

# **אלקטרה בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2011**  
**(בלתי מבוקרים)**

# אלקטרה בע"מ

## תוכן העניינים

### עמוד

#### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

3 - 18 לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011

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

תוכן עניינים

19 דוח סקירה של רואי החשבון

20 - 21 מאזנים מאוחדים

22 דוחות רווח והפסד מאוחדים

23 דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

24 - 28 דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי

29 - 30 דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

31 - 39 באורים לדוחות הכספיים

40 - 45 דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

46 - 49 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

# אלקטרה בע"מ

## הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "הקבוצה") לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2011

### תאור התאגיד וסביבתו העסקית

פעילות הקבוצה מבוצעת באמצעות החברה והחברות הבנות והמוחזקות שלה: ראה דו"ח תאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2010 סעיף 1.6.

למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל ובחו"ל בחמישה מגזרים עיקריים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל; מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל; מגזר שירות אחזקה וסחר; מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום; ומגזר זכיינות.

מגמת הגידול בפעילות הקבוצה בחו"ל, נמשכת גם בתקופת הדוח ומהווה חלק נכבד מכלל פעילות הקבוצה. הכנסות הקבוצה בחו"ל בתקופת הדו"ח, מהוות כ-27.7% מכלל הכנסות הקבוצה.

### שינויים בסביבה הכלכלית

בכלכלה העולמית קיימים חששות מכניסת ארה"ב למיתון וכן מהתפשטות משבר האשראי באירופה, אשר מעיבים על ההתאוששות הכלכלית, זאת יחד עם האטה בצמיחה הכלכלית ברבעון השני לשנת 2011.

בשווקי חו"ל, בהתאם לפרסומי בנק ישראל, לאחר שההתאוששות הכלכלית נמשכה ברבעון הראשון של 2011, חלה ברבעון השני של 2011 האטה בקצב ההתאוששות של הכלכלה העולמית. עיקר החולשה מתרכזת בארה"ב, באירופה (ללא גרמניה) ובמספר משקים במזרח אסיה. כתוצאה מכך עדכנו קרן המטבע הבינלאומית וה-FED את תחזיותיהם לגבי הצמיחה של משקים בעולם כלפי מטה. לדעת בנק ישראל הסיכונים המרכזיים לכלכלה העולמית הם, בין היתר, המשך העליה של מחירי הסחורות, אי היציבות הנמשכת במזרח התיכון, משבר החוב במספר מדינות באירופה ורמת החוב והגרעון של ארה"ב.

לפי התחזיות המעודכנות<sup>1</sup> הצמיחה השנתית העולמית בשנת 2011 תעמוד על כ-3%, בארה"ב כ-2.3% ובאירופה כ-1.8%. בישראל הוריד בנק ישראל את תחזית הצמיחה לשנת 2011 ל-4.8% מהערכות מוקדמות של 5.2%.

בארה"ב, הורדת דרוג האשראי, ב-5 לאוגוסט 2011, מ-(AAA) ל-(AA+) ע"י חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P והתהפכות בשוקי ההון כתוצאה מכך החלישו את הביטחון למחצית שנייה טובה יותר מבחינה כלכלית.

נכון למועד הדוח אין להרעה בסביבה הכלכלית העולמית והמקומית כאמור השפעה מהותית על האיתנות הפיננסית ומצב נזילות הקבוצה.

הקבוצה תמשיך לעקוב אחר השווקים הגלובליים והשלכות הארועים על אזורי הפעילות של הקבוצה.

<sup>1</sup> לפי Global Economic Outlook (August 2011) by AllianceBernstein

**מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל -** ראה פרוט דו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2010 סעיף 8.

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

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

**במסגרת מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל הקבוצה עוסקת בתחומים הבאים:**

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

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

**מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל -** ראה פרוט דו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2010 סעיף 23.

Electech Holdings B.V. (להלן - Electech), חברה הולנדית זרה בבעלות מלאה של החברה, מרכזת את פעילות האלקטרו-מכנית של הקבוצה מחוץ לישראל. פעילותה של Electech מתבצעת באמצעות חברות ושותפויות זרות (לפרטים נוספים על מבנה החזקות הקבוצה, ראה סעיף 1.6 בדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2010).

Electech פועלת במדינות הבאות:

- בלגיה -** תכנון והתקנה של פרויקטים בתחום מערכות מיזוג אוויר מרכזי, חימום ואינסטלציה, באמצעות קבוצת DEVIS, קבוצת חברות בלגיות.
- ניגריה -** תכנון והתקנה של פרויקטים ומכירת ציוד בתחום האלקטרו-מכני, באמצעות O.T.S המחזיקה בחברה זרה בבעלות מלאה בניגריה.
- אחרות -** תכנון והתקנה של פרויקטים בתחום האלקטרו-מכני ברוסיה, בולגריה, רומניה, אנגליה ובלרוס, באמצעות חברות בנות בחו"ל.

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

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

**מגזר שירות אחזקה וסחר -** ראה פרוט דו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2010 סעיף 36.

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

במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת בעיקר את השירותים הבאים:

1. **(FM) Facility management -** ניהול נכסים, בעיקר בנייני משרדים, חניונים וקניונים וכן באחזקה, תפעול ומתן שירותים למבנים, פרויקטים, מתקנים (לרבות מתקנים בטחונים), ציוד, כבישים ומנהרות. היקף השירות שניתן ללקוחות נקבע בהתאם לחוזה ההתקשרות עמם וכולל בעיקר תחזוקת מערכות, שירותי אבטחה, ניקיון וביטוח מבנה הנכס.
2. **שירות למערכות מיזוג אוויר -** שירות למערכות מיזוג אוויר לבנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.
3. **שירות למעילות, דרגנועים ומעלונים -** שירות למעילות, דרגנועים ומעלונים בבתי מגורים, בנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.
4. **תפעול מכוני טיהור שפכים -** תפעול מכוני טיהור שפכים עבור רשויות מקומיות על-פי חוזה התקשרות הנערכים, בדרך כלל, למספר שנים. התמורה יכולה להיות לפי מחיר לקו"ב מים מטוהרים, לפי סכום חודשי קבוע, או שילוב של השניים.
5. **סחר -** הקבוצה מייבאת מחו"ל ומשווקת בישראל גופי תאורה לתאורת פנים וחוץ, רכיבי מיתוג, ציוד עזר, ואביזרים חשמליים המשלימים את מוצרי התשתית החשמליים של הקבוצה.

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

**מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום -** ראה פרוט דו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2010 סעיף 49.

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

בתקופת הדוח, אלקטרה השקעות ריכזה את פעילותה בפרויקטים הקיימים במזרח אירופה ועיקר התשומות הושקעו בהשגת האישורים המתאימים להכשרת מלאי הקרקעות, שנרכשו בשנים 2006 ו-2007, לבנייה ולא החלה בניה משמעותית באתרים (למעט אתר אחד בבולגריה אשר בנייתו החלה כבר בשנת 2008 והוא בשלבי השגת אישורים סופיים לאיכלוס הבניין).

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

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

נכון לתאריך המאזן מסתכמת ההשקעה בפרויקטים בישראל (בעיקר בגין נדל"ן להשקעה בהקמה) בסך של כ-319.7 מיליון ש"ח ובחו"ל בסך של כ-446.6 מיליון ש"ח, ברוסיה, בולגריה, פולין, לטביה וליטא.

**מגזר זכינות (Concessions) -** ראה פרוט דו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2010 סעיף 63.

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

**מצב כספי**

נכסי הקבוצה במאזן המאוחד לתום התקופה הסתכמו לסך של כ-2,823.3 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,605.4 מיליון ש"ח בסוף שנת 2010, גידול של כ-8.4%.

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם בכ-254.8 מיליון ש"ח (כ-392.7 מיליון ש"ח בנטרול אשראי למימון נדל"ן להשקעה בהקמה שמוצג בתקופת הדוח במסגרת התחייבויות שוטפות) לעומת סך של כ-392.9 מיליון ש"ח בסוף שנת 2010.

היחס השוטף הנוכחי הינו על 1.18 ובסוף שנת 2010 הינו 1.33.

**הון עצמי**

ההון העצמי לתאריך המאזן הינו כ-740.0 מיליון ש"ח לעומת כ-647.7 מיליון ש"ח בתום שנת 2010. השינוי בהון העצמי לתאריך המאזן נובע בעיקר מהרווח הנקי לתקופה בסך של כ-72.0 מיליון ש"ח ובתוספת רווח שנזקק לקרן הון מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ בסך 20.3 מיליון ש"ח הנובעות מהשפעת השינוי בשערי החליפין של המטבעות בשווקי הפעילות בהם פועלת הקבוצה ביחס לשקל (ראה פירוט נוסף בדוח על השינויים בהון העצמי בדוחות הכספיים).

**להלן פרטים על התיסוף כאמור (מ-31.12.2010 עד 30.6.11):**

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	(3.78%)
אירו אירופי	4.35%
ניירה ניגרית	(6.10%)
רובל רוסי	4.45%

**תוצאות הפעולות**

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

רבעון 04-06/10	רבעון 07-09/10	רבעון 10-12/10	רבעון 1-3/11	רבעון 4-6/11	
748,624	686,555	713,942	738,960	744,774	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
668,211	596,669	634,262	651,672	663,488	עלות העבודות והשירותים
80,413	89,886	79,680	87,288	81,286	<b>רווח גולמי</b>
1,651	29,042	6,227	8,306	24,018	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה
(6,701)	(6,732)	(4,984)	(7,228)	(6,552)	הוצאות מכירה
(34,392)	(37,630)	(40,666)	(37,273)	(38,985)	הוצאות הנהלה וכלליות
5,089	-	(563)	-	-	הכנסה מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה
(798)	628	5,729	(591)	(2,045)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(211)	(97)	(308)	(22)	(155)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
2,878	(10,453)	(8,759)	(5,528)	(8,208)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(32,484)	(25,242)	(43,324)	(42,336)	(31,927)	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
47,929	64,644	36,356	44,952	49,359	מסים על הכנסה
13,065	12,141	9,264	9,814	12,066	<b>רווח מפעילויות נמשכות</b>
34,864	52,503	27,092	35,138	37,293	רווח מפעילות שהופסקה, נטו
10,162	=	=	=	=	<b>רווח נקי לתקופה</b>
45,026	52,503	27,092	35,138	37,293	
					<b>מיוחס ל:</b>
44,844	52,293	26,731	34,799	37,159	בעלי המניות של החברה
182	210	361	339	134	זכויות שאינן מקנות שליטה
45,026	52,503	27,092	35,138	37,293	

### הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים

הכנסות הקבוצה בחציון הראשון של שנת 2011 (להלן - תקופת הדוח) הסתכמו בכ-1,484 מיליון ש"ח לעומת כ-1,434 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-3.5%. עיקר הגידול בהכנסות בתקופת הדוח מתייחס למגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל וכן מגידול בפעילות מגזר שרות, אחזקה וסחר (ראה פירוט נוסף בסעיף דיווח בדבר מגזרים עסקיים להלן).  
ההכנסות ברבעון השני של שנת 2011 הסתכמו ב-744.8 מיליון ש"ח לעומת כ-748.6 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, קיטון של כ-0.5%.

הכנסות הקבוצה בשנת 2010 הסתכמו בכ-2,834.1 מיליון ש"ח.

### רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ-168.6 מיליון ש"ח לעומת כ-152.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-10.7%. הגידול ברווח נובע בעיקר ממגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל.

הרווח הגולמי ברבעון השני של שנת 2011 הסתכם ב-81.3 מיליון ש"ח לעומת כ-80.4 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, גידול של כ-1.1%.

הרווח הגולמי בשנת 2010 הסתכם ב-321.8 מיליון ש"ח.

### התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח, נכלל רווח משערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ-32.3 מיליון ש"ח (רווח של כ-3.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) בקשר לפרויקט אשר החברה מחזיקה בו בשיעור 25% (בשליטה משותפת עם אלקטרה נדל"ן 25% וצד ג' המחזיק בפרויקט 50%) ואשר בנייתו מבוצעת על ידי חברה מאוחדת. הרווח משערוך נכלל בהתאם לעדכון שהתקבל ביחס להערכת השווי שהתקבלה למועד הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

### הוצאות מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ-13.7 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מימון, נטו של כ-2.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המימון, נטו ברבעון השני של שנת 2011 הסתכמו ב-8.2 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מימון, נטו של כ-2.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

העלייה בהוצאות המימון נטו בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעליית המדד אשר הייתה גבוהה יותר בתקופת הדוח מאשר בתקופה מקבילה אשתקד (כ-0.38% לעומת 2.16%) דבר אשר גרם לעלייה בהוצאות המימון בסך של כ-6.6 מיליון ש"ח, עלייה בהוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות לזמן קצר וארוך בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח וכן השפעת השינוי בשערי המטבעות הזרים ובעיקר השפעת השינוי של הדולר ביחס לשקל בגין הלוואה דולרית שנתנה החברה לחברת בת בשליטה משותפת כך שבתקופת הדוח נרשמה בגין הלוואה זו הוצאות מימון של כ-2.2 מיליון ש"ח (בגין החלק העודף) לעומת הכנסות מימון של כ-6.1 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המימון, נטו בשנת 2010 הסתכמו בכ-22 מיליון ש"ח.

### רווח מפעילויות נמשכות

הרווח מפעילויות נמשכות של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ-72.4 מיליון ש"ח לעומת כ-55.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח מפעילויות נמשכות נובע בין היתר מכך שבתקופת הדוח רשמה הקבוצה רווח משערוך נדל"ן להשקעה בסך כ-32.3 מיליון ש"ח וכן מגידול ברווח של מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל.

**דיווח בדבר מגזרים עסקיים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הכנסות:				
	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2010	2011	2010	2011	
	<b>אלפי ש"ח</b>				
1,505,349	406,266	402,263	798,983	779,474	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
633,567	166,507	147,376	302,627	323,784	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
765,680	190,170	194,249	364,318	386,032	שירות, אחזקה וסחר
535	-	9,718	-	11,429	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
10,296	2,520	3,728	5,572	6,685	זכיינות
(81,278)	(16,839)	(11,418)	(37,848)	(22,214)	התאמות למאוחד
<b>2,834,149</b>	<b>748,624</b>	<b>745,916</b>	<b>1,433,652</b>	<b>1,485,190</b>	<b>סה"כ</b>

**א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל**

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-779 מליון ש"ח (כ-52% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-799 מליון ש"ח (כ-54% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-2%. הקיטון נובע בעיקר מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נרשמה בפעילות הבניה התקדמות בפרויקט משמעותי.

**ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל**

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-324 מליון ש"ח (כ-21% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-303 מליון ש"ח (כ-21% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-7% אשר נובע מהתקדמות בביצוע פרויקטים של הקבוצה.

**ג. שירות, אחזקה וסחר**

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-386 מליון ש"ח (כ-26% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-364 מליון ש"ח (כ-25% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6%. הגידול בהכנסות נובע מגידול במרבית הפעילויות של הקבוצה.

**ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום**

ההכרה בהכנסות ממכירת דירות מדווחת, על פי התקינה הבינלאומית (IFRS), עם מסירת הדירות לרוכשים.

בתקופת הדוח נמסרו 15 דירות בפרויקט בוטניק בבולגריה ובהתאם הכירה החברה בהכנסה בסך של כ-6.7 מליון ש"ח כאשר בתקופה מקבילה אשתקד, לא נמסרו דירות. כמו כן, בתקופת הדוח נמכרה זכות במקרקעין בסך של כ-4.7 מליון ש"ח.

**ה. זכיינות**

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח וכן בתקופה המקבילה אשתקד מתייחס בעיקר לפעילות זכיינות בתחום מכוני טיהור ספכים והסתכם בכ-7 מליון ש"ח בתקופת הדוח ובכ-6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.



רווח (הפסד) תפעולי מגזרי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2010	2011	2010	2011	
	אלפי ש"ח				
52,395	16,202	7,909	25,614	17,761	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
68,557	16,838	15,383	29,055	37,612	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
97,678	24,590	29,001	48,195	53,086	שרות, אחזקה וסחר
25,062	(1,225)	21,626	(2,863)	28,100	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
(2,268)	(683)	(1,205)	(1,668)	(3,063)	זכינות
(953)	-	18	(287)	(166)	התאמות למאוחד
<b>240,471</b>	<b>55,722</b>	<b>72,732</b>	<b>98,046</b>	<b>133,330</b>	<b>סה"כ</b>

**א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל**

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-18 מיליון ש"ח (כ-13% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת כ-26 מ"ש"ח (כ-26% מהרווח התפעולי מגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-31%. הקיטון ברווח התפעולי נובע בעיקר מכך שבתקופה המקבילה אשתקד רשמה הקבוצה הכנסה מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה בסך 5.1 מיליון ש"ח.

**ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל**

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-37.6 מיליון ש"ח (כ-28% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת כ-29 מ"ש"ח (כ-30% מהרווח התפעולי מגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-29%. הגידול ברווח התפעולי נובע מהתקדמות בביצוע פרויקטים של הקבוצה.

**ג. שירות, אחזקה וסחר**

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-53 מיליון ש"ח (כ-40% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת כ-48 מיליון ש"ח (כ-49% מהרווח התפעולי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-10%.

**ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום**

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-28 מיליון ש"ח (כ-21% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת הפסד תפעולי של כ-3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ונובע בעיקר מהתאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה בהיקף של כ-32.3 מ"ש"ח בתקופת הדוח.

**ה. זכינות**

ההפסד התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-3.1 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-1.7 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הגידול בהפסד 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.

**צבר עבודות**

צבר העבודות של הקבוצה ליום 30 ביוני 2011 הסתכם בכ-3,931 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,782 מיליון ש"ח בסוף שנת 2010. להלן חלוקת צבר העבודות לפי מגזרי פעילות:

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

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 30 ביוני 2011 הסתכם בכ-2,470 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,337 מיליון ש"ח בסוף שנת 2010. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-919 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2011 כאשר החלוקה בין הרבעונים הינה לינארית בסך של כ-460 מיליון ש"ח ברבעון. היתרה בסך של כ-1,551 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2012-2013.

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

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 30 ביוני 2011 הסתכם בכ-640 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-656 מיליון ש"ח בסוף שנת 2010. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-284 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2011 כאשר החלוקה בין הרבעונים הינה לינארית בסך של כ-142 מיליון ש"ח ברבעון. היתרה בסך של כ-356 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2012-2013.

ג. מגזר שרותי אחזקה וסחר:

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

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 30 ביוני 2011 הסתכם בכ-821 מליון ש"ח לעומת סך של כ-789 מליון ש"ח בסוף שנת 2010, כולל צבר פעילות תפעול מכוני טיהור שפכים בסך של כ-371 מליון ש"ח וכ-337 מליון ש"ח, בהתאמה. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-242 מליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2011 כאשר החלוקה בין הרבעונים הינה לינארית בסך של כ-121 מליון ש"ח ברבעון. היתרה בסך של כ-579 מליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2012-2029.

**נזילות ומקורות מימון**

להלן תמצית נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות נמשכת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2011		אלפי ש"ח
	2010	2011	2010	2011	
	76,949	(49,351)	(82,809)	(38,114)	
70,867	27,596	(8,822)	51,561	43,519	השקעה
(68,966)	3,607	81,691	(1,063)	21,838	מימון

מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות):

יתרות המזומנים ושווי המזומנים והשקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדונות של הקבוצה הסתכמו לסך של כ-413 מליון ש"ח לעומת סך של כ-381 מליון ש"ח בסוף שנת 2010, גידול של כ-8.4%. הגידול, נטו, נובע בעיקר מקבלת מקדמות מלקוחות בפעילות הפרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל.

תזרימי המזומנים בתקופת הדוח שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו לסך של כ-1.0 מליון ש"ח לעומת מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-38.1 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. השינוי בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מתשלום בגין מקדמות בגין מלאי מקרקעין ומלאי מקרקעין בסך 40.8 מליון ש"ח וכן מגידול בהון החוזר הנובע בין היתר מגידול בפעילות הקבוצה.

בתקופת הדוח השקיעה החברה ברכוש אחר וקבוע סך של כ-23.5 מליון ש"ח ובנדל"ן להשקעה סכום של כ-20.2 מליון ש"ח, שה"כ כ-43.7 מליון 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

**דין ובחינה של תגמול לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה**

לא חל שינוי מהותי ביחס לגמול ביחס לנתונים שהובאו בדוח התקופתי לשנת 2010.

**אירועים בתקופת הדו"ח**

- א.** במסגרת אישור הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות רגילות של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח (להלן: "תוכנית הרכישה") בבורסה או מחוץ לבורסה. התקופה לצורך ביצוע תוכנית הרכישה הינה החל ממועד אישור התוכנית ועד להחלטת הדירקטוריון להפסיקה. מחירי הרכישה, עיתויין וביצוען של הרכישות נתון לשיקול דעתה של הנהלת החברה, כמו גם ההחלטה האם הרכישות תתבצענה במסגרת המסחר בבורסה או מחוצה לו.
- לאחר בחינתו את תוצאותיה הכספיות של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.2010, ופרמטרים נוספים קבע דירקטוריון החברה כי רכישה עצמית של מניות החברה בהתאם לתוכנית הרכישה המוצעת, עומדת במבחני הרווח ויכולת הפרעון כהגדרתם של מונחים אלה בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, שכן רכישת המניות מבוצעת מתוך יתרת העודפים הראויים לחלוקה של החברה שהסתכמה, ליום 31.12.2010, לכדי 327 מיליון ש"ח ובנוסף, לא קיים חשש שהרכישה תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה, הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעון.
- למועד המאזן ביצעה החברה רכישה עצמית של 2,948 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. תמורת סכום כולל של 1,173 אלפי ש"ח אשר נכללו בקיטון בהון העצמי של החברה, כמניות אוצר. מניות אלו שנרכשו על ידי החברה הינן מניות רדומות שאינן מקנות זכויות כלשהן, כל עוד הן בבעלות החברה.
- לאחר תאריך המאזן בצעה החברה רכישה עצמית נוספת של 2,056 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ תמורת סכום כולל של 723 אלפי ש"ח.
- ב.** ראה באורים 26ה' (1) ג' ו-ד' וביאור 25ב' (2) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה בדבר אישור דירקטוריון החברה על הענקת הלוואה וכתבי אופציה למניות החברה, למנכ"ל החברה ועדכון שכרו החודשי.
- ג.** בחודש מרס 2011 חתמה החברה על מזכר הבנות בלתי מחייב לרכישת כ-99.98% ממניות חברת המחצבים הנסון (ישראל) בע"מ (להלן: הנסון). התמורה שנקבעה במזכר ההבנות מחושבת לפי שווי של 425 מיליון ש"ח (ל-100% ממניות הנסון) בתוספת נכסים פיננסיים נטו כפי שיהיו במועד השלמה ככל ותושלם העסקה. סכום זה כפוף להתאמות. החברה החלה בביצוע בדיקת נאותות. ביום 31 ביולי 2011 הסתיימה תקופת הבלעדיות של החברה לרכישת הנסון, החברה בוחנת את המשך פעולותיה בנושא זה.
- ד.** ביום 17 במאי 2011 חתמה אלקטרה השקעות, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, על הסכם עקרונות המותנה בקיומו של תנאי מתלה, לפיו רכשה מאת דאבליו פריים בע"מ (להלן: "דאבליו") המצויה בשליטת פאנגאיה בע"מ, ואשר זכאית להרשם כבעלים של כ-92% מהמקרקעין בפארק צמרת בתל אביב (להלן: "המקרקעין") מחצית מזכויותיה במקרקעין (כ-46%) בתמורה לסך של כ-83 מיליון ש"ח. יתרת הזכויות במקרקעין מוחזקות בידי צדדים שלישיים (ביניהם בעלי השליטה בדאבליו) שהתקשרו עם דאבליו בהסכם לשיתוף פעולה להקמת פרויקט על המקרקעין. בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן להקים על המקרקעין בניין מגורים ובו כ-164 דירות וכן מרתפי חנייה ומחסנים (להלן: "הפרויקט").
- בכוונת החברה ודאבליו לפעול במשותף למכירת זכויותיהן במקרקעין לקבוצת רוכשים אשר תקים את הפרויקט או לחילופין יפעלו להקמת הפרויקט בעצמן בדרך של עסקה יזמית-קבלנית בליווי בנקאי כמקובל בענף הנדל"ן.
- בחודש יולי התקבל אישור הבנק להסבת 50% מהמימון הבנקאי שהועמד לחברת הבת ולפיכך נכנס ההסכם לתוקפו.
- ה.** בחודש יוני 2011 אלקטרה השקעות, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, פאנגאיה נדל"ן בע"מ וחברות נוספות אחרות חתמו על הסכם להקמת פרויקט נדל"ן למגורים, מסחר ומשרדים (להלן: הפרויקט). במסגרת הפרויקט הוקמה חברה משותפת (להלן: החברה המשותפת), בה מחזיקה אלקטרה השקעות 12.5%, אשר רכשה קרקע בתל אביב מתנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ (להלן: המוכרת), בתמורה לסך של כ-530 מיליון ש"ח (מתוכם סך של 50 מיליון ש"ח הופקד במעמד חתימת ההסכם, סך של 82.5 מיליון ש"ח ישולם ביום 6 בדצמבר 2011 וסך של 397.5 מיליון ש"ח ישולם ב-3 ביוני 2012). על הקרקע עתיד להיבנות פרויקט נדל"ן למגורים, מסחר ומשרדים.
- בין הצדדים הוסכם כי מימון פעילות החברה המשותפת בכל הקשור והנוגע לפרויקט ייעשה בדרך של נטילת מימון מבנקים ושעבוד נכסי החברה המשותפת ואם ככל שיידרש על-ידי הגורם המממן, בדרך של העמדת ערבויות ושעבוד מניות החברה המשותפת עוד התחייבו הצדדים להעמיד, כל אחד על-פי חלקו היחסי במניות החברה המשותפת, את ההון העצמי הנדרש מהפרויקט בדרך של הלוואות בעלים ו/או ערבויות בעלים. בנוסף התחייבו הצדדים, בהתאם להוראות הסכם רכישת הקרקע להעמיד ערבויות בעלים צולבות למלוא חובות והתחייבויות החברה המשותפת על-פי הסכם הרכישה.
- בין הצדדים נחתם הסכם בעלי מניות בו הוסדר אופן ניהול החברה המשותפת. בין היתר הוסכם כי החברה ו/או חברה בשליטתה תהיה הקבלן הראשי לניהול ההנדסי ובניית הפרויקט בהיקף המוערך למועד הדוח בכ-800 מיליון ש"ח. הפרויקט צפוי להימשך 6 שנים ועלותו הכוללת, בהתאם לתכנון הקיים במועד זה, צפויה להיות 1.6 מיליארד ש"ח.
- ו.** ביום 13 ביוני 2011 אשררה מעלות סטנדרט אנד פור את דירוג "A" של החברה, ובאותה עת עדכנה את תחזית הדירוג ליציבה משלילית.

- ז. בתקופת הדוח התקשרה חברת בת, באמצעות שותפות המוחזקת על ידה בשיעור של 25%, עם בעל השליטה בה ועם חברה אחות של החברה, בהסכמי שכירות לתקופה של כ-125 חודשים של משרדים וחניות במגדל אלקטרה. כמו כן, הוענקו לבעל השליטה ולחברה האחות אופציות להארכת חוזי השכירות, בהתאם לתנאים הקובעים בהסכמים.
- ח. בתקופה שממועד תאריך המאזן (30 ביוני, 2011) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (22 באוגוסט, 2011), חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

**להלן פרטים על הפיחות כאמור (מ-30.6.11 עד 17.8.11):**

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	3.05%
אירו אירופי	2.80%
ניירה ניגרית	3.57%
רובל רוסי	0.79%

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 השני של שנת 2011 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (30 בספטמבר, 2011).

**אירועים לאחר תקופת הדו"ח**

- א. בחודש יולי 2011 הודיעה הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל (להלן: "רשות החשמל") על פקיעת הרישיון המותנה של חברה קשורה להקמת מתקן לאנרגיה אגורה לייצור חשמל בטכנולוגיה של אגירה שאובה וזאת בשל אי עמידה באבן הדרך הקבוע ברישיון האמור להצגת היתר בנייה למתקן.
- להערכת החברה הקשורה, בהתבסס בין היתר על חוות דעת יועציה המשפטיים, קיימים סיכויים קלושים שרישיון מותנה חדש לא יונפק על ידי רשות החשמל לפרויקט האמור.
- ב. ביום 22 באוגוסט, 2011 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ב' ו-ג') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח (להלן: "תוכנית הרכישה"). התקופה לצורך ביצוע תוכנית הרכישה הינה החל ממועד אישור התוכנית ועד להחלטת הדירקטוריון להפסיקה. מחירי הרכישה, עיתוין וביצוען של הרכישות נתון לשיקול דעתה של הנהלת החברה. רכישת אגרות החוב, ככל שתיעשה, תיעשה באמצעות החברה ו/או באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה.
- ג. ביום 22 באוגוסט, 2011 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליון ש"ח.

### דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם

#### **מדיניות התאגיד בניהול סיכוני השוק והפיקוח עליה**

האמצעים שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכוני שוק הם כדלקמן:  
החברה נוהגת לעשות שימוש באופציות מטבע ובנגזרים אחרים. עסקאות אלה נעשות עם תאגידים פיננסיים גדולים בארץ ובחוץ לארץ ומבוצעות למטרות הגנה.  
יתרות המזומנים שנוצרות מעת לעת מופקדות בבנקים בעלי דירוג פיננסי גבוה ובניירות ערך סחירים.  
הנהלת החברה מדווחת לדירקטוריון מעת לעת על סיכוני השוק וחשיפת החברה אליהם. האמצעים שנקטים להקטנת הסיכונים מובאים לידיעת הדירקטוריון ולאישורו.

#### **האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק**

הקבוצה מקיימת אמצעי פיקוח על מימוש מדיניותה בתחום ניהול הסיכונים באמצעות דיווחים במסגרת ישיבות הדירקטוריון ככל שאלו נדרשים. ניהול סיכוני השוק של הקבוצה מתבצע על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. לפרטים אודות גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה ראה סעיף 83 בדוח תאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2010.

### 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 מבקר הפנימי של החברה כפי שפורטו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2010.

### פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בכל הנוגע לתעודות ההתחייבות של החברה.

**אומדנים חשבונאיים** - ראה דו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2010.

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

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

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

**דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'** - ראה דוח נספי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2011.

**דיווח אודות הבקרה בחברה ותהליך אישור הדוחות הכספיים**

דירקטוריון החברה אחראי על בקרת-העל בחברה. חברי הדירקטוריון הינם מר מיכאל זלקינד (יו"ר), מר דניאל זלקינד, גב' אורלי בן יוסף, גב' אתי בצלאל (דירקטורית חיצונית) ודני מריאן (דירקטור חיצוני) מבין חברי הדירקטוריון מכהנים 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"), בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לענין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010. הרכב חברי ועדת דוחות כספיים זהה להרכב חברי ועדת הביקורת. הוועדה מורכבת משלושה חברים וכוללת שני דח"צים:

- אתי בצלאל - דירקטורית חיצונית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית;
- אורלי בן יוסף - דירקטורית בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית;
- דני מריאן - דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית;

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 לעיל. יו"ר הוועדה לבחינת דוחות כספיים הינה גב' אתי בצלאל.

טיטוט 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 15.8.2011 נסקרו ונידונו בפני הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, ובכלל זה ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים מהותיים של החברה, והערכות שווי לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהן נסמכים נתונים בדוחות הכספיים. כמו כן, נבחנה התאמת הדוחות הכספיים לאירועים שהתרחשו בחברה. בנוסף, ניתנה התייחסות רו"ח המבקר לנושאים שהוצגו וסמנכ"ל הכספים סקר את הדוחות הכספיים. במהלך הסקירה נשאלו שאלות על-ידי חברי הוועדה וניתנו להן תשובות. כמו כן, בסיום הסקירה נערך ברור אם למי מחברי העדה 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, סמנכ"ל הכספים, מנהל הכספים וחשבות של החברה, מזכיר החברה ורו"ח המבקר.

ביום 22.8.2011 נערכה ישיבת הדירקטוריון במהלכה סקרו מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה את התוצאות הכספיות של הקבוצה, ובכלל זה הוצגו השוואות בין התקופה המדווחת לתקופות מקבילות. במהלך הדיון הבהיר רואה-החשבון המבקר של החברה סוגיות חשבונאיות העולות מן הדוחות הכספיים.

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

המלצות ועדת דוחות כספיים הועברו לעיונו של הדירקטוריון ארבעה ימים לפני התכנסותו. להערכת הדירקטוריון, פרק הזמן האמור לקבלת המלצת הוועדה הינו סביר לאור היקף ומורכבות המלצות. בישיבת הדירקטוריון האמורה השתתפו: כל חברי הדירקטוריון, מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, מזכיר החברה, רואה החשבון המבקר של החברה ומאלקו החזקות - מנהל עסקים ראשי, סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל כספים.

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

מיכאל זלקינד  
יו"ר הדירקטוריון

איתמר דויטשר  
מנכ"ל

22 באוגוסט, 2011

**נספח א' לדין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011**

אלקטרה בע"מ

בסיסי ההצמדה של המאזן - ליום 30 ביוני 2011  
(טבלה 1)

צמוד מט"ח	צמוד מדד	לא צמוד	לא כספי	סה"כ מאזן	
באלפי ש"ח					
159,541	-	221,191	-	380,732	מזומנים ושויי מזומנים
28,773	-	3,263	-	32,036	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
122,552	-	406,667	-	529,219	לקוחות
13,682	13,309	27,269	98,755	153,015	חייבים ויתרות חובה
68,911	42,344	173,739	-	284,994	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
-	-	-	280,666	280,666	מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
-	-	-	3,416	3,416	השקעות בחברות מוחזקות
86,958	1,212	13,338	-	101,508	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	-	-	126,419	126,419	רכוש קבוע
-	-	-	249,501	249,501	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
-	-	-	42,516	42,516	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
-	-	-	362,729	362,729	מלאי מקרקעין
-	-	-	248,000	248,000	נדל"ן להשקעה
-	-	-	28,504	28,504	מסים נדחים
<u>480,417</u>	<u>56,865</u>	<u>845,467</u>	<u>1,440,506</u>	<u>2,823,255</u>	סה"כ נכסים
33,552	10,699	53,835	-	98,086	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	55,581	-	-	55,581	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	-	137,953	-	137,953	אשראי למימון נדל"ן להשקעה
159,963	-	301,832	-	461,795	התחייבויות לספקים ולנותני שרותים
61,691	29,832	283,312	55,658	430,493	זכאים ויתרות זכות
76,851	15,817	129,289	-	221,957	התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה
5,731	93,727	169,068	-	268,526	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
-	333,721	-	-	333,721	אגרות חוב
-	-	-	41,848	41,848	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
-	-	-	33,311	33,311	מסים נדחים
<u>337,788</u>	<u>539,377</u>	<u>1,075,289</u>	<u>130,817</u>	<u>2,083,271</u>	סה"כ התחייבויות
<u>142,629</u>	<u>(482,512)</u>	<u>(229,822)</u>	<u>1,309,689</u>	<u>739,984</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות
<u>(96,516)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(96,516)</u>	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
<u>46,113</u>	<u>(482,512)</u>	<u>(229,822)</u>	<u>1,309,689</u>	<u>643,468</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

**נספח א' לדין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011**

**אלקטרה בע"מ**

הרכב צמוד המט"ח  
(טבלה 2)

סה"כ מט"ח	אחרים	ניירה ניגרית	דולר קנדי באלפי ש"ח	יורו	ליש"ט	דולר ארה"ב	
159,541	28,713	21,600	23	52,249	1,099	55,857	מזומנים ושויי מזומנים
28,773	-	-	-	24,659	-	4,114	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
122,552	26,673	7,452	-	85,318	1,745	1,364	לקוחות
13,682	1,918	2,551	-	5,444	220	3,549	חייבים ויתרות חובה
68,911	4,123	14,466	-	50,250	-	72	הכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה
-	-	-	-	-	-	-	מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
-	-	-	-	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
86,958	5,760	-	17,010	1,429	-	62,759	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
-	-	-	-	-	-	-	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
-	-	-	-	-	-	-	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
-	-	-	-	-	-	-	מלאי מקרקעין
-	-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
<u>480,417</u>	<u>67,187</u>	<u>46,069</u>	<u>17,033</u>	<u>219,349</u>	<u>3,064</u>	<u>127,715</u>	סה"כ נכסים
33,552	-	-	12,540	21,012	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	-	-	-	-	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	-	-	-	-	-	-	אשראי למימון נדל"ן להשקעה
159,963	10,588	5,976	-	125,380	475	17,544	התחייבויות לספקים ולנותני שרותים
61,691	10,515	11,170	-	19,999	742	19,265	זכאים ויתרות זכות
76,851	-	49,586	-	2,554	-	24,711	התחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה
5,731	-	-	-	5,731	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	-	-	-	-	-	אגרות חוב
-	-	-	-	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
-	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
<u>337,788</u>	<u>21,103</u>	<u>66,732</u>	<u>12,540</u>	<u>174,676</u>	<u>1,217</u>	<u>61,520</u>	סה"כ התחייבויות
<u>142,629</u>	<u>46,084</u>	<u>(20,663)</u>	<u>4,493</u>	<u>44,673</u>	<u>1,847</u>	<u>66,195</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות
<u>(96,516)</u>	<u>(46,569)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(59,739)</u>	<u>(1,542)</u>	<u>11,334</u>	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
<u>46,113</u>	<u>(485)</u>	<u>(20,663)</u>	<u>4,493</u>	<u>(15,066)</u>	<u>305</u>	<u>77,529</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות



**פוזיציות בנגזרים ליום 30 ביוני 2011:**

ערך הוגן	ערך נקוב	ערך נקוב	קניה/מכירה
	SHORT	LONG	
	באלפי ש"ח		
(2,155)	-	27,418	עסקאות אקדמה (Forward): (*) דולר/ש"ח
(11)	-	16,559	אירו/ש"ח
(6)	2,220	-	אירו/ש"ח

אלפי ש"ח.	43,978
אלפי ש"ח.	2,220

**האחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח:**

של סך כל פוזיציות הרכישה הינה  
ושל סך כל פוזיציות המכירה הינה

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

פירוט ליום 30.6.11 מגדל אלקטרה	פרטים על הנכס
רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב	מיקום הנכס:
בלתי מסוימים 25%	חלק החברה בנכס:
בשלבי אכלוס	מועד השלמה צפוי

לפרטים נוספים בדבר הנכס ראה דו"ח תאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2010 סעיף 61.2.

מספרי השוואה	שנת 2011 30.6.11	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 25%
31.12.10	30.6.11	
790,000	992,000	שווי הוגן של הנכס לסוף התקופה (באלפי ש"ח) <sup>1</sup>
79,010	87,759	NOI ששימש להערכת השווי בתקופה (באלפי ש"ח) <sup>2</sup>
135,108	128,380	רווחי שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
61%	84%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עד לסמוך לפרסום הדוח
43.9%	84.0%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות למועד הדוח (במצטבר לסוף תקופה)
8.00%	7.70%	שיעור תשואה משוקלל שנלקח לצורך הערכת שווי <sup>3</sup>
80-118	80-137	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בש"ח <sup>4</sup>
85-118	95-137	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה לחודש בש"ח <sup>4</sup>

ליום 30.6.11	פרטים על הערכת השווי
992,000	השווי שנקבע באלפי ש"ח
ברק, פרידמן, כהן ושות'	זיהוי מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי
חילוץ	מודל הערכת השווי

#### לפרטים נוספים ראו נספח הערכת שווי מגדל אלקטרה ליום 30.6.11

- <sup>1</sup> שווי הנכס מתייחס לשווי הנכס במצבו, לאחר הפחתה של יתרת עלויות בניה להשלמה.
- <sup>2</sup> הבניין בשלבי אכלוס ראשוניים לפיכך ה-NOI בתקופת הדוח נמוך משמעותית מה-NOI ששימש להערכת השווי.
- <sup>3</sup> טווח שיעורי היוון הינו בין 7.5% - 9% ללא שינוי בין התקופות.
- ההבדל בשיעור תשואה משוקלל בין התקופות נובע מגידול בהיקף חוזי שכירות.
- <sup>4</sup> טווח מחירי דמי השכירות מושפע, בין היתר, מהקומה ורמת גימור.

אלקטרה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2011

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

19	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
20-21	מאזנים מאוחדים
22	דוחות רווח והפסד מאוחדים
23	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
24-28	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
29-30	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
31-39	באורים לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים

-----

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקטרה בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2011 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-16% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2011 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-15% וכ-14%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 30 ביוני	
	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

309,387	249,714	380,732	מזומנים ושווי מזומנים
72,040	93,910	32,036	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
453,298	439,613	529,219	לקוחות
141,812	161,741	153,015	חייבים ויתרות חובה
315,647	286,951	284,994	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
280,015	297,809	280,666	מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
5,480	11,800	-	נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה
<u>1,577,679</u>	<u>1,541,538</u>	<u>1,660,662</u>	

נכסים בלתי שוטפים

3,281	3,318	3,416	השקעות בחברות מוחזקות
132,510	170,169	101,508	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
121,198	110,732	126,419	רכוש קבוע
(* 251,557)	(* 243,397)	249,501	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
(* 20,000)	(* 5,806)	42,516	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
271,142	266,730	362,729	מלאי מקרקעין
197,500	146,622	248,000	נדל"ן להשקעה
30,552	27,809	28,504	מסים נדחים
<u>1,027,740</u>	<u>974,583</u>	<u>1,162,593</u>	
<u><u>2,605,419</u></u>	<u><u>2,516,121</u></u>	<u><u>2,823,255</u></u>	

(\*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 30 ביוני		
	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
(* 149,728	(* 222,468	98,086	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(* 23,149	(* 22,719	55,581	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	-	137,953	אשראי למימון נדל"ן להשקעה
451,696	440,556	461,795	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
318,647	309,812	430,493	זכאים ויתרות זכות
240,479	177,723	221,957	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
1,067	7,114	-	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה
<u>1,184,766</u>	<u>1,180,392</u>	<u>1,405,865</u>	
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
203,793	147,498	263,401	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
357,814	373,725	333,721	אגרות חוב
116,026	100,371	-	הלוואה למימון נדל"ן להשקעה
32,247	17,469	5,125	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
43,944	43,587	41,848	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
19,140	26,167	33,311	מסים נדחים
<u>772,964</u>	<u>708,817</u>	<u>677,406</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות של החברה</u>
117,433	117,428	117,456	הון מניות
307,095	306,032	308,904	פרמיה על מניות
327,315	289,205	399,273	יתרת רווח
(89,558)	(70,545)	(68,487)	קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות
<u>(17,640)</u>	<u>(17,640)</u>	<u>(20,188)</u>	מניות אוצר
644,645	624,480	736,958	
3,044	2,432	3,026	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>647,689</u>	<u>626,912</u>	<u>739,984</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>2,605,419</u>	<u>2,516,121</u>	<u>2,823,255</u>	

(\* סווג מחדש.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

22 באוגוסט 2011

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2010	2011	2010	2011	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
2,834,149	748,624	744,774	1,433,652	1,483,734	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים עלות העבודות והשירותים
2,512,368	668,211	663,488	1,281,437	1,315,160	
321,781	80,413	81,286	152,215	168,574	רווח גולמי
39,038	1,651	24,018	3,769	32,324	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הכנסה מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו הכנסות מימון הוצאות מימון
(24,213)	(6,701)	(6,552)	(12,497)	(13,780)	
(148,192)	(34,392)	(38,985)	(69,896)	(76,258)	
5,624	(798)	(2,045)	(733)	(2,636)	
4,526	5,089	-	5,089	-	
(632)	(211)	(155)	(227)	(177)	
23,077	16,707	14,883	23,578	25,120	
(45,064)	(13,829)	(23,091)	(26,353)	(38,856)	
(145,836)	(32,484)	(31,927)	(77,270)	(74,263)	
175,945	47,929	49,359	74,945	94,311	
(41,104)	(13,065)	(12,066)	(19,699)	(21,880)	מסים על ההכנסה
134,841	34,864	37,293	55,246	72,431	רווח מפעילויות נמשכות
15,105	10,162	-	15,105	-	רווח מפעילויות שהופסקו, נטו
149,946	45,026	37,293	70,351	72,431	רווח נקי
148,835	44,844	37,159	69,811	71,958	רווח נקי מיוחס ל:
1,111	182	134	540	473	בעלי מניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
149,946	45,026	37,293	70,351	72,431	רווח נקי למניה לבעלי מניות החברה (בש"ח)
37.93	9.83	10.46	15.56	20.28	רווח נקי בסיסי למניה:
4.29	2.88	-	4.29	-	מפעולות נמשכות מפעולות מופסקות
42.22	12.71	10.46	19.85	20.28	
37.63	9.76	10.45	15.40	20.23	רווח נקי מדולל למניה:
4.25	2.86	-	4.25	-	מפעולות נמשכות מפעולות מופסקות
41.88	12.62	10.45	19.65	20.23	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2010	2011	2010	2011	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
149,946	45,026	37,293	70,351	72,431	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(56,934)	(17,121)	(3,692)	(39,553)	20,307	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,341)	(1,370)	2,004	193	814	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
(58,275)	(18,491)	(1,688)	(39,360)	21,121	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
91,671	26,535	35,605	30,991	93,552	סה"כ רווח כולל
					רווח כולל מיוחס ל:
90,560	26,353	35,471	30,451	93,079	בעלי מניות של החברה
1,111	182	134	540	473	זכויות שאינן מקנות שליטה
91,671	26,535	35,605	30,991	93,552	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



מיוחס לבעלי המניות של החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
117,433	307,095	327,315	3,999	(1,359)	(92,198)	(17,640)	644,645	3,044	647,689
-	-	71,958	-	-	-	-	71,958	473	72,431
רווח נקי									
רווח כולל אחר:									
-	-	-	-	-	20,307	-	20,307	-	20,307
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ									
-	-	-	-	814	-	-	814	-	814
רווח בגין עסקאות גידור									
-	-	-	-	814	20,307	-	21,121	-	21,121
סה"כ רווח כולל אחר									
-	-	71,958	-	814	20,307	-	93,079	473	93,552
סה"כ רווח כולל									
23	1,809	-	(1,809)	-	-	-	23	-	23
מימוש כתבי אופציה למניות									
-	-	-	-	-	-	(1,375)	(1,375)	-	(1,375)
הלוואה לרכישת מניות									
-	-	-	-	-	-	-	-	(491)	(491)
דיבידנד לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה									
-	-	-	-	-	-	(1,173)	(1,173)	-	(1,173)
רכישת מניות אוצר									
-	-	-	1,759	-	-	-	1,759	-	1,759
עלות תשלום מבוסס מניות									
117,456	308,904	399,273	3,949	(545)	(71,891)	(20,188)	736,958	3,026	739,984
<b>יתרה ליום 30 ביוני 2011</b>									

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
117,376	302,306	219,394	7,624	(18)	(35,264)	(17,640)	593,778	2,166	595,944	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2010 (מבוקר)</b>
-	-	69,811	-	-	-	-	69,811	540	70,351	רווח נקי
-	-	-	-	-	(39,553)	-	(39,553)	-	(39,553)	רווח (הפסד) כולל אחר: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
-	-	-	-	193	-	-	193	-	193	רווח בגין עסקאות גידור
-	-	-	-	193	(39,553)	-	(39,360)	-	(39,360)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	69,811	-	193	(39,553)	-	30,451	540	30,991	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל</b>
52	3,726	-	(3,726)	-	-	-	52	-	52	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	-	-	-	-	-	-	(274)	(274)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	199	-	-	-	199	-	199	עלות תשלום מבוסס מניות
<b>117,428</b>	<b>306,032</b>	<b>289,205</b>	<b>4,097</b>	<b>175</b>	<b>(74,817)</b>	<b>(17,640)</b>	<b>624,480</b>	<b>2,432</b>	<b>626,912</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2010</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין עסקאות גידור	קרן מעסקאות משלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
703,916	2,892	701,024	(19,335)	(68,199)	(2,549)	3,630	362,114	307,912	117,451	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2011</b>
37,293	134	37,159	-	-	-	-	37,159	-	-	רווח נקי
										רווח (הפסד) כולל אחר:
(3,692)	-	(3,692)	-	(3,692)	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
2,004	-	2,004	-	-	2,004	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור
(1,688)	-	(1,688)	-	(3,692)	2,004	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<b>35,605</b>	<b>134</b>	<b>35,471</b>	-	<b>(3,692)</b>	<b>2,004</b>	-	<b>37,159</b>	-	-	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר</b>
5	-	5	-	-	-	(992)	-	992	5	מימוש כתבי אופציה למניות
125	-	125	125	-	-	-	-	-	-	הלוואה לרכישת מניות
(978)	-	(978)	(978)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
1,311	-	1,311	-	-	-	1,311	-	-	-	עלות משלום מבוסס מניות
<b>739,984</b>	<b>3,026</b>	<b>736,958</b>	<b>(20,188)</b>	<b>(71,891)</b>	<b>(545)</b>	<b>3,949</b>	<b>399,273</b>	<b>308,904</b>	<b>117,456</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2011</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות גידור	קרן מעסקאות תשלום מבוססות מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
<b>600,181</b>	<b>2,250</b>	<b>597,931</b>	<b>(17,640)</b>	<b>(57,696)</b>	<b>1,545</b>	<b>4,684</b>	<b>244,361</b>	<b>305,252</b>	<b>117,425</b>	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2010</b>
45,026	182	44,844	-	-	-	-	44,844	-	-	רווח נקי
										הפסד כולל אחר:
(17,121)	-	(17,121)	-	(17,121)	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,370)	-	(1,370)	-	-	(1,370)	-	-	-	-	הפסד בגין עסקאות גידור
(18,491)	-	(18,491)	-	(17,121)	(1,370)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
<b>26,535</b>	<b>182</b>	<b>26,353</b>	<b>-</b>	<b>(17,121)</b>	<b>(1,370)</b>	<b>-</b>	<b>44,844</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר</b>
3	-	3	-	-	-	(780)	-	780	3	מימוש כתבי אופציה למניות
193	-	193	-	-	-	193	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<b>626,912</b>	<b>2,432</b>	<b>624,480</b>	<b>(17,640)</b>	<b>(74,817)</b>	<b>175</b>	<b>4,097</b>	<b>289,205</b>	<b>306,032</b>	<b>117,428</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2010</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
117,376	302,306	219,394	7,624	(18)	(35,264)	(17,640)	593,778	2,166	595,944
-	-	148,835	-	-	-	-	148,835	1,111	149,946
-	-	-	-	-	(56,934)	-	(56,934)	-	(56,934)
-	-	-	-	(1,341)	-	-	(1,341)	-	(1,341)
-	-	-	-	(1,341)	(56,934)	-	(58,275)	-	(58,275)
-	-	148,835	-	(1,341)	(56,934)	-	90,560	1,111	91,671
57	4,789	-	(4,789)	-	-	-	57	-	57
-	-	(895)	-	-	-	-	(895)	41	(854)
-	-	-	-	-	-	-	-	(274)	(274)
-	-	-	1,164	-	-	-	1,164	-	1,164
-	-	(40,019)	-	-	-	-	(40,019)	-	(40,019)
117,433	307,095	327,315	3,999	(1,359)	(92,198)	(17,640)	644,645	3,044	647,689

יתרה ליום 1 בינואר 2010

רווח נקי

הפסד כולל אחר:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

הפסד בגין עסקאות גידור

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מימוש כתבי אופציה למניות

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד

יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

## תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

149,946	45,026	37,293	70,351	72,431	רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
632	211	155	227	177	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
28,054	7,298	7,219	14,317	14,363	פחת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
2,056	526	547	1,306	(932)	ירידה (עלייה) בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(39,038)	(1,651)	(24,018)	(3,769)	(32,324)	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה
(3,007)	14	(39)	44	(129)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו
(15,105)	-	-	-	-	רווח ממימוש פעילות שהופסקה, נטו
(1,557)	1,053	(59)	(1,448)	(126)	שחיקה (עליית ערך) ניירות ערך סחירים
1,164	193	1,311	199	1,759	עלות תשלום מבוסס מניות
(5,266)	3,875	9,787	4,705	16,430	מסים נדחים, נטו
13,050	(8,313)	6,991	(13,884)	9,632	שערוך חייבים, התחייבויות לזמן ארוך, הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב, נטו
(4,526)	(5,089)	-	(5,089)	-	הכנסה מהסדר הפסד בגין חובות קבוצת הפציבה
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(42,649)	(12,434)	(48,459)	(27,514)	(76,280)	עלייה בלקוחות
(22,638)	(52,809)	4,187	(65,706)	(12,074)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(60,151)	(27,438)	6,956	(28,083)	31,903	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל - מעבודות בחוזי הקמה
(65,107)	(38,333)	(39,507)	(54,131)	(49,439)	עלייה במלאי, מקדמות על חשבון מלאי ומלאי מקרקעין
71,149	71,474	3,479	57,201	7,159	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
22,933	1,812	(10,142)	34,527	34,955	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
47,009	(34,766)	(38,510)	(21,367)	(16,472)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(72,997)	(94,377)	(120,102)	(108,465)	(71,398)	
76,949	(49,351)	(82,809)	(38,114)	1,033	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
	בלתי מבוקר			

אלפי ש"ח

(230)	-	(467)	(80)	(467)
33,574	4,694	(2,759)	38,819	26,790
(* (64,627)	(* (20,570)	(* (6,411)	(* (39,152)	(23,502)
(* (20,990)	(* (4,796)	(* (12,976)	(* (6,796)	(22,516)
(30,825)	(6,940)	(10,650)	(15,420)	(20,197)
8,041	111	226	322	770
15,175	-	-	-	-
96,403	55,368	15,133	70,683	15,332
35,949	47	8,970	3,651	67,504
(1,603)	(318)	112	(466)	(195)
70,867	27,596	(8,822)	51,561	43,519

## תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת  
השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות, נטו  
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים  
השקעה בחייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים  
הקמת נדל"ן להשקעה  
תמורה ממימוש רכוש קבוע  
תמורה ממימוש פעילות שהופסקה, נטו  
תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים, נטו  
גביית חובות לזמן ארוך  
מתן (קבלת) הלוואות לזמן ארוך  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)  
השקעה

## תזרימי מזומנים מפעילות מימון

57	3	5	52	23
(40,293)	-	-	(274)	(491)
(854)	-	-	-	-
(* 103,266	(* 421	(* 68,253	(* 205	68,273
-	-	(853)	-	(2,548)
(137,958)	(12,469)	(7,339)	(26,946)	(10,989)
(* 35,426	(* 9,249	(* 12,130	(* 19,771	21,929
(28,610)	6,403	9,495	6,129	(54,359)
(68,966)	3,607	81,691	(1,063)	21,838
(12,454)	1,221	436	(5,661)	4,955
66,396	(16,927)	(9,504)	6,723	71,345
242,991	266,641	390,236	242,991	309,387
309,387	249,714	380,732	249,714	380,732
-	-	61,108	-	61,108

הנפקת הון מניות  
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
בחברה מאוחדת ולבעלי המניות של החברה  
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
רכישת מניות אוצר  
פרעון הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב  
קבלת הלוואה למימון נדל"ן להשקעה  
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

## הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

## עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

## יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

## יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

## פעולות מהותיות שלא במזומן

רכישת מלאי מקרקעין לזמן ארוך כנגד זכאים ויתרות  
זכות

## מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

33,612	11,657	12,517	14,950	15,528
42,194	6,454	7,773	20,108	15,669
4,567	1,098	1,956	2,281	3,682

ריבית

מס הכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית

(\* סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2011 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

### IFRS 3 (מתוקן) - צירופי עסקים

התיקונים ל- IFRS 3 (מתוקן) עוסקים בנושאים הבאים:

#### 1. מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה

התיקון מגביל את המקרים בהם קיימת אפשרות לבחירת אופן מדידת הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לשוויין ההוגן למועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בנכסים המזוהים נטו של הישות הנרכשת. בהתאם לתיקון, אפשרות זו קיימת רק עבור סוגי זכויות שאינן מקנות שליטה המקנים לבעליהם זכות בעלות זכות לקבלת חלק יחסי (פרו-ראטה) בנכסים נטו של החברה הנרכשת במקרה של פירוק (בדרך כלל מניות). לעומתם, לסוגים אחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה, אופציות שהינן מכשירי הון בחברה הנרכשת) לא קיימת אפשרות בחירה זו ולפיכך יש למדוד אותם לפי שוויין ההוגן במועד הרכישה, למעט מקרים של הוראות מדידה אחרות הנדרשות על ידי תקני IFRS אחרים, כמו למשל IFRS 2.

התיקון מיושם למפרע מהמועד בו יושם IFRS 3 (מתוקן) לראשונה. ליישום התיקון למפרע לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

#### 2. מענקי תשלום מבוסס מניות במסגרת צירוף עסקים

התיקון מפרט את דרישות הטיפול החשבונאי במסגרת צירוף עסקים המתייחסות להחלפה של עסקאות תשלום מבוסס מניות של החברה הנרכשת (בין אם היא מחויבת או בוחרת להחליפם) בעסקאות תשלום מבוסס מניות של החברה הרוכשת. בהתאם לכך, על החברה הרוכשת לייחס סכום לתמורת העסקה ביום הרכישה וסכום כהוצאה בתקופה שלאחר מועד הרכישה. אולם, אם כתוצאה מצירוף העסקים המענק פוקע והוא מוחלף במענק חדש, אזי שווי המענק החדש בהתאם ל- IFRS 2, יוכר כהוצאה בתקופה שלאחר מועד הרכישה ולא ייכלל בתמורת הרכישה. כמו כן, אם מענקי תשלום מבוסס מניות אינם מוחלפים, אזי אם המכשירים הבשילו הם מהווים חלק מהזכויות שאינן מקנות שליטה ונמדדים בהתאם להוראות IFRS 2 ואם המכשירים לא הבשילו הם נמדדים לפי הערך שהיה משמש אם היו מוענקים מחדש במועד הרכישה, כאשר סכום זה מוקצה בין הזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הוצאה שלאחר מועד הרכישה.

התיקון מיושם למפרע מהמועד בו יושם IFRS 3 (מתוקן) לראשונה. ליישום התקן למפרע לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

#### 3. הוראות מעבר לטיפול בתמורה מותנית מצירוף עסקים שחל לפני יישום IFRS 3 (מתוקן)

התיקון מבהיר שהתיקונים ל- IFRS 7, IAS 32 ו- IAS 39 הקובעים כי תמורה מותנית בצירוף עסקים תטופל בהתאם לתקנים אלו, לא מיושמים לגבי תמורה מותנית שנצמחה בצירוף עסקים שמועד הרכישה שלו קדם למועד יישום IFRS 3 (מתוקן). לגבי תמורה מותנית כאמור, יש להמשיך ליישם את הוראות IFRS 3 לפני תיקונו. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר 2011. ליישום התקן למפרע לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

### IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

בהתאם לתיקון, ניתן להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה בגין כל רכיב של רווח כולל אחר בדוח על השינויים בהון או במסגרת הבאורים לדוחות הכספיים השנתיים. בהתאם לכך, החברה בחרה להציג את הפירוט האמור בדוח על השינויים בהון. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר 2011.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים - (המשך)

IAS 24 - גילויים בהקשר לצד קשור

התיקון ל-IAS 24 מבהיר את הגדרת צד קשור על מנת לפשט את זיהוי היחסים עם צד קשור ולמנוע חוסר עקביות ביישום הגדרה זו. בנוסף, לחברות הקשורות לממשלה ניתנת, במסגרת התיקון, הקלה חלקית במתן גילוי בדבר עסקאות עם הממשלה ועם חברות אחרות הקשורות לממשלה. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר 2011.

IAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים

בהתאם לתיקון ל-IAS 34 נקבעו דרישות גילוי נוספות בדוחות כספיים ביניים בדבר הנסיבות שסביר כי ישפיעו על השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ועל סיווגם, העברות של מכשירים פיננסיים בין רמות שונות במדרג השווי ההוגן ושינויים בסיווג נכסים פיננסיים. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר 2011. לגילויים הנדרשים לא הייתה להם השפעה מהותית על הדיווחים של החברה.

IFRIC 14 - המגבלה על נכס הטבה מוגדרת, דרישות הפקדה מזעריות ויחסי הגומלין ביניהן

התיקון ל-IFRIC 14 מנחה כיצד להעריך את הסכום בר ההשבה של נכס תכנית להטבה מוגדרת. התיקון מאפשר לחברה לטפל בתשלומים מראש במסגרת דרישת הפקדה מזערית כנכס. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2011. ליישום התיקון למפרע לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

בחודש מאי 2011 פרסם ה- IASB ארבעה תקנים חדשים: IFRS 10 דוחות כספיים מאוחדים, IFRS 11 הסדרים משותפים, IFRS 12 גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות (להלן – התקנים החדשים) וכן את IFRS 13 מדידת שווי הוגן, ותיקון שני תקנים קיימים IAS 27R (מתוקן 2011) דוחות כספיים נפרדים ו- IAS 28R (מתוקן 2011) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

התקנים החדשים יישומו למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם אם חברה בוחרת לבצעו, עליה לאמץ את התקנים החדשים כמכלול אחד (למעט דרישות הגילוי על פי IFRS 12 שניתן לאמץ בנפרד). התקנים כוללים הוראות מעבר עם הקלות מסוימות בעת היישום לראשונה.

להלן עיקרי הוראות התקנים והשפעותיהם על החברה:

IFRS 10 - דוחות כספיים מאוחדים

IFRS 10 (להלן - תקן 10) מחליף את IAS 27 בדבר הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים, וכן כולל את הטיפול החשבונאי באיחוד ישויות מובנות (structured entities) שטופלו בעבר ב- SIC 12 איחוד - ישויות למטרות מיוחדות.

תקן 10 אינו כולל שינויים בנהלי האיחוד, אך משנה את ההגדרה של קיומה של שליטה לצורך איחוד וכולל מודל יחיד לצורכי איחוד. על פי תקן 10 על מנת שתתקיים שליטה נדרש קיומם של כוח (power) וחשיפה או זכות לתשואות משתנות (variable returns) מהחברה המושקעת. כוח הינו היכולת להשפיע ולכוון את הפעילויות של החברה המושקעת, אשר משפיעות באופן משמעותי על התשואה של המשקיע.

תקן 10 קובע כי בעת בחינת קיומה של שליטה יש להביא בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות, לעומת IAS 27 לפני התיקון אשר קבע כי זכויות הצבעה פוטנציאליות יובאו בחשבון רק אם הן ניתנות למימוש באופן מיידי כאשר יש להתעלם מכוונת ההנהלה והיכולת הפיננסית למימוש זכויות אלו.

בנוסף, תקן 10 קובע כי משקיע יכול שישלוט גם אם מחזיק פחות מ-50% מזכויות הצבעה בחברה המוחזקת (שליטה אפקטיבית), וזאת בניגוד ל- IAS 27 הקיים אשר אפשר לבחור שני מודלים לאיחוד - מודל השליטה האפקטיבית ומודל השליטה המשפטית.

להערכת החברה, לתקן 10 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

IFRS 11 - הסדרים משותפים

IFRS 11 (להלן - תקן 11) מחליף את IAS 31 בדבר הטיפול החשבונאי בזכויות בעסקאות משותפות ואת SIC בדבר פרשנות לטיפול החשבונאי בהשקעות לא כספיות על ידי ישויות בשליטה משותפת.

תקן 11 מגדיר הסדרים משותפים כהסדרים חוזיים שלפיהם לשני צדדים או יותר קיימת שליטה משותפת.

תקן 11 מחלק את ההסדרים המשותפים לשני סוגים:

- עסקאות משותפות (joint ventures), שבהן לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של העסקה המשותפת. תקן 11 דורש כי עסקאות משותפות יטופלו רק לפי שיטת השווי המאזני וזאת בניגוד להוראות IAS 31 אשר קבעו כי חברה יכולה לבחור כמדיניות חשבונאית האם ליישם את שיטת האיחוד היחסי או שיטת השווי המאזני לגבי ישויות בשליטה משותפת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

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

IFRS 11 - הסדרים משותפים - (המשך)

- פעילויות משותפות (joint operations), שבהן לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים של הפעילות המשותפת ומחויבות משותפת בגין ההתחייבויות של הפעילות המשותפת. תקן 11 דורש כי החברה המחזיקה תכיר בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת על פי חלקה היחסי בפעילות זו כפי שנקבע בהסדר המשותף, בדומה לטיפול החשבונאי הקיים היום. החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של תקן 11, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

IAS 28R - השקעות בחברות כלולות

IAS 28R (להלן - תקן 28 המתוקן) מחליף את IAS 28. השינויים העיקריים הנכללים בו לעומת IAS 28 מתייחסים לטיפול החשבונאי לפי שיטת השווי המאזני בהשקעות בעסקאות משותפות, כתוצאה מפרסום IFRS 11 והמעבר מיישום שיטת האיחוד היחסי ליישום שיטת השווי המאזני בהשקעות אלה. תקן 28 המתוקן קובע גם כי במרה של מימוש השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת לרבות חלק ממנה, יש ליישם את הוראות IFRS 5 על אותו חלק שעונה על התנאים לסיווג כמוחזק למכירה, ולגבי החלק שנשאר, יש להמשיך ליישם את שיטת השווי המאזני עד למועד המימוש בפועל. בנוסף, במקרה של השקעה בחברה כלולה שהופכת להשקעה בעסקה משותפת (joint venture) ולהיפך, יש להמשיך ליישם את שיטת השווי המאזני ואין לבצע מדידה מחדש של ההשקעה שנותרה. להערכת החברה, לתקן 28 המתוקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

IFRS 12 - גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות

IFRS 12 (להלן - תקן 12) קובע דרישות גילוי לגבי ישויות מוחזקות של החברה, לרבות חברות בנות, הסדרים משותפים, חברות כלולות וישויות מובנות (structured entities). תקן 12 מרחיב את דרישות הגילוי בנוגע לשיקולים ולהנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת קיומה של שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית בישויות מוחזקות, וכן בקביעת סוג ההסדר המשותף. תקן 12 כולל גם דרישות גילוי לגבי ישויות מוחזקות מהותיות. הגילויים המתאימים ייכללו בדוחות הכספים של החברה עם אימוץ התקן לראשונה.

IFRS 13 - מדידת שווי הוגן

IFRS 13 (להלן - תקן 13) קובע הנחיות באשר לאופן מדידת שווי הוגן, ככל שמדידה זו נדרשת בהתאם לתקינה הבינלאומית. תקן 13 מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס, או משולם בהעברת התחייבות, בעסקה רגילה (orderly) בין משתתפי שוק במועד המדידה. בנוסף, תקן 13 מפרט את המאפיינים של משתתפים בשוק (market participants) וקובע כי השווי הוגן יתבסס על ההנחות בהן היו משתמשים משתתפים בשוק. כמו כן, קובע תקן 13 כי מדידת שווי הוגן תבוסס על ההנחה כי העסקה תבוצע בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק המועיל (advantageous) ביותר.

תקן 13 קובע כי יש למקסם את השימוש בנתונים הניתנים לצפייה מהשוק ביחס לשימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה מהשוק. כמו כן, תקן 13 קובע מדרג לשווי הוגן בהתאם למקור הנתונים ששימשו לקביעת השווי הוגן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

כמו כן, תקן 13 קובע דרישות גילוי מסוימות.

הגילויים החדשים, וכן מדידה של נכסים והתחייבויות של תקן 13 נדרשים מכאן ולהבא, רק לגבי התקופות המתחילות לאחר מועד יישומו, החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. גילויים חדשים אלו לא חלים על מספרי השוואה.

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

באשר להשפעה על הדוחות הכספיים, להערכת החברה, לתקן 13 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

ב. גילוי בתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם - (המשך)

IAS 19 (מתוקן) – הטבות עובד

בחדש יוני 2011 פרסם ה- IASB את IAS 19 (מתוקן) (להלן – התקן). עיקרי התיקונים שנכללו בתקן הם:

- רווחים והפסדים אקטואריים יוכרו אך ורק ברווח הכולל האחר ולא ייזקפו לרווח או הפסד.
  - שיטת "הרצועה" אשר אפשרה דחייה של רווחים או הפסדים אקטואריים מבוטלת.
  - תשואת נכסי התכנית תוכר ברווח או הפסד בהתבסס על שיעור היוון שמשמש למדידת ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים, ללא קשר להרכב 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.
  - עלות שירותי עבר הנובעת משינויים בתכנית תוכר מיידית.
- התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

ג. להלן פרטים על המדד ועל שערי החליפין של מספר מטבעות ביחס לשקל:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2010	2011	
211.7	207.56	216.27	מדד (בנקודות) *
3.55	3.88	3.41	שערי חליפין (בש"ח):
4.74	4.76	4.94	דולר ארה"ב
0.12	0.12	0.12	אירו אירופי
2.36	2.59	2.21	רובל רוסי
1.19	1.14	1.24	100 ניירה ניגרית
			זלוטי פולני

\* המדד לפי בסיס ממוצע 1993=100.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2010	2011	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר				

שיעור השינוי בתקופה שהסתיימה  
באותו מועד (ב-%):

	2010	2011	2010	2011	
מדד	2.66	1.49	0.66	2.16	
דולר ארה"ב	(5.99)	(1.90)	2.65	(3.78)	
אירו אירופי	(12.93)	(0.11)	(12.60)	4.35	
רובל רוסי	(6.70)	(0.66)	(0.50)	4.45	
ניירה ניגרית	(10.14)	(2.07)	2.37	(6.10)	
זלוטי פולני	(6.66)	0.81	(13.50)	4.20	

באור 3: - מגזרי פעילות

א. כללי

הקבוצה פועלת במספר תחומי פעילות אשר הוצגו בדוחות שפורסמו בעבר כארבעה מגזרי פעילות על פי IFRS 8.

החל מהדיווח הכספי ליום 31 בדצמבר 2010 החברה מציגה את פעילותה בתחום הזכיינות, אשר הוצגה בעבר במסגרת מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל. בהתאם לכך, ביצעה החברה הצגה מחדש של הדיווח המגזרי על מנת להציג מגזר נוסף, מגזר הזכיינות.

להלן מגזרי הפעילות:

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

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

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011

פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	שירות, אחזקה וסחר	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	זכיינות	התאמות למאוחד	סה"כ מאוחד
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
779,474	323,784	386,032	11,429	6,685	(22,214)	(* 1,485,190)
(4,258)	-	(17,956)	-	-	22,214	-
<u>775,216</u>	<u>323,784</u>	<u>368,076</u>	<u>11,429</u>	<u>6,685</u>	<u>-</u>	<u>(* 1,485,190)</u>
רווח (הפסד) תפעולי מגזרי	17,761	37,612	28,100	(3,063)	(166)	133,330
בניכוי הוצאות לא מיוחסות:						
הנהלה וכלליות						(22,262)
רווח מפעולות רגילות לפני מימון						111,068
הוצאות מימון, נטו						(15,192)
הוצאות אחרות, נטו						(1,388)
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו						(177)
רווח לפני מסים על ההכנסה						<u>94,311</u>

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

באור 3: - מגזרי פעילות - (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות - (המשך)

## ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010

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	
1,433,652	(37,848)	5,572	-	364,318	302,627	798,983	הכנסות
-	37,848	-	-	(14,042)	-	(23,806)	הכנסות בין מגזריות
<u>1,433,652</u>	<u>-</u>	<u>5,572</u>	<u>-</u>	<u>350,276</u>	<u>302,627</u>	<u>775,177</u>	סה"כ הכנסות מחיצוניים
98,046	(287)	(1,668)	(2,863)	48,195	29,055	25,614	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
(19,366)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות: הנהלה וכלליות
78,680							רווח מפעולות רגילות לפני מימון
(2,775)							מימון, נטו
(733)							אחרות
(227)							חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
<u>74,945</u>							רווח לפני מסים על ההכנסה

## ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011

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	
(* 745,916)	(11,418)	3,728	9,718	194,249	147,376	402,263	הכנסות
-	11,418	-	-	(7,944)	-	(3,474)	הכנסות בין מגזריות
<u>(* 745,916)</u>	<u>-</u>	<u>3,728</u>	<u>9,718</u>	<u>186,305</u>	<u>147,376</u>	<u>398,789</u>	סה"כ הכנסות מחיצוניים
72,732	18	(1,205)	21,626	29,001	15,383	7,909	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
(11,823)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות: הוצאות הנהלה וכלליות
60,909							רווח מפעולות רגילות לפני מימון
(9,350)							הוצאות מימון, נטו
(2,045)							הוצאות אחרות, נטו
(155)							חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
<u>49,359</u>							רווח לפני מסים על ההכנסה

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

באור 3: - מגזרי פעילות - (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות - (המשך)

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010

פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	שירות, אחזקה וסחר	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בלתי מבוקר אלפי ש"ח	זכיינות	התאמות למאוחד	סה"כ מאוחד	
406,266	166,507	190,170	-	2,520	(16,839)	748,624	הכנסות
(10,042)	-	(6,797)	-	-	16,839	-	הכנסות בין מגזריות
396,224	166,507	183,373	-	2,520	-	748,624	סה"כ הכנסות מחיצוניים
16,202	16,838	24,590	(1,225)	(683)	-	55,722	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי בניכוי הכנסות (הוצאות) לא מיוחסות:
						(9,662)	הוצאות הנהלה וכלליות
						46,060	רווח מפעולות רגילות לפני מימון
						2,878	הכנסות מימון, נטו
						(798)	הוצאות אחרות
						(211)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
						47,929	רווח לפני מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010

פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	שירות, אחזקה וסחר	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום מבוקר אלפי ש"ח	זכיינות	התאמות למאוחד	סה"כ מאוחד	
1,505,349	633,567	765,680	535	10,296	(81,278)	2,834,149	הכנסות
(53,697)	-	(27,581)	-	-	81,278	-	הכנסות בין מגזריות
1,451,652	633,567	738,099	535	10,296	-	2,834,149	סה"כ הכנסות מחיצוניים
52,395	68,557	97,678	25,062	(2,268)	(953)	240,471	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי בניכוי הכנסות (הוצאות) לא מיוחסות:
						(44,756)	הוצאות הנהלה וכלליות
						195,715	רווח מפעולות רגילות לפני מימון
						(21,987)	הוצאות מימון, נטו
						2,849	הכנסות אחרות, נטו
						(632)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
						175,945	רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. במסגרת אישור הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות רגילות של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח (להלן: "תוכנית הרכישה") בבורסה או מחוץ לבורסה. התקופה לצורך ביצוע תוכנית הרכישה הינה החל ממועד אישור התוכנית ועד להחלטת הדירקטוריון להפסיקה. מחירי הרכישה, עיתוין וביצוען של הרכישות נתון לשיקול דעתה של הנהלת החברה, כמו גם ההחלטה האם הרכישות תבצענה במסגרת המסחר בבורסה או מחוצה לו.
- לאחר בחינתו את תוצאותיה הכספיות של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010, ופרמטרים נוספים קבע דירקטוריון החברה כי רכישה עצמית של מניות החברה בהתאם לתוכנית הרכישה המוצעת, עומדת במבחני הרווח ויכולת הפרעון כהגדרתם של מונחים אלה בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, שכן רכישת המניות מבוצעת מתוך יתרת העודפים הראויים לחלוקה של החברה שהסתכמה, ליום 31 בדצמבר 2010, לכדי 327 מיליון ש"ח ובנוסף, לא קיים חשש שהרכישה תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה, הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעון.
- למועד המאזן ביצעה החברה רכישה עצמית של 2,948 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. תמורת סכום כולל של 1,173 אלפי ש"ח אשר נכללו בקיטון בהון העצמי של החברה, כמניות אוצר. מניות אלו שנרכשו על ידי החברה הינן מניות דרומות שאינן מקנות זכויות כלשהן, כל עוד הן בבעלות החברה.
- לאחר תאריך המאזן בצעה החברה רכישה עצמית נוספת של 2,056 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. תמורת סכום כולל של 723 אלפי ש"ח.
- ב. ראה באורים 26 ה' (1) ג' ו-ד' דוחות הכספיים השנתיים של החברה בדבר אישור דירקטוריון החברה על הענקת הלוואה וכתבי אופציה למניות החברה, למנכ"ל החברה.
- ג. בחודש מרס 2011 חתמה החברה על מזכר הבנות בלתי מחייב לרכישת כ-99.98% ממניות חברת המחצבים הנסון (ישראל) בע"מ (להלן: הנסון). התמורה שנקבעה במזכר ההבנות מחושבת לפי שווי של 425 מיליון ש"ח (ל-100% ממניות הנסון) בתוספת נכסים פיננסיים נטו כפי שהיו במועד השלמה ככל ותושלם העסקה. סכום זה כפוף להתאמות. החברה החלה בביצוע בדיקת נאותות. ביום 31 ביולי 2011 הסתיימה תקופת הבלעדיות של החברה לרכישת הנסון, החברה בוחנת את המשך פעולותיה בנושא זה.
- ד. ביום 17 במאי 2011 חתמה אלקטרה השקעות, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, על הסכם עקרונות המותנה בקיומו של תנאי מתלה, לפיו רכשה מאת דאבליו פריים בע"מ (להלן: "דאבליו") המצויה בשליטת פאנגאיה נדל"ן בע"מ, ואשר זכאית להרשם כבעלים של כ-92% מהמקרקעין בפארק צמרת בתל אביב (להלן: "המקרקעין") מחצית מזכויותיה במקרקעין (כ-46%) בתמורה לסך של כ-83 מיליון ש"ח. יתרת הזכויות במקרקעין מוחזקות בידי צדדים שלישיים (ביניהם בעלי השליטה בדאבליו) שהתקשרו עם דאבליו בהסכם לשיתוף פעולה להקמת פרויקט על המקרקעין. בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן להקים על המקרקעין בניין מגורים ובו כ-164 דירות וכן מרתפי חנייה ומחסנים (להלן: "הפרויקט").
- בכוונת החברה ודאבליו לפעול במשותף למכירת זכויותיהן במקרקעין לקבוצת רוכשים אשר תקים את הפרויקט או לחילופין יפעלו להקמת הפרויקט בעצמן בדרך של עסקה יזמית-קבלנית בליווי בנקאי כמקובל בענף הנדל"ן. בחודש יולי 2011 התקבל אישור הבנק להסבת 50% מהמימון הבנקאי שהועמד לחברת הבת ולפיכך נכנס ההסכם לתוקפו.
- ה. בחודש יוני 2011 אלקטרה השקעות, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, פאנגאיה נדל"ן בע"מ וחברות נוספות אחרות חתמו על הסכם להקמת פרויקט נדל"ן למגורים, מסחר ומשרדים (להלן: הפרויקט). במסגרת הפרויקט הוקמה חברה משותפת (להלן: החברה המשותפת), בה מחזיקה אלקטרה השקעות 12.5%, אשר רכשה קרקע בתל אביב מתנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ (להלן: המוכרת), בתמורה לסך של כ-530 מיליון ש"ח (מתוכם סך של 50 מיליון ש"ח הופקד במעמד חתימת ההסכם, סך של 82.5 מיליון ש"ח ישולם ביום 6 בדצמבר 2011 וסך של 397.5 מיליון ש"ח ישולם ב-3 ביוני 2012). על הקרקע עתיד להיבנות פרויקט נדל"ן למגורים, מסחר ומשרדים.
- בין הצדדים הוסכם כי מימון פעילות החברה המשותפת בכל הקשור והנוגע לפרויקט ייעשה בדרך של נטילת מימון מבנקים ושעבוד נכסי החברה המשותפת ואם ככל שיידרש על-ידי הגורם המממן, בדרך של העמדת ערבויות ושעבוד מניות החברה המשותפת עוד התחייבו הצדדים להעמיד, כל אחד על-פי חלקו היחסי במניות החברה המשותפת, את ההון העצמי הנדרש מהפרויקט בדרך של הלוואות בעלים ו/או ערבויות בעלים. בנוסף התחייבו הצדדים, בהתאם להוראות הסכם רכישת הקרקע להעמיד ערבויות בעלים צולבות למלוא חובות והתחייבות החברה המשותפת על-פי הסכם הרכישה.
- בין הצדדים נחתם הסכם בעלי מניות בו הוסדר אופן ניהול החברה המשותפת. בין היתר הוסכם כי החברה ו/או חברה בשליטתה תהיה הקבלן הראשי לניהול ההנדסה ובניית הפרויקט בהיקף המוערך למועד הדוח בכ-800 מיליון ש"ח. הפרויקט צפוי להימשך 6 שנים ועלותו הכוללת, בהתאם לתכנון הקיים במועד זה, צפויה להיות 1.6 מיליארד ש"ח.
- ו. ביום 13 ביוני 2011 אשררה מעלות סטנדרט אנד פור את דירוג "ilA" של החברה, ובאותה עת עדכנה את תחזית הדירוג ליציבה משלילית.
- ז. בהמשך לבאור 25 (ב) (1) דוחות הכספיים השנתיים של החברה, בתקופת הדוח התקשרה חברת בת, באמצעות שותפות המוחזקת על ידה בשיעור של 25%, עם בעל השליטה בה ועם חברה אחות של החברה, בהסכמי שכירות לתקופה של כ-125 חודשים של משרדים וחניות במגדל אלקטרה. כמו כן, הוענקו לבעל השליטה ולחברה האחות אופציות להארכת חוזה השכירות, בהתאם לתנאים הקובעים בהסכמים.

## באור 5: - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. בחודש יולי 2011 הודיעה הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל (להלן: "רשות החשמל") על פקיעת הרישיון המותנה של חברה קשורה להקמת מתקן לאנרגיה אגורה לייצור חשמל בטכנולוגיה של אגירה שאובה וזאת בשל אי עמידה באבן הדרך הקבוע ברישיון האמור להצגת היתר בנייה למתקן. להערכת החברה הקשורה, בהתבסס בין היתר על חוות דעת יועציה המשפטיים, קיימים סיכויים קלושים שרישיון מותנה חדש לא יונפק על ידי רשות החשמל לפרויקט האמור.
- ב. ביום 22 באוגוסט 2011 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ב' ו-ג') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח (להלן: "תוכנית הרכישה"). התקופה לצורך ביצוע הרכישה הינה החל ממועד אישור התוכנית ועד להחלטת הדירקטוריון להפסיקה. מחירי הרכישה, עיתוין וביצוען של הרכישות נתון לשיקול דעתה של הנהלה החברה. רכישת אגרות החוב, ככל שתיעשה, תיעשה באמצעות החברה ו/או באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה.
- ג. ביום 22 באוגוסט 2011 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליון ש"ח.

-----

א - 409 / 135654.docx



## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של אלקטרה בע"מ ליום 30 ביוני 2011 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

אלקטרה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 2011

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

40	דוח רואה החשבון המבקר
41	נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה
42	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
43-44	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
45	מידע נוסף

לכבוד  
בעלי המניות של חברת אלקטרה בע"מ

א.ג.נ.,

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2011 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-194,908 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2011 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-35,616 אלפי ש"ח וכ-14,576 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל אביב,

רואי חשבון

22 באוגוסט 2011

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 30 ביוני		
	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים שוטפים</b>
114,869	25,644	151,649	מזומנים ושווי מזומנים
14,924	41,627	-	השקעות והלוואות לזמן קצר
119,688	116,166	118,459	לקוחות
56,984	68,078	15,279	חייבים ויתרות חובה
79,220	76,803	125,226	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
43,833	46,608	43,957	מלאי זכויות במקרקעין
18,932	21,894	40,714	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
321	756	-	נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה
448,771	397,576	495,284	סה"כ נכסים שוטפים
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
113,282	152,455	79,622	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
52,059	40,379	58,779	רכוש קבוע
27,995	29,076	26,874	נכסים בלתי מוחשיים
12,213	11,920	13,546	מסים נדחים
1,014,540	989,277	1,140,945	נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות לרבות מוניטין, נטו
1,220,089	1,223,107	1,319,766	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,668,860	1,620,683	1,815,050	
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
(* 88,282	(* 159,660	103,552	אשראי ומתאגידים בנקאיים ואחרים
(* 23,149	(* 22,719	55,581	חלויות שוטפות של אגרות חוב
102,972	114,216	124,031	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
103,681	97,299	135,651	זכאים ויתרות זכות
116,473	70,108	118,324	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
10,922	7,492	11,204	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
153	119	-	התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה
445,632	471,613	548,343	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
169,999	112,810	165,832	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
357,814	373,725	333,721	אגרות חוב
97	135	94	אגרות חוב של החברה המוחזקות על ידי חברה מוחזקת
24,616	5,677	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
13,343	13,361	13,357	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
12,714	18,882	16,745	מסים נדחים
578,583	524,590	529,749	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
644,645	624,480	736,958	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,668,860	1,620,683	1,815,050	

(\* סווג מחדש.

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

22 באוגוסט 2011

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010		
	2010	2011	2010	2011	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
834,286	225,665	260,049	448,053	475,529	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים מחברות מוחזקות
13,242	3,216	6,501	5,899	13,500	סה"כ הכנסות
847,528	228,881	266,550	453,952	489,029	
739,718	202,546	237,740	401,573	438,284	עלות העבודות והשירותים
38,542	9,853	10,533	18,343	18,175	עלות העבודות והשירותים מחברות מוחזקות
778,260	212,399	248,273	419,916	456,459	סה"כ עלות העבודות והשירותים
69,268	16,482	18,277	34,036	32,570	רווח גולמי
(56,090)	(12,442)	(15,156)	(24,647)	(28,152)	הוצאות הנהלה וכלליות
11,334	2,780	3,333	5,281	5,890	דמי ניהול בגין חברות מוחזקות
2,907	(1,400)	(1,913)	(1,308)	(3,138)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(551)	-	-	-	-	הפסד בגין חובות קבוצת חפציבה
165,932	44,634	45,234	67,295	87,789	רווח מחברות מוחזקות בגין פעילות נמשכת
10,021	6,258	1,707	9,754	5,606	הכנסות מימון
(47,491)	(11,139)	(14,706)	(20,590)	(27,889)	הוצאות מימון
3,537	4,026	1,205	4,828	1,980	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
89,599	32,717	19,704	40,613	42,086	
158,867	49,199	37,981	74,649	74,656	רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,032)	(4,355)	(822)	(4,838)	(2,698)	מסים על ההכנסה
148,835	44,844	37,159	69,811	71,958	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
(1,130)	(651)	2,004	404	814	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
147,705	44,193	39,163	70,215	72,772	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות המוחזקות (לאחר השפעת המס) ולרבות בגין חברות מוחזקות שפעילותן הופסקה
(57,145)	(17,840)	(3,692)	(39,764)	20,307	
90,560	26,353	35,471	30,451	93,079	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2010	2011	2010	2011	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
148,835	44,844	37,159	69,811	71,958	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה רווח נקי המיוחס לחברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
7,439	2,013	2,721	3,798	5,211	פחת והפחתות
349	153	133	388	14	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(2,904)	(26)	10	(5)	5	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו
(735)	(255)	(59)	(590)	(118)	עליית ערך ניירות ערך סחירים
1,164	193	1,311	199	1,759	עלות תשלום מבוסס מניות
(2,294)	3,684	822	4,167	2,698	מסים נדחים, נטו
5,722	(4,399)	6,030	(10,463)	7,743	שחיקת (שערוך) חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, נטו
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
(17,185)	(14,563)	(459)	(14,098)	1,550	עלייה (ירידה) בלקוחות
16,361	(9,727)	(10,498)	(13,959)	(8,388)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
7,240	6,261	(27,320)	9,657	(46,006)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל - מזמיני עבודות
(24,539)	(17,778)	7,294	(27,314)	(124)	עלייה במלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
5,213	14,801	16,783	12,720	18,564	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
49,533	(8,218)	(12,759)	3,168	1,851	עלייה בזכאים - מזמיני עבודות
(7,759)	(16,095)	(13,651)	(12,334)	17,065	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(165,932)	(44,634)	(45,234)	(67,295)	(87,789)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות המיוחסות לחברות מוחזקות
(128,327)	(88,590)	(74,876)	(111,961)	(85,965)	סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
20,508	(43,746)	(37,717)	(42,150)	(14,007)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2010	2011	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(7,818)	(10,839)	(40,200)	(12,792)	(51,379)	מתן הלוואה והשקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת, נטו
(41,039)	(7,485)	(6,823)	(22,359)	(17,094)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, תמורה ממימוש רכוש קבוע, נכסים מניבים, השקעות ומוניטין
7,562	40	-	223	38	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
63,177	500	27,344	10,786	28,554	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר, נטו
94,293	52,130	15,042	67,445	15,042	גביית חובות לזמן ארוך
32,438	53	8,970	109	67,504	מתן הלוואות לזמן ארוך
(881)	(318)	(218)	(466)	(376)	
147,732	34,081	4,115	42,946	42,289	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
57	3	5	52	23	הנפקת הון מניות
(40,019)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
-	-	(853)	-	(2,548)	רכישת מניות אוצר
100,000	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(124,380)	(8,958)	(4,167)	(19,583)	(4,167)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך ואגרות חוב
(30,293)	1,498	69,834	3,115	15,190	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(94,635)	(7,457)	64,819	(16,416)	8,498	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
73,605	(17,122)	31,217	(15,620)	36,780	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
41,264	42,766	120,432	41,264	114,869	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
114,869	25,644	151,649	25,644	151,649	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
					<u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>
					מזומנים ששולמו במשך התקופה בחברה עבור:
29,087	10,686	10,859	12,153	12,732	ריבית
4,601	785	1,809	1,993	2,369	מס הכנסה
					מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:
329	35	732	183	1,103	ריבית

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2010 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוחדיבידנד

בתקופת הדוח הכריזו שתי חברות מוחזקות של החברה על חלוקת דיבידנד בסך 28,554 אלפי ש"ח, אשר שולם לחברה בתקופת הדוח.

3. אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 22 באוגוסט 2011 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ב' ו-ג') של החברה בהיקף של עד 50 מליון ש"ח (להלן: "תוכנית הרכישה"). התקופה לצורך ביצוע הרכישה הינה החל ממועד אישור התוכנית ועד להחלטת הדירקטוריון להפסיקה. מחירי הרכישה, עיתוין וביצוען של הרכישות נתון לשיקול דעתה של הנהלה החברה. רכישת איגרות החוב, ככל שתיעשה, תיעשה באמצעות החברה ו/או באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה.

ב. ביום 22 באוגוסט 2011 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מליון ש"ח.



**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 פיתוח עסקי ושיווק
5. יעקב קנה, סמנכ"ל משאבי אנוש ומנהל
6. רונית ברזילי, סמנכ"ל ויועצת משפטית

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2010, היא אפקטיבית.

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

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

**הצהרת מנהלים  
הצהרת מנהל כללי**

אני, **איתמר דויטשר**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אלקטרה בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2011 (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 (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג - 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

**22 באוגוסט, 2011**

**תאריך**

**איתמר דויטשר  
מנכ"ל**

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

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

אני, **יצחק ניסים**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלקטרה בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2011 (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 (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג - 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

22 באוגוסט, 2011

תאריך

יצחק ניסים  
סמנכ"ל כספים