

אלקטרה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2013
(בלתי מבוקרים)

אלקטרה בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

3 - 12 לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013

דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

13	תוכן עניינים
14	דוח סקירה של רואי החשבון
15 - 16	מאזנים מאוחדים
17	דוחות רווח והפסד מאוחדים
18	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
19 - 23	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
24 - 27	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
28 - 41	באורים לדוחות הכספיים
42 - 49	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
50 - 53	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
54	דוח כספי מצורף לחברה כלולה נערבת - מידטאון בע"מ

אלקטרה בע"מ

הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "הקבוצה") לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013

תאור התאגיד וסביבתו העסקית

נכון למועד הדוחות הכספיים פועלת הקבוצה 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.

(*) בדבר מכירת ההחזקות ב"קבוצת דביס", ראה באור 4 בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

פעילות הקבוצה מבוצעת באמצעות החברה והחברות המוחזקות על ידה. ראה פרק 3 לדוח תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות ליום 31 בדצמבר 2012.

מצב כספי

נכסי הקבוצה במאזן המאוחד לתום התקופה הסתכמו לסך של כ-3,252 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,254 מיליון ש"ח בסוף שנת 2012.

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם בכ-228 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-347 מיליון ש"ח בסוף שנת 2012. היחס השוטף הנוכחי הינו 1.15 ובסוף שנת 2012 היה 1.25. עיקר הקיטון ביחס השוטף נובע מסיוג חלות שוטפת של הלואה למימון נדל"ן מניב בסך 178.4 מיליון ש"ח מהתחייבויות לא שוטפות להתחייבויות שוטפות.

הון

סך ההון לתאריך המאזן הינו כ-869 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-831 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012. ההון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-24 מיליון ש"ח וסך של כ-20 מיליון ש"ח, בהתאמה. השינוי בהון העצמי לתאריך המאזן נובע בעיקר מהרווח הנקי לתקופה בסך של כ-127 מיליון ש"ח, בקיזוז הפסד שנזקף לקרן הון מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ בסך של כ-45 מיליון ש"ח כתוצאה מהתחזקות השקל ביחס לשערי החליפין של המטבעות בשווקי הפעילות בהם פועלת הקבוצה, בעיקר האירו והרובל, ומדיבידנד שחולק ביום 18 למרץ 2013 בסך של 50 מיליון ש"ח (כ-14.09 ש"ח למניה). לפירוט נוסף ראה את הדוחות על השינויים בהון העצמי בדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר השינויים בשערי החליפין של מטבעות שונים בתקופת הדוח ראו באור 2ה' לדוחות הכספיים.

תוצאות הפעולות

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

רבעון 7-9/12	רבעון 10-12/12	רבעון 1-3/13	רבעון 4-6/13	רבעון 7-9/13	
701,690	823,836	793,119	916,877	874,182	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(616,638)	(741,733)	(716,528)	(841,171)	(789,973)	עלות העבודות והשירותים
85,052	82,103	76,591	75,706	84,209	רווח גולמי
3,259	(942)	334	336	5,934	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב
(31,907)	(32,408)	(32,817)	(36,041)	(33,374)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,749)	(6,751)	(5,438)	(5,843)	(5,853)	הוצאות מכירה ושיווק
					חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות
(3,995)	560	1,669	6,532	2,860	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(321)	(686)	88	4,662	1,639	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(38,713)	(40,227)	(36,164)	(30,354)	(28,794)	
46,339	41,876	40,427	45,352	55,415	רווח תפעולי
(11,526)	(13,551)	(9,297)	(8,984)	(17,026)	הוצאות מימון, נטו
34,813	28,325	31,130	36,368	38,389	רווח לפני מסים על הכנסה
(10,305)	(5,160)	(10,171)	(11,144)	(12,119)	מסים על ההכנסה
24,508	23,165	20,959	25,224	26,270	רווח מפעילויות נמשכות
1,762	2,925	3,132	2,636	48,781	רווח מפעילות שהופסקה, נטו
26,270	26,090	24,091	27,860	75,051	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
26,105	24,112	22,890	26,382	73,681	בעלי המניות של החברה
165	1,978	1,201	1,478	1,370	זכויות שאינן מקנות שליטה
26,270	26,090	24,091	27,860	75,051	

הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים

הכנסות הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 (להלן - תקופת הדוח) הסתכמו לסך של כ-2,584 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,061 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-25%. עיקר הגידול בהכנסות בתקופת הדוח מתייחס למגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל. (ראה פירוט נוסף בסעיף דיווח בדבר מגזרים עסקיים להלן).

הכנסות הקבוצה בשנת 2012 הסתכמו לסך של כ-2,884 מיליון ש"ח.

רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-237 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-226 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-5%. עיקר הגידול ברווח הגולמי בתקופת הדוח מתייחס למגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ומאיחוד פעילות של אלקטרה תשתיות חופרי השרון בע"מ החל מהרבעון הרביעי של שנת 2012.

הרווח הגולמי בשנת 2012 הסתכם בכ-308 מיליון ש"ח.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו, בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-11.1 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-4.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול ברווחי החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נבע ממגוון פעילויות החברה במסגרת פעילות באמצעות חברות אלו, לרבות המתואר להלן:

במסגרת רווחים אלו נרשמו הכנסות בסך של כ-4 מיליון ש"ח בגין רישום רווח ממוניטין שלילי שנבע מרכישת 50% ממניות חברה, אשר פועלת בתחום האלקטרו-מכני באנגולה. לפרטים נוספים ראה באור 7' לדוחות הכספיים.

בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2013 נבעו לחברה הוצאות מכך שהחברה וחברות מוחזקות שלה הינן בעלות מניות במספר ישויות מוחזקות אשר התקשרו לביצוע פרויקט עיר הבה"דים (להלן - הפרויקט). במסגרת ההתקשרות לביצוע הפרויקט, חתמו ישויות שונות הקשורות לפרויקט על הסכמי התקשרות עם מזמיני עבודה וספקים שונים אשר צמודים בחלקם לסל מטבעות, מדדים וריביות.

כפועל יוצא, ולאור הוראות IAS 39 הופרדו נגזרים משובצים הגלומים בהסכמי ההתקשרות כאשר אלו נמדדים מידי תקופה בשווי הוגן דרך רווח והפסד. למועד הדיווח הוערך שווים ההוגן של הנגזרים המשובצים על ידי מעריך שווי חיצוני והחברות רשמו בגינם הוצאות מימון בתקופת הדוח בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח (חלק החברה).

הוצאות מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-35 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו של בסך של כ-24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהרחבת אג"ח סדרה ג' לעומת התקופה המקבילה וכן בגין שערך הלוואה דולרית שניתנה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני. הוצאות המימון, נטו בשנת 2012 הסתכמו לסך של כ-38 מיליון ש"ח.

רווח מפעילויות נמשכות

הרווח מפעילויות נמשכות של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-72.5 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-73 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח מפעילויות נמשכות, בנטרול רווחי שערך הנכסים, הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-65.8 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-58 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח מפעילות שהופסקה, נטו

הרווח מפעילות שהופסקה, נטו נבע ממכירת החזקותיה של אלקטק, חברה בת בבעלות מלאה, בקבוצת חברות בלגית העוסקת בתחום האלקטרו-מכני ובעלת נדל"ן בבלגיה (להלן: "קבוצת דביס"). למידע נוסף, ראה באור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

דיווח בדבר מגזרים עסקיים

הכנסות (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
1,743,398	361,638	568,130	1,201,324	1,675,028	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל שירות, אחזקה וסחר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום זכינות התאמות למאוחד סה"כ
304,568	70,786	71,275	229,937	242,916	
758,260	190,164	226,955	555,938	657,170	
105,452	84,532	7,923	93,670	20,468	
10,000	2,267	1,593	8,207	7,203	
(36,739)	(7,019)	(2,495)	(27,330)	(18,586)	
2,884,939	702,368	873,381	2,061,746	2,584,199	
496	678	(801)	1,139	21	

המחזור בדבר מגזרי פעילות גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בשל הפרש הנובע ממימון הכנסות (הוצאות) מימון בדיווח המגזרי בלבד:

א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-1,675 מיליון ש"ח (כ-65% מההכנסות המגזריות) לעומת סך של כ-1,201 מיליון ש"ח (כ-58% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-39% הנובע מגידול במרבית הפעילויות של הקבוצה במגזר זה, בעיקר מגידול בפעילות אלקטרה בניה בע"מ ומאיחוד פעילות של אלקטרה תשתיות חופרי השרון בע"מ החל מהרבעון הרביעי של שנת 2012.

ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-243 מיליון ש"ח (כ-9% מההכנסות המגזריות) לעומת סך של כ-230 מיליון ש"ח (כ-11% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6%.

ג. שירות, אחזקה וסחר

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-657 מיליון ש"ח (כ-25% מההכנסות המגזריות) לעומת סך של כ-556 מיליון ש"ח (כ-27% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-18% הנובע מגידול במרבית הפעילויות של הקבוצה במגזר זה.

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. בתקופת הדוח עיקר ההכנסות נבעו מהכנסות שכירות בגין נדל"ן מניב. הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מהכנסות שהוכרו בתקופה המקבילה אשתקד לאור השתכללות קבוצת הרכישה בדאבליו פריים.

ה. זכיינות

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח וכן בתקופה המקבילה אשתקד מתייחס בעיקר לפעילות זכיינות בתחום מכוני טיהור שפכים והסתכם בסך של כ-7 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, ללא שינוי מהותי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

רווח (הפסד) תפעולי מגזרי (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
	2012	2012	2013	2012	
54,944	9,922	27,167	36,918	68,514	פרויקטים מבנים ותשתיות בישראל
22,710	6,290	5,766	18,349	25,225	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
115,242	29,136	27,549	82,239	78,643	שירות, אחזקה וסחר
26,302	14,916	7,687	28,418	9,674	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
(3,969)	(4,215)	(2,546)	(3,813)	(6,479)	זכיינות
-	767	-	-	-	התאמות למאוחד
215,229	56,816	65,623	162,111	175,577	סה"כ

א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-69 מיליון ש"ח (כ-39% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של כ-37 מיליון ש"ח (כ-23% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-86%. הגידול ברווח התפעולי נובע מגידול במרבית הפעילויות של הקבוצה במגזר זה, בעיקר מגידול בפעילות אלקטרה בניה בע"מ ומאיחוד פעילות של אלקטרה תשתיות חופרי השרון בע"מ החל מהרבעון הרביעי של שנת 2012.

ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-25 מיליון ש"ח (כ-14% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של כ-18 מיליון ש"ח (כ-11% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-37%. הגידול ברווח התפעולי נובע בחלקו מהכרה במוניטין שלילי בגין כניסה לפעילות באנגולה בסך של כ-4 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 7' לדוחות הכספיים.

ג. שירות, אחזקה וסחר

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-79 מיליון ש"ח (כ-45% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של כ-82 מיליון ש"ח (כ-51% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-4%.

ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-10 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הקיטון נובע בין השאר מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נכלל רווח מהתאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב בסך של כ-15 מיליון ש"ח וכן מרווח של כ-12 מיליון ש"ח שהוכר בגין השתכללות עסקת דאבליו פריים והכרה ברווח בגין הסכמי המכר ובגין דמי ניהול לעומת ההכנסה בתקופת הדוח שכללה הפחתות לירידת ערך מלאי מקרקעין בבולגריה בסך של כ-9 מיליון ש"ח (ראה באור 7'יא' לדוחות הכספיים) ומנגד רווח מהתאמות שווי הוגן בסך של כ-7 מיליון ש"ח. כמו כן חלה בתקופת הדוח עליה בהכנסות משכירות מנכסים מניבים ומהכרה בהכנסה ממכירת מלאי מקרקעין.

ה. זכינות

ההפסד התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-6 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של כ-4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד נובע בעיקר 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. כמו כן, בתקופת הדוח נרשמו הוצאות בגין עדכון נגזרים משובצים, ראה פירוט בנושא בסעיף חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2013 הסתכם בסך של כ-7,541 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-6,846 מיליון ש"ח בסוף שנת 2012. הצבר ליום 30 בספטמבר 2013 כולל את חלקה של הקבוצה בחברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-2,135 מיליון ש"ח (ליום 31 לדצמבר 2012 בסך של כ-1,800 מיליון ש"ח).

31 בדצמבר 2012				30 בספטמבר 2013				חלוקת צבר העבודות לפי מגזרי פעילות
מגזר שירות אחזקה וסחר	מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	סה"כ	מגזר שירות אחזקה וסחר	מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	סה"כ	
896	615	3,535	5,046	886	353	4,167	ללא חברות כלולות	
840	91	869	2,135	811	105	1,219	בגין חברות כלולות	
1,736	706	4,404	7,541	1,697	458	5,386	סה"כ	
								פריסת צבר ללא חלקה של החברה בחברות כלולות
				809	166	51	592	לביצוע בשנת 2013
				4,597	720	302	3,575	לביצוע משנת 2014 ואילך
				5,406	886	353	4,167	סה"כ

נזילות ומקורות מימון

אמצעיה הנזילים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2013 הסתכמו לסך של כ-484 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-410 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012.

השינוי, נטו, באמצעים הנזילים של הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 נבע, בין היתר, ממזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-9 מיליון ש"ח לעומת מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ-41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 הסתכמו לסך של כ-82 מיליון ש"ח בהשוואה למזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ-120 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים, בין היתר, תמורה ממימוש פעילות שהופסקה בסך של כ-125 מיליון ש"ח, תמורה ממימוש רכוש קבוע בסך של כ-11 מיליון ש"ח ומנגד השקעה בחברות מוחזקות בסך של כ-16 מיליון ש"ח, רכישת נכסים קבועים ובלתי מוחשיים בסך של כ-31 מיליון ש"ח, השקעה בניירות ערך סחירים נטו בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 הסתכמו בסך של כ-9 מיליון ש"ח בהשוואה למזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-78 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים בעיקר קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-68 מיליון ש"ח (מזה סך של כ-25 מיליון ש"ח בגין הגדלת האשראי למימון נדל"ן מניב), הנפקת אגרות חוב בסך של כ-64 מיליון ש"ח, קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-21 מיליון ש"ח ומנגד פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-41 מיליון ש"ח, פרעון אגרות חוב בסך של כ-51 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ-50 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), התשל"ל-1970.

אירועים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. ראה באור 7 בדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2013.
- ב. אישור מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה כהגדרתה בסעיף 267א' לחוק החברות: ביום 4 באוגוסט 2013 אישר דירקטוריון החברה, בהמשך להמלצת ועדת התגמול, את מדיניות התגמול של החברה בהתאם להוראות חוק החברות [לאחר כניסתו לתוקף של חוק החברות (תיקון מס' 20, התשע"ב-2012)]. במסגרת האישור כאמור, החליט דירקטוריון החברה להביא את מדיניות התגמול לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בהתאם להוראות סעיף 267א' לחוק החברות. לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול של החברה זימון אסיפת בעלי המניות לאישור מדיניות התגמול ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2013, מספר אסמכתא: 2013-01-108213.
- ג. בתקופה שממועד תאריך המאזן (30 בספטמבר 2013) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (16 בנובמבר 2013), חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על השינוי כאמור (מ-30.9.13 עד 16.11.13)

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	(0.51)
אירו אירופי	(0.83)
ניירה ניגרית	(0.48)
רובל רוסי	(1.53)

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 הרביעי של שנת 2013 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (31 בדצמבר 2013).

דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם

לא חל שינוי ביחס לנתונים בדבר מדיניות התאגיד בניהול סיכוני השוק והפיקוח עליה וכן האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק של החברה כפי שפורטו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2012.
לפרטים אודות גורמי הסיכון הענפיים להם חשופה הקבוצה ראה סעיף 56 בדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2012.

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 2012.

פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה

בחודש אפריל 2013 הוחלט לאשר הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של עד 50 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ג') - ראה באור 7'ג' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2013.

אומדנים חשבונאיים

לא חל שינוי ביחס לנתונים בדבר האומדנים החשבונאיים של החברה כפי שפורטו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2012.

דו"ח בסיסי הצמדה - ראה נספח א' רצ"ב.

דוח פוזיציות בנגזרים - ראה נספח ב' רצ"ב.

גילוי בדבר שווי הוגן של נדל"ן מניב

ביום 18 במרס 2013, במסגרת פרסום הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2012, הובא גילוי בדבר שווי ההוגן של הנכס. על פי הערכת השווי מיום 14 בפברואר 2013, שווי הנכס למועד האמור היה 292,600 אלפי ש"ח. במסגרת הדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2013, עודכן שווי של הנכס בהתאם להערכת שווי מיום 4 בנובמבר 2013, לא חל שינוי מהותי בשווי של הנכס.

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד' - ראה דוח כספי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2013.

דיווח אודות הבקרה בחברה ותהליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה אחראי על בקרת-העל בחברה. חברי הדירקטוריון למועד הדוחות הכספיים הינם מר מיכאל זלקינד (י"ר), מר דניאל זלקינד, גב' אורלי בן יוסף, מר 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 (י"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 2012.

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 14 בנובמבר 2013 נסקרו ונדונו, בפני חברי 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 שווי לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהן נסמכים נתונים בדוחות הכספיים. כמו כן, נבחנה התאמת הדוחות הכספיים לאירועים שהתרחשו בחברה בתקופת הדוח ולאחריה. 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 הוועדה המכהנים, סמנכ"ל הכספים, חשב התאגיד, מזכיר החברה ורו"ח המבקר.

ביום 20 בנובמבר 2013 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, י"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 שלושה ימים לפני התכנסותו. להערכת הדירקטוריון, פרק הזמן האמור לקבלת המלצת הוועדה הינו סביר לאור היקף ומורכבות ההמלצות.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם**ה ד י ר ק ט ו ר י ו ן**

מיכאל זלקינד
י"ר הדירקטוריון

איתמר דויטשר
מנכ"ל

20 בנובמבר 2013

נספח א'

בסיסי הצמדה של המאזן - ליום 30 בספטמבר 2013

סה"כ מאזן	לא כספי	לא צמוד באלפי ש"ח	צמוד מדד	צמוד מט"ח (1)	
459,212	-	373,529	-	85,683	מזומנים ושווי מזומנים
24,900	-	21,632	-	3,268	השקעות ופקדון בנאמנות
521,029	-	510,247	-	10,782	לקוחות
134,270	56,164	54,049	14,228	9,829	חייבים ויתרות חובה
327,853	-	213,501	64,031	50,321	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
277,926	277,926	-	-	-	מלאי ומלאי מקרקעין
515,538	90,621	52,985	9,060	362,872	השקעות בחברות מוחזקות
14,408	-	11,644	444	2,320	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
133,890	133,890	-	-	-	רכוש קבוע
341,280	341,280	-	-	-	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
111,385	-	-	111,385	-	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
60,047	60,047	-	-	-	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
298,300	298,300	-	-	-	נדל"ן מניב
31,694	31,622	-	-	72	מסים נדחים
<u>3,251,732</u>	<u>1,289,850</u>	<u>1,237,587</u>	<u>199,148</u>	<u>525,147</u>	סה"כ נכסים
177,801	-	150,764	15,849	11,188	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
178,410	-	178,410	-	-	חלויות שוטפות של הלואה למימון נדל"ן מניב
84,756	-	-	84,756	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
620,433	-	556,021	-	64,412	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
274,878	30,476	160,509	28,083	55,810	זכאים ויתרות זכות
181,051	-	125,172	26,620	29,259	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
324,095	-	236,746	87,349	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרות
419,798	-	-	419,798	-	אגרות חוב
40,177	40,177	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
80,851	80,851	-	-	-	מסים נדחים
<u>2,382,250</u>	<u>151,504</u>	<u>1,407,622</u>	<u>662,455</u>	<u>160,669</u>	סה"כ התחייבויות
869,482	1,138,346	(170,035)	(463,307)	364,478	יתרת מאזנית, נטו
(240,243)	-	-	-	(240,243)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של פעילויות חוץ
<u>629,239</u>	<u>1,138,346</u>	<u>(170,035)</u>	<u>(463,307)</u>	<u>124,235</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

סה"כ במט"ח	אחרים	ניירה ניגרת	רובל רוסי	אירו	דולר ארה"ב	(1) הרכב צמוד מט"ח:
525,147	7,572	59,554	205,464	88,155	164,402	נכסים
160,669	6,463	58,967	2,019	72,023	21,197	התחייבויות
364,478	1,109	587	203,445	16,132	143,205	יתרת מאזנית
(240,243)	36	-	(204,227)	(35,861)	(191)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של פעילויות חוץ
<u>124,235</u>	<u>1,145</u>	<u>587</u>	<u>(782)</u>	<u>(19,729)</u>	<u>143,014</u>	יתרת חשיפה לתוצאות

נספח ב'פוזיציות בנגזרים ליום 30 בספטמבר 2013קניה / מכירה

ערך הוגן	ערך נקוב SHORT אלפי ש"ח	ערך נקוב LONG
----------	-------------------------------	------------------

עסקאות אקדמה (Forward) (*):

(520)	-	26,560	דולר / ש"ח
541	-	67,800	אירו / ש"ח
2,959	85,372	-	אירו / ש"ח
621	7,198	-	אירו / דולר

עסקאות אופציות (*):

28	-	9,547	רכישת אופציית רכש אירו / ש"ח
(6)	11,337	-	מכירת אופציית רכש אירו / ש"ח
213	-	11,337	רכישת אופציות מכר אירו / ש"ח
95	-	4,773	רכישת אופציית רכש אירו / דולר
(110)	4,773	-	מכירת אופציית רכש אירו / דולר
11	-	4,773	רכישת אופציית מכר אירו / דולר

עסקאות אקדמה (Forward) ():**

(910)	-	19,454	דולר / ש"ח
587	-	19,454	רכישת אופציית מכר דולר / ש"ח
(8)	19,454	-	מכירת אופציית רכש דולר / ש"ח

עסקת Swap ():**

53	-	20,000	מדד המחירים לצרכן
----	---	--------	-------------------

החזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח:

183,698	של סך כל פוזיציות הרכישה הינה
128,134	של סך כל פוזיציות המכירה הינה

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

(**) עסקאות שאינן מוכרות חשבונאית כעסקאות הגנה.

אלקטרה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2013

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

14	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
15-16	מאזנים מאוחדים
17	דוחות מאוחדים על רווח והפסד
18	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
19-23	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
24-27	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
28-41	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 וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-9% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2013 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-245,499 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2013, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-349 אלפי ש"ח וסך של כ-291 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 בספטמבר	
	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

389,423	265,852	459,212	מזומנים ושווי מזומנים
20,802	22,928	24,900	השקעות ופקדון בנאמנות
596,156	571,250	521,029	לקוחות
136,158	132,247	134,270	חייבים ויתרות חובה
314,041	275,531	327,853	הכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה
281,510	303,158	277,926	מלאי ומלאי מקרקעין
<u>1,738,090</u>	<u>1,570,966</u>	<u>1,745,190</u>	

נכסים לא שוטפים

507,244	479,988	515,538	השקעות בחברות מוחזקות
15,346	14,935	14,408	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
152,952	130,395	133,890	רכוש קבוע
340,030	283,204	341,280	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
108,628	100,227	111,385	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
67,424	69,276	60,047	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
292,600	292,800	298,300	נדל"ן מניב
(* 31,691)	(* 25,025)	31,694	מסים נדחים
<u>1,515,915</u>	<u>1,395,850</u>	<u>1,506,542</u>	
<u><u>3,254,005</u></u>	<u><u>2,966,816</u></u>	<u><u>3,251,732</u></u>	

(* הוצג מחדש, ראה באור 2ב').

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 בספטמבר		
	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
115,728	149,919	177,801	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	155,536	178,410	חלויות שוטפות של הלואה למימון נדל"ן מניב
75,188	75,664	84,756	חלויות שוטפות של איגרות חוב
671,114	** 497,745	620,433	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(* 289,980)	(* ** 272,213)	274,878	זכאים ויתרות זכות
238,686	216,884	181,051	התחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה
1,390,696	1,367,961	1,517,329	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
292,449	249,920	249,709	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
407,269	434,064	419,798	איגרות חוב
153,140	-	-	הלואה למימון נדל"ן מניב
69,957	4,456	74,386	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(* 41,067)	(* 43,108)	40,177	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(* 68,033)	(* 57,092)	80,851	מסים נדחים
1,031,915	788,640	864,921	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
117,463	117,463	117,464	הון מניות
310,887	310,887	311,431	פרמיה על מניות
(* (63,646)	(* (42,605)	(103,192)	קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות
(23,200)	(23,231)	(23,063)	מניות אוצר
469,933	445,821	542,886	יתרת רווח
811,437	808,335	845,526	
19,957	1,880	23,956	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
831,394	810,215	869,482	<u>סה"כ הון</u>
3,254,005	2,966,816	3,251,732	

(* הוצג מחדש, ראה באור 2ב'.

(** סווג מחדש, ראה באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

20 בנובמבר 2013

יצחק ניסים
סמנכ"ל כספים

איתמר דויטשר
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012		2013
	2013	2013	2013	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
2,884,443	701,690	874,182	2,060,607	2,584,178	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(2,576,776)	(616,638)	(789,973)	(1,835,043)	(2,347,672)	עלות העבודות והשירותים
307,667	85,052	84,209	225,564	236,506	רווח גולמי
14,033	3,259	5,934	14,975	6,604	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב
(130,946)	(31,907)	(33,374)	(98,538)	(102,232)	הוצאות הנהלה וכלליות
(25,145)	(5,749)	(5,853)	(18,394)	(17,134)	הוצאות מכירה ושיווק
4,712	(3,995)	2,860	4,152	11,061	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות
(3,156)	(321)	1,639	(2,470)	6,389	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(140,502)	(38,713)	(28,794)	(100,275)	(95,312)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
167,165	46,339	55,415	125,289	141,194	רווח תפעולי
34,810	12,494	9,205	34,521	25,503	הכנסות מימון
(72,513)	(24,020)	(26,231)	(58,673)	(60,810)	הוצאות מימון
(37,703)	(11,526)	(17,026)	(24,152)	(35,307)	הוצאות מימון, נטו
129,462	34,813	38,389	101,137	105,887	רווח לפני מסים על ההכנסה
(33,288)	(10,305)	(12,119)	(28,128)	(33,434)	מסים על ההכנסה
96,174	24,508	26,270	73,009	72,453	רווח מפעילויות נמשכות
10,926	1,762	48,781	8,001	54,549	רווח מפעילויות שהופסקו, נטו
107,100	26,270	75,051	81,010	127,002	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל:
104,798	26,105	73,681	80,686	122,953	בעלי מניות של החברה
2,302	165	1,370	324	4,049	זכויות שאינן מקנות שליטה
107,100	26,270	75,051	81,010	127,002	
					רווח נקי למניה לבעלי מניות החברה (בש"ח):
26.52	6.87	6.99	20.49	19.27	מפעילויות נמשכות
3.01	0.49	13.68	2.24	15.37	מפעילויות מופסקות
29.53	7.36	20.67	22.73	34.64	
					רווח נקי מדולל למניה:
26.24	6.87	6.70	20.49	18.44	מפעילויות נמשכות
2.98	0.49	13.61	2.24	15.22	מפעילויות מופסקות
29.22	7.36	20.31	22.73	33.66	

(* סווג מחדש, ראה באור 4.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2012	2013	2012	2013	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
107,100	26,270	75,051	81,010	127,002	רווח נקי
	רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
	סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
(3,793) *	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכניות להטבה מוגדרת
	סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:				
7,522	25,297	(1,297)	28,385	(45,233)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
(1,174)	(2,855)	(803)	(3,047)	3,624	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
2,555	22,442	(2,100)	25,338	(41,609)	רווח (הפסד) כולל אחר
109,655	48,712	72,951	106,348	85,393	סה"כ רווח כולל אחר
	רווח כולל מיוחס ל:				
107,353	48,547	71,581	106,024	81,344	בעלי מניות של החברה
2,302	165	1,370	324	4,049	זכויות שאינן מקנות שליטה
109,655	48,712	72,951	106,348	85,393	

(* הוצג מחדש, ראה באור 2ב').

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 רווחים (הפסדים) אקטואריים (*)	קרן בגין עסקאות גידור	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
831,394	19,957	811,437	(23,200)	(70,687)	(5,029)	208	11,862	469,933	310,887	117,463	יתרה ליום 1 בינואר 2013 (מבוקר)
127,002	4,049	122,953	-	-	-	-	-	122,953	-	-	רווח נקי
											רווח (הפסד) כולל אחר:
(45,233)	-	(45,233)	-	(45,233)	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
3,624	-	3,624	-	-	-	3,624	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור
(41,609)	-	(41,609)	-	(45,233)	-	3,624	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
85,393	4,049	81,344	-	(45,233)	-	3,624	-	122,953	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
1	-	1	146	-	-	-	(690)	-	544	1	מימוש כתבי אופציה למניות
(50)	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(9)	-	(9)	(9)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
2,753	-	2,753	-	-	-	-	2,753	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(50,000)	-	(50,000)	-	-	-	-	-	(50,000)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
869,482	23,956	845,526	(23,063)	(115,920)	(5,029)	3,832	13,925	542,886	311,431	117,464	יתרה ליום 30 בספטמבר 2013

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב'.

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 רווחים (הפסדים) אקטואריים (*)	קרן בגין עסקאות גידור	קרן מעסקאות תשלום מבוססות מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון המניות	
											בלתי מבוקר אלפי ש"ח
751,393	2,540	748,853	(21,148)	(78,209)	(1,236)	1,382	6,517	415,135	308,956	117,456	יתרה ליום 1 בינואר 2012 (מבוקר)
81,010	324	80,686	-	-	-	-	-	80,686	-	-	רווח נקי
											רווח (הפסד) כולל אחר:
28,385	-	28,385	-	28,385	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(3,047)	-	(3,047)	-	-	-	(3,047)	-	-	-	-	הפסד בגין עסקאות גידור
25,338	-	25,338	-	28,385	-	(3,047)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
106,348	324	106,024	-	28,385	-	(3,047)	-	80,686	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
7	-	7	-	-	-	-	(1,931)	-	1,931	7	מימוש כתבי אופציה למניות
(984)	(984)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,083)	-	(2,083)	(2,083)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
5,534	-	5,534	-	-	-	-	5,534	-	-	-	עלות תשלום מבוססות מניות
(50,000)	-	(50,000)	-	-	-	-	-	(50,000)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
810,215	1,880	808,335	(23,231)	(49,824)	(1,236)	(1,665)	10,120	445,821	310,887	117,463	יתרה ליום 30 בספטמבר 2012

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות משלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין רווחים (הפסדים) אקטואריים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
117,464	311,364	469,205	13,336	4,635	(5,029)	(114,623)	(22,981)	773,371	22,589	795,960	יתרה ליום 1 ביולי 2013
-	-	73,681	-	-	-	-	-	73,681	1,370	75,051	רווח נקי
הפסד כולל אחר:											
-	-	-	-	-	-	(1,297)	-	(1,297)	-	(1,297)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
-	-	-	-	(803)	-	-	-	(803)	-	(803)	הפסד בגין עסקאות גידור
-	-	-	-	(803)	-	(1,297)	-	(2,100)	-	(2,100)	סה"כ הפסד כולל אחר
-	-	73,681	-	(803)	-	(1,297)	-	71,581	1,370	72,951	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	67	-	(213)	-	-	-	146	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(228)	(228)	-	(228)	רכישת מניות אוצר, נטו
-	-	-	802	-	-	-	-	802	-	802	עלות תשלום מבוסס מניות
117,464	311,431	542,886	13,925	3,832	(5,029)	(115,920)	(23,063)	845,526	23,956	869,482	יתרה ליום 30 בספטמבר 2013

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 רווחים (הפסדים) אקטואריים (* בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות גידור	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון המניות	
759,636	1,715	757,921	(23,356)	(75,121)	(1,236)	1,190	8,378	419,716	310,887	117,463	יתרה ליום 1 ביולי 2012
26,270	165	26,105	-	-	-	-	-	26,105	-	-	רווח נקי
											רווח (הפסד) כולל אחר:
25,297	-	25,297	-	25,297	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(2,855)	-	(2,855)	-	-	-	(2,855)	-	-	-	-	הפסד בגין עסקאות גידור
22,442	-	22,442	-	25,297	-	(2,855)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
48,712	165	48,547	-	25,297	-	(2,855)	-	26,105	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
125	-	125	125	-	-	-	-	-	-	-	מימוש מניות אוצר, נטו
1,742	-	1,742	-	-	-	-	1,742	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
810,215	1,880	808,335	(23,231)	(49,824)	(1,236)	(1,665)	10,120	445,821	310,887	117,463	יתרה ליום 30 בספטמבר 2012

(*) הוצג מחדש, ראה באור ב'2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון המניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין רווחים (הפסדים) אקטואריים (* מבוקר אלפי ש"ח)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
117,456	308,956	415,135	6,517	1,382	(1,236)	(78,209)	(21,148)	748,853	2,540	751,393
-	-	104,798	-	-	-	-	-	104,798	2,302	107,100
-	-	-	-	-	(3,793)	-	-	(3,793)	-	(3,793)
-	-	-	-	-	-	7,522	-	7,522	-	7,522
-	-	-	-	(1,174)	-	-	-	(1,174)	-	(1,174)
-	-	-	-	(1,174)	(3,793)	7,522	-	2,555	-	2,555
-	-	104,798	-	(1,174)	(3,793)	7,522	-	107,353	2,302	109,655
7	1,931	-	(1,931)	-	-	-	-	7	-	7
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(984)	(984)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,099	16,099
-	-	-	-	-	-	-	(2,052)	(2,052)	-	(2,052)
-	-	-	7,276	-	-	-	-	7,276	-	7,276
-	-	(50,000)	-	-	-	-	-	(50,000)	-	(50,000)
117,463	310,887	469,933	11,862	208	(5,029)	(70,687)	(23,200)	811,437	19,957	831,394

יתרה ליום 1 בינואר 2012

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר:

הפסד אקטוארי בגין תכניות להטבה מוגדרת

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו

הפסד בגין עסקאות גידור

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מימוש כתבי אופציה למניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה

רכישת מניות אוצר, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012		9-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
	2013	2013	2013	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				רווח נקי
	אלפי ש"ח				
107,100	26,270	75,051	81,010	127,002	
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
					חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(4,712)	3,995	(2,860)	(4,152)	(11,061)	דיבינד שנתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(** 9,054	(** 575	3,111	(** 8,954	10,204	פחת והפחתות
30,250	6,710	9,329	19,816	29,581	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
234	972	(15)	(234)	(1,385)	התאמת שווי הוגן נדל"ן מניב
(14,033)	(3,259)	(5,934)	(14,975)	(6,604)	רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו
(225)	(27)	(1,339)	(132)	(6,049)	עליית (ירידת) ערך ניירות ערך סחירים, נטו
(13)	598	(80)	(103)	(248)	עלות תשלום מבוסס מניות
7,276	1,742	802	5,534	2,753	מסים נדחים, נטו
13,712	5,866	8,238	14,466	12,279	שחיקת (שערוך) חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב, נטו
4,556	2,082	(6,437)	407	3,026	התאמות בגין רווח מפעילות שהופסקה
(10,926)	(1,762)	(48,781)	(8,001)	(54,549)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(95,806)	(13,170)	(27,671)	(71,893)	(8,984)	עלייה בלקוחות
(16,260)	(17,410)	(29,715)	(9,773)	(13,623)	עלייה בחייבים ויתרות חובה ובגין הסדר זיכיון למתן שירותים
45,483	5,826	21,185	57,319	(53,071)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
69,906	61,860	3,685	52,019	244	ירידה במלאי ומלאי מקרקעין
27,608	(42,936)	2,062	(95,468)	49,499	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
10,305	(5,720)	(4,121)	(1,388)	(28,338)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
23,772	(21,610)	(5,194)	627	(54,137)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
100,181	(15,668)	(83,735)	(46,977)	(130,463)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת נמשכת
207,281	10,602	(8,684)	34,033	(3,461)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת שהופסקה
36,560	7,746	(4,892)	7,421	(5,629)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
243,841	18,348	(13,576)	41,454	(9,090)	

(*) סווג מחדש, ראה באור 4.

(**) סווג מחדש, ראה באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012) מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012 2013)		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012 2013)		אלפי ש"ח
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013	
	<u>בלתי מבוקר</u>				
	<u>אלפי ש"ח</u>				
(** (86,496)	(** (14,321)	(6,189)	(** (79,744)	(16,077)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
15,202	1,973	2,076	5,451	2,347	השקעה בחברות מוחזקות
(39,334)	(6,779)	(10,131)	(30,065)	(31,090)	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות, נטו
(10,143)	(2,141)	-	(9,402)	-	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
					עלויות הקמת נדל"ן מניב
(38,252)	(4,209)	1,347	(27,011)	(2,523)	ירידה (עליה) בחייבים בגין הסדר זיכיון למתן
1,718	215	1,789	754	10,935	שירותים
6,531	6,868	-	(820)	(3,489)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
22,297	12,386	99	21,934	652	תמורה ממימוש (השקעה) ניירות ערך סחירים, נטו
(395)	(258)	(62)	(258)	(123)	גביית חובות לזמן ארוך
(41,865)	-	-	-	(1,907)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(170,737)	(6,266)	(11,071)	(119,161)	(41,275)	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)
-	-	125,186	-	125,186	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת
(1,367)	(151)	(1,468)	(1,023)	(2,331)	תמורה ממימוש פעילות שהופסקה (ב)
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה שהופסקה
(172,104)	(6,417)	112,647	(120,184)	81,580	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(50,984)	-	(3)	(50,984)	(50,050)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
7	-	-	7	1	ולבעלי מניות החברה
(2,052)	125	(228)	(2,083)	(9)	הנפקת הון מניות
176,571	71,035	-	176,571	63,571	מימוש (רכישת) מניות אוצר, נטו
(67,014)	-	-	(42,821)	(51,264)	הנפקת אגרות חוב
171,726	-	10,701	101,713	20,540	פרעון אגרות חוב
(95,552)	(6,258)	(15,494)	(85,036)	(41,070)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(71,662)	(46,529)	(8,197)	(18,485)	67,841	פרעון הלוואות לזמן ארוך
					אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
61,040	18,373	(13,221)	78,882	9,560	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת
(797)	(219)	2	(593)	(302)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון שהופסקה
60,243	18,154	(13,219)	78,289	9,258	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(2,712)	4,577	(1,986)	5,014	(10,727)	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת</u>
(315)	844	158	809	(1,232)	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה</u>
(3,027)	5,421	(1,828)	5,823	(11,959)	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
-	-	18,024	-	-	<u>בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים של הפעילות שהופסקה</u>
128,953	35,506	102,048	5,382	69,789	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
260,470	230,346	357,164	260,470	389,423	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
389,423	265,852	459,212	265,852	459,212	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(*) סווג מחדש, ראה באור 4.

(**) סווג מחדש, ראה באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2012	2013	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(א) רכישת חברות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות
ליום הרכישה:

(8,230)	-	-	-	113	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(24,450)	-	-	-	(811)	רכוש קבוע
(32,373)	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות
(23,552)	-	-	-	(3,679)	נכסים בלתי מוחשיים
(37,785)	-	-	-	-	מוניטין
6,350	-	-	-	-	מסים נדחים
8,077	-	-	-	1,670	זכאים בגין תמורה מותנית
33,642	-	-	-	-	התחייבות בגין אופציית מכר לזכויות שאינן מקנות שליטה
20,357	-	-	-	800	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
16,099	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(41,865)	-	-	-	(1,907)	

(ב) תמורה ממימוש פעילות שהופסקה

נכסים והתחייבויות של הפעילות המופסקת
ליום המכירה:

-	-	56,564	-	56,564	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	10,880	-	10,880	רכוש קבוע
-	-	6,181	-	6,181	נכסים בלתי מוחשיים
-	-	493	-	493	מסים נדחים
-	-	(3,481)	-	(3,481)	התחייבויות לא שוטפות
-	-	54,549	-	54,549	רווח בגין מכירת חברות מאוחדות
-	-	125,186	-	125,186	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2012	2013	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

53,619	5,064	5,385	31,289	27,176
26,772	6,778	10,272	19,685	21,259

ריבית *

מס הכנסה *

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

6,716	1,216	1,577	4,454	5,143
-------	-------	-------	-------	-------

ריבית *

* כולל מזומנים בגין פעילות שהופסקה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2013 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 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 לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

1. IAS 19 (המתקן) - הטבות עובד

בחודש יוני 2011 פרסם ה- IASB את IAS 19 (מתקן) שנדרש ליישמו החל מיום 1 בינואר 2013. עיקרי התיקונים שנכללו בתקן והינם רלוונטיים לחברה הם:

- רווחים והפסדים אקטואריים יוכרו במסגרת רווח כולל אחר עם היווצרותם.
- ביטול "שיטת הרצועה" אשר אפשרה דחייה של רווחים או הפסדים אקטואריים.
- תשואת נכסי התכנית תוכר ברווח או הפסד בהתבסס על שיעור היוון שמשמש למדידת ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים, ללא קשר לתוצאה בפועל של תיק ההשקעות.
- האבחנה בין הטבות עובד לטווח קצר לבין הטבות עובד לטווח ארוך תתבסס על מועד הסילוק הצפוי ולא על המועד בו קמה זכאות העובד להטבות.

החל מיום 1 בינואר 2013 החברה שינתה את המדיניות החשבונאית שלה ויישמה לראשונה את IAS 19 המתקן למפרע ולפיכך מוצג מחדש מידע כספי של תקופות קודמות.

להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית כתוצאה מהיישום לראשונה של IAS 19 המתקן על הדוחות הכספיים של החברה:

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IAS 19 המתקן אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
-------------------------	-----------------------------	----------------

בדוח על השינויים בהון:ליום 1 בינואר 2012

(1,236)	(1,236)	-
---------	---------	---

קרן הון בגין הפסדים אקטואריים

במאזן:ליום 30 בספטמבר 2012

25,025	376	24,649
--------	-----	--------

נכסי מסים נדחים

272,213	601	271,612
---------	-----	---------

זכאים ויתרות זכות

43,108	1,191	41,917
--------	-------	--------

התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

57,092	(180)	57,272
--------	-------	--------

התחייבויות מסים נדחים

(1,236)	(1,236)	-
---------	---------	---

קרן הון בגין הפסדים אקטואריים

ליום 31 בדצמבר 2012

31,691	1,371	30,320
--------	-------	--------

נכסי מסים נדחים

289,980	2,531	287,449
---------	-------	---------

זכאים ויתרות זכות

41,067	4,398	36,669
--------	-------	--------

התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

68,033	(529)	68,562
--------	-------	--------

התחייבויות מסים נדחים

(5,029)	(5,029)	-
---------	---------	---

קרן הון בגין הפסדים אקטואריים

בדוח על הרווח הכולל:לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

109,655	(3,793)	113,448
---------	---------	---------

סה"כ רווח (הפסד) כולל

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

ב. (המשך)

2. IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IFRS 13 - דוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים, גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות, מדידת שווי הוגן

- IFRS 10 דוחות כספיים מאוחדים.
- IFRS 11 הסדרים משותפים.
- IFRS 12 גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות.
- IFRS 13 מדידת שווי הוגן.

ליישום לראשונה של תקנים אלו לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקונים ל-IAS 36 ירידת ערך נכסים

במאי 2013 פרסם ה-IASB תיקונים ל-IAS 36 ירידת ערך נכסים (להלן - התיקונים) העוסקים בדרישות גילוי בדבר שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה של נכסים. התיקונים כוללים דרישות גילוי נוספות בדבר הסכום בר ההשבה והשווי ההוגן. הגילוי הנוסף יכלול גילוי למדרג השווי ההוגן, לטכניקות ההערכה ולשינויים בהן, לשיעורי ההיוון ולהנחות המרכזיות שבבסיס הערכת השווי. התיקונים ייכנסו לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

הגילויים המתאימים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה עם אימוץ התיקונים לראשונה.

ד. סיווג מחדש

במהלך שנת 2012 שינתה החברה את סיווג ההוצאות לשלם בגין ספקים ונותני שירותים הקשורות לעבודות בחוזי הקמה במאזן מסעיף זכאים ויתרות זכות לסעיף התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, על מנת לשקף נכונה את מהות יתרת ההוצאות לשלם. בהתאם לכך, סווג מחדש סך של 92,957 אלפי ש"ח בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2012.

במהלך תקופת הדוח שינתה החברה בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים את סיווג הדיבידנדים שנתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מתזרימי מזומנים מפעילות השקעה לתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, זאת על מנת לשקף באופן מהימן ובאופן נאות את התזרימים הנובעים מפעילות החברה באמצעות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ואשר מנוהלות כחלק מהפעילות התפעולית השוטפת של החברה.

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

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 בספטמבר		מדד (בנקודות) (*) שערי חליפין (בש"ח): דולר ארה"ב אירו רובל רוסי 100 ניירה ניגרית
	2012	2013	
219.39	220.84	223.80	
3.73	3.91	3.54	
4.92	5.06	4.77	
0.12	0.13	0.11	
2.38	2.50	2.26	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		שיעור השינוי בתקופה שהסתיימה באותו מועד: מדד דולר ארה"ב אירו אירופי רובל רוסי ניירה ניגרית
	2012	2012	2013	2012	
1.44	0.85	1.29	2.12	2.01	
(2.30)	(0.28)	(2.24)	2.38	(5.25)	
(0.35)	2.70	1.14	2.57	(2.99)	
2.99	5.85	(1.14)	6.03	(11.03)	
(1.72)	(0.18)	(2.24)	2.98	(5.24)	

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 המאוחדים.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013 (*)

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							
2,584,199	(18,586)	7,203	20,468	657,170	242,916	1,675,028	הכנסות
-	18,586	-	(1,131)	(15,499)	-	(1,956)	הכנסות בין מגזריות
<u>2,584,199</u>	<u>-</u>	<u>7,203</u>	<u>19,337</u>	<u>641,671</u>	<u>242,916</u>	<u>1,673,072</u>	סה"כ הכנסות מחיצוניים
175,577	-	(6,479)	9,674	78,643	25,225	68,514	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
(34,693)							הוצאות הנהלה וכלליות
(35,328)							הוצאות מימון, נטו
<u>331</u>							הכנסות אחרות, נטו
<u>105,887</u>							רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 21 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממימון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013, בגין נכס פיננסי בהסדרי BOT, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

באור 3: - מגזרי פעילות - (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות - (המשך)

ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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				
(* 2,061,746)	(27,330)	8,207	93,670	555,938	229,937	1,201,324	הכנסות	
-	27,330	-	-	(19,866)	-	(7,464)	הכנסות בין מגזריות	
(* 2,061,746)	-	8,207	93,670	536,072	229,937	1,193,860	סה"כ הכנסות מחיצוניים	
162,111	-	(3,813)	28,418	82,239	18,349	36,918	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי	
(33,213)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:	
(* (25,291)							הוצאות הנהלה וכלליות	
(2,470)							הוצאות מימון, נטו	
							הוצאות אחרות, נטו	
101,137							רווח לפני מסים על ההכנסה	

(* המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 1,139 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012, בגין נכס פיננסי, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

(** סווג מחדש, ראה באור 4.

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013 (*)

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				
873,381	(2,495)	1,593	7,923	226,955	71,275	568,130	הכנסות	
-	2,495	-	(330)	(209)	-	(1,956)	הכנסות בין מגזריות	
873,381	-	1,593	7,593	226,746	71,275	566,174	סה"כ הכנסות מחיצוניים	
65,623	-	(2,546)	7,687	27,549	5,766	27,167	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי	
(11,099)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:	
(16,225)							הוצאות הנהלה וכלליות	
90							הוצאות מימון, נטו	
							הכנסות אחרות, נטו	
38,389							רווח לפני מסים על ההכנסה	

באור 3: - מגזרי פעילות - (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות - (המשך)

(* המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 קטן מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 801 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הוצאות מימון, שנבעו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013, בגין נכס פיננסי בהסדרי BOT, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012 (**)

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בלתי מבוקר אלפי ש"ח	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
(*) 702,368	(7,019)	2,267	84,532	190,164	70,786	361,638	הכנסות
-	7,019	-	-	(5,424)	-	(1,595)	הכנסות בין מגזריות
(*) 702,368	-	2,267	84,532	184,740	70,786	360,043	סה"כ הכנסות מחיצוניים
56,816	767	(4,215)	14,916	29,136	6,290	9,922	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
(9,478)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
(*) (12,204)							הוצאות הנהלה וכלליות
(321)							הוצאות מימון, נטו
							הוצאות אחרות, נטו
34,813							רווח לפני מסים על ההכנסה

(* המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 678 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012, בגין נכס פיננסי, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

(** סווג מחדש, ראה באור 4.

באור 3: - מגזרי פעילות - (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות - (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 (**)

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום מבוקר אלפי ש"ח	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
(* 2,884,939)	(36,739)	10,000	105,452	758,260	304,568	1,743,398	הכנסות
-	36,739	-	(1,217)	(32,712)	-	(2,810)	הכנסות בין מגזריות
(* 2,884,939)	-	10,000	104,235	725,548	304,568	1,740,588	סה"כ הכנסות מחיצוניים
215,229	-	(3,969)	26,302	115,242	22,710	54,944	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
(44,412)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
(*) (38,199)							הוצאות הנהלה וכלליות
(3,156)							הוצאות מימון, נטו
							הוצאות אחרות, נטו
129,462							רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) המחזור בדבר מגזרי פעילות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 496 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012, בגין נכס פיננסי בהסדרי BOT, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

(**) סווג מחדש, ראה באור 4.

באור 4: - פעילות שהופסקה

א. ביום 14 ביוני 2013 נחתם הסכם בין החברות הזרות אלקטק ואלקבל, המוחזקות במלואן, במישרין או בעקיפין, על ידי החברה, יחד עם החברה (להלן: "המוכרות") לבין שני תאגידי זרים (שאינם קשורים לחברה), למכירת החזקותיהן בקבוצת חברות בלגית העוסקת בתחום האלקטרו-מכני ובעלת נדל"ן בבלגיה (להלן: "קבוצת דביס") לרבות תשלום בגין אי-תחרות לגבי התחייבה אלקבל בשם המוכרות. ההחזקות הנמכרות הינן בבעלות מלאה של אלקטק ואלקבל, והחברה הינה צד להסכם בשל היותה ערבה להתחייבויות מסוימות בעסקה.

במסגרת העסקה כאמור נקבע כי בין החברות הנמכרות לא תיכלל חברת Devis Energieen NV (להלן: "דביס אנרג'ין"), אשר הינה חברה המוחזקת בעקיפין בבעלות מלאה של החברה. דביס אנרג'ין מחזיקה בשותפות בשיעור של 37%, ביחד ולחוד, (להלן - "השותפות"), אשר שימשה כקבלן משנה בפרויקט שבו הגישה בשנת 2000 תביעה כנגד מזמין עבודה בשל חוסר ארגון באתר הבניה ועיכובים בפרויקט בסך של כ-80 מיליוני אירו. בחלוף כ-7 שנים ממועד הגשת התביעה דלעיל על ידי השותפות, הגישו מזמין העבודה ואחרים תביעות שכנגד נגד הקבלן הראשי בפרויקט והשותפות בסך של עד כ-43 מיליוני אירו. למיטב ידיעתה ובהתבסס על המידע שבידה, הנהלת החברה מעריכה כי תוצאות התביעות האמורות, ככל ויהיו, לא יהיו מהותיות לחברה.

באור 4: - פעילות שהופסקה - (המשך)

א. - (המשך)

עקרונות העסקה והשפעתה על תוצאותיה של החברה הינן כדלקמן:

1. סך התמורה הכוללת שנקבעה בהסכם, לפני הוצאות העסקה, ובהתחשב בחלוקת דיבידנד ערב השלמת העסקה וברה-ארגון המבוצע ערב השלמת העסקה, הינו כ-154 מיליוני ש"ח (כ-32 מיליוני אירו).
2. במסגרת העסקה נקבעו מנגנונים לשיפויים בגין מצגים מסוימים כמקובל בעסקאות מעין אלה לתקופה של שנתיים ממועד ההשלמה, למעט בנושאים ספציפיים לגביהם נקבעה התקופה של השיפוי בהתאם להתיישנות על פי החוק הבלגי. השיפויים בעסקה מוגבלים לתקרה של עד 5 מיליוני אירו.
3. העסקה הושלמה ביום 20 באוגוסט 2013.

החברה סיווגה את מכירת הפעילות כפעילות שהופסקה בדוחותיה הכספיים החל מהרבעון השני לשנת 2013. לחברה נבע בתקופת הדוח, רווח חד פעמי לפני מס ולאחר מס, מהפעילות המופסקת לרבות התשלום בגין אי התחרות ובניכוי הוצאות העסקה הצפויות, בסך של כ-68 מיליוני ש"ח (כ-14 מיליוני אירו) ובסך של כ-55 מיליוני ש"ח (כ-11 מיליוני אירו), בהתאמה. כמו כן, נבע לקבוצה מהעסקה תזרים נטו בסך של כ-125 מיליוני ש"ח (כ-26 מיליוני אירו).

ב. להלן נתונים על תוצאות הפעולות המתייחסות לפעילות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
319,286	80,859	-	236,658	161,540	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(285,375)	(74,277)	-	(213,768)	(143,126)	עלות העבודות והשירותים
33,911	6,582	-	22,890	18,414	רווח גולמי
(16,344)	(3,543)	-	(10,289)	(9,113)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
17,567	3,039	-	12,601	9,301	רווח תפעולי
(84)	(94)	-	(128)	(81)	הוצאות מימון, נטו
17,483	2,945	-	12,473	9,220	רווח לפני מסים על ההכנסה
(6,557)	(1,183)	-	(4,472)	(2,898)	מסים על ההכנסה
10,926	1,762	-	8,001	6,322	רווח מפעילות שהופסקה
-	-	48,781	-	48,227	רווח ממימוש פעילות שהופסקה, נטו
10,926	1,762	48,781	8,001	54,549	רווח מפעילות שהופסקה, נטו

באור 5: - מכשירים פיננסיים

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוחות הכספיים לפי שווים ההוגן או בקירוב לשווים ההוגן נכון ליום 30 בספטמבר 2013:

שוי הוגן	יתרה אלפי ש"ח	
84,857	84,336	הלואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - בריבית קבועה *
164,144	162,412	שקליות צמודות מדד
		שקליות לא צמודות
538,717	488,738	איגרות חוב
		איגרות חוב (סדרה ג')
787,718	735,486	סה"כ

* השווי ההוגן של הלואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים, ללא הוצאות נדחות בגין ההלוואות.

באור 6: - צירוף דוחות כספיים של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של מידטאון בע"מ המוחזקת בשיעור של 12.5% באמצעות חברה בת בשליטה מלאה ואשר החברה הבת ערבה, בערבות בלתי מוגבלת, לחובותיה בשיעור של 12.5%.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בבאור 10'4 (4) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 4 במרס 2013, התקשרו מידטאון בע"מ (חברה כלולה של החברה המוחזקת בשיעור של 12.5%) (להלן: "מידטאון") וקוסט, פורר, גבאי את קסירר (שותפות רשומה) בהסכם מכר למכירת 16 קומות שלמות ורציפות המיועדות למשרדים, 475 חניות תת-קרקעיות, שטחים נוספים שלא בקומות המוזכרות, וכן חלק יחסי בשטחים משותפים המשמשים את הפרויקט (להלן: "הממכר"), במגדל משרדים המתוכנן להיבנות במתחם מידטאון (מתחם תנובה לשעבר), הממוקם בסמוך למגדלי עזריאלי בתל-אביב. בתמורה לממכר תשלם קוסט, פורר, גבאי את קסירר למידטאון בע"מ תמורה בסך כולל של כ-257 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים של חודש אוקטובר 2012. בנוסף, נחתמה אופציה למכירת 6 קומות נוספות במגדל לשותפי הפירמה. שותפי הפירמה הודיעו כי יממשו רכישה של 5 קומות.

ביום 7 באוקטובר 2013 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה העמדת ערבות של החברה להבטחת חובות והתחייבויות של אלקטרה השקעות (1998) בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "אלקטרה השקעות"), אשר מחזיקה 12.5% ממניותיה של מידטאון, שהינה חברת הפרויקט. אלקטרה נדל"ן בע"מ שהינה חברה אחת של החברה (שתי החברות בשליטת אלקו החזקות בע"מ), מחזיקה 12.5% ממניות מידטאון. הערבות ניתנה ביחס להעמדת הבטחונות על ידי אלקטרה השקעות כלפי קונסורציום של בנקים, אשר עמם התקשרה מידטאון ביום 17 בנובמבר 2013 בהסכם ליווי לצורך בניית החניון ושטחי המגורים והמסחר בפרויקט (הערבות אינה מתייחסת לחלק המשרדים בפרויקט). כבטוחה למידטאון העמידה אלקטרה השקעות ערבות לפי חלקה במידטאון, את מניות אלקטרה השקעות במידטאון, ואת זכויותיה לפי הסכם המייסדים של מידטאון. ההיקף הכולל של הסכם הליווי הינו כ-1.45 מיליארד ש"ח שמתוך סכום זה סך של 1.05 מיליארד ש"ח יועמד כמסגרת ערבויות. ערבות החברה מוגבלת לחלקה של אלקטרה השקעות במידטאון (קרי 181 מיליון ש"ח).

יצוין, כי המרב שניתן לגבות מכל הבטוחות והערבות שהועמדו על ידי כל בעל מניות, מוגבל לשיעור חלקו היחסי של בעל המניות באחזקות במניות מידטאון, לפי השיעור המעודכן באותה עת. יחד עם זאת, גם אם בעל מניות כיסה את מלוא חלקו בחוב, עדיין ניתן יהיה לממש את השעבוד על מניותיו ואת השעבוד על זכויותיו על פי הסכם המייסדים, וזאת על מנת לאפשר למוסד הבנקאי למכור את המניות ואת הזכויות לפי הסכם המייסדים כמקשה אחת. במקרה כזה, בעל המניות שלא יהיה לו חוב כלפי המוסד הבנקאי, יקבל את מלוא חלקו בכספי המימוש של מניותיו ושל זכויותיו לפי הסכם המייסדים, וחלק זה לא ישמש לכיסוי חלקו של בעל מניות אחר.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה - (המשך)

א. - (המשך)

להלן פרטים אודות הסכם הליווי:

1. מימון הפרויקט - המימון יינתן לעבודות המרתפים, המסחר והמגורים, כולל להקמת מבני הציבור. המימון אינו כולל את מגדל המשרדים.
2. המממנים והחלוקה ביניהם - שני מוסדות בנקאיים, בחלוקה שווה ביניהם. החלוקה יכולה להשתנות וכן יכולים להיוסף מממנים נוספים. התחייבות כל מממן הינה עצמאית ונפרדת להעמדת חלקו היחסי במימון בלבד.
3. סכום המימון ותנאיו -
 - (א) סכום המימון הכולל - 1.45 מיליארד ש"ח, מתוכו 400 מיליוני ש"ח אשראי פיננסי, 1,023.4 מיליוני ש"ח - מסגרת לערבויות מכר (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים) ו-26.6 מיליון ש"ח מסגרת לערבויות אחרות. סכום זה כולל את האשראי שהועמד על ידי אחד הבנקים לצורך רכישת הקרקע (כ-345 מיליון ש"ח) והוצאת ערבויות שונות ואינו בא בנוסף לו.
 - (ב) הריבית על האשראי הינה פריים + מרווח.
 - (ג) המימון יועמד כהלוואות שקליות לזמן קצר (חודש - 3 חודשים). ההלוואות תתחדשנה לבקשת הלקוחות.
 - (ד) מועד הפרעון הסופי של האשראי: 31 בדצמבר 2018, למעט לגבי ערבויות חוק מכר - 30 ביוני 2019. על אף האמור, אם לא מתקיימים התנאים למיחזור הלוואת הקרקע עד לסוף שנה זו - מועד פירעון האשראי על הקרקע יחול בסוף שנה זו. אם לא יתקיימו מלוא התנאים לקבלת המימון לבנייה העילית עד 30 בנובמבר 2014, מועד פירעון האשראי שיועמד עד אז יהיה 30 בנובמבר 2014.
4. שלבי העמדת המימון -
 - (א) המימון מחולק לארבעה שלבים: מימון לקרקע.
 - (ב) מימון עבודות הריסה, חפירה, דיפון וביסוס.
 - (ג) מימון עבודות המרתפים.
 - (ד) מימון להקמת הפרויקט.

ההסכם מפרט את התנאים שיש לעמוד בהם כדי לקבל כל אחד משלבי המימון הנ"ל.
5. בטוחות להסכם הליווי -
 - (א) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל מניות אלקטרה השקעות במידטאון.
 - (ב) משכון ראשון בדרגה על כל זכויות אלקטרה השקעות על פי הסכם המייסדים.
 - (ג) ערבות מוגבלת בסכום של אלקטרה השקעות לכל חובות מידטאון, מוגבלת לשיעור חלקה היחסי של אלקטרה השקעות במניות מידטאון.
 - (ד) ערבות מוגבלת בסכום של החברה יחד ולחוד עם ערבותה של אלקטרה השקעות לחובות כאמור בסעיף 5(ג) לעיל, ובהגבלה שבסעיף האמור.
 - (ה) שעבוד על הפרויקט ושעבודים נוספים כמקובל בהסכמי ליווי, לרבות התחייבות של מידטאון שלא לבנות את מגדל המשרדים ללא קבלת הסכמת המממנים. הזכויות לבניית מגדל המשרדים שועבדו אף הן לטובת המממנים ואין שום התחייבות או ודאות מצד המממנים למימון בניית מגדל המשרדים או להחרגתו מהשעבודים על מנת להכניס מממן אחר.
6. בהתאם להסכם הליווי, עד לקבלת אישור מהמממנים כי מידטאון פרעה את כל חובותיה וקיימה את כל התחייבויותיה על פי הסכם הליווי, מידטאון לא תשלם, במישרין או בעקיפין, למי מבעלי מניותיה ו/או מי מטעמם (וכן לבני משפחותיהם ו/או לתאגיד בשליטת בן משפחה ו/או לצד שלישי שיבוא במקומם או מטעמם) דיבידנדים, החזר הלוואות בעלים, שכר, הוצאות, דמי ניהול, דמי יעוץ, דמי השתתפות, עמלות או כל סכום המגיע ו/או שיגיע להם, בין בכסף ובין בשווה כסף וכן לא יאפשרו להם למשוך כל סכום כסף או שווה כסף לעיל. על אף האמור לעיל, מידטאון תהיה רשאית לשלם לבעלי המניות ו/או מי מטעמם תשלומים בגין שירותי שיווק ו/או בגין שירותי בניה או בגין ניהול הנדסי ו/או בגין שירותי ניהול פיננסי והכל בגבולות התקציב שאושר לפרויקט.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה - (המשך)

א. - (המשך)

7. במסגרת הסכם הליווי התחייבה אלקטרה השקעות כלפי המממנים כי לא תשלם לבעלי המניות בה או לבעלי השליטה בה החזרי הלוואות ופירעון ערבויות, תשלומי דיבידנדים או דמי ניהול אם כתוצאה מכך – (א) סכום הלוואות הבעלים באלקטרה השקעות יפחת מ- 250 מיליון ש"ח או (ב) סכום ההון העצמי המוחשי של אלקטרה השקעות, כפי שהוגדר בין הצדדים, יפחת מסך של 25% מסך המאזן של אלקטרה השקעות, שהוא שיעור שצריך להתקיים בכל עת.
8. כמו כן קובע הסכם הליווי שורה של מקרי הפרה וסעדים בגינם, כמקובל בפרויקטים בהיקף כספיים דומה, ובמבנה החזקה דומה. בהסכם הליווי הוסכם כי מיטאון תשפה ותפצה את המממנים בגין כל טענה ו/או הפסד ו/או נזק שייגרמו להם בקשר עם הפרויקט.

ב. בהמשך לאמור בבאור 10(1) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים (בדבר מזכר הבנות, לא מחייב, שנחתם בחודש דצמבר 2012), נחתם ביום 22 במאי 2013 הסכם ראשי (להלן: "ההסכם הראשי"), מותנה בתנאים מתלים ותנאי מפסיק, בין Morgal Investments LLC (להלן: "המוכר"), (תאגיד המוחזק בשרשור על ידי החברה, ומוצג בדוחות המאוחדים כחברה כלולה בשיעור החזקה של 50%), המחזיקה בזכויות הבעלות במקרקעין בשטח של כ-2,400 דונם (להלן: "פרויקט פלנטוגראד"), בסנט פטרסבורג, שברוסיה (להלן: "המקרקעין"), לבין צד שלישי מקומי (להלן: "הרוכש"), למכירת מספר מגרשים מתוכננים בשטח של כ-430 דונם, המצויים במתחם המכונה רובע 8 בפרויקט פלנטוגראד הנ"ל, לפיו ירוכש הרוכש מהמוכר, את הזכויות ביחס לשטח רובע 8 בהיקף של כ-376 אלפי מ"ר לבנייה מתוך פרויקט פלאנטוגראד (להלן: "הממכר"), בעסקה המשולבת, שחלקה במזומן בסכום מוערך של כ-45 מיליון דולר (להלן: "עסקת המזומן") וחלקה בעסקת אחוזים מתוך דירות (ומעט שטחי מסחר) שייבנו על ידי הרוכש בסכום מוערך של כ-63 מיליון דולר (להלן: "עסקת הקומביניציה").

להסכם הראשי צורפו הסכמים (שתנאיהם העיקריים מפורטים להלן) אשר ייחתמו על-ידי הצדדים אם וככל שיתקיימו התנאים המתלים כמפורט להלן:

תנאים מתלים עיקריים, תנאי מפסיק ובטחונות

1. תנאים מתלים

מכירת הממכר על פי ההסכמים מותנית בהתקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן עד יום 31 בדצמבר 2013 או למועד אחר שייקבע בהסכמה בין הצדדים (להלן: "המועד הקובע"):

- א. אישור האורגנים המוסמכים של המוכר ושל הרוכש להתקשרות בהסכם העיקרי ובהסכמים נוספים;
- ב. קבלת כל האישורים הרגולטוריים לצורך הקמת הפרויקט על ידי הרוכש ובכלל זה אישור תב"ע בגין הקרקע.
- ג. הסרת המשכנתא הקיימת על הנכס הרשומה לטובת חברה קשורה של המוכר והעברת הממכר לרוכש כשהוא נקי וחופשי משעבודים;
- ד. שמירה בתוקף על הסכם שנחתם בנוגע לאספקת חימום עבור הבנייה בחלקות עסקת המזומן.

2. תנאי מפסיק

תוך שישה (6) חודשים מהמועד הקובע, על הרוכש (בשיתוף פעולה מלא ובמאמץ הדדי של הצדדים) לקבל אישור ממצפה כוכבים, הנמצא בסמוך לפרויקט פלנטוגראד, לפרויקט המתוכנן על ידי הרוכש על חלקות עסקת המזומן וחלקות הקומביניציה (להלן: "אישור מצפה הכוכבים"). ככל שאישור מצפה הכוכבים לא יתקבל עד למועד הנ"ל, יעמדו לזכות המוכר והרוכש 60 ימים נוספים על מנת לנסות ולקבל את האישור המבוקש. במידה ובתום 60 הימים הנוספים לא יתקבל אישור מצפה הכוכבים, לכל צד תהיה זכות ביטול של ההסכם הראשי וההסכמים הנוספים תוך השבת המצב לקדמותו והן מבחינת התשלומים הן מבחינת הזכויות בקרקע. לעניין זה יצוין, כי נכון למועד דוח זה, למוכר יש אישור ממצפה הכוכבים לאישור בנייה התואמת את ה-PPT (תב"ע).

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה - (המשך)

ב. - (המשך)

3. תשלומים ובטחונות

הרוכש שילם ב-1 באוגוסט 2013, סך של 1.5 מיליון דולר למוכר בהם רשאי המוכר לעשות שימוש לצורך קידום פרויקט פלנטוגראד (להלן: "דמי הרצינות"). אם וככל שמלוא התנאים המתלים יתקיימו, דמי הרצינות ינוכו מהתמורה בעסקת המזומן.

בין הצדדים נקבעו מנגנוני הגנה בדבר דמי הרצינות והתאמתם בשל אי קיום תנאים מתלים ו/או סירוב המוכר ו/או הרוכש לחתום על הסכמים נוספים.

- (א) סה"כ שטח קרקע לבנייה למגורים בכל פרויקט פלנטוגראד הינו 126.02 הקטר (1 הקטר = 10,000 מ"ר). סה"כ שטח לבנייה למגורים בכל רובע 8 הינו 30.89 הקטר.
- (ב) סה"כ שטח שטחי הדירות שעתידות להיבנות על-ידי המוכר ועל חשבוננו, בעתיד, במסגרת ה-PPT, שעתידי להיות מאושר על-ידי המוכר, הינם 180,486 מ"ר (להלן: "המטרים הקובעים").
- (ג) המחיר עבור עסקת המזומן הינו 250 דולר כפול סה"כ המטרים הקובעים כאמור בסעיף 1 לעיל, היינו סך מוערך של כ-45 מיליוני דולר (אשר חלק החברה בו הינו 50% בשרשור סופי). התמורה בעסקת המזומן תשולם למוכר בתשלומים רבעוניים שווים, במשך תקופה של שנתיים וחצי, החל מהמועד הקובע.

עסקת הקומבינציה

(א) הסכם בקשר עם עסקת הקומבינציה ייחתם במועד הקובע ולאחר שנתקיימו כל התנאים המתלים שהינם חלק מההסכם הראשי. הוצאתה לפועל של עסקת הקומבינציה תהיה תלויה גם בהתקיימות הסיכומים בין הצדדים בנושאי התשתיות כפי שאלו יוסדרו בהסכם התשתיות שייחתם בין הצדדים במועד הקובע ויתואר להלן, וכן בהתקיימות כל יתר תנאי הסכם עסקת הקומבינציה שהעיקרי שבהם הינו הוצאת היתרי בנייה על ידי הרוכש לפרויקט המתוכנן להיבנות על ידו על חלקות במסגרת עסקת הקומבינציה (להלן: "חלקות הקומבינציה") עד למועדים שסוכמו בין הצדדים לשם כך.

(ב) על פי הסכם עסקת הקומבינציה, מוענקת לחברת פרויקט מקבוצת הרוכש זכות שכירות בחלקות הקומבינציה מיום חתימת הסכם הקומבינציה למשך 6 שנים.

(ג) הפרויקט שאותו מתכנן הרוכש להקים על חלקות הקומבינציה חולק על ידו לארבעה שלבים. ביחס לכל אחד משלבים אלה סוכם בין הצדדים מועד לפיו אמור הרוכש להוציא היתר בנייה. היתרי הבנייה אמורים להתקבל כדלהלן: השלב הראשון - בינואר 2017, השלב השני - ביולי 2017, השלב השלישי - בינואר 2018 והשלב הרביעי והאחרון - ביולי 2018. כל המועדים הנ"ל כפופים לכך שהמוכר מצדו יעמוד בכל לוחות הזמנים שהוא התחייב להם בנוגע לתשתיות. בהקשר זה סוכם שאם הרוכש לא יעמוד במועדים הנ"ל בנוגע לתשתיות, תקופת השכירות תוארך בהתאם. בנוסף הוסכם על תקופת "גרייס" של שמונה חודשים ביחס למועדים הנ"ל של היתרי הבנייה.

(ד) תקופות הבנייה שסוכמו (משלב הוצאת היתר הבנייה ועד לשלב המסירה הסופית של הדירות כולל קבלת המקבילה הרוסית לטופס 4 (commissioning permit) וכולל תקופה לצורך ביצוע כל התיקונים וההתאמות שיידרשו על פי הערות המוכר/הדייר עד למסירה הסופית):

- (1) ביחס לשלב הראשון - 33 חודשים ממועד הוצאת היתר הבנייה לשלב זה.
- (2) ביחס לשלב השני - 33 חודשים ממועד הוצאת היתר הבנייה לשלב זה.
- (3) ביחס לשלב השלישי - 32 חודשים ממועד הוצאת היתר הבנייה לשלב זה.
- (4) ביחס לשלב הרביעי - 31 חודשים ממועד הוצאת היתר הבנייה לשלב זה.

(ה) הסכם עסקת הקומבינציה קובע שתוך 180 יום ממועד קבלת כל אחד מהיתרי הבנייה לכל אחד מהשלבים הנ"ל, על הרוכש לרכוש את החלקות הרלוונטיות מתוך חלקות הקומבינציה באמצעות חתימה על סדרה של מסמכים בהתאם להוראות הדין הרוסי וכן על מסמכים נוספים בהתאם להסכם בין הצדדים.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה - (המשך)

ב. - (המשך)

3. תשלומים ובטחונות - (המשך)

עסקת הקומבינציה - (המשך)

(i) המוכר יהיה זכאי ל-15% מהשטחים הבנויים הניתנים למכירה (דירות ושטחי מסחר) שייבנו בחלקות הקומבינציה.

(z) המחיר הרעיוני של עסקת הקומבינציה, בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכם, מוערך ב-63 מיליוני דולר (להלן: "מחיר עסקת הקומבינציה") (אשר חלק החברה בו הינו 50% בשרשור סופי).

הסכם התשתיות

הסכמי התשתיות שייחתמו על ידי המוכר בין מועד חתימת ההסכם הראשי לבין המועד הקובע הנוגעים במישרין או בעקיפין לרובע 8 - יתואמו עם הרוכש ויאושרו על ידו מראש, אך הוא לא יוכל להתנגד לחתימתם מטעמים בלתי סבירים. כל הסכמי התשתיות הנ"ל יומחו באופן מלא או חלקי (בהתאם לחלוקת הבעלות בין המוכר לבין הרוכש) על ידי המוכר לרוכש במועד הקובע.

ההשלכות על החברה

בתקופת הדוח השלים המוכר את חתימת ההסכם עם הרוכש, המותנית בתנאים מתלים, ולכשיושלמו התנאים המתלים השונים, עשויות להיות לתוצאותיה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה. בשלב זה, לא ניתן להעריך האם ומתי תשתכלל העסקה לכדי עסקה מחייבת.

ג. במסגרת אישור דירקטוריון החברה מיום 22 באפריל 2013 הוחלט לאשר הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של עד 50 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 25 באפריל 2013 סך של 50,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב וזאת בתמורה כוללת ברוטו של 63.9 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו על דרך של הרחבת סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור. מדרוג אישרה לחברה בחודש אפריל 2013 דירוג A1 באופק דירוג יציב לאגרות החוב בסך של 50 מיליון ש"ח ערך נקוב שהונפקו במסגרת הרחבת סדרה ג'.

ד. ביום 14 ביוני 2013 חתמה החברה על הסכם בדבר מכירת קבוצת דביס. בדבר סיווג המכירה כפעילות מופסקת ותוצאות המכירה ראה באור 4 לעיל.

ה. ביום 5 במרס 2013, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה, הסדר במסגרת קבוצת אלקו בדבר תיחום פעילות. ההסדר מתווה מנגנון של הפניית הצעות עסקיות המגיעות לאלקו החזקות בע"מ אל החברה ו/או אל חברות בת שלה, על-פי תחומי פעילות המוגדרים בהסדר. יצוין כי החברה פעלה כבר לפי ההסדר האמור עוד לפני קבלת ההחלטה האמורה.

ו. בהמשך לאמור בבאור 27ב'1(ז) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הסכם השקעה שנחתם ביום 27 בדצמבר 2012 במבט לנגב בין קרן נוי וזיסאפל לבין מבט לנגב ומבט לנגב תפעול ולבין החברה, מנרב אחזקות בע"מ וזיסאפל, התמלאו ביום 18 במרס 2013 התנאים המתלים והסכם ההצטרפות נכנס לתוקף.

ז. ביום 18 במרס 2013 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח (כ-14.09 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 10 באפריל 2013.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה - (המשך)

ח. בתקופת הדוח רכשה החברה באמצעות חברה בת בשליטה מלאה, 50% ממניות חברה (אשר מטופלת בדוחות הכספיים בהתאם לשיטת השווי המאזני), אשר פועלת בתחום האלקטרו-מכני באנגולה (להלן - החברה האנגולזית). רכישת החברה האנגולזית היתה בתמורה אפס, תוך קביעת מנגנון להשתתפות ברווחים העולה על חלק השותפים בחברה האנגולזית, אשר ייוחסו למוכרים בהתאם לשיעורים שנקבעו בהסכם. הקצאת עלות הרכישה כאמור, אשר בוצעה על ידי מומחה חיצוני בלתי תלוי הביאה לכדי רישום של מוניטין שלילי, אשר נזקף לדוח הרווח וההפסד של החברה בתקופת הדוח (במסגרת סעיף חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו) בסך של כ-4 מיליוני ש"ח.

ט. בהמשך לאמור בבאור 27א' (3) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הגשת בקשות לאישור התובעות כייצוגיות בעילה של הפרת הוראות חוק החנייה לנכים, סבורה הנהלת החברה הבת, בהסתמך על יועציה המשפטיים, כי לאחר אישור בקשות ההסתלקות, שהוגשו ביולי 2013, תיאלץ החברה הבת לשלם לתובעים סכום שאינו מהותי לחברה.

י. בהמשך לאמור בבאור 9ב' (3) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר פרויקט דאבליו פריים בע"מ, הכירה חברה מאוחדת וכפועל יוצא החברה בתקופת הדוח בהכנסה של כ-1 מיליון ש"ח, עבור מכירת 2 זכויות בקרקע המהווים כ-1% מסך זכויות החברה ודבליו פריים בע"מ במקרקעין וזאת לאור השתכללות הקבוצה.

סה"כ החברה ביחד עם חברת דבליו פריים בע"מ, המחזיקות במשותף בפרויקט דבליו, מכרו עד כה 75% מהזכויות שרכשו במשותף בקרקע.

יא. בהמשך לאמור בבאור 9ב' (1) ובבאור 15 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר מלאי מקרקעין לבנייה בחו"ל, להלן עדכונים עיקריים שחלו:

1. בולגריה - וורנה (פרויקט בוטניק): בתקופת הדוח, התקבל היתר אכלוס לשלב א' בפרויקט בוטניק בבולגריה הכולל 99 דירות ב-3 בניינים. בתקופת הדוח נמכרו 7 יח"ד נוספות (סה"כ 45 יח"ד).

2. בולגריה - וורנה (פרויקט וילה): בתקופת הדוח הגישה חברה מאוחדת תביעה בבית משפט מקומי בוורנה בקשר לבקשתה לקבלת היתר בניה שנדחה על ידי העירייה לאור סירוב העירייה לקבלת הסדר פיצוי לגדיעת עצים. לאור חידוש מו"מ עם העירייה, משכה החברה המאוחדת את התביעה מבית המשפט. להערכת הנהלת החברה המאוחדת, בהסתמך בין היתר על חוות דעת יועציה המקצועיים, לחברה המאוחדת המקומית בבולגריה סיכויים גבוהים לקבלת היתר בנייה ביישום אחת מחלופות הבנייה האפשריות העומדות בידי החברה המאוחדת. בהתאם לאינדיקציה לירידת שווי, רשמה החברה בתקופת הדוח הפחתה בשל ירידת ערך מלאי המקרקעין האמור (מלאי שמסווג לזמן קצר) בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

3. בולגריה - וורנה (פרויקט הילס): בהתאם לאינדיקציה לירידת שווי, רשמה החברה המאוחדת בתקופת דוח הפחתה בשל ירידת ערך מלאי המקרקעין האמור (מלאי שמסווג לזמן ארוך) בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

יב. ביום 18 באוגוסט 2013 חתמה חברת אלקטרה בניה בע"מ - חברה בת עם חברת מפעלי תחנות בע"מ (להלן: "מפעלי תחנות"), חברה בת של חברת נצבא החזקות 1995 בע"מ, על הסכם על פיו תקים החברה הבת עבור מפעלי תחנות 10 בנייני מגורים הכוללים כ-628 יחידות דירות במתחם קסם, בראש העין, בעלות כוללת של כ-415 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה.

החברה הבת צפויה להתחיל בביצוע עבודות הבניה לאחר קבלת צו התחלת העבודה בכפוף לקבלת היתר בניה להקמת יחידות הדיור האמורות מאת מפעלי תחנות, אשר להערכת מפעלי תחנות בלבד, צפוי להינתן בתוך כ-6 חודשים. עבודות הבניה צפויות להימשך כ-36 חודשים ממועד תחילת הבניה. בהתאם להסכם האמור, למפעלי תחנות הזכות להפחית את מספר הבניינים ל-8 בניינים שיכללו 496 יחידות דיור ומאידיך זכאית מפעלי תחנות להגדיל את כמות הדירות עד לכ-1,190 יחידות דיור.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה - (המשך)

- יג. ביום 20 בספטמבר 2013 נחתם הסכם בין החברה ושיכון ובינוי בע"מ לבין ארז חשמל בע"מ למכירת החזקותיה של ארז חשמל בפי.אס.פי השקעות בע"מ (להלן: "פי.אס.פי") לחברה ולשיכון ובינוי בחלקים שווים, בכפוף למספר תנאים מתלים, כך שלאחר מכן תחזיק החברה ב-50% ממניות פי.אס.פי.
- יד. ביום 30 ביולי 2013 אושרה בכנסת בקריאה שנייה ושלישית התכנית הכלכלית לשנים 2013-2014 (חוק התקציב), אשר כוללת בין היתר שינויים פיסקאליים אשר מטרתם העיקרית היא העמקת גביית המסים לאותן השנים.
השינויים האמורים כוללים, בין היתר, העלאת שיעור מס החברות מ-25% ל-26.5%.
יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2013 מחושבות לפי שיעורי המס החדשים, שחקיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך המאזן.
בעקבות שינוי שיעורי המס האמורים לעיל, חל גידול בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח ביתרת ההתחייבות בגין מסים נדחים, נטו ליום 30 בספטמבר 2013.
- טו. בתקופת הדוח חל שינוי משמעותי בשערי החליפין של האירו והרובל מול השקל שהינו מטבע הפעילות של החברה. עיקר החשיפה נובע מפעילויות חוץ שמטבע הפעילות שלהן הינו אירו ורובל ואשר בגין נזקף הפסד כולל אחר, נטו, בשל התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך של 45,233 אלפי ש"ח ובסך של 1,297 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים, בהתאמה, שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013.

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 בספטמבר 2013 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 בספטמבר 2013

תוכן העניינים

עמוד

44	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
45	נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה
46	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
47-48	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
49	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של חברת אלקטרה בע"מ

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2013 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב,
20 בנובמבר 2013

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2012	2013	
2012	בלתי מבוקר		
מבוקר	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
130,726	125,564	288,844	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	9,876	השקעות לזמן קצר
162,622	148,822	189,787	לקוחות
12,168	9,506	20,079	חייבים ויתרות חובה
131,294	131,388	116,383	הכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה
42,650	45,762	48,533	מלאי זכויות במקרקעין
33,562	17,718	68,846	יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>513,022</u>	<u>478,760</u>	<u>742,348</u>	
			נכסים לא שוטפים
710	535	452	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
61,862	60,300	58,208	רכוש קבוע
25,108	25,343	24,690	נכסים בלתי מוחשיים
(* 17,003)	(* 11,344)	14,441	מסים נדחים
(* 1,525,602)	(* 1,452,712)	1,364,539	נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות לרבות מוניטין, נטו
<u>1,630,285</u>	<u>1,550,234</u>	<u>1,462,330</u>	
<u>2,143,307</u>	<u>2,028,994</u>	<u>2,204,678</u>	
			התחייבויות שוטפות
(** 52,318)	43,271	77,784	אשראי מתאגידים בנקאיים
75,188	75,736	84,756	חלויות שוטפות של אגרות חוב
			חלות שוטפת בגין אגרות חוב של החברה, המוחזקות ע"י חברה מוחזקת
48	-	48	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
201,629	(** 156,596)	231,302	זכאים ויתרות זכות
(* 107,257)	(* ** 99,442)	106,066	התחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה
151,030	115,686	108,666	יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות
(** 26,329)	18,919	53,141	
<u>613,799</u>	<u>509,650</u>	<u>661,763</u>	
			התחייבויות לא שוטפות
210,620	229,312	162,878	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
407,269	434,064	419,798	אגרות חוב
-	72	-	אגרות חוב של החברה המוחזקות על ידי חברה מוחזקת
43,389	-	48,394	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(* 14,979)	(* 13,322)	14,804	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,500	-	1,500	יתרת זכות לא שוטפת עם חברה מוחזקת
40,314	34,239	50,015	מסים נדחים
<u>718,071</u>	<u>711,009</u>	<u>697,389</u>	
(* 811,437)	(* 808,335)	845,526	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>2,143,307</u>	<u>2,028,994</u>	<u>2,204,678</u>	
			(* הוצג מחדש.
			(** סווג מחדש.

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

יצחק ניסים סמנכ"ל כספים	איתמר דויטשר מנכ"ל	מיכאל זלקינד יו"ר הדירקטוריון	20 בנובמבר 2013 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-----------------------	----------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
1,059,637	237,914	268,521	789,733	794,550	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
51,973	11,747	11,914	38,102	34,004	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים מחברות מוחזקות
1,111,610	249,661	280,435	827,835	828,554	סה"כ הכנסות
975,783	217,323	245,562	727,419	731,991	עלות העבודות והשירותים
41,409	9,258	7,487	33,591	23,862	עלות העבודות והשירותים מחברות מוחזקות
1,017,192	226,581	253,049	761,010	755,853	סה"כ עלות העבודות והשירותים
94,418	23,080	27,386	66,825	72,701	רווח גולמי
(55,305)	(12,318)	(15,065)	(41,144)	(44,991)	הוצאות הנהלה וכלליות
10,893	2,839	3,523	7,931	9,856	דמי ניהול בגין חברות מוחזקות
(2,602)	(516)	14,363	(2,528)	18,876	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
108,188	28,507	69,474	86,822	119,274	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
61,174	18,512	72,295	51,081	103,015	
155,592	41,592	99,681	117,906	175,716	רווח תפעולי
10,182	2,035	1,667	10,881	7,542	הכנסות מימון
(55,042)	(15,124)	(19,884)	(41,932)	(50,690)	הוצאות מימון
4,035	676	973	2,782	2,648	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(40,825)	(12,413)	(17,244)	(28,269)	(40,500)	הוצאות מימון, נטו
114,767	29,179	82,437	89,637	135,216	רווח לפני מסים על ההכנסה
(9,969)	(3,074)	(8,756)	(8,951)	(12,263)	מסים על ההכנסה
104,798	26,105	73,681	80,686	122,953	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
(*) (2,768)	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכניות להטבה מוגדרת
(*) (1,025)	-	-	-	-	חלק החברה בהפסד כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
(747)	(2,605)	(336)	(2,706)	3,300	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
7,095	25,047	(1,764)	28,044	(44,909)	חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו המיוחס לחברות מוחזקות
2,555	22,442	(2,100)	25,338	(41,609)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
107,353	48,547	71,581	106,024	81,344	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

(*) הוצג מחדש.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2012	2013	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

104,798	26,105	73,681	80,686	122,953	רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
9,535	2,406	2,538	7,070	7,511	פחת והפחתות
251	609	365	425	(43)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
21	57	37	16	(4,596)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נטו
-	-	(30)	-	(86)	עליית ערך ניירות ערך סחירים
7,276	1,742	802	5,534	2,753	עלות תשלום מבוסס מניות
9,969	2,715	8,756	7,723	12,263	מסים נדחים, נטו
2,847	523	7,897	(595)	15,446	שחיקת (שערוך) חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, נטו
(** 19,399	(** 4,000	2,000	(** 9,007	58,141	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
(108,188)	(28,507)	(69,474)	(86,822)	(119,274)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות המיוחסת לחברות מוחזקות
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(54,423)	(2,261)	(26,021)	(40,623)	(27,165)	עלייה בלקוחות
(4,784)	(3,455)	(20,078)	(6,014)	(23,533)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
7,201	1,764	33,805	7,107	14,911	ירידה בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
3,878	2,861	(3,135)	766	(5,883)	ירידה (עליה) במלאי וזכויות במקרקעין
32,856	(* (25,016)	5,683	(* (12,909)	29,673	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
9,340	(* 2,576	9,338	(* 1,345	(2,750)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
45,788	(8,865)	(21,296)	10,444	(42,364)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(19,034)	(48,851)	(68,813)	(97,526)	(84,996)	סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
85,764	(22,746)	4,868	(16,840)	37,957	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

(* סווג מחדש.

(** סווג מחדש - ראה באור 2.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(116,814)	(3,408)	164,835	(48,438)	188,516	השקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת, נטו
(14,478)	(3,080)	(1,720)	(10,675)	(6,844)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
36	5	114	30	8,001	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	-	-	-	(9,790)	השקעה בניירות ערך סחירים
21,760	11,388	115	21,592	437	גביית חובות לזמן ארוך
(395)	(154)	(62)	(348)	(123)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(109,891)	4,751	163,282	(37,839)	180,197	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(50,000)	-	-	(50,000)	(50,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
7	-	-	7	1	הנפקת הון מניות
(2,052)	125	(228)	(2,083)	(9)	מימוש (רכישת) מניות אוצר, נטו
101,500	-	-	100,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
176,571	71,035	-	176,571	63,571	הנפקת אגרות חוב, נטו
(67,014)	-	-	(42,821)	(51,264)	פרעון איגרות חוב
(86,305)	(4,545)	(4,545)	(77,547)	(22,802)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(7,275)	(5,128)	232	(13,305)	467	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
65,432	61,487	(4,541)	90,822	(60,036)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
41,305	43,492	163,609	36,143	158,118	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים של החברה</u>
89,421	82,072	125,235	89,421	130,726	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
130,726	125,564	288,844	125,564	288,844	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
					<u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>
					מזומנים ששולמו במשך התקופה בחברה עבור:
42,344	2,532	2,498	23,636	20,423	ריבית
1,704	76	82	959	429	מס הכנסה
1,497	139	27	1,324	199	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בחברה עבור: ריבית

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2013 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

סיווג מחדש - במהלך תקופת הדוח שינתה החברה את סיווג הדיבידנדים שנתקבלו מחברות בנות בדוחות על תזרימי המזומנים מתזרימי מזומנים מפעילות השקעה לתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, זאת על מנת לשקף באופן נאות ובאופן מהימן את התזרימים הנובעים מפעילות החברה באמצעות חברות בנות ואשר מנוהלות כחלק מהפעילות התפעולית השוטפת של החברה.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 18 במרס 2013 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח (כ-14.09 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 10 באפריל 2013.

ב. במסגרת אישור דירקטוריון החברה מיום 22 באפריל 2013 הוחלט לאשר הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של עד 50 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 25 באפריל 2013 50,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב וזאת בתמורה כוללת ברוטו של 63.9 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו על דרך של הרחבת סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור.

מדרוג אישרה לחברה בחודש אפריל 2013 דירוג A1 באופק דירוג יציב לאגרות החוב בסך של 50 מיליון ש"ח ערך נקוב שהונפקו במסגרת הרחבת סדרה ג'.

ג. ביום 30 ביולי 2013 אושרה בכנסת בקריאה שנייה ושלישית התכנית הכלכלית לשנים 2013-2014 (חוק התקציב), אשר כוללת בין היתר שינויים פסיקאליים אשר מטרתם העיקרית היא העמקת גביית המסים לאותן השנים. השינויים האמורים כוללים, בין היתר, העלאת שיעור מס החברות מ-25% ל-26.5%.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2013 מחושבות לפי שיעורי המס החדשים, שחקיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך המאזן ועל כן הן כוללות את השינויים האמורים לעיל, ככל שרלוונטיים לחברה. השינוי בשיעורי המס לא הוביל לשינוי מהותי ביתרת נכסי והתחייבויות המסים הנדחים ליום 30 בספטמבר 2013.

**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. מרדכי פיירמן, סמנכ"ל משאבי אנוש ומנהל
6. רונית ברזילי, סמנכ"ל ויועצת משפטית

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולסמנכ"ל הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (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 השלישי לשנת 2013 (להלן - "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דו"חות 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, 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.

20 בנובמבר, 2013

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 השלישי של שנת 2013 (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.

20 בנובמבר, 2013

תאריך

יצחק ניסים
סמנכ"ל כספים

מידטאון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ליום 30 בספטמבר 2013

(בלתי מבוקרים)

מידטאון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ליום 30 בספטמבר 2013

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על הרווח הכולל
5	דוחות תמציתיים על השינויים בהון (גרעון בהון)
6	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
7-10	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

**דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
מידטאון בע"מ**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מידטאון בע"מ** (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2013 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בגרעון בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

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 מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
 רואי חשבון**

תל-אביב, 9 באוקטובר, 2013

משרד ראשי - תל אביב	מרכז עזריאלי 1	מרכז עזריאלי 3	מרכז פורטיט	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר-שבע	משרד אילת
תל אביב, 6701101	תל אביב, 6702301	רמת גן, 5252183	ירושלים, 9439024	ת.ד. 5648	מעלה השחרור 5	פארק תעשיות עומר	בנין 10, ת.ד. 1369	ת.ד. 583
ת.ד. 16593				חיפה, 3105502		עומר, 8496500	אילת, 8810402	
תל-אביב 6116402								
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6070500	טלפון: 03-7551500	טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6909600	טלפון: 08-6375676	טלפון: 08-6371628
פקס: 03-6094022	פקס: 03-6070501	פקס: 03-5759955	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628	פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il	info@tfc.co.il	info-ramatgan@deloitte.co.il	info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il

מידטאון בע"מ
דוחות תמציתיים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		ביאור	
2012	2012	2013	2013		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
		(בלתי מבוקר)			
					נכסים
					נכסים שוטפים
4,700	12,202	426			מזומנים ושווי מזומנים
4,329	3,902	-			פיקדונות מוגבלים
2,358	60	22,784			לקוחות וחייבים
2,999	-	18,661			הוצאות שיווק ספציפיות נדחות
615,648	601,623	659,909		4	מלאי מקרקעין
630,034	617,787	701,780			סה"כ נכסים שוטפים
					נכסים לא שוטפים
-	-	668			נכס מסים נדחים
230	262	82			רכוש קבוע
230	262	750			סה"כ נכסים לא שוטפים
630,264	618,049	702,530			סה"כ נכסים
					התחייבויות והון (גרעון בהון)
					התחייבויות שוטפות
345,571	349,435	355,269		5	הלוואה מתאגיד בנקאי
1,560	-	7,976			ספקים
7,227	11,374	18,661			זכאים ויתרות זכות
268,172	251,360	278,977		6	הלוואות מבעלי מניות
6,997	-	43,502		4	מקדמות מרוכשי יחידות
629,527	612,169	704,385			סה"כ התחייבויות שוטפות
					התחייבויות לא שוטפות
185	1,858	-			התחייבות מסים נדחים
185	1,858	-			סה"כ התחייבויות לא שוטפות
629,712	614,027	704,385			סה"כ התחייבויות שוטפות ולא שוטפות
					הון (גרעון בהון)
(*) -	(*) -	(*) -			הון מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.ב.
5,777	5,573	5,777			קרן הון בגין עסקאות עם בעלי מניות
(5,225)	(1,551)	(7,632)			יתרת הפסד
552	4,022	(1,855)			סה"כ הון (גרעון בהון)
630,264	618,049	702,530			סה"כ התחייבויות והון (גרעון בהון)
					(*) מייצג סכום הנמוך מאלף ש"ח.
					9 באוקטובר, 2013
דין הופמן	איציק חממי	איתמר דויטשר	יו"ר דירקטוריון	בישיבת אישור הדוחות	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל				

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מידטאון בע"מ
דוחות תמציתיים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
5,012	-	1,349	-	2,240	הוצאות מכירה ושיווק
341	56	397	133	1,019	הוצאות הנהלה וכלליות
5,353	56	1,746	133	3,259	הפסד מפעולות רגילות
28,761	7,478	5,365	21,973	17,215	הוצאות מימון
(27,526)	(6,838)	(5,365)	(20,933)	(17,215)	בניכוי - סכומים שהונו למלאי מקרקעין
1,235	640	-	1,040	-	הוצאות מימון, נטו
6,588	696	1,746	1,173	3,259	הפסד לפני מסים על ההכנסה
(1,741)	-	(474)	-	(852)	הטבת מס
4,847	696	1,272	1,173	2,407	הפסד כולל לתקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מידטאון בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (גרעון בהון)

סך-הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
552	(5,225)	5,777	(*) -
(2,407)	(2,407)	-	-
<u>(1,855)</u>	<u>(7,632)</u>	<u>5,777</u>	<u>(*) -</u>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2013
הפסד כולל לתקופה
יתרה ליום 30 בספטמבר 2013

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2012
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי מניות
בניכוי עתודה למס
הפסד כולל לתקופה
יתרה ליום 30 בספטמבר 2012

3,106	(378)	3,484	(*) -
2,785	-	2,785	-
(696)	-	(696)	-
(1,173)	(1,173)	-	-
<u>4,022</u>	<u>(1,551)</u>	<u>5,573</u>	<u>(*) -</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2013
הפסד כולל לתקופה

(583)	(6,360)	5,777	(*) -
(1,272)	(1,272)	-	-
<u>(1,855)</u>	<u>(7,632)</u>	<u>5,777</u>	<u>(*) -</u>

יתרה ליום 30 בספטמבר 2013

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2012
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי מניות
בניכוי עתודה למס
הפסד כולל לתקופה

4,074	(855)	4,929	(*) -
859	-	859	-
(215)	-	(215)	-
(696)	(696)	-	-
<u>4,022</u>	<u>(1,551)</u>	<u>5,573</u>	<u>(*) -</u>

יתרה ליום 30 בספטמבר 2012

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

יתרה ליום 1 בינואר 2012
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי מניות
בניכוי עתודה למס
הפסד כולל לשנה

3,106	(378)	3,484	(*) -
3,058	-	3,058	-
(765)	-	(765)	-
(4,847)	(4,847)	-	-
<u>552</u>	<u>(5,225)</u>	<u>5,777</u>	<u>(*) -</u>

יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

(*) מייצג סכום הנמוך מאלף ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מידטאון בע"מ

דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(4,847)	(696)	(1,272)	(1,173)	(2,407)	תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
103	32	101	70	167	הפסד לתקופה
10,876	63,509	(12,431)	13,174	(20,426)	פחת והפחותות
(2,999)	-	(5,332)	-	(15,662)	שינוי בלקוחות וחייבים
(42,733)	(6,245)	(15,795)	(27,855)	(36,256)	שינוי בהוצאות שיווק נדחות
1,531	(9,164)	(323)	(15,506)	6,416	שינוי במלאי מקרקעין
(12,627)	-	18,319	-	47,938	שינוי בספקים
(410,700)	-	-	(410,700)	-	שינוי בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי
(1,741)	-	(474)	-	(853)	דירות מגורים
(463,137)	47,436	(17,207)	(441,990)	(21,083)	שינוי בזכאים בגין רכישת מקרקעין
					שינוי במסים נדחים
					מזומנים נטו - פעילות שוטפת
(333)	(50)	(16)	(332)	(18)	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
(4,329)	(322)	4,700	(3,902)	4,329	רכישת רכוש קבוע
(4,662)	(372)	4,684	(4,234)	4,311	פקדונות מוגבלים
					מזומנים נטו - פעילות השקעה
(*)408,100	-	9,698	(*) 408,100	9,698	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(*) (64,558)	(63,600)	12	(*) (64,558)	-	קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי
123,582	27,009	2,800	109,509	2,800	פרעון אשראי לתאגיד בנקאי
467,124	(36,591)	12,510	453,051	12,498	קבלת הלוואות מבעלי מניות
					מזומנים נטו - פעילות מימון
(675)	10,473	(13)	6,827	(4,274)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
5,375	1,729	439	5,375	4,700	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
4,700	12,202	426	12,202	426	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					נספח א' - פעולות שלא במזומן
18,933	6,465	2,541	19,779	8,005	הוצאות מימון ואחרות שהונו למלאי כנגד הלוואה
					מתאגיד בנקאי, יתרות זכות והלוואות מבעלי
					מניות
					נספח ב' - ריבית ששולמה במזומן
8,599	-	2,825	-	9,231	תשלומי ריבית שהונו למלאי

(*) סיווג מחדש.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מידטאון בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 1 - כללי

א. התאגיד המדווח:

החברה התאגדה בישראל בחודש ינואר 2011 והחלה את פעילותה ביום 14 בספטמבר, 2011. החברה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים, שטחי משרדים ומסחר כמפורט בביאור 4.

החברה הינה חברה פרטית ומניותיה מוחזקות ע"י:

ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ	-	37.5%
שם ותהילה נכסים והשקעות בישראל בע"מ	-	37.5%
אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	-	12.5%
אלקטרה נדל"ן בע"מ	-	12.5%

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34).

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הדוחות הכספיים אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 14 באוקטובר 2013.

ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

(3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל מדד ידוע בסיס 1993	שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)
-------------------------------------	---

תאריך הדוחות הכספיים:

223.80	3.537	ליום 30 בספטמבר 2013
220.84	3.912	ליום 30 בספטמבר 2012
219.39	3.733	ליום 31 בדצמבר 2012

שיעורי השינוי:

		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:
		ביום 30 בספטמבר 2013
		ביום 30 בספטמבר 2012
		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
		ביום 30 בספטמבר 2013
		ביום 30 בספטמבר 2012
		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

שיעור ריבית הפריים:

2.50	ליום 30 בספטמבר 2013
3.75	ליום 30 בספטמבר 2012
3.25	ליום 31 בדצמבר 2012

מידטאון בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 3 - תקן דיווח כספי חדש שפורסם

פרשנות חדשה שפורסמה ואינה בתוקף, ולא אומצה באימוץ מוקדם בידי החברה, אשר צפויה או עשויה להיות לה השפעה על תקופות עתידיות:

IFRIC 21 "היטלים"

הפרשנות קובעת את מועד ההכרה בהתחייבות בגין היטל מכוח חקיקה (למעט מסים על ההכנסה או קנסות). התחייבות היטל תוכר אך ורק בעת התרחשות "האירוע המחייב" בהתאם להוראות החקיקה הרלוונטית. "האירוע המחייב" הינו הפעילות אשר גורמת לתשלום היטל. כאשר האירוע המחייב מתרחש על פני תקופת זמן מסוימת, ההתחייבות תוכר בהדרגה לאורך אותה תקופה.

הפרשנות תישום למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014. יישום מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השפעת יישום הפרשנות על דוחותיה הכספיים, ובשלב זה נראה כי יישום הפרשנות במועד היישום של התקן אינו צפוי לגרום להשפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 4 - מלאי מקרקעין א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
509,436	509,436	509,436
106,212	92,187	150,473
<u>615,648</u>	<u>601,623</u>	<u>659,909</u>
<u>43,928</u>	<u>37,335</u>	<u>61,164</u>

קרקע
היוון עלויות פיתוח, מימון ומיסי רכישה (*)

(*) כולל עלויות אשראי שהונו מתחילת הפעילות

ב. ביום 14 בספטמבר 2011 חתמה החברה על הסכם לרכישת מקרקעין ברחוב דרך מנחם בגין 144 בתל-אביב מידי תנובה אגודה שיתופית לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ (להלן - "תנובה" ולהלן - "הסכם הרכישה"). תמורת הרכישה הנקובה בהסכם הרכישה הסתכמה ב-530 מיליון ש"ח כאשר 50 מיליון ש"ח שולמו במעמד החתימה, 82.5 מיליון ש"ח שולמו ביום 6 בדצמבר 2011 ויתרת התמורה שהסתכמה ל-397.5 מיליון ש"ח שולמה ביום 3 בספטמבר 2012 כנגד העברת הבעלות והחזקה במגרש. המגרש בשטח 13,564 מ"ר ובהתאם לתב"ע הקיימת, זכויות הבנייה מעל הקרקע הינן 124,263 מ"ר (ברוטו) ו-96,000 מ"ר מרתפים. זכויות הבניה כוללות לפי התוכנית דירות למגורים במגדל אחד בשטח כולל של 36,000 מ"ר (ברוטו), משרדים במגדל נפרד בשטח כולל של 75,000 מ"ר (ברוטו) ומסחר בשטח כולל של 19,000 מ"ר - 10,000 מ"ר מעל הקרקע ו-9,000 מ"ר מתחת לפני הקרקע. בשנת 2012 שילמה החברה לעיריית תל-אביב-יפו ותאגיד המים חשבונות אגרות בניה והיטלי פיתוח בגין היתר הדיפון וחפירת המרתפים בסך כ-17 מיליון ש"ח. בנוסף, שילמה החברה לתנובה סך כ-6.9 מיליון ש"ח על חשבון הזיכויים שהתקבלו מהיטלי הפיתוח הנ"ל. החברה פנתה ליועץ להגשת ערר על סכומי האגרות וההיטלים ששולמו.

בחודש אוגוסט 2012 אושרה, על ידי הוועדה המקומית, תכנית עיצוב אדריכלי למתחם ולפרויקט לפיה אושר לבניה 338 דירות במגדל המגורים, מתוכן 34 דירות המיועדות לדיור בר השגה. כמו כן, אושרה תכנית ההעמדה של המגדלים ושטחי המסחר הן במגרש של החברה והן במגרש "שירותי בריאות כללית" (להלן - "הכללית") הסמוך באופן שמסדיר את חלוקת המטלות הציבוריות, כך שאולם ספורט רב תכליתי ייבנה בתחום מגרש החברה ומשרדי העירייה ייבנו במגרש הכללית. החברה מנהלת מו"מ עם העירייה לגבי הסכמי הפיתוח במתחם, הסכם דיור בר השגה, הסכם בניית מובל תיעול חדש והסכם חכירת השטחים מתחת לדרך השירות. הסכמים אלו טרם נחתמו.

ג. יחידות הדיור אשר יוקצו לדיור בר השגה יושכרו לתקופה של 10 שנים, גובה דמי השכירות החודשיים יחושבו לפי 25% מההכנסה הממוצעת של משק בית בעשירון השביעי, על פי פרסום הדוח השנתי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. בתום תקופה של 10 שנים ממועד תחילת השכרתם בפועל של יחידות דיור אלו, תהיה רשאית החברה למכור את הדירות בשוק החופשי. כאמור לעיל, טרם נחתם ההסכם.

ד. במהלך שנת 2012 התקשרה החברה בחוזים למכירת 51 דירות למגורים בסכום כולל של כ-100 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח התקשרה החברה בחוזים למכירת 153 דירות נוספות בסכום כולל של כ-362 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ. ליום 30 בספטמבר 2013 התקבלו מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ-31.4 מיליון ש"ח. סכומי החוזים צמודים למדד תשומות הבניה וישאו מע"מ כחוק.

מידטאון בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 4 - מלאי מקרקעין (המשך)

ה. ביום 4 במארס 2013 התקשרו החברה ורואי חשבון קוסט פורר גבאי את קסירר (להלן - "הפירמה") בהסכם למכירת 16 קומות ברמת מעטפת במגדל המשרדים (כ-1,617 מ"ר ברוטו בכל קומה) וכן 475 חניות תת קרקעיות ושטחים נוספים לשימוש הרוכשת, בתמורה כוללת בסך 257 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומות הבניה בגין אוקטובר 2012. בנוסף נחתמה אופציה למכירת עד 6 קומות נוספות במגדל לשותפי הפירמה, השותפים הודיעו כי יממשו רכישה של 5 קומות. טרם נחתם ההסכם עם השותפים לגבי 5 הקומות האמורות. העסקה מותנית בתנאים מתלים שטרם התקיימו. בנוסף במהלך תקופת הדיווח, נחתמו חוזים נוספים למכירת 24 משרדים נוספים וחניות בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר בסכום כולל של כ-160 מיליון ש"ח. ליום 30 בספטמבר 2013 התקבלו מקדמות מרוכשי משרדים בסך של כ-12.1 מיליון ש"ח.

ביאור 5 - הלוואה מתאגיד בנקאי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
345,571	349,435	355,269

הלוואה מתאגיד בנקאי נושאת ריבית בשיעור של פריים+0.6%

ב. מידע נוסף:

למימון הרכישה התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "בל"ל" או "הבנק") בהסדרי מימון שעיקרם - מימון 35% מסכום הרכישה באמצעים עצמיים של החברה ("הון עצמי" ו/או הלוואות שהועמדו לחברה ע"י בעלי מניותיה) ומימון על ידי הבנק בשיעור 65% מסכום הרכישה. ביום 3 בספטמבר 2012, העמיד הבנק כאמור הלוואה בסך 344.5 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים+0.6%. האשראי הועמד לשלוש תקופות של עד 6 חודשים כל אחת, כאשר הריבית תיפרע כל מועד חידוש הלוואה לפי בחירת החברה. החברה מנהלת מו"מ מתקדם, לקראת חתימה, על הסכם ליווי לבניית הפרויקט.

ביאור 6 - הלוואות מבעלי מניות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		תנאי ריבית
	2012	2013	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
274,921	258,092	284,876	פריים + 0.4% עד פריים + 1.5%
(6,749)	(6,732)	(5,899)	
268,172	251,360	278,977	

הלוואות לרכישת מלאי מקרקעין בתוספת ריבית שנצברה בניכוי: יתרת התאמה לשווי הוגן במועד קבלת הלוואות

ב. מידע נוסף:

ביום 30 בספטמבר 2011 חתמה החברה עם בעלי מניותיה הסכם הלוואות בעלים, בו נקבעו תנאי הלוואות שהחברה תקבל מבעלי המניות למימון הרכישה ופעילות החברה. הלוואות בסך של 132.5 מיליון ש"ח, שהתקבלו במהלך שנת 2011 נושאות ריבית בשיעור פריים+0.4%. הלוואות נוספות בסך 18 מיליון ש"ח שהתקבלו בחודש מרץ 2012 נושאות גם הן ריבית כנ"ל. הלוואות הבעלים למימון יתרת תמורת הרכישה והפרויקט שניתנו לצורך הסגירה בסך של 63.4 מיליון ש"ח והלוואות מכאן ולהבא תישאנה ריבית בשיעור פריים+0.6% בדומה לריבית בפועל על הלוואות הבנק. במהלך הרבעון השלישי של 2012 התקבלה החלטה כי הלוואות גישור בסך של 8.5 מיליון ש"ח שנתקבלה מבעלי המניות באוגוסט 2011 תומר להלוואה במתכונת הלוואות הבעלים האחרות בתוקף מ-1 בינואר 2012 למפרע. לא נקבע מועד פירעון להלוואות, אולם בהתאם ללוחות הזמנים הצפויים לביצוע הפרויקט ההלוואות לא צפויות להיפרע (קרן וריבית) לפני תום שנת 2017 ובכל מקרה יפרעו רק לאחר פירעון האשראי מהבנקים.

מידטאון בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 7 - שעבודים והתקשרויות

א. שעבודים:

זכויות הקרקע שנרכשו שועבדו לטובת הבנק לצורך הבטחת פירעון האשראי שהועמד.

ב. התקשרויות:

(1) בהסכם הרכישה הופנתה החברה לסדרת הסכמים שנחתמו ביום 15 בספטמבר 2011 בין תנובה ובעלי מגרשים שכנים במתחם המע"ר הצפוני לבין עיריית תל-אביב-יפו (להלן - "העירייה") בדבר פיתוח המתחם, כפי שהוגדר בהסכם הרכישה ה"התקשרויות מועברות" כוללות: הסכם להעתקת קו מתח גבוה. העלות המיוחסת למגרש תנובה תסתכם לסך כ-2.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הסכם לסלילת דרך שירות מזרחית למתחם, אשר עלות החלק המיוחס למגרש תנובה מוערכת בסך של כ-11-10 מיליון ש"ח. הסכם מטלות מפורט, אשר מחייב את החברה לבנות מבנה עירוני, משרדים עירוניים, מחסנים עירוניים במרתפים ולהקצות חניות למבנים אלו לפי תקן החניה, וכן לבנות כיכר במסגרת השצ"פ. העלויות הצפויות לחברה מסתכמות לכ- 15.5 מיליון ש"ח. בנוסף לאמור, על החברה לשלם לעירייה כ-6.5 מיליון ש"ח בין היתר, על מנת לממן את פעולות הפיתוח של העירייה, הכוללות, בין היתר, בניית גשר מעל נחל איילון המחבר את רחוב עמק הברכה עם המתחם, בניית דרך שירות מערבית וגשר הולכי רגל מעל דרך מנחם בגין וכן לבנות את לולאת וולובלסקי, כמוגדר בהסכם. התחייבויות אלו כפופות לקבלת היתרי הבניה מהעירייה ולפיכך לא נערכו הפרשות בגין הסכמים אלו בדוחות הכספיים.

(2) בהסכם המייסדים שנחתם ב-14 בספטמבר 2011, סוכם בין היתר כי: הניהול ההנדסי וביצוע בניית הפרויקט יעשה באופן בלעדי ע"י אלקטרה או חברה מקבוצת אלקטרה באחת משתי החלופות כמפורט בהסכם. בנוסף, ניהול השיווק של הפרויקט יבוצע באופן בלעדי על ידי ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (לשעבר "פאנגאיה נדל"ן בע"מ), בתמורה לעמלות השיווק כמפורט בהסכם.

(3) החברה הגישה ערר לבית המשפט בגין שומת הרכישה שלפיה שילמה למיסוי מקרקעין בתל אביב. החברה נמצאת בדיונים בבית המשפט, ובשלב זה לא ניתן להעריך את תוצאות ההתדיינות.

ביאור 8 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. להלן פרטים לגבי עסקאות משמעותיות עם צדדים קשורים שבוצעו במהלך התקופה:

בתקופת הדוח הכירה החברה בהוצאות נדחות בגין עמלות שיווק בסך של 15,662 אלפי ש"ח.

בתקופת הדוח הוונה החברה את הוצאות המימון למלאי בגין הלוואות מבעלי מניות בסך של 8,005 אלפי ש"ח.

בתקופת הדוח מנכ"ל החברה קיבל הטבות בסך של 360 אלפי ש"ח בגין שירותי ניהול לחברה.

ב. יתרות עם צדדים קשורים ליום 30 בספטמבר 2013:

ליום 30 בספטמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	5,922
-	18,661

ספקים

זכאים ויתרות זכות (בעיקר בגין עמלות שיווק)

ג. התקשרות למכירת קומת משרדים עם בעל עניין

ב-31 ביולי התקשרה החברה עם ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ, חברה אם של בעלת מניות בחברה, בהסכם למכירת קומה 32 במגדל המשרדים וחניות. התמורה הצפויה מהמכר תסתכם לכ-18.3 מיליון ש"ח בפריסה לתשלומים. מקדמה ראשונה שולמה לנאמנות עורכי הדין של החברה.