

# **אלקטרה בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2012**  
**(בלתי מבוקרים)**

# אלקטרה בע"מ

## תוכן העניינים

### עמוד

#### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

3 - 17 לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012

#### דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

18	תוכן עניינים
19	דוח סקירה של רואי החשבון
20 - 21	מאזנים מאוחדים
22	דוחות רווח והפסד מאוחדים
23	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
24 - 28	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
29 - 30	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
31 - 46	באורים לדוחות הכספיים
47 - 54	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
55 - 58	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

# אלקטרה בע"מ

## הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "הקבוצה") לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012

### תאור התאגיד וסביבתו העסקית

למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל ובחו"ל בחמישה מגזרים עיקריים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל; מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל; מגזר שירות, אחזקה וסחר; מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום; מגזר זכיינות. פעילות הקבוצה מבוצעת באמצעות החברה והחברות הבנות והמוחזקות שלה: ראה דו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2011 סעיף 1.6.

### שינויים בסביבה הכלכלית

במהלך הרבעון השני לשנת 2012, ניכרו סימני חולשה נוספים בקצב התאוששות הכלכלה העולמית. השווקים הפיננסיים הידרדרו וחזרו לרמה הקרובה לרמתם משלהי 2011 וכתוצאה מכך ומאינדיקטורים שליליים נוספים, הביאו לעדכון תחזית הצמיחה העולמית על-ידי קרן המטבע הבינלאומית.

קרן המטבע הבינלאומית עדכנה כלפי מטה את תחזית הצמיחה העולמית ל-2012 ו-2013 מ-3.6% ו-4.1% ל-3.5% ו-3.9%. הקרן צופה כי בשנת 2012, כלכלת ארה"ב תצמח בשיעור של כ-2% וכי גוש האירו יסבול מצמיחה שלילית של 0.3%. הקרן הורידה את תחזית הצמיחה לשנת 2013 וצופה צמיחה של 2.3% ו-0.7% בארה"ב ובאירופה, בהתאמה.

בישראל, נכון למועד הדוח, ניכר כי יש חשש לירידת מדרגה בקצב הצמיחה שהוא ממילא מתון. החשש נובע בעיקר מירידה ברמת הביקושים כתוצאה ממשבר החובות בגוש האירו והשפעת המחאה החברתית שהחלה בשנת 2011 ומיתנה בעיקר את הצריכה הפרטית. לפי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יוני השנה, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2012 ב-3.1%, ובשנת 2013 ב-3.4%.

מדד המחירים, אשר נותר ללא שינוי בחודשים ינואר ופברואר השנה, רשם עליה של 0.4% בחודש מרץ. בחודש אפריל עלה המדד ב-0.9%, אולם במאי נותר ללא שינוי וביוני ירד ב-0.3%. מדד המחירים הנמוך הביא את בנק ישראל להפחית את שיעור הריבית, לאחר פרסום המדד לחודש יוני 2012, ברבע אחוז לרמה של 2.25%. בחודש יולי עלה המדד ב-0.1%.

לפי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל, שיעור האינפלציה החזוי לארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון השני של 2013 הינו 2.4%.

במהלך חודש יולי, אישרה הממשלה חבילת צעדים נרחבת להקטנת הגרעון התקציבי, אשר מרביתם בצד ההכנסות. מס ערך מוסף צפוי לעלות בנקודת אחוז בודדת בספטמבר 2012 ואילו שיעור מס הכנסה על יחידים המשתכרים מעל כ-14 אש"ח צפוי לעלות אף הוא. בנוסף, הממשלה צופה הכנסות חד פעמיות כתוצאה מהעמקת הגבייה, המלחמה בהון השחור והסדר המס לגבי רווחים כלאים.

הפעילות בענף הבנייה נמצאת ברמה גבוהה ביחס לרמתה בעשור האחרון וניכר כי רמת התחלות הבנייה עדיין גבוהה, למרות שהיא עדיין נמוכה מרמת השיא שנרשמה באמצע 2011. יחד עם זאת ניכר כי התאוששות הביקוש לדירות בשוק אינה גבוהה כמצופה - לפי נתוני הלמ"ס, מלאי הדירות הפנויות למכירה בחודש יוני 2012 עמד על רמה של כ-21 אלף דירות (גבוה בכ-22% מהמלאי נכון ליוני 2011).

נכון למועד הדוח אין להרעה בסביבה הכלכלית, כאמור, השפעה מהותית על האיתנות הפיננסית ומצב נזילות הקבוצה. הקבוצה תמשיך לעקוב אחר השווקים הגלובליים והשלכות האירועים על תחומי פעילותה.

**מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל** - ראה פרוט בסעיף 7 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2011.

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

על-פי רוב, פעילות הקבוצה בפרויקט מסוים כוללת שילוב של מספר שירותים, מתוך חבילת השירותים אותם מציעה הקבוצה ללקוחותיה. בנוסף, לחברה שירות "מערכות משולבות" במסגרתו מוצעים ללקוח גם שירותי קבלנות ראשית אלקטרו-מכנית כוללים.

במסגרת מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל הקבוצה עוסקת בתחומים הבאים:

- 1. התקנה של מערכות משולבות - אלקטרה (Mechanical & Electrical) M&E**  
מתן שירותי קבלנות ראשית לביצוע מכלול המערכות האלקטרו-מכניות, בעיקר בפרויקטים גדולים ומורכבים. היחידה מאגדת עבור הלקוחות את מכלול היכולות של הקבוצה תחת מטריה ניהולית אחת (One stop shop). בנוסף הקבוצה עוסקת בתחום זה גם בהתקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי בבנייני משרדים ומגורים, מבני ציבור, קניונים, בתי מלון, תעשיות מתקדמות, בתי חולים וכיוצ"ב, וכן גם בהתקנת מוצרי תשתית חשמליים למתח עליון, מתח בינוני/גבוה ומתח נמוך למבנים, תעשייה ותשתיות, וכן בהתקנת צנרת סניטרית, אינסטלציה ומערכות כיבוי אש בבנייני משרדים, מבני ציבור, בנייני מגורים, קניונים, בתי מלון וכיוצ"ב.
- 2. התקנה של מעליות ודרגנועים** - התקנה של מעליות, דרגנועים, מעלונים ומתקני נגישות בבתי מגורים, בנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד. כמו כן עוסקת הקבוצה בהתקנת מעליות פס שיניים לענף הבנייה, תחנות כוח ולתעשייה הכימית.
- 3. בניה** - קבלנות בניה ראשית להקמה של בתי מגורים, מבני ציבור, בנייני משרדים, בתי מלון וכיוצ"ב.
- 4. מערכת לטיהור שפכים** - הקמה ו/או שדרוג של מכוני שפכים עבור רשויות מקומיות ו/או תאגידי מים כולל הנדסה אזרחית, מערכות מכניות חשמל ובקרה.

הקבוצה הינה בעלת מעמד מוביל ברוב התחומים בהם היא עוסקת. הקבוצה מתמחה בביצוע פרויקטים מורכבים בהיקפים גדולים שבמסגרתם מבצעת הקבוצה את כל או מרבית המערכות בפרויקט, ובכלל זה: תשתיות, לרבות מערכות מיזוג אוויר מרכזי, חשמל וצנרת, מעליות ודרגנועים ובניה. הקבוצה מתמחה ופועלת בפרויקטים שונים בעיקר בבנייני משרדים, בתי מלון, מרכזי קניות, מפעלי תעשייה, בתי חולים, מבני ציבור, בנייני מגורים ועבודות תשתית.

**מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל** - ראה פרוט בסעיף 22 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2011.

חברה הולנדית זרה Electech Holding B.V. (להלן - Electech) בבעלות מלאה של החברה מרכזת את פעילות האלקטרו-מכנית של הקבוצה מחוץ לישראל. פעילותה של Electech מתבצעת באמצעות חברות ושותפויות זרות (לפרטים נוספים על מבנה החזקות הקבוצה, ראה סעיף 1.6 בדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2011).

Electech פועלת במדינות הבאות:

**בלגיה** - תכנון והתקנה של פרויקטים בתחום מערכות מיזוג אוויר מרכזי, חימום ואינסטלציה, באמצעות קבוצת DEVIS (קבוצת חברות בלגיות).

**ניגריה** - תכנון והתקנה של פרויקטים ומכירת ציוד בתחום האלקטרו-מכני, באמצעות O.T.S. המחזיקה בחברה זרה בבעלות מלאה בניגריה.

**אחרות** - תכנון והתקנה של פרויקטים בתחום האלקטרו-מכני ברוסיה, בולגריה, רומניה, אנגליה ובלרוס, באמצעות חברות בנות בחו"ל.

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

- 1. התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי** - התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי בבנייני משרדים ומגורים, מבני ציבור, קניונים, בתי מלון, תעשיות מתקדמות, בתי חולים וכיוצ"ב.
- 2. התקנת מערכות חשמל וצנרת** - התקנת מוצרי תשתית חשמליים למתח עליון, מתח בינוני/גבוה ומתח נמוך למבנים, תעשייה ותשתיות, וכן בהתקנת צנרת סניטרית, אינסטלציה ומערכות כיבוי אש בבנייני משרדים, מבני ציבור, בנייני מגורים, קניונים, בתי מלון וכיוצ"ב.

**מגזר שירות, אחזקה וסחר -** ראה פרוט בסעיף 35 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2011.

פעילות הקבוצה במגזר זה משלימה את פעילותה בתחום פעילות הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל. במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת שירותים למעילות ולמערכות מיזוג אוויר, ניהול ותחזוקת מבנים ותפעול מכוני טיהור שפכים. במקרים רבים הידע המצטבר בתחומים אלה במסגרת תחום פעילות הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל, משמש גם לפעילות הקבוצה במגזר זה. לעיתים עצם העובדה שהקבוצה הקימה פרויקט מסוים, מעניקה לה יתרון בקבלת חוזה אחזקה לאותו פרויקט. כמו כן, במסגרת מגזר זה, הקבוצה עוסקת ביבוא ושיווק נורות וציוד מיתוג חשמלי, וכן בשיווק של גופי תאורה לפרויקטים לעבודות חשמל (פעילות משלימה לפעילות במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בתחום החשמל).

במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת בעיקר את השירותים הבאים:

**1. Facility management אלקטרה - FM**

ניהול נכסים, בעיקר בנייני משרדים, חניונים וקניונים וכן באחזקה, תפעול ומתן שירותים למבנים, פרויקטים, מתקנים (לרבות מתקנים בטחונים), ציוד, כבישים ומנהרות. היקף השירות שניתן ללקוחות נקבע בהתאם לחוזה ההתקשרות עמם וכולל בעיקר תחזוקת מערכות, שירותי אבטחה, ניקיון וביטוח מבנה הנכס.

**2. שירות למערכות מיזוג אוויר -**

שירות למערכות מיזוג אוויר לבנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.

**3. שירות למעליות, דרגנועים ומעלונים -**

שירות למעליות, דרגנועים ומעלונים בבתי מגורים, בנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.

**4. תפעול מכוני טיהור שפכים -**

תפעול מכוני טיהור שפכים עבור רשויות מקומיות על-פי חוזי התקשרות הנערכים, בדרך כלל, למספר שנים. התמורה יכולה להיות לפי מחיר לקו"ב מים מטהורים, לפי סכום חודשי קבוע, או שילוב של השניים.

**5. סחר -**

הקבוצה מייבאת מחו"ל ומשווקת בישראל גופי תאורה לתאורת פנים וחוץ, רכיבי מיתוג, ציוד עזר, ואביזרים חשמליים המשלימים את מוצרי התשתית החשמליים של הקבוצה.

מרבית פעילות מגזר זה מתבצעת בישראל, והפעילות בחו"ל מתבצעת באמצעות חברות בנות בחו"ל שעיקר עיסוקן הוא בתחום הפרויקטים למבנים ותשתיות ופעילות השירות ואחזקה אינה משמעותית. שירות ואחזקה בחו"ל הינם בעיקר בתחום מערכות מיזוג אוויר מרכזי, חימום ואינסטלציה.

**מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום -** ראה פרוט בסעיף 48 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2011.

עיקר פעילות הקבוצה בתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום מרוכזת על-ידי אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן: "אלקטרה השקעות"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה. עיקר פעילותה של אלקטרה השקעות מתבצעת באמצעות חברות מוחזקות (לרבות שותפות) בישראל ובאמצעות Glotir Trading Ltd (להלן: "גלוטיר"), חברה בת הרשומה בהולנד. פעילות אלקטרה השקעות מתבצעת בדרך של רכישת קרקעות, ביצוע שינוי ייעוד במידה ונדרש, הוצאת ההיתרים הדרושים, שיווק, תכנון והקמת הפרויקטים ו/או בדרך של מכירת המקרקעין באחד משלבי הייזום השונים.

נכון למועד הדוח, אלקטרה השקעות פועלת ברוסיה, בולגריה, פולין, לטביה, ליטא וישראל, כאשר הפעילות בחו"ל מתמקדת בעיקר ברוסיה ובבולגריה.

נכון למועד הדוח, מחזיקה הקבוצה, לרבות באמצעות חברות מוחזקות, בישראל ובחו"ל, ב-13 נכסי נדל"ן בייזום, בשיעורי אחזקה שונים, כאשר אחד מהם הינו נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל. נכסי הנדל"ן נמצאים בשלבים שונים של פיתוח והקמה.

**מגזר זכיינות (Concessions) - ראה פרוט בסעיף 63 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2011.**

פעילות הקבוצה במגזר זה משלימה את פעילותה במגזר הפרויקטים וממוקדת בפעילות זכיינות בפרויקטים של תשתיות לאומיות המבוצעים במימון המגזר הפרטי (בעיקר פרויקטי BOT ו-BOO). פעילות זו מבוצעת בדרך של השתתפות במכרזים לאומיים, וכן ע"י התמודדות על פרויקטים המקודמים במתווה של רישיונות ו/או רגולציה ייעודית. בשלב זה הפעילות ממוקדת בישראל וכן בבחינה במדינות נוספות בהן יש יתרון יחסי לקבוצת אלקטרה.

פעילות הקבוצה במגזר זה מבוצעת כך שבמסגרת הפרויקטים ניתן לחברה זיכיון ארוך טווח על-ידי גוף ציבורי, לתכנון, מימון, הקמה והפעלה של הפרויקט. כאשר מדובר בפרויקט מסוג BOT מועבר הפרויקט לגוף המזמין בתום תקופת הזיכיון. כאשר מדובר בפרויקט מסוג BOO הפרויקט נשאר בבעלותו של הזכיון עם תום תקופת הזיכיון.

פרויקטי הזכיינות מוזמנים בדרך כלל על ידי גוף ציבורי הממונה על השירות הרלוונטי. היות שמדובר בפרויקטים בהיקף נרחב מבחינת המשאבים הדרושים לביצועם, ההתמודדות על קבלת הזיכיון נעשית בדרך כלל באמצעות מספר שותפים.

לצורך ביצוע פרויקטים מסוג זה נהוג להקים שלוש ישויות משפטיות נפרדות: חברת הזכיון, שהינה חברת מטרה ייעודית, המתקשרת בהסכם זיכיון עם הגוף המזמין; חברת קבלן ההקמה, האחראי על הקמת הפרויקט (חלק זה מבוצע במסגרת מגזר הפרויקטים); וחברת קבלן התפעול המתפעלת ומתחזקת את הפרויקט למשך תקופת הזיכיון (חלק זה מבוצע במסגרת מגזר שירות ואחזקה).

**מצב כספי**

נכסי הקבוצה במאזן המאוחד לתום התקופה הסתכמו לסך של כ-3,001 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,864 מיליון ש"ח בסוף שנת 2011, גידול של כ-4.7%.

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם בכ-116 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-215 מיליון ש"ח בסוף שנת 2011.

היחס השוטף הנוכחי הינו 1.08 ובסוף שנת 2011 היה 1.16.

**הון עצמי**

ההון העצמי לתאריך המאזן הינו כ-761 מיליון ש"ח לעומת כ-753 מיליון ש"ח בתום שנת 2011. השינוי בהון העצמי לתאריך המאזן נובע בעיקר מהרווח הנקי לתקופה בסך של כ-55 מיליון ש"ח ובתוספת רווח שנזקף לקרן הון מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ בסך 3 מיליון ש"ח הנובעות מהשפעת השינוי בשערי החליפין של המטבעות בשווקי הפעילות בהם פועלת הקבוצה ביחס לשקל ובקיזוז דיבידנד ששולם בתקופת הדוח בסך 51 מיליון ש"ח (ראה פירוט נוסף בדוח על השינויים בהון העצמי בדוחות הכספיים).

**להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין כאמור (מ-31.12.2011 עד 30.6.2012):**

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	2.67
אירו אירופי	(0.13)
ניירה ניגרית	3.17
רובל רוסי	0.18

## תוצאות הפעולות

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

רבעון 4-6/11	רבעון 7-9/11	רבעון 10-12/11	רבעון 1-3/12	רבעון 4-6/12	
707,499	726,907	727,243	738,405	776,311	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
<u>633,435</u>	<u>649,336</u>	<u>647,311</u>	<u>661,005</u>	<u>(696,891)</u>	עלות העבודות והשירותים
<u>74,064</u>	<u>77,571</u>	<u>79,932</u>	<u>77,400</u>	<u>79,420</u>	<b>רווח גולמי</b>
24,018	3,362	6,120	5,124	6,592	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב
(36,350)	(36,461)	(38,321)	(35,899)	(37,311)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,230)	(5,810)	(6,186)	(6,387)	(6,425)	הוצאות מכירה ושיווק
3,661	3,623	(1,980)	4,236	3,911	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
(2,042)	(709)	(631)	(489)	(1,660)	הוצאות אחרות, נטו
<u>(8,449)</u>	<u>1,255</u>	<u>(2,410)</u>	<u>(9,651)</u>	<u>(3,009)</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(25,392)</u>	<u>(34,740)</u>	<u>(43,408)</u>	<u>(43,066)</u>	<u>(37,902)</u>	
48,672	42,831	36,524	34,334	41,518	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
<u>11,379</u>	<u>12,374</u>	<u>10,662</u>	<u>10,533</u>	<u>10,579</u>	מסים על הכנסה
<u>37,293</u>	<u>30,457</u>	<u>25,862</u>	<u>23,801</u>	<u>30,939</u>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
					<b>מיוחס ל:</b>
37,159	30,209	25,653	23,722	30,859	בעלי המניות של החברה
<u>134</u>	<u>248</u>	<u>209</u>	<u>79</u>	<u>80</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>37,293</u>	<u>30,457</u>	<u>25,862</u>	<u>23,801</u>	<u>30,939</u>	

## הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים

הכנסות הקבוצה בששת החודשים הראשונים של שנת 2012 (להלן - תקופת הדוח) הסתכמו בכ-1,515 מיליון ש"ח לעומת כ-1,393 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-8.7%. עיקר הגידול בהכנסות בתקופת הדוח מתייחס למגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל וכן מגידול בפעילות מגזר שרות, אחזקה וסחר, זאת בקיזוז ירידה בהכנסות מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל (ראה פירוט נוסף בסעיף דיווח בדבר מגזרים עסקיים להלן).  
הכנסות הקבוצה בשנת 2011 הסתכמו בכ-2,848 מיליון ש"ח.

## רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ-157 מיליון ש"ח לעומת כ-156 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-0.4%.  
הרווח הגולמי בשנת 2011 הסתכם בכ-314 מיליון ש"ח.

## התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב

בתקופת הדוח, נכלל רווח משערך נדל"ן מניב בסך של כ-12 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח משערך פרויקט, אשר החברה מחזיקה בו בשיעור של 25% (יחד עם אלקטרה נדל"ן המחזיקה ב-25% וצד ג' המחזיק בפרויקט ב-50%), נכלל בהתאם להערכת שווי שהתקבלה למועד הדוחות הכספיים של החברה. הרווח בשנת 2011 מהתאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב הסתכם לסך של כ-42 מיליון ש"ח.

## הוצאות מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ-13 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו של כ-14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הירידה בהוצאות המימון נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מהשפעת השינויים בשערי המטבעות הזרים ובגין הלוואה דולרית שנתנה החברה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני ומנגד גידול בהוצאות הריבית וההצמדות עקב גידול במצבת הלוואות של החברה מהתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המימון, נטו בשנת 2011 הסתכמו בכ-16 מיליון ש"ח.

## רווח נקי

הרווח הנקי של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ-55 מיליון ש"ח לעומת כ-72 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח הנקי נובע בעיקר ממגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל. וכן מהירידה בהכנסות מהתאמת שווי הוגן בגלל נדל"ן מניב מ-32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-12 מיליון ש"ח בתקופת הדוח.

## דיווח בדבר מגזרים עסקיים

הכנסות (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
1,501,386	376,925	444,378	728,581	839,686	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
583,191	138,488	133,894	305,173	285,304	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
777,744	195,104	200,644	374,012	395,420	שרות, אחזקה וסחר
21,543	9,718	5,290	11,429	9,138	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
11,806	3,472	3,052	6,081	5,940	זכינות
(46,402)	(15,066)	(10,666)	(30,387)	(20,311)	התאמות למאוחד
<b>2,849,268</b>	<b>708,641</b>	<b>776,592</b>	<b>1,394,889</b>	<b>1,515,177</b>	<b>סה"כ</b>

המחזור בדבר מגזרי פעילות גדול  
מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד  
בשל הפרש הנובע ממיון הכנסות  
מימון בדיווח המגזרי בלבד:

1,685	1,142	281	1,456	461
-------	-------	-----	-------	-----

### א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-840 מיליון ש"ח (כ-55% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-729 מיליון ש"ח (כ-52% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-15% הנובע מגידול במרבית הפעילויות של הקבוצה.

### ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-285 מיליון ש"ח (כ-19% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-305 מיליון ש"ח (כ-22% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-7%. הקיטון בהכנסות נובע בעיקר מכך שבתקופה המקבילה אשתקד הסתיימו ביצועיהם של מספר פרויקטים משמעותיים במזרח אירופה.

### ג. שירות, אחזקה וסחר

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-395 מיליון ש"ח (כ-26% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-374 מיליון ש"ח (כ-27% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6% הנובע מגידול במרבית הפעילויות של הקבוצה.



ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

הכנסות מגזר נדל"ן בייזום כוללות הכנסות ממכירת דירות אשר בהתאם לתקינה הבינלאומית (IFRS) מוכרות עם מסירת הדירות לרוכשים והכנסות משכירות בגין נדל"ן מניב.

ה. זכיינות

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח וכן בתקופה המקבילה אשתקד מתייחס בעיקר לפעילות זכיינות בתחום מכוני טיהור שפכים והסתכם בכ-5.9 מיליון ש"ח בתקופת הדוח ובכ-6.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח (הפסד) תפעולי מגזרי (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
43,884	7,310	14,790	14,435	26,996	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
62,005	16,840	6,757	43,148	18,810	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
113,398	28,983	29,694	52,936	55,914	שירות, אחזקה וסחר
27,261	21,529	8,293	27,808	13,502	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
(4,821)	(1,096)	1,153	(3,151)	402	זכיינות
(1,788)	(1,438)	(415)	(1,622)	(767)	התאמות למאוחד
<b>239,939</b>	<b>72,128</b>	<b>60,272</b>	<b>133,554</b>	<b>114,857</b>	<b>סה"כ</b>

א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-27.0 מיליון ש"ח (כ-24% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת כ-14.4 מיליון ש"ח (כ-11% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-87%. הגידול ברווח התפעולי נובע בעיקר מכך שבתקופת הדוח הסתיימו ביצועים של מספר פרויקטים גדולים.

ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-18.8 מיליון ש"ח (כ-17% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת כ-43.1 מיליון ש"ח (כ-32% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-56%. הקיטון ברווח התפעולי נובע בעיקר מכך שבתקופה המקבילה אשתקד הסתיימו ביצועיהם של מספר פרויקטים משמעותיים במזרח אירופה.

ג. שירות, אחזקה וסחר

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-55.9 מיליון ש"ח (כ-49% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת כ-52.9 מיליון ש"ח (כ-40% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6%.

ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-13.5 מיליון ש"ח (כ-12% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת רווח תפעולי של כ-27.8 מיליון ש"ח (כ-21% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, ונובע בעיקר מהתאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב.

ה. זכיינות

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-0.4 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-3.2 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר ההוצאות נובע מהוצאות בקשר עם השתתפות במכרזים לאומיים, וכן מהוצאות בקשר עם התמודדות על פרויקטים המקודמים במתווה של רישיונות ו/או רגולציה ייעודית, אשר בשלב זה אינם מהווים לעלות ההשקעה. הגידול ברווח נובע בעיקר מהכנסות מימון בגין שערך נגזרים משובצים בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

## צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה ליום 30 ביוני 2012 הסתכם בכ-5,656 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-4,178 מיליון ש"ח בסוף שנת 2011. הצבר ליום 30 ביוני 2012 כולל את חלקה של הקבוצה בחברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך 1,586 מיליון ש"ח (31.12.2011 - 279 מיליון ש"ח).

להלן חלוקת צבר העבודות לפי מגזרי פעילות:

### **א. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל**

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 30 ביוני 2012 הסתכם בכ-3,200 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,593 מיליון ש"ח בסוף שנת 2011 (הצבר ליום 30 ביוני 2012 כולל את חלקה של הקבוצה בחברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-725 מיליון ש"ח). צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-1,275 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2012. היתרה בסך של כ-1,925 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2013 ואילך. הגידול בצבר העבודות במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל נובע בעיקר מחלקה של אלקטרה בניה (חברה בת בבעלות מלאה) כקבלן ההקמה של קריית ההדרכה של צה"ל בנגב, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, צבר עבודות זה הינו לביצוע בשנים 2012-2016.

### **ב. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל**

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 30 ביוני 2012 הסתכם בכ-846 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-753 מיליון ש"ח בסוף שנת 2011. (הצבר ליום 30 ביוני 2012 כולל את חלקה של הקבוצה בחברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-77 מיליון ש"ח). צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-334 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2012. היתרה בסך של כ-512 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2013 ואילך.

### **ג. מגזר שירות, אחזקה וסחר**

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה, מורכב מחוזי התקשרות הנערכים, בדרך כלל, למספר שנים וכן מהסכמי שירות לתקופות מתחדשות אשר ללקוח יש את הזכות לסיימם בכל שלב.

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 30 ביוני 2012 הסתכם בסך של כ-1,610 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-832 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011, לרבות צבר פעילות תפעול מכוני טיהור שפכים בסך של כ-373 מיליון ש"ח (הצבר ליום 30 ביוני 2012 כולל את חלקה של הקבוצה בחברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-784 מיליון ש"ח). צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: סך של כ-248 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2012. היתרה בסך של כ-1,362 מיליון ש"ח לביצוע בשנים 2013 ואילך. גידול בצבר העבודות במגזר השירות, אחזקה וסחר נובע בעיקר מחלקה של אלקטרה FM (חברה בת בבעלות מלאה) בקבלן התפעול של קריית ההדרכה של צה"ל בנגב, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, צבר עבודות זה הינו לביצוע בשנים 2016-2037.

## נזילות ומקורות מימון

אמצעיה הנזילים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2012 הסתכמו לסך של כ-263 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-287 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011.

השינוי באמצעים הנזילים של הקבוצה בששת החודשים הראשונים של שנת 2012 נבע, בין היתר, ממזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ-6.9 מיליון ש"ח לעומת מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ-20.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בששת החודשים הראשונים של שנת 2012 הסתכמו לסך של כ-97.6 מיליון ש"ח בהשוואה למזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים, בין היתר, השקעה בחברות מוחזקות בסך של כ-49.2 מיליון ש"ח, רכישת נכסים קבועים ובלתי מוחשיים בסך של כ-24.2 מיליון ש"ח, נדל"ן מניב בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח והשקעה בחייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים בסך של כ-22.8 מיליון ש"ח השקעה בניירות ערך סחירים נטו בסך של כ-7.7 מיליון ש"ח.

המזומנים שנבעו מפעילות מימון בששת החודשים הראשונים של שנת 2012 הסתכמו בסך של כ-60.2 מיליון ש"ח בהשוואה למזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-25.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים בעיקר קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-101.8 מיליון ש"ח, והנפקת אגרות חוב, נטו בסך של כ-105.5 מיליון ש"ח ומנגד תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ולבעלי מניות החברה בסך של כ-51.0 מיליון ש"ח ופרעון הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב, בסך של כ-121.7 מיליון ש"ח.

## גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות הקבוצה

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

אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. לפרטים בדבר הצטרפותה של החברה לקבוצת מבט לנגב במכרז שפרסמה מדינת ישראל באמצעות משרד הביטחון, למימון, תכנון, הקמה ותפעול של קריית ההדרכה של צה"ל בנגב, חתימה על הסכם הזיכיון (ביום 5 באפריל 2012) ואישור הרכב המבנה של מבט לנגב על ידי ועדת המכרזים של משרד הביטחון, ראה באור 4'א' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012.
- ב. ביום 6 במרס 2012 אישרו הדירקטוריונים של החברה וחברות בנות, בהתאמה, תכנית להקצאת כתבי אופציה למנהלים בחברה ועדכון תנאי כתבי אופציה שהוענקו למנכ"ל החברה וכן כתבי אופציה למנהל בשתי חברות בנות. בדבר פרטים נוספים, ראה באורים 36(ב'-ד') לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2011.
- ג. ביום 6 במרס 2012 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-50 מיליון ש"ח (כ-14.09 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 27 במרס 2012.
- ד. ביום 6 במרס 2012 אישר דירקטוריון החברה כללים וקווים לסיווג עסקאות זניחות, כמשמעותן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010. לפרטים ראה באור 4'ד' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012.
- ה. במסגרת הרחבת סדרת אג"ח (סדרה ג') למשקיעים מוסדיים, הנפיקה החברה, בחודש מרס 2012, 90,000 אלפי ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ-108 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 4'ה' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012.
- ו. בחודש מרס 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה הסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו לתקופה של 3 שנים. לפרטים ראה באור 4'ז' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012.
- ז. בדבר ביטול ההסכם עם דלקיה בעקבות ההודעה על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים, מיום 3 במאי 2012, בדבר התנגדותו למיזוג עם דלקיה אנרגיה ושירותים בע"מ, ראה באור 4'ח' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012.
- ח. בדבר המשך ההתקשרות של חברה מאוחדת בהסכם לרכישת מחצית מזכויותיה של דאבליו פריים בע"מ במקרקעין המצויים בתל אביב, ראה באור 4'יב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012.
- ט. בדבר קבלת תוקף לרישיון מותנה להקמת מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיה של אגירה שאובה במעלה גלבע שהוענק לחברה מוחזקת פי.אס.פי השקעות בע"מ ביום 24 ביולי 2012, ראה באור 4'ט' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012.
- י. בדבר התקשרות עם קובננט גרופ בע"מ ועם חופרי השרון בע"מ בהסכם, מיום 25 ביולי 2012, להקצאת ורכישת מניות רגילות של חופרי השרון בע"מ ובהסכם המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים, ראה באור 4'יא' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012.
- יא. במסגרת הרחבת סדרת אג"ח (סדרה ג') למשקיעים מוסדיים, הנפיקה החברה, בחודש יולי 2012, 60 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ-71.4 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 4'י' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012.

### אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה - (המשך)

יב. בתקופה שממועד תאריך המאזן (30 ביוני 2012) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (19 באוגוסט 2012), חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

#### להלן פרטים על השינוי כאמור (מ-30.6.12 עד 19.8.2012):

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	2.68
אירו אירופי	0.91
ניירה ניגרית	2.77
רובל רוסי	5.80

הואיל וחלק מהותי מהכנסות החברה הינן במטבע זר, החברה מעריכה כי השינויים בשערי החליפין כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, אין בהם כדי להשפיע באופן משמעותי על תוצאות החברה ועל המאזן שלה (ובכלל זה גם על ההון העצמי). יחד עם זאת, ההשפעה של שערי החליפין על התוצאות העסקיות של הרבעון השלישי של שנת 2012 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (30 בספטמבר 2012).

### דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם

#### מדיניות התאגיד בניהול סיכוני השוק והפיקוח עליה

האמצעים שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכוני שוק הם כדלקמן:  
החברה נוהגת לעשות שימוש באופציות מטבע ובנגזרים אחרים. עסקאות אלה נעשות עם תאגידים פיננסיים גדולים בארץ ובחוץ לארץ ומבוצעות למטרות הגנה.

יתרות המזומנים שנוצרות מעת לעת מופקדות בבנקים בעלי דירוג פיננסי גבוה ובניירות ערך סחירים. הנהלת החברה מדווחת לדירקטוריון מעת לעת על סיכוני השוק וחשיפת החברה אליהם. האמצעים שנקטים להקטנת הסיכונים מובאים לידיעת הדירקטוריון ולאישורו.

#### האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק

הקבוצה מקיימת אמצעי פיקוח על מימוש מדיניותה בתחום ניהול הסיכונים באמצעות דיווחים במסגרת ישיבות הדירקטוריון ככל שאלו נדרשים. ניהול סיכוני השוק של הקבוצה מתבצע על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. לפרטים אודות גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה ראה סעיף 84 בדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2011.

### דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בתקופת הדוח לא חל שינוי במספר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית המכהנים בחברה.

### 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.

### גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

לא חל שינוי ביחס לנתונים בדבר המבקר הפנימי של החברה כפי שפורטו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2011.

**פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה**

בתקופת הדוח הוחלט לאשר הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של עד 90 מיליון ש"ח אגרות חוב במסגרת הרחבת סדרה ג',  
ראה באור 4' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2012.

בחודש יולי 2012 הוחלט לאשר הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של עד 60 מיליון ש"ח אגרות חוב במסגרת הרחבת סדרה  
ג', ראה באור 4' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2012.

**אומדנים חשובנאיים** - ראה דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2011.

**דו"ח בסיסי הצמדה** - ראה נספח א' רצ"ב.

**דו"ח פוזיציות בנגזרים** - ראה נספח ב' רצ"ב.

**גילוי בדבר שווי הוגן של נדל"ן מניב** - ראה נספח ג' רצ"ב.

**דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'** - ראה דוח כספי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2012.

### דיווח אודות הבקרה בחברה ותהליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה אחראי על בקרת-העל בחברה. חברי הדירקטוריון למועד הדוחות הכספיים הינם מר מיכאל זלקינד (יו"ר), מר דניאל זלקינד, גב' אורלי בן יוסף, דני מריאן (דירקטור חיצוני) ומר אהוד רצאבי (דירקטור חיצוני). נכון למועד הדוחות הכספיים מבין חברי הדירקטוריון כיהנו 3 דירקטורים שהינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית כחלק מתהליך הבקרה בחברה ביחס לדוחותיה הכספיים.

לחברה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן: "ועדת דוחות כספיים"), הרכב חברי ועדת דוחות כספיים זהה להרכב חברי ועדת הביקורת. נכון למועד הדוחות הכספיים הוועדה הורכבה משלושה חברים וכללה שני דח"צים:

- אורלי בן יוסף - דירקטורית בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית;
- דני מריאן - דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית;
- אהוד רצאבי - דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית (יו"ר ועדת דוחות כספיים);

כל החברים בוועדת דוחות כספיים הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים והם נתנו עובר למינויים הצהרה על כך. לפירוט כישוריהם, השכלתם וניסיונם אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ו/או כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית בדוח הדירקטוריון לשנת 2011.

טיטת הדוחות הכספיים נשלחה לעיונם של חברי ועדת דוחות כספיים בסמוך למועדי ישיבות ועדת דוחות כספיים. הדירקטורים מוזמנים לפנות בכל עת למנכ"ל החברה, לסמנכ"ל הכספים ולרו"ח המבקר בכל שאלה או הבהרה הנדרשת, בטרם התכנסות הישיבה.

ביום 16.8.2012 נסקרו ונידונו בפני הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, ובכלל זה ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים מהותיים של החברה, והערכות שוויון לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהן נסמכים נתונים בדוחות הכספיים. כמו כן, נבחנה התאמת הדוחות הכספיים לאירועים שהתרחשו בחברה. בנוסף, ניתנה התייחסות רו"ח המבקר לנושאים שהוצגו וסמנכ"ל הכספים סקר את הדוחות הכספיים. במהלך הסקירה נשאלו שאלות על-ידי חברי הוועדה וניתנו להן תשובות. כמו כן, בסיום הסקירה נערך ברור אם למי מחברי הוועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתנה תשובה. בסיום הישיבה נדונו ונתקבלו המלצות הוועדה. המלצת הוועדה נשלחה לדירקטוריון החברה בכתב.

בישיבות ועדת דוחות כספיים הוזמנו ונכחו, בנוסף לחברי ועדת דוחות כספיים, סמנכ"ל הכספים, חשב התאגיד, מזכיר החברה, המבקר הפנימי ורו"ח המבקר.

ביום 23.8.2012 נערכה ישיבת הדירקטוריון במהלכה סקרו מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה את התוצאות הכספיות של הקבוצה, ובכלל זה הוצגו השוואות בין התקופה המדווחת לתקופות מקבילות. במהלך הדיון הבהיר רואה החשבון המבקר של החברה סוגיות חשבונאיות העולות מן הדוחות הכספיים.

להצגת שאלות ביחס לדוחות הכספיים ולמתן תשובות ניתן זמן ככל שנדרש. כמו כן, יו"ר ועדת דוחות כספיים הציג בפני חברי הדירקטוריון את המלצות ועדת הדוחות הכספיים. בתום הדיון ולאחר שהובהר כי הדוחות הכספיים משקפים בצורה נאותה את מצב עסקיה ותוצאות פעילותה של החברה, התקבלה החלטה בדבר אישור הדוחות הכספיים.

המלצות ועדת דוחות כספיים הועברו לעיונו של הדירקטוריון ארבעה ימים לפני התכנסותו. להערכת הדירקטוריון, פרק הזמן האמור לקבלת המלצת הוועדה הינו סביר לאור היקף ומורכבות המלצות.

### **הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם**

### **ה ד י ר ק ט ו ר י ו ן**

מיכאל זלקינד  
יו"ר הדירקטוריון

איתמר דויטשר  
מנכ"ל

**נספח א'**

**בסיסי הצמדה של המאזן - ליום 30 ביוני 2012**

סה"כ מאזן	לא כספי	לא צמוד באלפי ש"ח	צמוד מדד	צמוד מט"ח (1)		
230,346	-	157,057	-	73,289	מזומנים ושווי מזומנים	
32,449	-	830	-	31,619	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות	
547,650	-	397,581	35,879	114,190	לקוחות	
119,784	61,631	15,858	15,120	27,175	חייבים ויתרות חובה	
343,345	-	175,582	92,280	75,483	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	
360,528	360,528	-	-	-	מלאי ומלאי מקרקעין	
456,233	51,762	31,689	9,682	363,100	השקעות בחברות מוחזקות	
16,150	901	11,348	818	3,083	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	
130,405	130,405	-	-	-	רכוש קבוע	
283,200	283,200	-	-	-	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים	
100,691	100,691	-	-	-	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים	
67,412	67,412	-	-	-	מלאי מקרקעין לזמן ארוך	
287,400	287,400	-	-	-	נדל"ן מניב	
25,403	25,403	-	-	-	מסים נדחים	
<b>3,000,996</b>	<b>1,369,333</b>	<b>789,945</b>	<b>153,779</b>	<b>687,939</b>	סה"כ נכסים	
196,025	-	168,544	6,535	20,946	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	
154,425	-	154,425	-	-	אשראי למימון נדל"ן מניב	
67,107	-	-	67,107	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
499,954	-	368,509	-	131,445	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	
361,512	42,012	260,332	14,818	44,350	זכאים ויתרות זכות	
238,876	-	142,629	9,598	86,649	התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה	
261,239	-	236,645	19,445	5,149	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרות	
367,891	-	-	367,891	-	אגרות חוב	
40,919	40,919	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	
52,176	52,176	-	-	-	מסים נדחים	
<b>2,240,124</b>	<b>135,107</b>	<b>1,331,084</b>	<b>485,394</b>	<b>288,539</b>	סה"כ התחייבויות	
760,872	1,234,226	(541,139)	(331,615)	399,400	יתרה מאזנית, נטו	
(125,498)	-	-	-	(125,498)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של פעילויות חוץ	
<b>635,374</b>	<b>1,234,226</b>	<b>(541,139)</b>	<b>(331,615)</b>	<b>273,902</b>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות	
<b>(1) הרכב צמוד מט"ח:</b>						
סה"כ במט"ח	אחרים	ניירה ניגרית	דולר קנדי	אירו	דולר ארה"ב	
687,939	208,115	68,614	10,593	214,135	186,482	נכסים
288,539	6,635	78,210	5,224	142,191	56,279	התחייבויות
399,400	201,480	(9,596)	5,369	71,944	130,203	יתרה מאזנית, נטו
(125,498)	(9,260)	-	-	(122,896)	6,658	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של פעילויות חוץ
<b>273,902</b>	<b>192,220</b>	<b>(9,596)</b>	<b>5,369</b>	<b>(50,952)</b>	<b>136,861</b>	יתרת חשיפה לתוצאות

**נספח ב'**

**פוזיציות בנגזרים ליום 30 ביוני 2012**

**קניה / מכירה**

ערך הוגן	ערך נקוב SHORT אלפי ש"ח	ערך נקוב LONG	
			<b>עסקאות אקדמה (Forward) (*):</b>
387	-	8,256	דולר / ש"ח
(140)	-	9,597	אירו / ש"ח
215	5,187	-	אירו / ש"ח
540	15,841	-	אירו / דולר
			<b>עסקאות אופציות (**):</b>
(17)	5,500	-	מכירת אופציית רכש אירו / ש"ח
205	5,100	-	רכישת אופציית מכר אירו / ש"ח
			<b>עסקאות אקדמה (Forward) (**):</b>
144	-	7,724	דולר / ש"ח
63	4,932	4,932	אירו / דולר
			<b>עסקאות אופציות (**):</b>
21	7,600	-	רכישת אופציית מכר דולר / ש"ח
103	-	7,305	רכישת אופציית רכש אירו / ש"ח
415	-	14,796	רכישת אופציית מכר אירו / דולר
(80)	9,864	-	מכירת אופציית מכר אירו / דולר
		52,610	<b>החזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח:</b>
		54,024	של סך כל פוזיציות הרכישה הינה
			של סך כל פוזיציות המכירה הינה

(\*) עסקאות המוכרות חשבונאית כעסקאות הגנה ונזקפות לקרן הון.

(\*\*) עסקאות שאינן מוכרות חשבונאית כעסקאות הגנה.



**נספח ג'**

**גילוי בדבר שווי הוגן של נדל"ן מניב**

החברה מצרפת לדוח תקופתי זה הערכת שווי של נכס מהותי מאד (מגדל אלקטרה), להלן פרטים בדבר הנכס:

פרטים על הנכס	30.06.2012
שם הנכס	מגדל אלקטרה
מיקום הנכס	רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב
חלק החברה בנכס	בלתי מסוימים 25%
מועד השלמה צפוי	לקראת אכלוס בהדרגה

לפרטים נוספים בדבר הנכס ראה דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2011 סעיף 61.

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 25%	30.06.2012	31.12.2011
שווי הנכס בערכים נוכחיים (באלפי ש"ח)	1,159,214	1,115,000
שווי הוגן של הנכס לסוף התקופה (באלפי ש"ח)	1,149,412	1,079,200
הכנסות ששימשו להערכת השווי בתקופה (באלפי ש"ח)	88,663	87,987
רווחי שערור בתקופה (באלפי ש"ח)	46,864	166,764
שיעור תשואה משוקלל שנלקח לצורך הערכת שווי (%)	7.55	7.7
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר לסוף תקופה) (%)	100	90
טווח דמי שכירות (נומינלי) למ"ר לחודש בש"ח	80-150	80-137
טווח דמי שכירות נומינלי למ"ר לחודש בש"ח בחוזים שנחתמו בתקופה	90-150	80-137

- (1) שווי הנכס לפני הפחתות בגין התחייבויות לדיירים ויתרת עלויות בניה.
- (2) שווי הנכס מתייחס לשווי הנכס במצבו, לאחר הפחתה של יתרת עלויות להשלמת הבניה.
- (3) טווח שיעורי היוון הינו בין 7.5% - ל-9% (בעיקר 7.5%) ללא שינוי בין התקופות. ההבדל בשיעור תשואה משוקלל בין התקופות נובע בעיקרו מגידול בהיקף חוזי שכירות.
- (4) טווח המחירים מושפע, בין היתר, מגובה הקומה ורמת הגימור.
- (5) דמי השכירות מושפעים, בין היתר, מגובה הקומה ורמת הגימור.

החברה מצרפת לדוח תקופתי זה הערכת שווי של נכס מהותי מאד (מגדל אלקטרה), להלן פרטים בדבר הערכת השווי:

פרטים על הערכת השווי	30.06.2012
נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 25%	
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	1,149,412
זיהוי מעריך בלתי תלוי	ברק, פרידמן, כהן ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
מודל הערכת השווי	שיטת היוון הכנסות

אלקטרה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

19	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
20-21	מאזנים מאוחדים
22	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
23	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
24-28	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
29-30	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
31-46	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

-----

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקטרה בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2012 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-12% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2012 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-13% וכ-12%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות המוצגות על בסיס שווי מאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לכך של כ-235,014 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2012 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,722 אלפי ש"ח וכ-1,657 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהמים 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.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 2 ד' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים התמציתיים בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2011 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת שינוי המדיניות החשבונאית של החברה, בגין יישום שיטת השווי המאזני בגין חברות בשליטה משותפת ולא בדרך של איחוד יחסי.

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 ביוני	
	(* 2011)	2012
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

260,470	348,063	230,346	מזומנים ושווי מזומנים
26,909	27,837	32,449	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
485,131	498,330	547,650	לקוחות
137,312	127,519	119,784	חייבים ויתרות חובה
334,101	254,491	343,345	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
349,480	259,347	360,528	מלאי ומלאי מקרקעין
<u>1,593,403</u>	<u>1,515,587</u>	<u>1,634,102</u>	

נכסים לא שוטפים

408,839	375,357	456,233	השקעות בחברות מוחזקות
16,649	33,535	16,150	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
126,072	124,750	130,405	רכוש קבוע
275,759	255,455	283,200	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
77,755	33,927	100,691	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
67,326	64,062	67,412	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
269,800	248,000	287,400	נדל"ן מניב
28,329	26,579	25,403	מסים נדחים
<u>1,270,529</u>	<u>1,161,665</u>	<u>1,366,894</u>	
<u><u>2,863,932</u></u>	<u><u>2,677,252</u></u>	<u><u>3,000,996</u></u>	

(\*) הוצג מחדש, באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 ביוני		
	2011 (*)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
229,498	164,382	196,025	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	137,953	154,425	אשראי למימון נדל"ן מניב
55,749	55,534	67,107	חלויות שוטפות של אגרות חוב
508,196	411,697	499,954	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
370,234	338,216	361,512	זכאים ויתרות זכות
214,504	220,384	238,876	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
<u>1,378,181</u>	<u>1,328,166</u>	<u>1,517,899</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
178,438	195,631	257,352	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
311,418	333,721	367,891	אגרות חוב
148,660	-	-	הלוואה למימון נדל"ן מניב
4,483	4,673	3,887	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
41,783	41,848	40,919	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
48,340	33,229	52,176	מסים נדחים
<u>733,122</u>	<u>609,102</u>	<u>722,225</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
117,456	117,456	117,479	הון מניות
308,956	308,904	310,887	פרמיה על מניות
(70,310)	(68,487)	(65,569)	קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות
(21,148)	(20,188)	(23,356)	מניות אוצר
415,135	399,273	419,716	יתרת רווח
<u>750,089</u>	<u>736,958</u>	<u>759,157</u>	
2,540	3,026	1,715	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>752,629</u>	<u>739,984</u>	<u>760,872</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>2,863,932</u>	<u>2,677,252</u>	<u>3,000,996</u>	

(\*) הוצג מחדש, באור ד'2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

23 באוגוסט 2012

יצחק ניסים  
מנכ"ל כספיםאיתמר דויטשר  
מנכ"למיכאל זלקינד  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	(* 2011)	2012	(* 2011)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
2,847,583	707,499	776,311	1,393,433	1,514,716	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(2,533,720)	(633,435)	(696,891)	(1,237,073)	(1,357,896)	עלות העבודות והשירותים
313,863	74,064	79,420	156,360	156,820	רווח גולמי
41,806	24,018	6,592	32,324	11,716	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב
(145,783)	(36,350)	(37,311)	(71,001)	(73,210)	הוצאות הנהלה וכלליות
(25,096)	(6,230)	(6,425)	(13,100)	(12,812)	הוצאות מכירה ושיווק
8,144	3,661	3,911	6,501	8,147	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(3,968)	(2,042)	(1,660)	(2,628)	(2,149)	הוצאות אחרות, נטו
55,083	12,952	13,212	22,628	22,308	הכנסות מימון
(70,737)	(21,401)	(16,221)	(37,127)	(34,968)	הוצאות מימון
(140,551)	(25,392)	(37,902)	(62,403)	(80,968)	
173,312	48,672	41,518	93,957	75,852	רווח לפני מסים על ההכנסה
(44,562)	(11,379)	(10,579)	(21,526)	(21,112)	מסים על ההכנסה
128,750	37,293	30,939	72,431	54,740	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל:
127,820	37,159	30,859	71,958	54,581	בעלי מניות של החברה
930	134	80	473	159	זכויות שאינן מקנות שליטה
128,750	37,293	30,939	72,431	54,740	
					רווח נקי למניה לבעלי מניות החברה (בש"ח)
36.01	10.46	8.69	20.28	15.38	רווח נקי בסיסי למניה
35.95	10.45	8.69	20.23	15.38	רווח נקי מדולל למניה

(\* הוצג מחדש, באור ד'2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	(* 2011)	2012	(* 2011)	2012	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
128,750	37,293	30,939	72,431	54,740	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
13,989	(3,692)	(14,461)	20,307	3,072	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
2,741	2,004	170	814	(192)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
16,730	(1,688)	(14,291)	21,121	2,880	רווח (הפסד) כולל אחר
145,480	35,605	16,648	93,552	57,620	סה"כ רווח כולל
					רווח כולל מיוחס ל:
144,550	35,471	16,568	93,079	57,461	בעלי מניות של החברה
930	134	80	473	159	זכויות שאינן מקנות שליטה
145,480	35,605	16,648	93,552	57,620	

(\* הוצג מחדש, באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
752,629	2,540	750,089	(21,148)	(78,209)	1,382	6,517	415,135	308,956	117,456	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2012 (מבוקר)</b>
54,740	159	54,581	-	-	-	-	54,581	-	-	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר:										
3,072	-	3,072	-	3,072	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(192)	-	(192)	-	-	(192)	-	-	-	-	הפסד בגין עסקאות גידור
2,880	-	2,880	-	3,072	(192)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<b>57,620</b>	<b>159</b>	<b>57,461</b>	-	<b>3,072</b>	<b>(192)</b>	-	<b>54,581</b>	-	-	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל</b>
23	-	23	-	-	-	(1,931)	-	1,931	23	מימוש כתבי אופציה למניות
(984)	(984)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,208)	-	(2,208)	(2,208)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
3,792	-	3,792	-	-	-	3,792	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(50,000)	-	(50,000)	-	-	-	-	(50,000)	-	-	דיבידנד
<b>760,872</b>	<b>1,715</b>	<b>759,157</b>	<b>(23,356)</b>	<b>(75,137)</b>	<b>1,190</b>	<b>8,378</b>	<b>419,716</b>	<b>310,887</b>	<b>117,479</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2012</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
117,433	307,095	327,315	3,999	(1,359)	(92,198)	(17,640)	644,645	3,044	647,689	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2011 (מבוקר)</b>
-	-	71,958	-	-	-	-	71,958	473	72,431	רווח נקי
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר:
-	-	-	-	-	20,307	-	20,307	-	20,307	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
-	-	-	-	814	-	-	814	-	814	רווח בגין עסקאות גידור
-	-	-	-	814	20,307	-	21,121	-	21,121	סה"כ רווח כולל אחר
-	-	71,958	-	814	20,307	-	93,079	473	93,552	<b>סה"כ רווח כולל</b>
23	1,809	-	(1,809)	-	-	-	23	-	23	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	-	-	-	-	-	-	(491)	(491)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	(2,548)	(2,548)	-	(2,548)	רכישת מניות אוצר
-	-	-	1,759	-	-	-	1,759	-	1,759	עלות תשלום מבוסס מניות
<b>117,456</b>	<b>308,904</b>	<b>399,273</b>	<b>3,949</b>	<b>(545)</b>	<b>(71,891)</b>	<b>(20,188)</b>	<b>736,958</b>	<b>3,026</b>	<b>739,984</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2011</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
<b>744,675</b>	<b>1,635</b>	<b>743,040</b>	<b>(21,026)</b>	<b>(60,676)</b>	<b>1,020</b>	<b>8,436</b>	<b>388,857</b>	<b>308,973</b>	<b>117,456</b>	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2012</b>
30,939	80	30,859	-	-	-	-	30,859	-	-	רווח נקי
(14,461)	-	(14,461)	-	(14,461)	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר:
170	-	170	-	-	170	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(14,291)	-	(14,291)	-	(14,461)	170	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור
<b>16,648</b>	<b>80</b>	<b>16,568</b>	-	<b>(14,461)</b>	<b>170</b>	-	<b>30,859</b>	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
23	-	23	-	-	-	(1,914)	-	1,914	23	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(2,330)	-	(2,330)	(2,330)	-	-	-	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
1,856	-	1,856	-	-	-	1,856	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
<b>760,872</b>	<b>1,715</b>	<b>759,157</b>	<b>(23,356)</b>	<b>(75,137)</b>	<b>1,190</b>	<b>8,378</b>	<b>419,716</b>	<b>310,887</b>	<b>117,479</b>	עלות תשלום מבוסס מניות
										<b>יתרה ליום 30 ביוני 2012</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
703,916	2,892	701,024	(19,335)	(68,199)	(2,549)	3,630	362,114	307,912	117,451	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2011</b>
37,293	134	37,159	-	-	-	-	37,159	-	-	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר:										
(3,692)	-	(3,692)	-	(3,692)	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
2,004	-	2,004	-	-	2,004	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור
(1,688)	-	(1,688)	-	(3,692)	2,004	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<b>35,605</b>	<b>134</b>	<b>35,471</b>	-	<b>(3,692)</b>	<b>2,004</b>	-	<b>37,159</b>	-	-	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל</b>
5	-	5	-	-	-	(992)	-	992	5	מימוש כתבי אופציה למניות
(853)	-	(853)	(853)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
1,311	-	1,311	-	-	-	1,311	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<b>739,984</b>	<b>3,026</b>	<b>736,958</b>	<b>(20,188)</b>	<b>(71,891)</b>	<b>(545)</b>	<b>3,949</b>	<b>399,273</b>	<b>308,904</b>	<b>117,456</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2011</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר אלפי ש"ח										
<b>647,689</b>	<b>3,044</b>	<b>644,645</b>	<b>(17,640)</b>	<b>(92,198)</b>	<b>(1,359)</b>	<b>3,999</b>	<b>327,315</b>	<b>307,095</b>	<b>117,433</b>	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2011</b>
128,750	930	127,820	-	-	-	-	127,820	-	-	רווח נקי
										רווח כולל אחר:
										התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
13,989	-	13,989	-	13,989	-	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור
2,741	-	2,741	-	-	2,741	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
16,730	-	16,730	-	13,989	2,741	-	-	-	-	
<b>145,480</b>	<b>930</b>	<b>144,550</b>	<b>-</b>	<b>13,989</b>	<b>2,741</b>	<b>-</b>	<b>127,820</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>סה"כ רווח כולל</b>
23	-	23	-	-	-	(1,861)	-	1,861	23	מימוש כתבי אופציה למניות
(944)	(944)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(490)	(490)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(3,508)	-	(3,508)	(3,508)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
4,379	-	4,379	-	-	-	4,379	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(40,000)	-	(40,000)	-	-	-	-	(40,000)	-	-	דיבידנד
<b>752,629</b>	<b>2,540</b>	<b>750,089</b>	<b>(21,148)</b>	<b>(78,209)</b>	<b>1,382</b>	<b>6,517</b>	<b>415,135</b>	<b>308,956</b>	<b>117,456</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2011</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012		אלפי ש"ח
	(* 2011)	2012	(* 2011)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר				
128,750	37,293	30,939	72,431	54,740	רווח נקי
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
(8,144)	(3,661)	(3,911)	(6,501)	(8,147)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,420	(1,806)	(1,006)	(6,993)	(7,833)	היוון מימון על נכסים כשירים בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
27,089	6,849	8,110	13,477	13,978	פחת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים עלייה (ירידה) בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(1,713)	547	60	(708)	(1,216)	התאמת שווי הוגן נדל"ן מניב
(41,806)	(24,018)	(6,592)	(32,324)	(11,716)	רווח ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו
(142)	(41)	(22)	(131)	(105)	עליית ערך ניירות ערך סחירים
(138)	(59)	(325)	(126)	(701)	עלות תשלום מבוסס מניות
4,379	1,311	1,856	1,759	3,792	מסים נדחים, נטו
28,078	9,318	4,090	14,728	6,827	שחיקת (שערוך) חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב, נטו
10,251	5,642	(624)	8,754	(1,601)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(75,891)	11,060	(56,165)	(42,916)	(64,376)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(31,242)	2,513	(12,371)	(44,931)	8,159	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(78,327)	(29,035)	(7,672)	(790)	(8,687)	עלייה בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
(98,938)	(22,689)	1,096	4,628	(10,028)	ירידה (עלייה) במלאי ומלאי מקרקעין
153,025	(5,231)	4,384	11,145	(6,287)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
61,388	(14,178)	16,360	37,049	17,942	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(22,793)	(35,206)	31,157	(8,046)	22,153	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(73,504)	(98,684)	(21,575)	(51,926)	(47,846)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
55,246	(61,391)	9,364	20,505	6,894	

(\*) הוצג מחדש, באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	(* 2011)	2012	(* 2011)	2012	
	אלפי ש"ח				
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>				
(50,372)	(16,972)	(20,595)	(14,425)	(49,211)	השקעה בחברות מוחזקות
21,170	(2,826)	(2,171)	14,107	3,478	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות, נטו
(55,558)	(9,588)	(12,703)	(37,600)	(24,158)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(32,327)	(10,650)	(4,784)	(20,197)	(7,261)	השקעה בנדל"ן מניב
(57,755)	(11,116)	(5,015)	(13,928)	(22,802)	השקעה בחיילים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
352	210	93	411	539	תמורה ממימוש רכוש קבוע
10,205	15,133	191	15,332	(7,688)	מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים, נטו
67,832	8,971	9,150	67,504	9,548	גביית חובות לזמן ארוך
(2,131)	(218)	-	(376)	-	מתן הלוואות לזמן ארוך, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(98,584)	(27,056)	(35,834)	10,828	(97,555)	
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>				
(40,490)	-	-	(491)	(50,984)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ולבעלי המניות החברה
23	5	23	23	23	הנפקת הון מניות
(944)	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(3,508)	(853)	(2,330)	(2,548)	(2,208)	רכישת מניות אוצר
(47,952)	(7,389)	(118,539)	(10,989)	(121,673)	פרעון הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
-	-	-	-	105,536	הנפקת אגרות חוב, נטו
99,345	68,253	-	68,273	101,713	קבלת הלוואות לזמן ארוך
13,569	23,999	13,774	(29,120)	27,744	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
20,043	84,015	(107,072)	25,148	60,151	
1,242	2,222	1,039	9,059	386	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(22,053)	(2,210)	(132,503)	65,540	(30,124)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
282,523	350,273	362,849	282,523	260,470	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
260,470	348,063	230,346	348,063	230,346	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
	<u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>				
	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:				
43,541	12,419	21,151	15,638	26,225	ריבית
24,756	7,693	6,299	13,431	12,907	מס הכנסה
5,401	1,985	2,860	3,386	3,948	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית

(\*) הוצג מחדש, באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2012 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

IAS 12 - מסים על ההכנסה

התיקון ל- IAS 12 (להלן - התיקון) חל על נדל"ן להשקעה שנמדד לפי מודל השווי ההוגן. התיקון קובע שיש למדוד את נכס/התחייבות המס הנדחה בגין נכסים כאמור בהתבסס על ההנחה שהערך בספרים של נכס הבסיס ייושב במלואו באמצעות מימוש (ולא באמצעות שימוש). עם זאת, אם הנדל"ן להשקעה הוא בר הפחתה ומוחזק, בהתאם למודל העסקי של החברה, במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של שימוש ולא בדרך של מכירה, על החברה למדוד את המסים הנדחים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס שימוש ולא מימוש. התיקון מבטל את הוראות SIC 21 הדורשות, במקרה של נדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן, לפצל בין רכיב הקרקע לבין רכיב המבנה על מנת למדוד את המס הנדחה. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר 2012. ליישום התיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. למידע בדבר תאריכי התחילה, הוראות המעבר וההשפעות הצפויות על החברה של התקנים, התיקונים לתקנים והפרשנויות המפורטים להלן, ראה באור 2 לה' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011:

- IFRS 9 מכשירים פיננסיים.
- IFRS 10 דוחות כספיים מאוחדים.
- IFRS 11 הסדרים משותפים.
- IFRS 12 גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות.
- IAS 28 (2011) השקעות בחברות כלולות ובמיזמים משותפים.
- IFRS 13 מדידת שווי הוגן.
- IAS 19 (2011) הטבות עובד.
- תיקון IAS 1 (מתוקן) הצגת דוחות כספיים (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

2. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

תיקונים ל-IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 - דוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים, גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות

בחודש יוני 2012 פרסם ה IASB תיקונים ל-IFRS 10 דוחות כספיים מאוחדים (להלן - IFRS 10), ל-IFRS 11 הסדרים משותפים (להלן - IFRS 11) ול-IFRS 12 גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות (להלן - IFRS 12). התיקונים מבהירים את הוראות המעבר של IFRS 10.

התיקונים כוללים הקלות בקשר להוראות המעבר של IFRS 10, IFRS 11 ו-IFRS 12, ומאפשרים לתקן את מספרי ההשוואה לשנה אחת בלבד. תיקון מספרי השוואה לתקופות קודמות יותר הינו אפשרי אך אינו חובה. התיקונים אף ביטלו את הדרישה להציג מידע השוואתי לתקופות הקודמות ביחס לישויות מובנות שאינן מאוחדות.

התיקונים נכנסים לתוקף החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, שהוא מועד התחילה של IFRS 10, IFRS 11 ו-IFRS 12.

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

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 ביוני		
	2011	2012	
216.27	215.44	218.97	מדד (בנקודות) *
			שערי חליפין (בש"ח):
3.82	3.41	3.92	דולר ארה"ב
4.94	4.94	4.93	אירו
2.42	2.21	2.50	100 ניירה ניגרית
0.12	0.12	0.12	רובל רוסי

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
					שיעור השינוי בתקופה שהסתיימה באותו מועד:
2.55	1.27	1.25	2.16	1.25	מדד *
7.66	(1.90)	5.60	(3.78)	2.67	דולר ארה"ב
4.23	(0.11)	(0.43)	4.35	(0.13)	אירו אירופי
2.48	(2.07)	5.65	(6.10)	3.17	ניירה ניגרית
(1.80)	(0.66)	(5.77)	4.45	0.18	רובל רוסי

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



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

**ד. התאמה למפרע בגין שינוי מדיניות חשבונאית, הצגת חברות בשליטה משותפת**

עד ליום 30 בספטמבר 2011 אוחדו זכויות בקבוצה בישויות בשליטה משותפת על פי שיטת האיחוד היחסי. החל מיום 31 בדצמבר 2011 מיישמת הקבוצה את שיטת השווי המאזני, לפיה רווחים או הפסדים של ישויות בשליטה משותפת נרשמים על בסיס השווי המאזני.

שינוי המדיניות נעשה מאחר ולדעת הנהלת הקבוצה, המדיניות החשבונאית החדשה מספקת מידע מהימן ורלוונטי יותר לגבי נכסי הקבוצה. החברה סבורה כי, המדיניות החשבונאית החדשה תספק מידע מהימן ורלוונטי יותר לגבי הדוחות הכספיים שלה.

בעת בחינת נאותות שינוי המדיניות המתוכנן ועמידה בקריטריונים שנקבעו ב- IAS 8, יש להביא בחשבון ש- IAS 31 הוא תקן ישן שפורסם בשנת 1990 (על אף שהוא עבר מספר תיקונים במהלך השנים, שהעיקרי בהם היה פרסום גרסה מתוקנת בדצמבר 2003). תקן זה כולל מספר אמירות לגבי נאותות שיטת האיחוד היחסי שלאורך הזמן גישת ה- IASB כלפיהן משתנה. החלטות ה- IASB שקיבלו ביטוי בפרסום תקן IFRS 11 מבהירות מעל לכל צל של ספק ששיטת האיחוד היחסי מביאה להצגה לא נאותה ולהכרה בנכסים והתחייבויות כאשר לישות אין זכויות ומחויבויות בגין נכסי והתחייבויות ההסדר המשותף. הדבר נכון לגבי מכלול הפעילויות בקבוצה בהם יושמה שיטת האיחוד היחסי.

לאור האמור לעיל, הקבוצה סבורה כי שינוי המדיניות החשבונאית לגבי ישויות בהן לקבוצה יש שליטה משותפת משיטת האיחוד יחסי לשיטת השווי המאזני יביא לכך שהדוחות הכספיים יספקו מידע מהימן יותר ורלוונטי יותר למשתמשים השונים בדוחות הכספיים ולכן זהו שינוי מדיניות העומד בקריטריונים שנקבעו ב- IAS 8 לשינוי מדיניות יזום.

בהתאם, החברה תיאמה החל מהדוחות הכספיים השנתיים, בדרך של הצגה מחדש, את מספרי ההשוואה הכלולים בדוחות כספיים אלה, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת שינוי המדיניות החשבונאית של החברה, בגין יישום שיטת השווי המאזני בגין חברות בשליטה משותפת ולא בדרך של איחוד יחסי.

**השפעת ההתאמה למפרע על סעיפי המאזן**

ליום 30 ביוני 2011		
כמוצג בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

348,063	(32,669)	380,732	מזומנים ושווי מזומנים
27,837	(4,199)	32,036	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות לקוחות
498,330	(30,889)	529,219	חייבים ויתרות חובה
127,519	(25,496)	153,015	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
254,491	(30,503)	284,994	מלאי ומלאי מקרקעין
259,347	(21,319)	280,666	
<u>1,515,587</u>	<u>(145,075)</u>	<u>1,660,662</u>	

**נכסים לא שוטפים**

375,357	371,941	3,416	השקעה בחברות מוחזקות
33,535	(67,973)	101,508	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
124,750	(1,669)	126,419	רכוש קבוע
255,455	(2,635)	258,090	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
33,927	-	33,927	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
64,062	(298,667)	362,729	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
248,000	-	248,000	נדל"ן מניב
26,579	(1,925)	28,504	מסים נדחים
<u>1,161,665</u>	<u>(928)</u>	<u>1,162,593</u>	
<u>2,677,252</u>	<u>(146,003)</u>	<u>2,823,255</u>	סה"כ נכסים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

ד. התאמה למפרע בגין שינוי מדיניות חשבונאית, הצגת חברות בשליטה משותפת (המשך)

השפעת ההתאמה למפרע על סעיפי המאזן (המשך)

ליום 30 ביוני 2011			
כמוצג בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות והון</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
164,382	66,249	98,133	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
137,953	-	137,953	אשראי למימון נדל"ן מניב
55,534	-	55,534	חלויות שוטפות של אגרות חוב
411,697	(50,098)	461,795	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
338,216	(92,277)	430,493	זכאים ויתרות זכות
220,384	(1,573)	221,957	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
<u>1,328,166</u>	<u>(77,699)</u>	<u>1,405,865</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
195,631	(67,770)	263,401	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
333,721	-	333,721	אגרות חוב
4,673	(452)	5,125	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
41,848	-	41,848	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
33,229	(82)	33,311	מסים נדחים
<u>609,102</u>	<u>(68,304)</u>	<u>677,406</u>	
			<u>הון</u>
117,456	-	117,456	הון מניות
308,904	-	308,904	פרמיה על מניות
(68,487)	-	(68,487)	קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות
(20,188)	-	(20,188)	מניות אוצר
<u>399,273</u>	<u>-</u>	<u>399,273</u>	יתרת רווח
736,958	-	736,958	
3,026	-	3,026	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>739,984</u>	<u>-</u>	<u>739,984</u>	סה"כ הון
<u>2,677,252</u>	<u>(146,003)</u>	<u>2,823,255</u>	סה"כ התחייבויות והון

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. התאמה למפרע בגין שינוי מדיניות חשבונאית, הצגת חברות בשליטה משותפת (המשך)

השפעת ההתאמה למפרע על סעיפי הדוח על הרווח והפסד (המשך)

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011			ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011			
השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר	כמוצג בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר	כמוצג בדוחות כספיים אלה	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח			בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
707,499	(37,275)	744,774	1,393,433	(90,301)	1,483,734	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(633,435)	30,053	(663,488)	(1,237,073)	78,087	(1,315,160)	עלות העבודות והשירותים
74,064	(7,222)	81,286	156,360	(12,214)	168,574	רווח גולמי
24,018	-	24,018	32,324	-	32,324	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב
(36,350)	2,635	(38,985)	(71,001)	5,257	(76,258)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,230)	322	(6,552)	(13,100)	680	(13,780)	הוצאות מכירה ושיווק
3,661	3,816	(155)	6,501	6,678	(177)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(2,042)	3	(2,045)	(2,628)	8	(2,636)	הוצאות אחרות, נטו
12,952	(1,931)	14,883	22,628	(2,492)	25,120	הכנסות מימון
(21,401)	1,690	(23,091)	(37,127)	1,729	(38,856)	הוצאות מימון
(25,392)	6,535	(31,927)	(62,403)	11,860	(74,263)	
48,672	(687)	49,359	93,957	(354)	94,311	רווח לפני מסים על ההכנסה
(11,379)	687	(12,066)	(21,526)	354	(21,880)	מסים על ההכנסה
37,293	-	37,293	72,431	-	72,431	רווח נקי

השפעת ההתאמה למפרע על סעיפי הדוח על הרווח הכולל ועל הרווח למניה

לא הייתה כל השפעה על סעיפי הדוח על הרווח הכולל ועל הרווח למניה.

באור 3: - מגזרי פעילות

א. כללי

הקבוצה פועלת במספר תחומי פעילות, המוצגים בחמישה מגזרי פעילות, על פי IFRS 8.

להלן מגזרי הפעילות:

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

למידע נוסף ראה באור 1' בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3: - מגזרי פעילות - (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
(*1,515,177)	(20,311)	5,940	9,138	395,420	285,304	839,686	הכנסות
-	20,311	-	-	(14,442)	-	(5,869)	הכנסות בין מגזריות
(*1,515,177)	-	5,940	9,138	380,978	285,304	833,817	סה"כ הכנסות מחיצוניים
114,857	(767)	402	13,502	55,914	18,810	26,996	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
(23,735)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
(*) (13,121)							הוצאות הנהלה וכלליות
(2,149)							הוצאות מימון, נטו
							הוצאות אחרות, נטו
75,852							רווח לפני מסים על ההכנסה

(\* המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 461 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012, בגין נכס פיננסי, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
(* 1,394,889)	(30,387)	6,081	11,429	374,012	305,173	728,581	הכנסות
-	30,387	-	-	(17,956)	-	(12,431)	הכנסות בין מגזריות
(* 1,394,889)	-	6,081	11,429	356,056	305,173	716,150	סה"כ הכנסות מחיצוניים
133,554	(1,622)	(3,151)	27,808	52,936	43,148	14,435	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
(22,262)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
(*) (15,955)							הוצאות הנהלה וכלליות
(1,380)							הוצאות מימון, נטו
							הוצאות אחרות, נטו
93,957							רווח לפני מסים על ההכנסה

(\* המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 1,456 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011, בגין נכס פיננסי, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

באור 3: - מגזרי פעילות - (המשך)  
 ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות - (המשך)

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012						
סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
(*) 776,592	(10,666)	3,052	5,290	200,644	133,894	444,378
-	10,666	-	-	(7,690)	-	(2,976)
(*) 776,592	-	3,052	5,290	192,954	133,894	441,402
60,272	(415)	1,153	8,293	29,694	6,757	14,790
(13,804)						
(*) (3,290)						
(1,660)						
41,518						

(\*) המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 281 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012, בגין נכס פיננסי, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011						
סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
(*) 708,641	(15,066)	3,472	9,718	195,104	138,488	376,925
-	15,066	-	-	(7,944)	-	(7,122)
(*) 708,641	-	3,472	9,718	187,160	138,488	369,803
72,128	(1,438)	(1,096)	21,529	28,983	16,840	7,310
(11,823)						
(*) (9,591)						
(2,042)						
48,672						

(\*) המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 1,142 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011, בגין נכס פיננסי, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

באור 3: - מגזרי פעילות - (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות - (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחול"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
מבוקר אלפי ש"ח							
(* 2,849,268)	(46,402)	11,806	21,543	777,744	583,191	1,501,386	הכנסות
-	46,402	-	-	(30,929)	-	(15,473)	הכנסות בין מגזריות
(* 2,849,268)	-	11,806	21,543	746,815	583,191	1,485,913	סה"כ הכנסות מחיצוניים
239,939	(1,788)	(4,821)	27,261	113,398	62,005	43,884	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
(46,965)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
(* (16,942)							הוצאות הנהלה וכלליות
(2,720)							הוצאות מימון, נטו
							הוצאות אחרות, נטו
173,312							רווח לפני מסים על ההכנסה

(\* המחזור בדבר מגזרי פעילות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 1,685 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011, בגין נכס פיננסי, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בבאור 36א' בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2011 של החברה בדבר הסכם לרכישת מניות זכויות במבט לנגב בע"מ (להלן, בהתאמה: "ההסכם" ו-"מבט לנגב בע"מ" או "הזכיין") חתמה מבט לנגב ביום 5 באפריל 2012 על הסכם זיכיון עם משרד הביטחון למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של קריית ההדרכה של צה"ל בנגב. בחודש מאי 2012 אישרה ועדת המכרזים של משרד הביטחון את שינוי הרכב המבנה של מבט לנגב, וכן את שינוי הרכב המבנה של קבלני ההקמה והתפעול באופן שבו הרכב ההחזקה בזכיון יהיה כמפורט להלן: מנרב אחזקות בע"מ - 67.5%, אלקטרה בע"מ ב-25% ונכסי זיספאל (1992) בע"מ - 7.5%; הרכב קבלן ההקמה המאושר יהיה כמפורט להלן: מנרב הנדסה ובניין בע"מ - 70%, אלקטרה בניה בע"מ - 30%; והרכב קבלן התפעול המאושר יהיה כמפורט להלן: מנרב הנדסה ובניין בע"מ - 56%, אלקטרה אפ-אם אחזקות מבנים ומערכות בע"מ - 25% ובנית תקשורת מחשבים בע"מ - 19%.

להלן פרטים עיקריים בדבר הסכם הזיכיון של מבט לנגב עם משרד הביטחון וכן פרטים בדבר הסכם המימון בקשר עם הפרויקט:

1. כללי

(א) מדינת ישראל, באמצעות משרד הביטחון ("המזמינה"), פרסמה במהלך חודש מאי 2010 את המכרז. בהתאם למסמכי המכרז, נקבע כי תקופת הזיכיון של הפרויקט תהיה לתקופה של עשרים וחמש שנה ממועד חתימת וכניסת הסכם הזיכיון לתוקף (למעט תחומים מסוימים, כגון אחזקה חימושית ומספר מערכות תקשוב, אשר ביחס אליהן תהיה תקופת הזיכיון שש שנים בלבד, וכן תחום מאמני הנהיגה, אשר ביחס אליו תהיה תקופת הזיכיון עשר שנים בלבד). הסכם הזיכיון הנו מסוג PFI/PPP לפיו המזמינה מעניקה לזכיון את הזכות, והזכיון מקבל על עצמו את ההתחייבות, לממן, לתכנן ולהקים את קריית ההדרכה, לתפעל ולתחזק את קריית ההדרכה עבור המזמינה ואת כל שטח קריית ההדרכה, במשך כל תקופת הזיכיון. בנוסף מתחייב הזכיון להעביר למזמינה, בסוף תקופת הזיכיון, את כל הפעילויות, המערכות והציוד אשר שימש את הזכיון לביצוע התחייבויות בקשר לקריית ההדרכה.

(ב) הסכם הזיכיון כולל הוראות ותניות כמקובל בהסכמי זיכיון מסוג זה, כולל פיצויים בגין עיכובים באחריות המזמינה, דרישה לערבויות, מגבלות על הזכיון ועל העברת הזכויות בו, אישור המזמינה להתקשרויות הקשורות לפרויקט, דרישות ביטוח, אירועי כוח עליון, פיצויים בגין סיום מוקדם של ההסכם, פיצוי מוסכם בגין איחור בהשלמת עבודות ההקמה, פיצוי מוסכם בגין אירועי אי זמינות או אי עמידה בקריטריונים תפעוליים, הסכם ישיר בין המזמינה לבין המלווים, הוראות שינוי, שינוי מפלה בדין, עתיקות וממצאים וכו'.

(ג) הזכיון התקשר לצורך ביצוע הפרויקט בהסכמים מסוג Turn-key והעברת אחריות מלאה לביצוע (Back-to-Back) עם קבלן ההקמה - מנרב הנדסה בע"מ ועם קבלן התפעול - מבט לנגב תפעול בע"מ.

(ד) הזכיון התקשר לצורך ביצוע הפרויקט עם קבלן ההקמה - מנרב הנדסה בע"מ ועם קבלן התפעול והתחזוקה - מבט לנגב תפעול בע"מ.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה - (המשך)

א. (המשך)

2. תקופת ההקמה

תקופת ההקמה המתוכננת של הפרויקט הינה כארבעים ושניים חודשים בסה"כ, הכוללת ארבע אבני דרך מרכזיות הנוגעות בעיקר למבנים והתשתיות אשר הקמתם תושלם בכל אחד מפרקי הזמן הרלבנטיים. במועד השלמת כל אחת מאבני הדרך האמורות, יינתן לזכיון אישור הפעלה חלקי. בנוסף, במהלך תקופת ההקמה יהיה הזכיון זכאי לקבל מענק הקמה בסך 400 מיליוני ש"ח, אשר ישולם לו עם השלמת כל אחת מארבעת אבני הדרך האמורות, כמפורט להלן:

פירוט אבני הדרך	המועד לקבלת האישור	מענק ההקמה (מיליוני ש"ח)
אישור ההפעלה הראשוני	30 חודשים ממועד כניסת ההסכם לתוקף	200
אישור ההפעלה השני	34 חודשים ממועד כניסת ההסכם לתוקף	50
אישור ההפעלה השלישי	38 חודשים ממועד כניסת ההסכם לתוקף	50
אישור ההפעלה המלאה	42 חודשים ממועד כניסת ההסכם לתוקף	100

3. התשלומים לזכיון בתקופת התפעול

(א) התשלומים לזכיון בתקופת התפעול מורכבים משני סוגי תשלומים: (א) תשלום קבוע הוני - הזכיון יהא זכאי לתשלום קבוע הוני דו-חודשי, אשר יוצמד לסלי ההצמדה למדדים אשר הוגשו על ידי מבט לנגב כחלק מההצעה במכרז, ואשר יותאם לשינויים בריביות הבסיס, על בסיס הצעתו במכרז; (ב) תשלום קבוע תפעולי - הזכיון יהא זכאי לתשלום קבוע תפעולי דו-חודשי, אשר יוצמד לסלי ההצמדה, על בסיס הצעתו במכרז.

(ב) בתקופת ההפעלה החלקית (קרי, החל ממועד קבלת אישור ההפעלה הראשוני ועד למועד קבלת אישור ההפעלה המלאה), יהא הזכיון זכאי לקבל חלק יחסי מתוך התשלום הקבוע ההוני והתשלום הקבוע התפעולי, כמפורט להלן:

שיעור התשלום	אישור ההפעלה
30%	אישור ההפעלה הראשוני
50%	אישור ההפעלה השני
70%	אישור ההפעלה השלישי
100%	אישור ההפעלה המלאה

(ג) תשלום משתנה בגין שירותי הסעדה - הזכיון יהא זכאי לתשלום משתנה בגין שירותי הסעדה, אשר ישולם לזכיון מדי תקופה דו-חודשית בהתאם לכמות הסועדים בפועל, ובחלוקה לסוגי המנות שנצרכו. התשלום המשתנה בגין שירותי הסעדה יוצמד לסל הצמדות, על בסיס הצעתו של הזכיון במכרז;

(ד) תשלום משתנה בגין שהייה - הזכיון יהא זכאי לתשלום משתנה בגין שהייה, אשר ישולם לזכיון מדי תקופה דו-חודשית בהתאם לכמות השהוים בקריית ההדרכה בפועל. התשלום המשתנה בגין שהייה יוצמד לסל הצמדות, על בסיס הצעתו של הזכיון במכרז;

(ה) תשלום משתנה עבור הוצאות מסוימות - הזכיון יהא זכאי לקבל תשלום משתנה עבור הוצאות מסוימות, בין היתר, בגין שירותי הוצאה לאור, שירותי הובלות, בגין השתתפות בשיעור 20% בעלויות צריכת חשמל ומים וכיו"ב, אשר ישולם לו מדי תקופה דו-חודשית, בהתאם להוראות הסכם הזכיון.



באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה - (המשך)

א. (המשך)

4. בטוחות שהועמדו לטובת המזמינה

לשם הבטחת קיום מלוא התחייבויותיו על פי הסכם הזכיין, ימציא הזכיין ערבויות אוטונומיות אשר יועמדו על ידי בעלי המניות, בלתי מותנות ובלתי הדירות, לטובת המזמינה, כמפורט להלן: (א) במועד כניסת הסכם הזכיין לתוקף מסר הזכיין למזמינה ערבות על סך 100 מיליון ש"ח, אשר תהא בתוקף עד למועד קבלת האישור להפעלה מלאה של קריית ההדרכה; (ב) במועד קבלת האישור להפעלה מלאה (וכתנאי לקבלתו) ימסור הזכיין למזמינה ערבות בסך של 50 מיליון ש"ח, אשר תהא בתוקף במשך שלוש שנים ממועד קבלת האישור להפעלה מלאה של קריית ההדרכה. ערבות זו תחליף את הערבות האמורה בסעיף (א) לעיל; (ג) בתום שלוש שנים ממועד קבלת האישור להפעלה מלאה ימסור הזכיין למזמינה ערבות על סך 35 מיליון ש"ח, אשר תהא בתוקף עד לשלוש שנים לפני תום תקופת הזכיין. ערבות זו תחליף את הערבות האמורה בסעיף (ב) לעיל; (ד) שלוש שנים לפני תום תקופת הזכיין ימסור הזכיין למזמינה ערבות על סך 75 מיליון ש"ח, אשר תהא בתוקף עד לתום תקופת הבדק של הפרויקט. ערבות זו תחליף את הערבות האמורה בסעיף (ג) לעיל.

5. עיקרי הסכם המימון

(א) כללי

סגירה פיננסית נערכה והסכם המימון נחתם טרם הגשת ההצעה בשלב השני במכרז וכן מרבית מסמכי המימון הנוספים בפרויקט, למעט מסמכי הביטחונות והשעבודים וזאת כחלק מדרישות הזכיין להציג סגירה פיננסית במסגרת ההצעה, בשונה ממכרזים אחרים בהם לאחר זכייה פונה הזכיין לביצוע סגירה פיננסית.

(ב) הגורמים המממנים

מארגן החוב הבכיר ונציג המלווים הבכירים בפרויקט הינו תאגיד בנקאי.

(ג) תקופת המימון

מימון הפרויקט נחלק לשתי תקופות עיקריות, כדלהלן:

(1) מימון לטווח קצר - המימון לטווח הקצר הינו בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח, מתוכם, סך של כ-400 מיליוני ש"ח יועמדו כהלוואת מענק. המימון לטווח הקצר נועד לכסות את עלויות הקמת הפרויקט. הלוואת המענק תפרע כאמור בסעיף 2 לעיל ואילו שאר המימון לטווח קצר יפרע מהון עצמי כאמור בסעיף 5ד' להלן ובהלוואות לזמן ארוך כמפורט להלן.

(2) מימון לטווח ארוך - המימון לטווח ארוך יהיה בסך השווה ליתרת האשראי שנותר כאמור בס"ק (א) לעיל. מימון זה נועד לכסות את ההלוואות לטווח הקצר. הלוואות הטווח הארוך תיפרענה בהתאם ללוח סילוקין דו-חודשי, על-פני תקופה של 21 שנים.

(ד) הון עצמי

שיעור ההון העצמי בתקופת ההקמה יעמוד על שיעור ממוצע של כ-20% מסך עלויות הפרויקט. בתקופת ההקמה תועמד הלוואות גישור כנגד ההון העצמי, אשר תיפרע במועד קבלת האישור להפעלה מלאה באמצעות העמדה של הלוואות בעלים.

(ה) בטוחות

לשם הבטחת קיום מלוא התחייבויותיהם על פי הסכמי ההקמה והתפעול, ימציאו קבלן ההקמה, קבלן התפעול ובעלי המניות בטוחות שונות, כמפורט להלן: (א) ערבות ביצוע של קבלן ההקמה, אשר תעמוד על סך 10% משכר חוזה ההקמה. ערבות זו תהא בתוקף עד 60 ימים ממועד קבלת האישור להפעלה מלאה; (ב) במועד קבלת האישור להפעלה מלאה יעמיד קבלן ההקמה ערבות בדק אוטונומית ובלתי מותנית, אשר תעמוד על סך של 5% משכר החוזה, ותהא בתוקף עד לתום שישה חודשים ממועד תום תקופת הבדק; (ג) ערבות ביצוע של קבלן התפעול, אשר תעמוד בכל עת על סך 16.6% מהתמורה השנתית על פי הסכם התפעול. ערבות זו תהא בתוקף החל ממועד קבלת האישור להפעלה מלאה ועד לתום תקופת הבדק (כהגדרתה בהסכם הזכיין); (ד) ערבות של בעלי המניות בקבלן התפעול למילוי כל התחייבויותיו על-פי הסכם התפעול בגובה כחצי שנת תפעול; (ה) בנוסף, יעמיד הזכיין לשביעות רצונם של המלווים, קרנות רזרבה שונות (כמוסכם בהסכם המימון).

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה - (המשך)

א. (המשך)

5. עיקרי הסכם המימון

(ו) ריביות

המימון לטווח קצר ניתן בתמהיל שקלי ודולרי. המרכיב הדולרי נושא ריבית בשיעור LIBOR בתוספת מרווח, והמרכיב השקלי נושא ריבית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח מקובל בפרויקטים מסוג זה. המימון לטווח ארוך יישא ריבית בשיעור ריבית אג"ח מדינה בתוספת מרווח מקובל בפרויקטים מסוג זה.

(ז) אמות מידה פיננסיות ומגבלות

הזכיין לא יבצע חלוקה (כהגדרתה בהסכם המימון, כולל החזר הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנדים), אלא אם עברה לפחות שנה ממועד התשלום הראשון על חשבון סכום הקרן בגין הלוואות לטווח קצר, וכן אם נתקיימו כל התנאים המפורטים להלן:

(1) יחס הכיסוי ADSCR (Average Debt service Coverage Ratio) נדרש לעמוד לכל הפחות על יחס ממוצע, על-פני תקופת העמדת המימון, של 1:1.20.

(2) ה-LLCR (Loan Life Coverage Ratio) נדרש לעמוד לכל הפחות על יחס ממוצע, על-פני תקופת העמדת המימון, של 1:1.20.

בכל מקרה, סכום החלוקה לא יעלה על התזרים הפנוי בששת החודשים המסתיימים במועד החישוב בניכוי שירות החוב לאותה תקופה, ובניכוי הסכום הנמוך מביין: (א) 25% מהעודפים ההיסטוריים; או - (ב) 30,000,000 ש"ח.

(ח) תנאים מוקדמים לביצוע משיכה ראשונה

ביצוע המשיכה הראשונה מתוך הלוואות לפרויקט יהיה כפוף לכך שהגורמים המממנים קיבלו את כל המסמכים המפורטים להלן:

(1) מסמכי התאגדות והחלטות חברה של הזכיין, בעלי המניות בזכיין, קבלן ההקמה, קבלן התפעול, קבלן המשנה להקמה וקבלן המשנה לתקשוב;

(2) העתק של כלל מסמכי הפרויקט (לרבות הסכם המימון והסכם הזכיין), חתומים כדין;

(3) העתק של תכנית להשגת אישורי הפרויקט, אשר הזכיין נדרש לקבלם על מנת לבצע את התחייבויותיו;

(4) אישור בדבר עריכתם וכניסתם לתוקף של כל ביטוחי הפרויקט הנדרשים להיות בתוקף במועד זה, לרבות העתקים של כל פוליסות הביטוח;

(5) העתק של דוחות כספיים מבוקרים וסקורים אחרונים (ככל שישנם) של כל אחד מגופי הפרויקט, לרבות קבלני המשנה להקמה ולתקשוב;

(6) מודל פיננסי מעודכן למועד המשיכה הראשונה, הכולל ניתוחי רגישות לשביעות רצון המלווים ועמידה בתניות אשר הגדירו המלווים.

(7) תקציב הקמה ותקציב תפעול מעודכנים למועד המשיכה הראשונה.

(8) דו"חות מעודכנים של יועצי המלווים (לרבות דו"ח מעודכן של הבקר הפיננסי).

(9) תעודות רישום של הבטוחות הנדרשות בהתאם להסכם המימון וכן העתקים מכל הודעת שעבוד, משכון או המחאה, אשר הזכיין או בעלי המניות בו נדרשים למסור לכל רשות ממשלתית או לגוף אחר.

להסכם האמור לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה למועד המאזן.

ב. ביום 6 במרס 2012 אישרו הדירקטוריונים של החברה וחברות בנות, בהתאמה, תכנית להקצאת כתבי אופציה למנהלים בחברה ועדכון תנאי כתבי אופציה שהוענקו למנכ"ל החברה וכן כתבי אופציה למנהל בשתי חברות בנות.

בדבר פרטים נוספים ראה באורים 36(ב'-ד') לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2011.

ג. ביום 6 במרס 2012 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-50 מיליון ש"ח (כ-14.09 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 27 במרס 2012.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה - (המשך)

ד. ביום 6 במרס 2012 אישר דירקטוריון החברה כללים וקווים לסיווג עסקאות זניחות כמשמעותן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - תקנות דוחות כספיים).  
לפרטים נוספים ראה באור 29' בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2011.

ה. במסגרת אישור דירקטוריון החברה מיום 13 במרס 2012 הוחלט לאשר הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של עד 90 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ג') באמצעות הרחבת סדרת אגרות חוב זו המצויה במחזור ונסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב במסגרת "רצף מוסדיים" בלבד. במסגרת זו, הקצתה אלקטרה ביום 22 במרס 2012 90,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-108 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו על דרך של הרחבת סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור.  
מדורג אישרה לחברה בחודש מרס 2012 דירוג A1 באופק דירוג יציב לאגרות החוב בסך של עד 90 מיליון ש"ח ערך נקוב שהונפקו במסגרת הרחבת סדרה ג'.

ו. בתקופת הדוח הוגשו כנגד חברות מוחזקות של החברה שבע בקשות לאישור תובענות כייצוגיות בהיקף כולל של כ-76 מיליון ש"ח בגין הפרת הוראת חוק חנייה לנכים, התשנ"ד-1993.  
להערכת הנהלות החברות המוחזקות, בהתבסס בין היתר על חוות דעת יועציהן המשפטיים, סיכויי הבקשות לאישורן כתובענות ייצוגיות להידחות עולים על הסיכויים כי הבקשות תאושרנה.

ז. ביום 21 בפברואר 2012 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, הסכם ניהול חדש חלף הסדר הניהול הקודם. בהתאם להסכם הניהול אלקו תעניק לחברה את השירותים הבאים בתמורה, כמפורט להלן:

1) שירותי יו"ר דירקטוריון בהיקף של 60% משרה בתמורה לסך שנתי של 1.4 מיליון ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כדין, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש פברואר 2012.

2) שירותי דירקטורים - אלקו תעמיד לחברה חברות קבועה של דירקטורים מטעמה בדירקטוריון החברה (לא יותר משני דירקטורים בתשלום) בתמורה לגמול שנתי וגמול השתתפות עבור כל ישיבה בהם דירקטורים היו נוכחים בהתאם לסכומים המקובלים בחברה.

3) החזר הוצאות לאלקו בגין שירותי ניהול נוספים הניתנים על ידי אלקו בתמורה לסך שנתי של 2.9 מיליון ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כדין המהווים החזר הוצאות המוצאות על ידי אלקו בגין שירותי הניהול המוענקים לחברה.

4) מענק בגין שירותי הניהול הנגזר מרווח לפני מס בהתאם לדוח השנתי המבוקר של החברה בשנה הרלוונטית, בנטרול רווח (הפסד) משערורים של נכסי נדל"ן ורווחי הון או הפסדי הון ממימוש נכסים משוערכים. לצורך החישוב התווספו לרווח (הפסד) המתואם, רווחי או הפסדי הון ממימוש נכסים בהתאם למנגנון שנקבע.

בגין מענק הניהול נקבעו מדרגות רווח לפיהן ישולם, אם בכלל, המענק כדלקמן:

- א) רווח שנתי מתואם מתחת לסך של 67.9 מיליון ש"ח, החברה לא תשלם מענק ניהול שנתי.
- ב) בגין רווח מתואם מסך של 67.9 מיליון ש"ח ועד לסך של 77.6 מיליון ש"ח, החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 1%.
- ג) בגין רווח מתואם מסך של 77.6 מיליון ש"ח ועד לסך של 87.3 מיליון ש"ח החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 2%.
- ד) בגין רווח מתואם מעל 87.3 מיליון ש"ח החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 6.5%.

בכל מקרה מענק הניהול השנתי המרבי לא יעלה על סך של 5 מיליון ש"ח בשנה בתוספת מע"מ כדין. ככל שלחברה יהיה הפסד מתואם (לאחר ההתאמות האמורות) לא ישולם מענק באותה שנה וההפסד המתואם כאמור, יקוזז מהרווח המתואם בשנה או בשנים שלאחר מכן, החל מהשנה העוקבת למענק האחרון ששולם על פי ההסכם, ללא מגבלת זמן, עד תום תקופת ההסכם.

תחולת הסכם הניהול היא שלוש שנים החל ממועד אישורו באסיפה הכללית של החברה.

לפרטים נוספים ראה באור 26ב'(1) בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2011.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה - (המשך)

ז. (המשך)

התקשרות נמשכת בתמורה שונה

להלן ההשפעה על סעיפי רווח והפסד, על נתוני רווח למניה וכן על יתרות הרווח המתייחסות לתקופות המדווחות, בהנחה שהשינויים בתנאים היו תקפים בכל תקופות הדיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011		
נתונים בפועל	נתונים פרופורמה	נתונים בפועל	נתונים פרופורמה	נתונים בפועל	נתונים פרופורמה	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)						
141,688	145,783	34,343	36,350	68,162	71,001	הוצאות הנהלה וכלליות
45,545	44,562	11,861	11,379	22,207	21,526	מסים על ההכנסה
130,932	127,820	38,684	37,159	74,116	71,958	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
36.88	36.01	10.89	10.46	20.89	20.28	רווח נקי למניה (בש"ח):
36.82	35.95	10.88	10.45	20.84	20.23	רווח נקי בסיסי
						רווח נקי מדולל
ליום 31 בדצמבר 2011						
נתונים פרופורמה	נתונים בפועל	נתונים פרופורמה	נתונים בפועל			
אלפי ש"ח						
418,247	415,135	401,431	399,273			יתרת רווח

ח. בהמשך לאמור בבאור 26ב(7) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2011, בדבר חתימה על הסכם לרכישת פעילותה של דלקיה אנרגיה ושירותים בע"מ, קיבלה החברה ביום 3 במאי 2012 הודעה על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים בדבר התנגדות למיזוג עם דלקיה אנרגיה ושירותים בע"מ. בהתאם להסכם, אי קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים כאמור מפקיעה ומבטלת את ההסכם.

ט. בהמשך לאמור בבאור 9ז(6) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2011, בדבר קבלת רישיון מותנה להקמת מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיה של אגירה שאובה במעלה גלבע שהוענק לחברת פיא.סא.פי השקעות בע"מ, בה מחזיקה החברה 38% מהון המונפק, חודש הרישיון המותנה לאחר אישור שר האנרגיה והמים שהתקבל ביום 24 ביולי 2012.

י. ביום 25 ביולי 2012 החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של עד 60 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') באמצעות הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ג'), המצויות במחזור ואשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב במסגרת "רצף מוסדיים". ביום 31 ביולי 2012 הוקצו 60 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה כוללת ברוטו של כ-71.4 מיליון ש"ח. מידרוג אשרה לחברה בחודש יולי 2012 דירוג A1 באופק דירוג יציב לאגרות החוב בסך של עד 60 מיליון ש"ח שהונפקו במסגרת הרחבת סדרה ג'.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יא. ביום 25 ביולי 2012 אישר דירקטוריון החברה להתקשר עם קובוננט גרופ בע"מ (להלן: קובוננט) ועם חופרי השרון בע"מ (להלן: חופרי השרון) בהסכם להקצאת ורכישת מניות רגילות של חופרי השרון, העוסקת בענף התשתיות והפיתוח, וכן בהסכם המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים כבעלי מניות בחופרי השרון (להלן יחד: ההסכם) לפיהם, במועד ההשלמה של העסקה תרכוש החברה מקובוננט ומחופרי השרון מניות המהוות 51% מההון המונפק והנפרע של חופרי השרון (בדילול מלא) (למעט מניית בכורה אחת בגין פעילות ג' אינפיניטי כאמור בסעיף ד' להלן) (להלן: העסקה).

#### 1. תאריך הרכישה

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים אשר פורטו בהסכם, בין היתר, קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים וקבלת הסכמות מצדדים שלישיים בלתי קשורים, אולם בכל מקרה לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2012, או כל מועד אחר עליו יסכימו הצדדים בכתב. ככל שלא יתקיימו כל התנאים המתלים עד למועד האמור, למעט תנאים מסוימים שעל קיומם הוסכם כי החברה תהיה רשאית לוותר, יהא כל צד רשאי לבטל את ההסכמים בהודעה בכתב למשנהו.

#### 2. אופן הרכישה

החברה תרכוש בדרך של הקצאה מחופרי השרון וכן בדרך של רכישה מקובוננט מניות רגילות של חופרי השרון כך שלאחר ההקצאה והרכישה תחזיק החברה ב-51% מהון המונפק והנפרע של חופרי השרון (בדילול מלא) וקובוננט תחזיק ב-49% מההון המונפק והנפרע של חופרי השרון (בדילול מלא).

#### 3. התמורה בגין הרכישה

במועד ההשלמה תשלם החברה לחופרי השרון ולקובוננט בגין מניות חופרי השרון סך של 51 מיליון ש"ח כפוף להתאמות, כמפורט להלן:

- א. תמורת ההקצאה – סכום של 40 מיליון ש"ח ישולם לחופרי השרון כנגד הקצאת 39.9% מהון המונפק והנפרע של חופרי השרון (בדילול מלא).
- ב. תמורת הרכישה – מחיר הבסיס שישולם במועד ההשלמה יהיו סכום של 11.2 מיליון ש"ח, אשר ישולם לקובוננט כנגד רכישת 11.1% מהון המניות של חופרי השרון (בדילול מלא).
- ג. הצדדים סיכמו על מנגנון להתאמת תמורת הרכישה – מנגנון Earn Out, תוך מתן משקל של 40% ל"שווי חופרי השרון למועד ההשלמה" ו-60% ל"שווי חופרי השרון להתאמה".

#### 4. הנכס הנרכש

בהתאם להוראות ההסכם, ערב מועד ההשלמה קובוננט וחופרי השרון יבצעו על חשבונן ועל אחריותן שינוי מבני הכולל מכירת אחזקות ופעילויות מסוימות עד למועד השלמת העסקה, כך שבמועד ההשלמה חופרי השרון תהיה הבעלים המלא והבלעדי של האחזקות המפורטות להלן (להלן: קבוצת חופרי השרון):

- א. 50% מההון המונפק והנפרע בחברת לינום בע"מ (בדילול מלא), כאשר בהסכם קבועים מנגנונים המנטרלים את פעילות לינום ביחס למגרש באזור התעשייה בברקן, לגבי קיימות ללינום זכויות על פי חוזה פיתוח, והמייחסים את כל ההוצאות וכל ההכנסות בגין המגרש כאמור לקובוננט וכן המקנים לקובוננט זכויות בקשר להחלטות ביחס למגרש הנ"ל. נטרול זה מבוצע תחת מניית הבכורה בחברת ג' אינפיניטי ייזום והשקעה בע"מ כמתואר בסעיף 4' להלן.
- ב. לינום מחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת טיפון קבלנים בע"מ (בדילול מלא).
- ג. 80% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת בן השרון בע"מ (בדילול מלא).
- ד. 50% בשותפות Wuva Bau.
- ה. 50% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת הודיה ג.ד. בע"מ (בדילול מלא) (להלן: הודיה). בהסכם קבוע מנגנון המנטרל את פעילות הודיה מהתמורה (לרבות מה-earn-out).
- ו. 100% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת ג' אינפיניטי ייזום והשקעה בע"מ (להלן: ג' אינפיניטי). בהסכם קבוע מנגנון להקצאת מניית בכורה בחופרי השרון לקובוננט המנטרל את פעילות ג' אינפיניטי מהתמורה (לרבות מה-earn-out) ומייחס את כל ההוצאות וכל ההכנסות בגינה לקובוננט וכן מקנות לקובוננט זכויות בקשר להחלטות ביחס לפעילותה וכן מנטרל את הזכויות בגין המגרש של לינום בברקן כאמור בסעיף 4' לעיל (להלן – פעילות ג' אינפיניטי וכן מניית ג' אינפיניטי).

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יא. (המשך)

### 5. אופציה

במסגרת העיסקה העניקה אלקטרה לקובננט אופציה למכור לאלקטרה (להלן: אופציית המכירה) את כל אחזקותיה בחופרי השרון כפי שיהיו מעת לעת (למעט מניית הבכורה בגין פעילות ג' אינפיניטי כאמור בסעיף 14' לעיל) (להלן: מניות קובננט) במחיר אשר יקבע בהתאם לנוסחה הקבועה בהסכם וזאת החל מתום 8 שנים ממועד ההשלמה ועד לתום 3 שנים לאחר מכן. אולם בהתקיים תנאים מסוימים תחל תקופת המימוש קודם לכן ובכל מקרה לא לפני תום 3 שנים ממועד ההשלמה.

כמו כן העניקה קובננט לחברה אופציה לרכוש מקובננט (להלן: אופציית הרכישה) את כל מניות קובננט בתקופת המימוש במחיר אשר ייקבע בהתאם לנוסחה הקבועה בהסכם.

הוסכם בין הצדדים כי במקרה של הפעלת אופציית המכירה או אופציית הרכישה, לפי העניין, תפקע אוטומטית אופציית הרכישה או אופציית המכירה (שלא הופעלה), לפי העניין.

נכון למועד פרסום הדוח, העסקה טרם הושלמה.

יב. בהמשך לאמור בבאורים 8'ב(4) ו-22 ג' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2011 בדבר התקשרות חברה מאוחדת בהסכם לרכישת מחצית מזכויותיה של דבאליו פריים בע"מ במקרקעין המצויים בפארק צמרת בתל אביב הידוע כפרויקט W Prime תל אביב שבמסגרתו מחזיקה החברה המאוחדת בכ- 46% מהזכויות, נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 70% מזכויות החברה המאוחדת ודבאליו פריים (להלן: המנהלים) במקרקעין לרוכשים שונים המהווים קבוצת רכישה (להלן: הרוכשים) בתמורה לסך כולל של כ- 156 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגינם נתקבל עד כה סך של כ-125 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) לחשבון הנאמנות של הפרויקט.

יתרת הזכויות שטרם נמכרו, בשיעור 30% מזכויות המנהלים במקרקעין מוחזקות בחלקים שווים על ידי המנהלים. המנהלים ממשיכים לפעול להמשך מכירת יתרת הזכויות בפרויקט לרוכשים שונים. התמורה תועבר למנהלים לאחר ניכוי הסכומים הלהלן ולאחר המצאת מסמכים שונים:

1. שיעור של 7.5% מהתמורה או סכום נמוך מכך, על פי אישורים רלוונטיים להפחתת סכום המקדמה שיתקבלו מרשויות המיסים, יועבר לרשויות המיסים כמקדמה על חשבון מס שבח ו/או מס הכנסה;

2. פירעון הלוואה שהעמיד בנק למנהלים לצורך רכישת הקרקע בפרויקט המסתכמת, נכון ליום 25 ביולי 2012, לסך של כ-100 מיליון ש"ח ומחיקת המשכנתא הרשומה על הקרקע לטובת הבנק.

3. יתרת התמורה בגין הזכויות בקרקע תועבר למנהלים, בחלקים שווים.

במסגרת הסכמי המכר שנחתמו עם הרוכשים התקשרו המנהלים, הצדדים הקשורים לדבאליו פריים והרוכשים בהסכם שיתוף במסגרתו נקבעו, בין השאר, עקרונות להקמה וניהול של הפרויקט, חלוקת השטחים בפרויקט וכדומה, ובהסכם ניהול המסדיר את שירותי הניהול שיינתנו על ידי המנהלים לרוכשים. בתמורה לשירות הניהול יהיו זכאים המנהלים לסך של כ-46 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) מזה סך של כ-21 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) הופקדו כבר בנאמנות.

כאמור לעיל עם פרעון חלקה של החברה בהלוואה לבנק בסך של 50 מיליון ש"ח יוסרו ההתניות הפיננסיות הקשורות להלוואה הנ"ל.

בעקבות המכירה לקבוצת הרכישה ינבע לחברה רווח (בגין הסכמי המכר ובגין דמי הניהול), בסך של כ-15 מיליון ש"ח מתוכן ייזקפו כ-13 מיליון ש"ח לפני מס לרווח הגולמי בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2012.

רווח ההון האמור הינו הערכה בלבד, בהתבסס על המידע הקיים למועד אישור הדוחות הכספיים וכשם שכך אינו סופי ועשוי להיות שונה לאחר השלמת הסקירה של רואי החשבון על הדוחות הכספיים.

## 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 אלקטרה בע"מ ליום 30 ביוני 2012 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

אלקטרה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה  
ליום 30 ביוני 2012

תוכן העניינים

עמוד

49	דוח רואה החשבון המבקר
50	נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה
51	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
52-53	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
54	מידע נוסף



לכבוד  
בעלי המניות של חברת אלקטרה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד  
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2012 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-213,598 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2012 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-21,547 אלפי ש"ח וכ-12,442 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

#### מסקנה

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

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 ביוני		
	2011	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים שוטפים</b>
89,421	151,649	82,072	מזומנים ושווי מזומנים
108,199	118,459	146,561	לקוחות
26,469	15,279	17,460	חייבים ויתרות חובה
138,495	125,226	133,152	הכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה
46,528	43,957	48,623	מלאי וזכויות במקרקעין
20,159	40,714	13,010	יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>429,271</u>	<u>495,284</u>	<u>440,878</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
815	(* 18,089)	739	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
56,420	58,779	59,208	רכוש קבוע
25,664	26,874	25,823	נכסים בלתי מוחשיים
15,533	13,546	12,403	מסים נדחים
<u>1,292,406</u>	<u>(* 1,202,478)</u>	<u>1,394,388</u>	נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות לרבות מוניטין, נטו
<u>1,390,838</u>	<u>1,319,766</u>	<u>1,492,561</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>1,820,109</u>	<u>1,815,050</u>	<u>1,933,439</u>	
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
110,534	103,552	48,400	אשראי מתאגידים בנקאיים
55,796	55,581	67,178	חלויות שוטפות של אגרות חוב
135,416	124,031	136,974	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
150,276	135,651	135,586	זכאים ויתרות זכות
105,242	118,324	124,551	התחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה
6,073	11,204	15,467	יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>563,337</u>	<u>548,343</u>	<u>528,156</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
152,575	165,832	233,837	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
311,418	333,721	367,891	אגרות חוב
47	94	72	אגרות חוב של החברה המוחזקות על ידי חברה מוחזקת
12,681	13,357	12,486	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
29,962	16,745	31,840	מסים נדחים
<u>506,683</u>	<u>529,749</u>	<u>646,126</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>750,089</u>	<u>736,958</u>	<u>759,157</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>1,820,109</u>	<u>1,815,050</u>	<u>1,933,439</u>	

(\* סווג מחדש.)

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

23 באוגוסט 2012			
יצחק ניסים	איתמר דויטשר	מיכאל זלקינד	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
993,559	260,049	280,713	475,529	551,819	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
34,295	6,501	11,728	13,500	26,355	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים מחברות מוחזקות
1,027,854	266,550	292,441	489,029	578,174	סה"כ הכנסות
905,152	237,740	261,882	438,284	510,096	עלות העבודות והשירותים
33,757	10,533	8,988	18,175	24,333	עלות העבודות והשירותים מחברות מוחזקות
938,909	248,273	270,870	456,459	534,429	סה"כ עלות העבודות והשירותים
88,945	18,277	21,571	32,570	43,745	רווח גולמי
(57,521)	(15,156)	(16,537)	(28,152)	(28,826)	הוצאות הנהלה וכלליות
10,556	3,333	2,734	5,890	5,092	דמי ניהול בגין חברות מוחזקות
(4,070)	(1,913)	(1,593)	(3,138)	(2,012)	הוצאות אחרות, נטו
120,795	45,234	32,378	87,789	58,315	רווח מחברות מוחזקות, נטו
23,552	* 2,987	6,738	6,885	8,846	הכנסות מימון
(43,792)	* (16,528)	(13,007)	* (30,267)	(26,808)	הוצאות מימון
4,956	* 1,747	1,480	* 3,079	2,106	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
54,476	19,704	12,193	42,086	16,713	
143,421	37,981	33,764	74,656	60,458	רווח לפני מסים על ההכנסה
(15,601)	(822)	(2,905)	(2,698)	(5,877)	מסים על ההכנסה
127,820	37,159	30,859	71,958	54,581	רווח נקי המיוחס לחברה
					<u>רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):</u>
2,327	2,004	19	814	(101)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
130,147	39,163	30,878	72,772	54,480	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
14,403	(3,692)	(15,964)	20,307	1,327	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות המוחזקות (לאחר השפעת המס)
144,550	35,471	14,914	93,079	55,807	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

(\* סווג מחדש.)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2011	2012	2011	2012	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
127,820	37,159	30,859	71,958	54,581	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:
10,023	2,721	2,356	5,211	4,664	פחת והפחתות
(662)	133	(302)	14	(184)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(9)	10	(59)	5	(41)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נטו
(122)	(59)	-	(118)	-	עליית ערך ניירות ערך סחירים
4,382	1,311	1,856	1,759	3,792	עלות תשלום מבוסס מניות
13,928	822	2,499	2,698	5,008	מסים נדחים, נטו
(8,455)	6,030	(3,135)	7,743	(1,118)	שחיקת (שערוך) חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, נטו
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
11,810	(459)	(14,755)	1,550	(38,362)	ירידה (עלייה) בלקוחות
17,813	(9,739)*	(2,279)	(6,852)*	(2,559)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(59,275)	(27,320)	(11,820)	(46,006)	5,343	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל - מעבודות בחוזי הקמה
(2,695)	7,294	7,226	(124)	(2,095)	ירידה (עלייה) במלאי זכויות במקרקעין
29,052	16,783	(13,470)	18,564	(616)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
28,969	(12,759)	11,489	1,851	11,492	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(11,231)	(13,651)	35,459	17,065	19,309	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(120,795)	(45,234)	(32,378)	(87,789)	(58,315)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות המיוחסות לחברות מוחזקות
(87,267)	(74,117)	(17,313)	(84,429)	(53,682)	סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
40,553	(36,958)	13,546	(12,471)	899	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

(\* סווג מחדש.)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2011	2012	2011	2012	
אלפי ש"ח					
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>					
(122,524)	(40,959) *	(13,240)	(52,915) *	(45,030)	מתן הלוואה והשקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת
(18,330)	(6,823)	(5,051)	(17,094)	(7,595)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
45	-	6	38	25	תמורה ממימוש רכוש קבוע והשקעות ומוניטין
56,134	27,344	-	28,554	5,007	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
15,042	15,042	-	15,042	-	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר, נטו
67,785	8,970	9,806	67,504	10,204	גביית חובות לזמן ארוך
(681)	(218)	(194)	(376)	(194)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(2,529)	3,356	(8,673)	40,753	(37,583)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>					
(3,508)	(853)	(2,330)	(2,548)	(2,208)	רכישת מניות אוצר, נטו
23	5	23	23	23	הנפקת הון מניות
(40,000)	-	-	-	(50,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות החברה
-	-	-	-	100,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
-	-	-	-	105,536	הנפקת אגרות חוב, נטו
(35,879)	(4,167)	(115,823)	(4,167)	(115,823)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך ואגרות חוב
15,892	69,834	(8,241)	15,190	(8,193)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(63,472)	64,819	(126,371)	8,498	29,335	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון של החברה
<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים של החברה</u>					
(25,448)	31,217	(121,498)	36,780	(7,349)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
114,869	120,432	203,570	114,869	89,421	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
89,421	151,649	82,072	151,649	82,072	
* סווג מחדש.					
<u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>					
מזומנים ששולמו במשך התקופה בחברה עבור:					
32,634	10,859	17,861	12,732	20,704	ריבית
3,478	1,809	514	2,369	883	מס הכנסה
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:					
1,936	732	1,277	1,103	1,895	ריבית

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

.1 כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2012 ולשישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

.2 אירועים מהותיים

ביום 6 במרס 2012 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-50 מיליון ש"ח (כ-14.09 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 27 במרס 2012.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

**מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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. יצחק ניסים, סמנכ"ל כספים
3. עמית מור, סמנכ"ל תפעול ובקרה
4. משה ליטבק, סמנכ"ל מסחרי ופיתוח עסקי
5. אייל שדמי, סמנכ"ל שיווק
6. יעקב קנה, סמנכ"ל משאבי אנוש ומנהל
7. 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2012 (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 שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני 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 2012 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון הרבעוני 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.

**23 באוגוסט, 2012**

**תאריך**

**איתמר דויטשר**  
**מנכ"ל**

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

### הצהרת מנהלים הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, **יצחק ניסים**, 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 2012 (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 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 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 הרבעוני 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.

23 באוגוסט, 2012

תאריך

יצחק ניסים  
סמנכ"ל כספים