל	
27	-	27	-	-	-	-	-	(8,896)	-	8,896	27	מימוש כתבי אופציה למניות	
4,584	-	4,584	-	-	-	-	-	4,584	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות	
(9,955)	-	(9,955)	(9,955)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו	
73,862	73,862	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	איחוד חברה לראשונה	
(22,147)	(2,299)	(19,848)	-	-	(17,036)	-	-	-	(2,812)	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
(39,996)	-	(39,996)	-	-	-	-	-	-	(39,996)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה	
1,323,431	105,725	1,217,706	(88,286)	(427,099)	(152,743)	1,618	3,889	10,309	1,223,830	528,411	117,777	יתרה ליום 30 ביוני, 2021	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות כספיים ביניים 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 מבוססות מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,362,715	121,921	1,240,794	(88,785)	(472,542)	(152,743)	5,001	3,426	8,596	1,286,154	533,885	117,802	יתרה ליום 1 באפריל, 2022
134,293	4,155	130,138	-	-	-	-	-	-	130,138	-	-	רווח נקי
145,667	307	145,360	-	142,751	-	-	2,609	-	-	-	-	רווח כולל אחר
279,960	4,462	275,498	-	142,751	-	-	2,609	-	130,138	-	-	סה"כ רווח כולל
19	-	19	-	-	-	-	-	(4,768)	-	4,768	19	מימוש כתבי אופציה למניות
1,557	-	1,557	-	-	-	-	-	1,557	-	-	-	עלות תשלום מבוססות מניות
(9,206)	-	(9,206)	(9,206)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
(15,835)	(14,948)	(887)	-	-	(887)	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
1,619,210	111,435	1,507,775	(97,991)	(329,791)	(153,630)	5,001	6,035	5,385	1,416,292	538,653	117,821	יתרה ליום 30 ביוני, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות כספיים ביניים 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	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,184,878	19,163	1,165,715	(85,507)	(425,022)	(152,743)	1,618	2,178	16,856	1,171,070	519,515	117,750	יתרה ליום 1 אפריל, 2021
68,317	12,745	55,572	-	-	-	-	-	-	55,572	-	-	רווח נקי
(411)	(45)	(366)	-	(2,077)	-	-	1,711	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
67,906	12,700	55,206	-	(2,077)	-	-	1,711	-	55,572	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
27	-	27	-	-	-	-	-	(8,896)	-	8,896	27	מימוש כתבי אופציה למניות
2,349	-	2,349	-	-	-	-	-	2,349	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(2,779)	-	(2,779)	(2,779)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
73,862	73,862	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	איחוד חברה לראשונה
(2,812)	-	(2,812)	-	-	-	-	-	-	(2,812)	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,323,431	105,725	1,217,706	(88,286)	(427,099)	(152,743)	1,618	3,889	10,309	1,223,830	528,411	117,777	יתרה ליום 30 ביוני, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
227,229	68,317	134,293	118,482	190,366
(3,753)	(1,180)	(8,474)	1,703	(7,839)
1,594	139	149	1,253	251
323,210	83,990	93,941	139,783	188,934
1,703	(204)	(563)	521	(1,287)
2,012	(627)	(87,526)	(528)	(87,727)
(329)	(32)	-	(279)	(58)
7,408	2,349	1,557	4,584	2,494
8,114	15,063	13,245	10,188	20,375
(12,038)	7,742	4,490	7,720	(5,179)
-	-	(2,275)	-	(4,893)
22,321	(11,670)	669	(88,983)	(49,053)
(77,537)	(3,549)	54,679	(47,856)	30,595
(238,361)	(52,802)	(50,910)	(99,496)	(214,039)
(23,845)	(19,787)	(40,064)	(14,439)	(54,334)
117,568	57,672	42,279	79,102	74,159
99,844	42,601	110,765	(83,804)	61,467
(18,070)	(24,585)	94,549	(107,452)	112,184
95,247	84,198	48,480	79,788	67,397
305,088	179,318	274,991	(118,195)	133,447
532,317	247,635	409,284	287	323,813
(* (711,865)	(* (10,365)	(98,676)	(* (189,963)	(532,588)
(179,548)	237,270	310,608	(189,676)	(208,775)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

חלק החברה בהפסדי (רווחי) ישויות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
נטו

דיבידנדים שהתקבלו מישויות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני

פחת והפחתות

עלייה (ירידה) בהתחייבויות בשל הטבות
לעובדים, נטו

הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
והשקעות לרבות מנכס מוחזק למכירה,
נטו

עליית ערך ניירות ערך סחירים, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

מסים נדחים, נטו

שחיקת (שערוך) חייבים והתחייבויות
לזמן ארוך, הלוואות לזמן ארוך ואיגרות
חוב, נטו

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
בהקמה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות

ירידה (עלייה) בחיבים ויתרות חובה
ובגין הסדר זיכיון למתן שירותים

עלייה בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי
הקמה

עלייה במלאי

ירידה במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
(לפני רכישה והשקעה בקרקעות) (**)

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
ולנותני שירותים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

עלייה בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי
הקמה

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

רכישה והשקעה בקרקעות (**)

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת**

(* סווג מחדש.

(**) רכישה והשקעה בקרקעות מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין.
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(2,025)	(51)	(238)	(51)	(7,617)
(189,474)	(40,040)	(15,039)	(65,891)	(112,829)
(134,187)	(31,699)	(25,223)	(50,476)	(64,462)
(16,544)	(4,333)	(3,975)	(7,965)	(8,889)
(33,038)	(42,367)	(9,353)	(33,038)	(9,353)
(36,400)	(9,921)	(8,325)	(27,491)	(13,297)
(104,467)	(29,320)	-	(30,207)	(2,982)
9,891	2,595	1,821	4,954	11,419
473	(5)	-	140	-
(* (44,229)	(* (241)	(908)	(* (43,711)	(1,184)
31,967	3,493	(66)	33,733	30,479
-	-	229,491	-	229,491
(518,033)	(151,889)	168,185	(220,003)	50,776
52	27	19	27	19
(80,252)	(39,996)	(39,996)	(39,996)	(39,996)
(74,984)	(2,812)	-	(71,138)	(1,125)
(9,955)	(2,779)	(9,206)	(9,955)	(9,705)
118,214	-	-	-	-
100,000	100,000	6,627	100,000	6,627
100,000	100,000	-	100,000	-
359,013	53,035	447,045	92,388	471,801
(37,799)	(89)	(14,393)	(19,923)	(22,227)
(298,547)	(46,895)	(425,571)	(46,895)	(466,916)
(125,523)	(125,523)	(65,879)	(125,523)	(65,879)
(114,288)	(28,486)	(28,460)	(52,665)	(64,234)
670,890	(65,435)	(110,210)	213,721	445,532
(193,574)	(58,904)	(1,634)	(186,330)	(1,634)
413,247	(117,857)	(241,658)	(46,289)	252,263
(16,545)	(19)	11,385	(166)	12,332
(300,879)	(32,495)	248,520	(456,134)	106,596
975,434	551,795	532,631	975,434	674,555
674,555	519,300	781,151	519,300	781,151

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בחברות מוחזקות, נטו
עלייה בהשקעות, מזומן מוגבל ופקדונות
בנאמנות, נטו
רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
השקעה בנכס בלתי מוחשי בגין פרויקט
זכיונות, בניכוי מענק הקמה
עלייה בחי"בים בגין הסדר זיכיון למתן
שירותים
רכישת חברות מאוחדות שאוחדו
לראשונה (א)
תמורה ממימוש רכוש קבוע
תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים, נטו
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
ירידה (עלייה) בחי"בים ויתרות חובה
ובחי"בים לזמן ארוך, נטו
תמורה ממימוש נכס מוחזק למכירה
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (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 הזכיינות
פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן
ארוך
פרעון הלוואות למימון מגזר הזכיינות
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
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) מימון**

**הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושוי
מזומנים, נטו**

**עלייה (ירידה) במזומנים ושוי מזומנים
יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת
התקופה**

**יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף
התקופה**

(* סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					א. רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה
					נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:
674,997	557,521	-	557,979	(347)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים), נטו
(265,570)	(192,395)	-	(192,436)	-	רכוש קבוע
(119,679)	(103,874)	-	(103,874)	-	נכסי זכות שימוש
(428,982)	(338,025)	-	(339,722)	(2,240)	נכסים בלתי מוחשיים מזהים מוניטין
(252,165)	(199,897)	-	(199,897)	(3,271)	נכסים לא שוטפים אחרים
(4,705)	(2,511)	-	(2,511)	-	מסים נדחים
58,839	35,740	-	36,133	409	התחייבויות בגין אופצית מכר, תמורה מותנית ודיבידנדים עתידיים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
35,956	35,032	-	35,032	2,467	התחייבויות לא שוטפות אחרות
123,975	105,227	-	105,227	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
72,867	73,862	-	73,862	-	
<u>(104,467)</u>	<u>(29,320)</u>	<u>-</u>	<u>(30,207)</u>	<u>(2,982)</u>	
					ב. מידע נוסף על תזרימי המזומנים
					מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
155,344	72,152	25,758	106,945	52,115	ריבית
94,830	23,822	25,556	46,783	82,139	מס הכנסה
					מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
38,272	32,890	8,459	33,888	10,202	ריבית
13,262	3,251	15,742	5,081	19,044	מס הכנסה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. השלכות התפשטות נגיף הקורונה

כמתואר בבאור 1 ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה, במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021 וכן ברבעון הראשון של שנת 2022, כתוצאה מהימצאותו של וריאנט האומיקרון, בעל יכולת הדבקה גבוהה במיוחד, חלה עליה חדה בנתוני התחלואה בישראל וכפועל יוצא חלה ירידה בפעילות העסקית במדינת ישראל לאור חובת הבידוד שחלה על חלק ניכר מאוכלוסיית ישראל. במהלך חודש פברואר 2022 התמתנו נתוני התחלואה במדינת ישראל ונכון למועד פרסום הדוח הוסרו מרבית ההגבלות והפעילות העסקית במדינת ישראל חזרה לסדרה. הקבוצה פועלת על מנת לצמצם את השפעת המשבר על פעילותה ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, הקבוצה לא הושפעה באופן מהותי 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.

ג. השלכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה

בחודש פברואר 2022, החלה מלחמה בין רוסיה ואוקראינה. כתוצאה מכך, מדינות שונות, ובהן ארה"ב, בריטניה ומדינות האיחוד האירופי הטילו שורה של סנקציות כלכליות נגד יחידים וישויות מסוימים הקשורים לרוסיה. סנקציות אלה השפיעו באופן ישיר על אותם יחידים וישויות ובאופן עקיף גם על צדדים שלישיים עסקיים הקשורים לאותם יחידים וישויות, כמו גם על תעשיות מסוימות בכלכלת רוסיה. כמו כן, הסנקציות מגבילות את יכולת הבנק המרכזי של רוסיה לתמוך ברובל.

לאור האמור, במהלך תקופת הדיווח, החברה בחנה את שווי מלאי מקרקעין שבבעלות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ומוחזקת על ידה בשיעור של 50% (להלן: "החברה הכלולה") באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ומצאה כי שווי המימוש של המקרקעין בבעלות החברה הכלולה עולה על ערכו הפנקסני ולפיכך לא נדרשת התאמה כלשהי בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ככל והאירועים הפוליטיים והכלכליים הנובעים מהאירוע יימשכו, אזי יתכן ותהיה לכך השפעה על שווי מלאי המקרקעין של החברה הכלולה. הנהלת החברה תמשיך ותעקוב אחר ההתפתחויות והשפעתן על המצב ברוסיה ותבחן את השפעתם על דוחותיה הכספיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור בסעיף ב' להלן.

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים1. 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 יושם לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 לינואר, 2022. התיקון יושם 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 שבהם התיקון מיושם לראשונה. ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון מוכרת כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שהוצגה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים של הקבוצה.

2. 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 עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 לינואר, 2022. התיקון חל על חוזים אשר כל ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר, 2022. בעת יישום התיקון, לא נדרש להציג מחדש מספרי השוואה, אלא להתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים של הקבוצה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

3. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחודש מאי 2020 פרסם ה- IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020, כאשר התיקון העיקרי מתייחס ל- IFRS 9. התיקון ל- IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בסעיף 3.3.6 ב- IFRS 9, לצורך בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי. בהתאם לתיקון, בקביעת עמלות ששולמו בניכוי עמלות שהתקבלו, לווה כולל בתזרימי המזומנים רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה לבין המלווה, לרבות עמלות ששולמו או התקבלו על ידי הלווה או המלווה לטובת האחר.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2022. התיקון מיושם לגבי התחייבויות פיננסיות שתוקנו או שהוחלפו החל מהשנה בה התיקון לתקן מיושם לראשונה, קרי החל מיום 1 בינואר, 2022.

4. 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, הרוכש יישם את הוראות IAS 37, או IFRIC 21, לפי העניין, על מנת לקבוע אם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה כתוצאה מאירוע העבר, או אם האירוע המחייב אשר יוצר התחייבות לשלם את ההיטל התרחש עד למועד הרכישה, בהתאמה, ולא בהתאם להגדרת התחייבות במסגרת המושגית. התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים. התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2022.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים של הקבוצה.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. פרטים על מדד המחירים לצרכן ועל שערי החליפין של מטבעות שונים רלוונטיים

בקבוצה

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022		
228.70	226.47	235.86	מדד (בנקודות) (*) שערי חליפין (בש"ח):	
3.11	3.26	3.50	דולר ארה"ב	
3.52	3.87	3.64	אירו	
4.19	4.50	6.84	100 רובל רוסי	
0.76	0.80	0.84	100 ניירה ניגרית	
0.77	0.86	0.78	זלוטי פולני	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	
2.40	1.30	1.93	1.40	3.13	שיעור השינוי בתקופה שהסתיימה באותו מועד (באחוזים):
(3.27)	(2.22)	10.20	1.40	12.54	מדד
(10.76)	(0.97)	3.20	(1.76)	3.31	דולר ארה"ב
(3.81)	2.28	81.13	3.51	63.43	אירו
(7.31)	(2.46)	10.46	(2.43)	11.71	רובל רוסי
(10.46)	2.09	2.38	0.29	1.31	ניירה ניגרית
					זלוטי פולני

(*) המדד הידוע לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

באור 3: - **מגזרי פעילות**

א. **כללי**

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בקבוצה מגזרי פעילות, כדלקמן:

1. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל.
2. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל.
3. הפעלה, שירות ואחזקה.
4. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום.
5. זכיינות.

למידע נוסף ראה באור 1א' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	הפעלה, שירות ואחזקה	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
5,217,670	(153,567)	510,993	270,511	1,266,476	760,255	2,563,002	הכנסות
-	153,567	-	-	(10,861)	-	(142,706)	הכנסות בין מגזריות
<u>5,217,670</u>	<u>-</u>	<u>510,993</u>	<u>270,511</u>	<u>1,255,615</u>	<u>760,255</u>	<u>2,420,296</u>	הכנסות מחיצוניים
317,986	(2,058)	113,747	40,979	104,059	(3,718)	64,977	רווח (הפסד) מגזרי
3,415							בניכוי הכנסות (הוצאות) לא מיוחסות:
(1,026)							הנהלה וכלליות
321							מכירה ושיווק
(51,525)							אחרות
							מימון, נטו
<u>269,171</u>							רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2021 (באלפי ש"ח)

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	הפעלה, שירות ואחזקה	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
4,227,939	(122,340)	233,854	246,962	1,029,915	634,227	2,205,321	הכנסות
-	122,340	-	-	(6,218)	-	(116,122)	הכנסות בין מגזריות
<u>4,227,939</u>	<u>-</u>	<u>233,854</u>	<u>246,962</u>	<u>1,023,697</u>	<u>634,227</u>	<u>2,089,199</u>	הכנסות מחיצוניים
213,619	1,154	28,776	22,989	91,992	19,318	49,390	רווח מגזרי
1,429							בניכוי הכנסות (הוצאות) לא מיוחסות:
(820)							הנהלה וכלליות
(1,757)							מכירה ושיווק
(40,377)							אחרות
							מימון, נטו
<u>172,094</u>							רווח לפני מסים על ההכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022 (באלפי ש"ח)

פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	פרויקטים למבנים ותשתיות בחול"ל	הפעלה, שירות ואחזקה	פיתוח והקמה של נדל"ן ביזום	זכיינות	התאמות למאוחד	סה"כ מאוחד	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,313,060	414,373	627,238	99,109	258,421	(88,103)	2,624,098	הכנסות
(81,246)	-	(6,857)	-	-	88,103	-	הכנסות בין מגזריות
1,231,814	414,373	620,381	99,109	258,421	-	2,624,098	הכנסות מחיצוניים
39,272	6,039	48,244	17,760	99,155	(986)	209,484	רווח (הפסד) מגזרי
							בניכוי הכנסות (הוצאות) לא מיוחסות:
						2,237	הנהלה וכלליות
						(583)	מכירה ושיווק
						71	אחרות
						(35,161)	מימון, נטו
						176,048	רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2021 (באלפי ש"ח)

פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	פרויקטים למבנים ותשתיות בחול"ל	הפעלה, שירות ואחזקה	פיתוח והקמה של נדל"ן ביזום	זכיינות	התאמות למאוחד	סה"כ מאוחד	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,106,274	320,924	530,638	127,157	198,770	(56,662)	2,227,101	הכנסות
(53,942)	-	(2,720)	-	-	56,662	-	הכנסות בין מגזריות
1,052,332	320,924	527,918	127,157	198,770	-	2,227,101	הכנסות מחיצוניים
21,849	9,654	47,062	14,727	28,517	(285)	121,524	רווח (הפסד) מגזרי
							בניכוי הכנסות (הוצאות) לא מיוחסות:
						1,431	הנהלה וכלליות
						(313)	מכירה ושיווק
						(21,257)	מימון, נטו
						101,385	רווח לפני מסים על ההכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

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

סה"כ מאוחד מבוקר	התאמות למאוחד מבוקר	זכיינות מבוקר	פיתוח והקמה של נדל"ן ביזום מבוקר	הפעלה, שירות ואחזקה מבוקר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל מבוקר	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל מבוקר	
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
400,499	<u>2,725</u>	<u>85,561</u>	<u>45,713</u>	<u>204,847</u>	<u>1,569</u>	<u>60,084</u>	רווח מגזרי
(1,280)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
(1,996)							הנהלה וכלליות
(1,575)							מכירה ושיווק
<u>(70,295)</u>							אחרות
							מימון, נטו
<u>325,353</u>							רווח לפני מסים על ההכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 4: - מכשירים פיננסיים

א. להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות, שאינן מוצגות בדוחות הכספיים לפי שווין ההוגן (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2022	
שווי הוגן מבוקר	יתרה מבוקר	שווי הוגן בלתי מבוקר	יתרה בלתי מבוקר	שווי הוגן בלתי מבוקר	יתרה בלתי מבוקר	
-	-	-	-	355,560	355,560	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - בריבית קבועה (*)
668,429	663,789	548,494	545,410	589,257	609,370	שקליות צמודות מדד (***) שקליות לא צמודות מדד
1,099,652	1,047,832	978,815	923,350	944,369	979,353	איגרות חוב (**) איגרות חוב לא צמודות מדד
1,768,081	1,711,621	1,527,309	1,468,760	1,889,186	1,944,283	סה"כ

(*) 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 אגרות 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'.

(***) בחודש יוני 2022, כאמור בבאור 5'יג' להלן, נטלה חברה בת בקבוצה הלוואה מתאגיד בנקאי בריבית קבועה. הנהלת החברה מעריכה כי לאור סמיכות מועד נטילת הלוואה לתאריך המאזן, לא קיים פער מהותי בין השווי ההוגן ליתרה בספרים של הלוואה.

ב. היתרה בספרים והשווי ההוגן של הלוואה שניתנה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, שאינה מוצגת בדוחות הכספיים לפי שוויה ההוגן, ליום 30 ביוני, 2022, מסתכמות לסך של כ-50,441 אלפי ש"ח ולסך של כ-56,564 אלפי ש"ח, בהתאמה (ליום 31 בדצמבר, 2021 - 50,335 אלפי ש"ח ו-63,306 אלפי ש"ח, בהתאמה).

ג. אמצעיה הנזילים של הקבוצה (מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים) ליום 30 ביוני, 2022 הסתכמו לסך של כ-789 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2021 - כ-681 מיליוני ש"ח).

ד. סכום ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים, נטו, ללא זכות חזרה ליום 30 ביוני, 2022 מסתכם לסך של כ-616 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2021 - כ-214 מיליוני ש"ח).

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. בהמשך לאמור בבאור 44ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר קבלת הודעה על בחירת הצעה של חברת טי. אמ. טי - תל אביב מטרופוליטן טראמווי בע"מ, חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 40.05% (להלן: "הזכיין") כהצעה זוכה במכרז למימון תכנון, הקמה ותחזוקה של הרכבת הקלה בקו הירוק במטרופולין תל אביב, ביום 14 באפריל, 2022, הומצאה ליועצים משפטיים חיצוניים של החברה עתירה מנהלית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, כנגד החלטת ועדת המכרזים במכרז למימון, תכנון, הקמה ותחזוקה של "הקו הסגול" ו"הקו הירוק" של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב (להלן: "המכרז"), על ידי מתמודדת שהשתתפה במכרז, בבקשה לביטול החלטת ועדת המכרזים לפסול את הצעת העותרת במכרז, ובנוסף הכרזתה של העותרת כזוכה במכרז "לקו הסגול" בו זכתה הצעת צד ג' או לחילופין כזוכה במכרז "לקו הירוק" בו זכתה הצעת הזכיין. דיון בעתירה התקיים ביום 6 ביוני, 2022 וטרם פורסמה החלטת בית המשפט, אולם נדחו כל בקשות הביניים שהגישה העותרת, בין היתר, לחקור מצהירים מטעם נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ והמדינה.
- ביום 16 במאי, 2022, חתמו נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ והזכיין על הסכם הזכיין בקשר לפרוייקט.
- ב. ביום 22 במרס, 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ-40 מיליוני ש"ח (כ-10.47 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 14 באפריל, 2022.
- ג. ביום 27 במרס, 2022, אלקטרה תשתיות בע"מ (חברה בת של החברה המוחזקת בשיעור של 85%) (להלן: "אלקטרה תשתיות") קיבלה הודעה כי אושרה זכייתה במכרז של עיריית תל-אביב-יפו לביצוע עבודות תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקת מערכת פניאומטית לאיסוף פסולת בשטח "מתחם שדה-דב" בצפון העיר. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ-48-60 חודשים ממועד קבלת צו התחלת העבודה, כאשר תקופת התפעול והתחזוקה צפויה לעמוד על 6 שנים עם אופציה להארכה על ידי העירייה. סך התמורה הצפויה בגין ביצוע הפרוייקט עומדת על סך של כ-220 מיליוני ש"ח.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 12ב'(11) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר זכיית הקבוצה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת מגרש מספר 4003 ביהוד מונסון, בתקופת הדוח שילמה הקבוצה סך של כ-427 מיליוני ש"ח עבור המקרקעין ועבור עלויות הפיתוח. הקבוצה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בקשר עם מימון רכישת המקרקעין.
- ה. בהמשך לאמור בבאור 36' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 12 באפריל, 2022, התכנסה ועדת התגמול של החברה ואישרה התקשרות בפוליסת ביטוח לכיסוי אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1 במאי, 2022, ועד ליום 30 באפריל, 2023.
- ו. ביום 9 במאי, 2022, החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף של החברה מיום 10 במאי, 2020, עד ליום 10 במאי, 2023.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ז. ביום 18 במאי, 2022, קיבלה החברה הודעה על זכייתה במרכז לביצוע המערכות האלקטרומכניות בפרויקט עזריאלי "הספירלה" בתל אביב (להלן: "הפרויקט"), המשלימה הודעה קודמת שקיבלה החברה על זכייתה גם בהתקנת מעליות ושירותי אחזקה בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ-4 שנים ממועד קבלת צו התחלת עבודה. סך התמורה הצפויה בפרויקט מסתכמת בכ-400 מיליוני ש"ח.

ח. בהמשך לאמור בבאור 13א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הסכם למכירת מלוא החזקותיה של החברה בחברת פי.אס.פי. השקעות בע"מ (חברה שהוחזקה על ידי החברה בשיעור של 25.5% וטופלה לפי שיטת השווי המאזני, אשר הינה הבעלים של תחנת כוח בגלבוץ בהספק של 300 MW הפועלת בטכנולוגית אגירה שאובה), ביום 22 במאי, 2022, הושלמה עסקת המכירה לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים בהתאם להוראות הסכם המכר.

במסגרת העסקה, החברה העניקה מספר מצגים ושיפויים ועם השלמת עסקת המכירה, נבע לחברה תזרים כולל לפני מס בסך של כ-229 מיליוני ש"ח ורווח לפני מס בסך של כ-87 מיליוני ש"ח אשר נכלל בתוצאות החברה ברבעון השני של שנת 2022.

ט. בהמשך לאמור בבאור 33ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, ביום 25 במאי, 2022, החליט דירקטוריון החברה לאשר מחדש את המשך יישומה של מדיניות חלוקת הדיבידנד שאומצה על ידו, בהתאם למדיניות החברה לשתף את בעלי המניות ברווחי החברה.

במסגרת מדיניות החלוקה, אחת לשנה קלנדרית, או מידי חציון, 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 הדיבידנד לא יפחת מ-40% מהרווח הנקי השנתי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, ובלבד שחלוקת הדיבידנד תקיים את הוראות הדין, ובכלל זה מבחני חלוקת הדיבידנד הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, תשנ"ט-1999.

ככלל, אלא אם הדירקטוריון קבע אחרת, מחישוב הרווח הנקי השנתי ינוטרלו רווחים הנובעים ממימוש נכסי זכיינות ורווחים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים הרגיל.

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.

מדיניות החלוקה לעיל תיבחן מחדש לאחר תום שלוש שנים ממועד החלטה זו, ואולם אין באמור כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לבחון מעת לעת את המדיניות, ולהחליט בכל עת על שינוי המדיניות, כולה או חלקה, או שינוי שיעור הדיבידנד שיחולק במסגרת המדיניות. כל חלוקת דיבידנד בפועל תיעשה בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, בכפוף לעמידה בכל התנאים הדרושים לכך על פי דין.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

י. ביום 25 במאי, 2022, החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 68,525 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ללא תמורה לתשעה ניצעים, מתוכם שמונה נושאי משרה שאינם מנכ"ל החברה ואינם דירקטורים וניצעת אחת שהיא עובדת אשר אינה נושאת משרה ואינה דירקטורית. הענקת כתבי האופציה בוצעה בהתאם ובכפוף לתנאי "תכנית הקצאת כתבי אופציה 2016" של החברה, אשר אומצה על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרס 2016 והוארכה בחודש מרס 2021.

יא. ביום 29 במאי, 2022, חתמו אלקטרה בניה בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "אלקטרה בניה") וצד ג' לא קשור, על הסכם עם נציגות בעלי הזכויות בכיכר המדינה בקשר עם אספקת שירותי בניה כקבלן ראשי, בפרויקט כיכר המדינה בתל אביב, במסגרתו יוקמו שלושה מגדלי מגורים בני 39-40 קומות כל אחד, הכוללים סה"כ 453 יחידות דיור, חניון תת קרקעי בן 3 קומות, וכן אופציה לביצוע עבודות פיתוח בכל שטח המגרש בתכסית של כ-49 דונם.

תקופת הביצוע לכלל הפרויקט, מוערכת בכ-52 חודשים מצו התחלת עבודה. התמורה הכוללת הצפויה בגין ביצוע כלל העבודות בפרויקט, כולל האופציה, מוערכת בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח, לרבות בונוס בגין עמידה ביעדי לוחות הזמנים (חלקה של אלקטרה בניה הינו 50%).

יב. ביום 9 ביוני, 2022, התקשרו אלקטרה בניה וחברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בהסכם עם קבוצת יזמים הכוללת את אפריקה ישראל מגורים בע"מ, לפיו יבצעו אלקטרה בניה ודניה סיבוס, במסגרת מיזם משותף (JV), את עבודות הקבלנות בפרויקט DUO "סמל דרום" בתל אביב (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט מצוי במתחם הרחובות ארלוזורוב-אבן גבירול-בן סרוק בתל אביב וכולל הקמה של שני מגדלי מגורים בני 54 קומות כל אחד, בשטח מגורים כולל של כ-100,000 מ"ר ובסה"כ 668 יחידות דיור (לשני המגדלים יחד), 5 קומות חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ-40,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ומבנה ציבור.

התמורה בגין הפרויקט צפויה לעמוד על כ-890 מיליוני ש"ח (להלן: "התמורה"), מתוכה, חלקה של אלקטרה בניה צפוי לעמוד על מחצית הסכום. התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות.

העבודות בפרויקט צפויות להימשך כ-52 חודשים ממועד צו התחלת עבודה, וכן 5 חודשים נוספים למסירת החלקים הציבוריים בפרויקט והדירות והכל בתוספת 3 חודשי גרייס. התמורה לעיל אינה כוללת תשלום בגין עבודות האלומיניום, מעליות ודרגנועים ועבודות גמר עבור מבנה הציבור בפרויקט, אשר יבוצעו על ידי קבלנים ממונים, תחת אחריות ופיקוח המיזם המשותף, ואשר תמורתם תשולם לקבלנים הממונים כאמור ישירות על ידי היזמים.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- יג. בהמשך לאמור בבאור 27א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר קבלת אשראי לצורך פרויקט ההקמה והתפעול של מתחם מעונות הסטודנטים באוניברסיטת בר אילן (להלן: "הפרויקט"), ביום 16 ביוני, 2022, ביצעה החברה באמצעות חברה ייעודית המצויה בבעלותה המלאה של חברה (להלן: "הלווה"), משיכת הלוואה מבנק הפועלים בע"מ (להלן: "המלווה"), מכוח הסכם לקבלת מימון בסכום כולל של כ-425 מיליוני ש"ח (להלן: "הסכם המימון"), לצורך מימון מחדש של הפרויקט, בין היתר על רקע הסכם הפשרה (כאמור בבאור 19ד' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים) שנחתם עם האוניברסיטה בקשר עם הפרויקט. על פי הסכם המימון, האשראי החדש יכלול הלוואות מסוגים שונים אשר יישאו ריבית שנתית משופרת (לעומת ההלוואה הקודמת) בטווח שבין 1.35% ל-2.2%, מעל ריבית בסיס (בנק ישראל/אג"ח ממשלתי צמוד מדד בעל משך חיים ממוצע דומה), ולפני הצמדה (אחת ההלוואות צמודה למדד המחירים לצרכן) ויפרע בתשלומים רבעוניים מתוך תקבולי הפעלת הפרויקט, לאורך תקופת הפרויקט.
- הסכם המימון הינו בתנאי non-recourse ולטובת ההלוואה העמידה הלווה בטוחות, כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה. במסגרת הסכם המימון נקבעו אמות מידה פיננסיות כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, ובין היתר, נטלה על עצמה הלווה מגבלת יחסי ADSCR (היחס בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב, לבין תשלומי הקרן והריבית) ו-LLCR (היחס בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב עד מועד הפירעון הסופי, לבין היתרה התלויה והעומדת של ההלוואה).
- הסכם המימון כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי, לעיתים תוך קביעת תקופת ריפוי, והכל כמפורט בהסכם המימון.
- יד. בתקופת הדוח מומשה האופציה לרכישת כלל החזקותיה של הקבוצה במגאסון אלקטרוניקה ובקרה (1978) בע"מ (להלן: "מגאסון") כחלק ממנגנון ההיפרדות שנקבע בהסכם. תמורת המניות הנרכשות, המהוות 40% מהון המניות המונפק והנפרע של מגאסון, שילמה הקבוצה למוכרת, לאחר תאריך המאזן, סך של כ-66.3 מיליוני ש"ח.
- טו. ביום 19 ביולי, 2022, אשררה מדרוג את דירוג אגרות החוב (סדרה ד' ו-ו') של החברה בדירוג A1/Stable.
- טז. ביום 8 באוגוסט, 2022, התקשרה אלקטרה אפ אפ - אחזקת מבנים ומערכות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "אלקטרה FM"), בהסכם לרכישת 51% מהון המניות של חברת טרגט א.מ. בע"מ העוסקת בתחום השירותים המנוהלים במגזר הפרטי והציבורי, מבעלי מניותיה הקיימים (להלן: "הסכם הרכישה"), ו"החברה הנרכשת" בהתאמה), אשר עיקריו מפורטים להלן:
1. אלקטרה FM תרכוש 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת מבעלי מניותיה, למעט מספר פעילויות לא מהותיות שהוחרגו בהסכם הרכישה, בתמורה לסך של כ-81.6 מיליוני ש"ח (בכפוף להתאמות).
 2. נקבעו אופציות Put/Call לרכישת 24.5% נוספים מהון המניות בתום 3 שנים לאחר השלמת העסקה, וכן אופציות Put/Call לרכישת יתרת המניות בתום 6 שנים לאחר השלמת העסקה, כנגד תמורה לפי מכפיל על ממוצע רווח נקי מתואם בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם הרכישה.
 3. במסגרת הסכם הרכישה, נקבעו הוראות בקשר עם שיפוי, מדיניות חלוקת דיבידנד בחברה הנרכשת ומימון החברה הנרכשת על ידי הצדדים.
- השלמת העסקה כפופה לאישור הממונה על התחרות ומספר תנאים נוספים כמקובל בעסקאות רכישה.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

י.ז. במועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 42 מיליוני ש"ח (כ-10.95 ש"ח למניה).



אלקטרה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

50.....	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'.....
51.....	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר.....
52.....	נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה.....
53.....	נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה.....
54.....	נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה.....
56.....	מידע נוסף.....

EXCELLENCE ACROSS DECADES



דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

EXCELLENCE ACROSS DECADES

זכינות  יזמות בנדל"ן  פרויקטים למבנים ותשתיות  הפעלה, שירות ואחזקה

לכבוד

בעלי המניות של חברת אלקטרה בע"מ

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-30,749 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-33 אלפי ש"ח וכ-1,220 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בכבוד רב
קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
22 באוגוסט 2022

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
216,938	191,693	409,373
36,233	-	-
261,168	194,987	239,788
21,248	11,741	26,998
276,334	245,635	281,133
54,206	56,174	54,413
95,046	143,074	98,240
128,562	-	-
1,089,735	843,304	1,109,945
73,478	71,999	72,837
147,876	151,186	147,353
53,667	51,473	54,216
5,345	-	5,345
20,209	5,280	12,533
2,288,968	2,242,237	2,516,239
2,589,543	2,522,175	2,808,523
3,679,278	3,365,479	3,918,468
34,286	34,286	34,286
73,065	72,234	133,808
32,302	34,219	35,477
274,327	182,750	300,242
156,772	119,713	193,506
155,788	158,133	187,340
301,923	267,876	212,506
1,028,463	869,211	1,097,165
51,428	68,571	34,286
964,664	841,511	835,157
124,222	125,335	122,042
51,047	53,321	51,497
18,363	17,736	16,631
144,489	131,559	177,455
72,062	40,529	76,460
1,426,275	1,278,562	1,313,528
1,224,540	1,217,706	1,507,775
3,679,278	3,365,479	3,918,468

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומן מוגבל
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
מלאי
יתרות חו"ז עם חברות מוחזקות
נכס מוחזק למכירה

נכסים לא שוטפים

רכוש קבוע, נטו
נכסי זכות שימוש, נטו
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
חייבים לזמן ארוך
מסים נדחים
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות נטו,
לרבות מוניטין

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של איגרות חוב
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
יתרות חו"ז עם חברות מוחזקות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
איגרות חוב
התחייבויות בגין חכירה
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
יתרות חו"ז לא שוטפות עם חברות מוחזקות
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

22 באוגוסט, 2022

שי אמסלם
סמנכ"ל כספיים

איתמר דויטשר
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,452,864	333,609	421,342	690,204	865,076	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
173,441	30,455	56,209	60,321	98,011	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים לחברות מוחזקות
1,626,305	364,064	477,551	750,525	963,087	סה"כ הכנסות
1,412,921	327,846	371,982	671,733	792,538	עלות העבודות והשירותים
185,408	26,228	83,837	60,904	141,014	עלות העבודות והשירותים מחברות מוחזקות
1,598,329	354,074	455,819	732,637	933,552	סה"כ עלות העבודות והשירותים
27,976	9,990	21,732	17,888	29,535	רווח גולמי
(86,234)	(20,724)	(23,042)	(41,475)	(45,544)	הוצאות מכרה, שיווק, הנהלה וכלליות השתתפות בהוצאות ודמי ניהול מחברות מוחזקות
82,960	21,829	24,693	42,074	47,931	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,573)	10	87,728	(1,747)	93,149	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
244,012	57,286	52,581	121,124	110,684	
239,165	58,401	141,960	119,976	206,220	
267,141	68,391	163,692	137,864	235,755	רווח תפעולי
15,821	4,346	174	4,972	1,146	הכנסות מימון
(56,686)	(10,440)	(10,679)	(27,738)	(22,837)	הוצאות מימון
320	40	(64)	1,170	(38)	הכנסות (הוצאות) מימון בגין חברות מוחזקות, נטו
(40,545)	(6,054)	(10,569)	(21,596)	(21,729)	הוצאות מימון, נטו
226,596	62,337	153,123	116,268	214,026	רווח לפני מסים על ההכנסה
(30,971)	(6,765)	(22,985)	(12,425)	(32,672)	מסים על ההכנסה
195,625	55,572	130,138	103,843	181,354	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
-	-	-	-	803	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
1,882	-	-	-	698	חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(1,448)	(699)	3,347	(2,422)	1,963	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(41,576)	333	142,013	8,399	146,492	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
(41,142)	(366)	145,360	5,977	149,956	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
154,483	55,206	275,498	109,820	331,310	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
195,625	55,572	130,138	103,843	181,354	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
					רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
					פחת והפחתות
58,157	14,684	15,670	28,587	30,446	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
627	-	(689)	-	(929)	רווח ממימוש רכוש קבוע והשקעות לרבות מנכס מוחזק למכירה, נטו
(196)	(2)	(87,342)	(26)	(87,344)	עלות תשלום מבוסס מניות
7,408	2,349	1,557	4,584	2,494	מסים נדחים, נטו
29,029	6,765	10,725	12,425	12,073	שחיקת (שערוך) חייבים, התחייבויות לזמן ארוך והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
2,464	(3,260)	1,115	2,016	1,603	קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות
155,381	30,617	15,250	92,867	59,771	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת המיוחסות לחברות מוחזקות
(244,012)	(57,286)	(52,581)	(121,124)	(110,684)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(96,758)	(4,236)	(8,833)	(30,577)	21,380	ירידה (עלייה) בלקוחות
47,775	51,683	4,093	38,898	(20,952)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(6,391)	5,188	(9,299)	24,308	(4,799)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
(5,093)	(4,571)	303	(7,061)	(207)	ירידה (עלייה) במלאי
77,187	14,440	6,887	(14,390)	25,915	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(37,472)	(14,994)	22,939	(68,766)	11,586	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(16,737)	(3,908)	18,969	(14,392)	31,552	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(28,631)	37,469	(61,236)	(52,651)	(28,095)	
166,994	93,041	68,902	51,192	153,259	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(87,114)	31,631	(9,488)	(2,563)	(99,721)
(36,233)	-	36,233	-	36,233
(30,316)	(7,860)	(6,740)	(15,180)	(11,535)
288	-	-	-	-
(5,350)	(179)	(113)	23	(196)
77,410	31,081	5,150	45,031	7,050
-	-	229,491	-	229,491
<u>(81,315)</u>	<u>54,673</u>	<u>254,533</u>	<u>27,311</u>	<u>161,322</u>
52	27	19	27	19
(9,955)	(2,779)	(9,206)	(9,955)	(9,705)
(80,252)	(39,996)	(39,996)	(39,996)	(39,996)
118,214	-	-	-	-
46,498	46,498	6,000	46,498	34,412
(125,523)	(125,523)	(65,879)	(125,523)	(65,879)
(182,676)	(10,000)	(10,000)	(143,128)	(20,518)
(41,721)	(10,413)	(10,330)	(21,355)	(20,479)
<u>(275,363)</u>	<u>(142,186)</u>	<u>(129,392)</u>	<u>(293,432)</u>	<u>(122,146)</u>
(189,684)	5,528	194,043	(214,929)	192,435
406,622	186,165	215,330	406,622	216,938
<u>216,938</u>	<u>191,693</u>	<u>409,373</u>	<u>191,693</u>	<u>409,373</u>
96,277	44,421	9,734	74,951	21,894
2,162	136	634	616	1,379
2,369	1,375	110	1,399	163
1	-	-	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

השקעה בחברות מוחזקות, נטו
ירידה (עלייה) במזומן מוגבל
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש רכוש קבוע
ירידה (עלייה) בחייבים לזמן ארוך, נטו
החזר הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
תמורה ממימוש נכס מוחזק למכירה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

הנפקת הון מניות, נטו
רכישת מניות אוצר, נטו
דיבידנדים ששולמו 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 ששימשו לפעילות מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף על תזרימי המזומנים

א. מזומנים ששולמו במשך התקופה בחברה עבור:
ריבית
מס הכנסה
ב. מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:
ריבית
מס הכנסה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם (להלן: הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

2. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. לפירוט בדבר השפעת התפשטות נגיף הקורונה על החברה, ראה באור 1ב' לדוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה.
- ב. בהמשך לאמור בבאור 44ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר קבלת הודעה על בחירת הצעה של חברת טי. אמ. טי - תל אביב מטרופוליטן טראמווי בע"מ, חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 40.05% (להלן: "הזכיין") כהצעה זוכה במכרז למימון תכנון, הקמה ותחזוקה של הרכבת הקלה בקו הירוק במטרופולין תל אביב, ביום 14 באפריל, 2022, הומצאה ליועצים משפטיים חיצוניים של החברה עתירה מנהלית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, כנגד החלטת ועדת המכרזים במכרז למימון, תכנון, הקמה ותחזוקה של "הקו הסגול" ו"הקו הירוק" של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב (להלן: "המכרז"), על ידי מתמודדת שהשתתפה במכרז, בבקשה לביטול החלטת ועדת המכרזים לפסול את הצעת העותרת במכרז, ובנוסף הכרזתה של העותרת כזוכה במכרז "לקו הסגול" בו זכתה הצעת צד ג' או לחילופין כזוכה במכרז "לקו הירוק" בו זכתה הצעת הזכיין. דיון בעתירה התקיים ביום 6 ביוני, 2022 וטרם פורסמה החלטת בית המשפט, אולם נדחו כל בקשות הביניים שהגישה העותרת, בין היתר, לחקור מצהירים מטעם נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ והמדינה.
- ביום 16 במאי, 2022, חתמו נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ והזכיין על הסכם הזכיין בקשר לפרוייקט.
- ג. ביום 22 במרס, 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ-40 מיליוני ש"ח (כ-10.47 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 14 באפריל, 2022.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 36י' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 12 באפריל, 2022, התכנסה ועדת התגמול של החברה ואישרה התקשרות בפוליסת ביטוח לכיסוי אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1 במאי, 2022, ועד ליום 30 באפריל, 2023.
- ה. ביום 9 במאי 2022, החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף של החברה מיום 10 במאי, 2020, עד ליום 10 במאי, 2023.
- ו. בהמשך לאמור בבאור 13א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הסכם למכירת מלוא החזקותיה של החברה בחברת פי.אס.פי. השקעות בע"מ (חברה שהוחזקה על ידי החברה בשיעור של 25.5% וטופלה לפי שיטת השווי המאזני, אשר הינה הבעלים של תחנת כוח בגלבוה בהספק של 300 MW הפועלת בטכנולוגית אגירה שאובה), ביום 22 במאי, 2022, הושלמה עסקת המכירה לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים בהתאם להוראות הסכם המכר. במסגרת העסקה, החברה העניקה מספר מצגים ושיפויים ועם השלמת עסקת המכירה, נבע לחברה תזרים כולל לפני מס בסך של כ-229 מיליוני ש"ח ורווח לפני מס בסך של כ-87 מיליוני ש"ח אשר נכלל בתוצאות החברה ברבעון השני של שנת 2022.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ז. בהמשך לאמור בבאור 33ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, ביום 25 במאי, 2022, החליט דירקטוריון החברה לאשר מחדש את המשך יישומה של מדיניות חלוקת הדיבידנד שאומצה על ידו, בהתאם למדיניות החברה לשתף את בעלי המניות ברווחי החברה.

במסגרת מדיניות החלוקה, אחת לשנה קלנדרית, או מידי חציון, 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 הדיבידנד לא יפחת מ-40% מהרווח הנקי השנתי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, ובלבד שחלוקת הדיבידנד תקיים את הוראות הדין, ובכלל זה מבחני חלוקת הדיבידנד הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, תשנ"ט-1999.

ככלל, אלא אם הדירקטוריון קבע אחרת, מחישוב הרווח הנקי השנתי ינוטרלו רווחים הנובעים ממימוש נכסי זכיינות ורווחים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים הרגיל.

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.

מדיניות החלוקה לעיל תיבחן מחדש לאחר תום שלוש שנים ממועד החלטה זו, ואולם אין באמור כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לבחון מעת לעת את המדיניות, ולהחליט בכל עת על שינוי המדיניות, כולה או חלקה, או שינוי שיעור הדיבידנד שיחולק במסגרת המדיניות.

כל חלוקת דיבידנד בפועל תיעשה בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, בכפוף לעמידה בכל התנאים הדרושים לכך על פי דין.

ח. ביום 25 במאי, 2022, החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 68,525 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ללא תמורה לתשעה ניצעים, מתוכם שמונה נושאי משרה שאינם מנכ"ל החברה ואינם דירקטורים וניצעת אחת שהיא עובדת אשר אינה נושאת משרה ואינה דירקטורית. הענקת כתבי האופציה בוצעה בהתאם ובכפוף לתנאי "תכנית הקצאת כתבי אופציה 2016" של החברה, אשר אומצה על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרס 2016 והוארכה בחודש מרס 2021.

ט. ביום 19 ביולי, 2022, אשררה מדרוג את דירוג אגרות החוב (סדרה ד' ו-ו') של החברה בדירוג A1/Stable.

י. במועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 42 מיליוני ש"ח (כ-10.95 ש"ח למניה).



דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38ג(א)

EXCELLENCE ACROSS DECADES

מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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. שי אמסלם, 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. רונית 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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2022 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, **איתמר דויטשר**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אלקטרה בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2022 (להלן - "הדוחות").
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אחד אחר, על פי כל דין.

22 באוגוסט, 2022

איתמר דויטשר
מנכ"ל

תאריך

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, **שי אמסלם**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלקטרה בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2022 (להלן - "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן – (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישור 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 תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן – (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

22 באוגוסט, 2022

שי אמסלם
סמנכ"ל כספים

תאריך

22 באוגוסט, 2022

לכבוד
הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ ("החברה")
ז'בוטינסקי 2, ר"ג

הנדון: מכתב הסכמה לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2022 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 סקירה מיום 22 באוגוסט, 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 באוגוסט, 2022 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות הערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון