

אלקטרה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2011
(בלתי מבוקרים)

אלקטרה בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

3 - 18 לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011

דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

19	תוכן עניינים
20	דוח סקירה של רואי החשבון
21 - 22	מאזנים מאוחדים
23	דוחות רווח והפסד מאוחדים
24	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
25 - 29	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
30 - 31	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
32 - 41	באורים לדוחות הכספיים
42 - 49	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
50 - 53	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 תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 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-25.6% מכלל הכנסות הקבוצה.

שינויים בסביבה הכלכלית

הצמיחה של הכלכלה העולמית החלה להאט וזאת בשל ההשפעות הצולבות של קצב התאוששות נמוך בארה"ב, העמקת משבר האשראי באירופה וההשפעות של מהלכים אלו על הצמיחה בשאר העולם.

קצב הצמיחה של הכלכלה האמריקנית התגבר משמעותית ברבעון השלישי של השנה עת הכלכלה האמריקנית צמחה ב-2.5% לעומת קצב צמיחה של 0.4% ברבעון הראשון ו-1.3% ברבעון השני. על פי תחזיות קרן המטבע כלכלת ארה"ב צפויה לצמוח בשנת 2011 רק ב-1.5% ובשנת 2012 ב-1.8% נוספים. ב-5 לאוגוסט 2011 דווח על הורדת דרוג האשראי מ-(AAA) ל-(AA+) על ידי חברות דירוג האשראי הבינלאומיות S&P.

האטה בפעילות הריאלית במהלך הרבעון השלישי של השנה בכל הכלכלות הגדולות בגוש האירו, צפויה להמשיך בצורת האטה משמעותית בצמיחה ברבעון האחרון של שנת 2011 ואף במחצית הראשונה של שנת 2012. למרות קצב צמיחה של 1.4% ברבעון השלישי של השנה (בהשוואה לרבעון מקביל), קצב הצמיחה בשנת 2012 צפוי להיות אפסי עד שלילי במספר כלכלות באירופה. על פי תחזיות הנציבות האירופית קצב הצמיחה של גוש האירו בשנת 2011 צפוי לעמוד של 1.5% ובשנת 2012 הוא צפוי לרדת לכדי 0.5% בלבד.

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

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

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" במסגרתו מוצעים ללקוח גם שירותי קבלנות ראשית אלקטרו-מכנית כוללים.

במסגרת מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל הקבוצה עוסקת בתחומים הבאים:

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

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

מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל - ראה פרוט 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. **Facility management אלקטרה - FM**
ניהול נכסים, בעיקר בנייני משרדים, חניונים וקניונים וכן באחזקה, תפעול ומתן שירותים למבנים, פרויקטים, מתקנים (לרבות מתקנים בטחונים), ציוד, כבישים ומנהרות. היקף השירות שניתן ללקוחות נקבע בהתאם לחוזה ההתקשרות עמם וכולל בעיקר תחזוקת מערכות, שירותי אבטחה, ניקיון וביטוח מבנה הנכס.
2. **שירות למערכות מיזוג אוויר -**
שירות למערכות מיזוג אוויר לבנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.
3. **שירות 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 חברות מוחזקות (לרבות שותפות) בישראל ובאמצעות Glotir Trading Ltd (להלן: "גלוטיר"), חברה בת הרשומה בהולנד. פעילות אלקטרה השקעות מתבצעת בדרך של רכישת קרקעות, ביצוע שינוי ייעוד במידה ונדרש, הוצאת ההיתרים הדרושים, שיווק, תכנון והקמת הפרויקטים ו/או בדרך של מכירת המקרקעין באחד משלבי הייזום השונים.

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). כמו כן, בתקופת הדוח פעלה החברה לקידום פרויקטים בישראל אשר החלו בשנת 2011.

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 ונכס מלאי מקרקעין) בסך של כ-380.7 מיליון ש"ח ובחו"ל בסך של כ-448.1 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-2,861.2 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,605.4 מיליון ש"ח בסוף שנת 2010, גידול של כ-9.8%.

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם בכ-266.2 מיליון ש"ח (כ-409.9 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-727.4 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-102.9 מיליון ש"ח ובתוספת רווח שנזקף לקרן הון מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ בסך 15.0 מיליון ש"ח הנובעות מהשפעת השינוי בשערי החליפין של המטבעות בשווקי הפעילות בהם פועלת הקבוצה ביחס לשקל ובקיזוז דיבידנד ששולם בתקופת הדוח בסך 40 מיליון ש"ח (ראה פירוט נוסף בדוח על השינויים בהון העצמי בדוחות הכספיים).

להלן פרטים על השינויים כאמור (מ-31.12.2010 עד 30.9.11):

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	4.59
אירו אירופי	6.45
ניירה ניגרית	0.22
רובל רוסי	(1.80)

תוצאות הפעולות

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

רבעון 07-09/10	רבעון 10-12/10	רבעון 1-3/11	רבעון 4-6/11	רבעון 7-9/11	
686,555	713,942	738,960	744,774	764,129	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
<u>596,669</u>	<u>634,262</u>	<u>651,672</u>	<u>663,488</u>	<u>681,028</u>	עלות העבודות והשירותים
<u>89,886</u>	<u>79,680</u>	<u>87,288</u>	<u>81,286</u>	<u>83,101</u>	רווח גולמי
29,042	6,227	8,306	24,018	3,362	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה
(6,732)	(4,984)	(7,228)	(6,552)	(6,170)	הוצאות מכירה
(37,630)	(40,666)	(37,273)	(38,985)	(37,552)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(563)	-	-	-	הכנסה מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה
628	5,729	(591)	(2,045)	(682)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(97)	(308)	(22)	(155)	154	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
<u>(10,453)</u>	<u>(8,759)</u>	<u>(5,528)</u>	<u>(8,208)</u>	<u>1,125</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(25,242)</u>	<u>(43,324)</u>	<u>(42,336)</u>	<u>(31,927)</u>	<u>(39,763)</u>	
64,644	36,356	44,952	49,359	43,338	רווח לפני מסים על הכנסה
<u>12,141</u>	<u>9,264</u>	<u>9,814</u>	<u>12,066</u>	<u>12,881</u>	מסים על ההכנסה
<u>52,503</u>	<u>27,092</u>	<u>35,138</u>	<u>37,293</u>	<u>30,457</u>	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
52,293	26,731	34,799	37,159	30,209	בעלי המניות של החברה
<u>210</u>	<u>361</u>	<u>339</u>	<u>134</u>	<u>248</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>52,503</u>	<u>27,092</u>	<u>35,138</u>	<u>37,293</u>	<u>30,457</u>	

הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים

הכנסות הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 (להלן - תקופת הדוח) הסתכמו בכ-2,247.9 מליון ש"ח לעומת כ-2,120.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6%. עיקר הגידול בהכנסות בתקופת הדוח מתייחס למגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל וכן מגידול בפעילות מגזר שרות, אחזקה וסחר, זאת בקיזוז ירידה בהכנסות מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל (ראה פירוט נוסף בסעיף דיווח בדבר מגזרים עסקיים להלן).

ההכנסות ברבעון השלישי של שנת 2011 הסתכמו ב-764.1 מליון ש"ח לעומת כ-686.6 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, גידול של כ-11.3%.

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

רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ-251.7 מליון ש"ח לעומת כ-242.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-4%. הגידול ברווח נובע בעיקר ממגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל.

הרווח הגולמי ברבעון השלישי של שנת 2011 הסתכם ב-83.1 מליון ש"ח לעומת כ-89.9 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, קיטון של כ-7.5%.

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

התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח, נכלל רווח משערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ-35.7 מליון ש"ח (רווח של כ-32.8 מליון 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 להערכת השווי שהתקבלה למועד הדוחות הכספיים של החברה.

הוצאות מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ-12.6 מליון ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו של כ-13.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הירידה בהוצאות המימון נטו בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מהשפעת 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 הכנסת מימון של כ-5 מליון ש"ח (בגין החלק העודף) לעומת הכנסות מימון של כ-0.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, זאת לצד עלייה בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.17% בתקופת הדוח לעומת 1.90% בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות המימון, נטו ברבעון השלישי של שנת 2011 הסתכמו ב-1.1 מליון ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו של כ-10.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הירידה בהוצאות המימון נטו ברבעון השלישי לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מהשפעת השינוי בשערי המטבעות הזרים ובעיקר השפעת השינוי של הדולר ביחס לשקל בגין הלוואה דולרית שנתנה החברה לחברת בת בשליטה משותפת כך שברבעון השלישי נרשמה בגין הלוואה זו הכנסת מימון של כ-6 מליון ש"ח (בגין החלק העודף) לעומת הכנסות מימון של כ-0.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכן מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן אשר הייתה נמוכה יותר בתקופת הדוח מאשר בתקופה מקבילה אשתקד. זאת לצד עלייה בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.17% בתקופת הדוח לעומת 1.90% בתקופה המקבילה אשתקד.

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

רווח מפעילויות נמשכות

הרווח מפעילויות נמשכות של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ-102.9 מליון ש"ח לעומת כ-107.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח מפעילויות נמשכות נובע בעיקר מהכנסה חד פעמית מהסדר חובות שנכללה בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-5.1 מליון ש"ח.

דיווח בדבר מגזרים עסקיים

הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2010	2011	2010	2011	
1,505,349	341,634	429,607	1,140,618	1,209,081	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
633,567	160,283	123,342	462,910	447,126	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
765,680	199,022	215,029	563,339	601,061	שירות, אחזקה וסחר
535	536	5,006	536	16,435	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
10,296	2,519	3,126	8,091	9,811	זכיינות
(81,278)	(17,439)	(11,847)	(55,287)	(34,061)	התאמות למאוחד
2,834,149	686,555	764,263	2,120,207	2,249,453	סה"כ

א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-1,209 מיליון ש"ח (כ-54% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-1,141 מיליון ש"ח (כ-54% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6% הנובע מגידול במרבית הפעילויות של הקבוצה.

ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-447 מיליון ש"ח (כ-20% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-463 מיליון ש"ח (כ-22% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-3%.

ג. שירות, אחזקה וסחר

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-601 מיליון ש"ח (כ-27% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-563 מיליון ש"ח (כ-27% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-7% הנובע 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 23 דירות בפרויקט בוטניק בבולגריה ובהתאם הכירה החברה בהכנסה בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח כאשר בתקופה מקבילה אשתקד, לא נמסרו דירות. כמו כן, בתקופת הדוח נמכרה זכות במקרקעין בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח.

ה. זכיינות

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח וכן בתקופה המקבילה אשתקד מתייחס בעיקר לפעילות זכיינות בתחום מכוני טיהור שפכים והסתכם בכ-10 מיליון ש"ח בתקופת הדוח ובכ-8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר 2011
אלקטרה בע"מ

רווח (הפסד) תפעולי מגזרי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2010	2011	2010	2011	
52,395	17,100	11,351	42,713	29,112	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
68,557	19,641	11,802	48,696	49,414	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
97,678	26,292	28,402	74,487	81,488	שירות, אחזקה וסחר
25,062	26,598	4,130	23,735	32,230	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
(2,268)	(1,563)	(766)	(3,230)	(3,829)	זכיינות
(953)	(322)	-	(609)	(166)	התאמות למאוחד
240,471	87,746	54,919	185,792	188,249	סה"כ

א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-29.1 מיליון ש"ח (כ-15% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת כ-42.7 מ"ש"ח (כ-23% מהרווח התפעולי מגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-32%. הקיטון ברווח התפעולי נובע בעיקר מכך שבתקופה המקבילה אשתקד הסתיים ביצועו של פרויקט בניה משמעותי וכן מהכנסה חד פעמית מהסדר בגין חובות שנכללה אשתקד בסך 5.1 מיליון ש"ח.

ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-49.4 מיליון ש"ח (כ-26% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת כ-48.7 מ"ש"ח (כ-26% מהרווח התפעולי מגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-1.5%.

ג. שירות, אחזקה וסחר

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-81.5 מיליון ש"ח (כ-43% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת כ-74.5 מיליון ש"ח (כ-40% מהרווח התפעולי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-9.4%.

ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-32.2 מיליון ש"ח (כ-17% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת רווח תפעולי של כ-23.7 מיליון ש"ח (כ-13% מהרווח התפעולי) בתקופה המקבילה אשתקד, ונובע בעיקר מהתאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה.

ה. זכיינות

ההפסד התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-3.8 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-3.2 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 בספטמבר 2011 הסתכם בכ-4,031 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 בספטמבר 2011 הסתכם בכ-2,556 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,337 מיליון ש"ח בסוף שנת 2010. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-452 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2011. היתרה בסך של כ-2,104 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2012-2013.

ב. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 30 בספטמבר 2011 הסתכם בכ-662 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-656 מיליון ש"ח בסוף שנת 2010. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-130 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2011. היתרה בסך של כ-532 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 בספטמבר 2011 הסתכם בכ-813 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-789 מיליון ש"ח בסוף שנת 2010, כולל צבר פעילות תפעול מכוני טיהור שפכים בסך של כ-362 מיליון ש"ח וכ-337 מיליון ש"ח, בהתאמה. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-122 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2011. היתרה בסך של כ-691 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2012-2029.

נדילות ומקורות מימון

אמצעיה הנזילים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2011 הסתכמו לסך של כ-379 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-381 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010.

השינוי באמצעים הנזילים של הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 נבע, בין היתר, ממזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-4 מיליון ש"ח לעומת מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

לאחר ניכוי העלייה בסעיף מלאי, מקדמות על חשבון מלאי ומלאי מקרקעין (שנבעה בעיקר ממלאי מקרקעין) נבע לחברה בתשעת החודשים הראשונים של 2011 תזרים מזומנים נטו מפעילות שוטפת בסך של כ-91.6 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-42.7 מיליון ש"ח שנבע בתקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 הסתכמו לסך של כ-13 מיליון ש"ח בהשוואה למזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ-105 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים, בין היתר, רכישת נכסים קבועים ובלתי מוחשיים בסך של 30 מיליון ש"ח, הקמת נדל"ן להשקעה בסך של כ-27 מיליון ש"ח והשקעה בחיילים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים בסך של כ-55 מיליון ש"ח ומנגד גביית חובות לזמן ארוך (בעיקר מחברה קשורה) בסך של כ-68 מיליון ש"ח ותמורה ממימוש ניירות ערך סחירים והשקעות והלוואות לזמן קצר, נטו בסך של כ-45 מיליון ש"ח.

המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 הסתכמו בסך של כ-44 מיליון ש"ח בהשוואה למזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים בעיקר קבלת הלוואות לזמן ארוך נטו בסך של כ-51 מיליון ש"ח, קבלת הלוואה למימון נדל"ן להשקעה בסך של כ-28 מיליון ש"ח ומנגד תשלום דיבידנד בסך של כ-40 מיליון ש"ח.

להלן פרטים בדבר אשראי בר דיווח:

יתרת הלוואה ליום 30.09.11 (באלפי ש"ח)	מאפייני המלווה	תיאור הסכם הלוואה	בסיס הצמדה	ריבית	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחה
143,722 (*)	תאגיד בנקאי	מסגרת אשראי המיועדת למימון פרויקט בהקמה, הלוואה צפויה להיפרע שנה מקבלת טופס 4 שהתקבל בינואר 2011.	פריים	0.5%	השותפים מחויבים להעמיד 15% מסך העלויות הכוללות של הפרויקט. כל צד לעסקה התחייב לבנק באופן שווה לפי חלקו היחסי בלבד בעסקה המשותפת.	שיעבוד דרגה ראשונה על הנכס והכנסות בגינו.

(*) לפרטים נוספים ראה באור 21 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010.

גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות הקבוצה

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

אירועים 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, 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 פרעונן.

למועד המאזן ביצעה החברה רכישה עצמית של 5,044 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. תמורת סכום כולל של 1,897 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.

ב. ראה באורים 26ה' (1) ג' ו-ד' בדוחות 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 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 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 וכו' כ-164 דירות וכן מרתפי חנייה ומחסנים (להלן: "הפרויקט").

החברה ודאבליו פועלות במשותף למכירת זכויותיהן במקרקעין לקבוצת רוכשים, אשר תקים את הפרויקט.

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. הסכם בעלי המניות שונה בהסכמת הצדדים בחודש ספטמבר 2011 כך שלא מתקיימת שליטה משותפת בין הצדדים, אלא לחברה, ביחד עם חברה אחות שלה, קיימת השפעה מהותית בחברה המשותפת, כפועל יוצא, שונתה הצגת הפרויקט משיטת האיחוד היחסי לשיתוף השווי המאזני. כמו כן, 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 "iia" 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. 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 (גלבוע) 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.

ט. 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.

י. ביום 22 באוגוסט, 2011 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 14 בספטמבר 2011.

יא. בתקופה שממועד תאריך המאזן (30 בספטמבר, 2011) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (20 בנובמבר, 2011), חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על הפיחות כאמור (מ-30.9.11 עד 16.11.11):

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	0.38
אירו אירופי	(0.33)
ניירה ניגרית	0.44
רובל רוסי	6.28
זלוטי פולני	0.2

הואיל וחלק מהותי מהכנסות החברה הינן במטבע זר, החברה מעריכה כי השינויים בשערי החליפין כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, אין בהם כדי להשפיע באופן משמעותי על תוצאות החברה ועל המאזן שלה (ובכלל זה גם על ההון העצמי). יחד עם זאת, ההשפעה של שערי החליפין על התוצאות העסקיות של הרבעון השלישי של שנת 2011 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (30 בספטמבר, 2011).

אירועים לאחר תקופת הדו"ח

- א. בחודש אוקטובר 2011 הודיעה הרשות לשיירות ציבוריים - חשמל (להלן: "רשות החשמל") על פקיעת הרישיון המותנה של שותפות קשורה להקמת מתקן לאנרגיה אגורה לייצור חשמל בטכנולוגיה של אגירה שאובה (מנרה) וזאת בשל אי עמידה באבן הדרך הראשונה הקבועה ברישיון המותנה להצגת היתר בנייה למתקן. השותפות הקשורה מתכוונת להגיש לרשות החשמל בקשה לרישיון מותנה חדש ו/או בקשה לחידוש הרישיון המותנה שפקע. להערכת השותפות הקשורה, בהתבסס בין היתר על חוות דעת יועציה המשפטיים, קיימים סיכויים קלושים שרישיון מותנה חדש לא יונפק על ידי רשות החשמל לפרויקט האמור.
- ב. בתחילת חודש נובמבר 2011 פורסם תזכיר חוק לשינוי חברתי כלכלי (תיקוני חקיקה) (מסים), התשע"ב-2011 (להלן - תזכיר החוק). במסגרת תזכיר החוק מוצע, בין היתר, לבטל, החל משנת 2012, את מתווה ההפחתה של שיעורי מס החברות. במסגרת תזכיר החוק מוצע גם להעלות את מס החברות לשיעור של 25% בשנת 2012. לאור ההעלאה המוצעת של שיעור מס החברות ל-25% בשנת 2012, יועלו בהתאמה גם שיעור המס על רווח הון ריאלי ושיעור המס של השבח הריאלי. יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2011 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך הדוחות הכספיים ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע מתזכיר החוק. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שמועדם הוא החל מהמועד שבו חקיקת החוק תושלם למעשה. להערכת החברה, לאישור בכנסת של תזכיר החוק כמתואר לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.
- ג. במסגרת הסדר כולל בקבוצת אלקו, מעניקה בעלת השליטה בחברה, לחברת שיירות ניהול (להלן: "הסדר הניהול"). ביום 16 בנובמבר, 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את הארכת הסדר הניהול עד ליום 15 בפברואר, 2012. לפרטים בדבר תנאי הסדר הניהול, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בנובמבר, 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-319788).

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 נהגת 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 התחייבות 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 כספי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2011.

דיווח אודות הבקרה בחברה ותהליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה אחראי על בקרת-העל בחברה. חברי הדירקטוריון למועד הדוחות הכספיים הינם מר מיכאל זלקינד (יו"ר), מר דניאל זלקינד, גב' אורלי בן יוסף, דני מריאן (דירקטור חיצוני) וגב' אתי בצלאל (דירקטורית חיצונית) אשר סיימה את כהונתה ביום 12 בנובמבר 2011, החברה זימנה אסיפה כללית מיוחדת ליום 1 בדצמבר 2011 למינוי דירקטור חיצוני. נכון למועד הדוחות הכספיים מבין חברי הדירקטוריון כיהנו 3 דירקטורים שהינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית כחלק מתהליך הבקרה בחברה ביחס לדוחותיה הכספיים.

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

- אתי בצלאל - דירקטורית חיצונית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית (סיימה את כהונתה ביום 12.11.2011);
- 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.

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

ביום 15.11.2011 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 המכהנים, סמנכ"ל הכספים, מנהל הכספים וחשבות של החברה, מזכיר החברה ורו"ח המבקר.

ביום 20.11.2011 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 הציג בפני חברי הדירקטוריון את המלצות ועדת הדוחות הכספיים. בתום הדיון ולאחר שהובהר כי הדוחות הכספיים משקפים בצורה נאותה את מצב עסקיה ותוצאות פעילותה של החברה, התקבלה החלטה בדבר אישור הדוחות הכספיים.

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

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם

ה ד י ר ק ט ו ר י ו ן

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

איתמר דויטשר
מנכ"ל

נספח א'

בסיסי הצמדה של המאזן - ליום 30 בספטמבר 2011

<u>סה"כ מאזן</u>	<u>לא כספי</u>	<u>לא צמוד</u> באלפי ש"ח	<u>צמוד מדד</u>	<u>צמוד מט"ח</u>	
348,043	-	208,996	-	139,047	מזומנים ושווי מזומנים
30,744	-	3,086	-	27,658	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
498,868	-	363,639	26,610	108,619	לקוחות
172,278	70,666	56,329	14,430	30,853	חייבים ויתרות חובה
296,479	-	179,142	52,102	65,235	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
370,187	370,187	-	-	-	מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
21,434	21,434	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
88,465	-	12,515	975	74,975	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
126,476	126,476	-	-	-	רכוש קבוע
253,739	253,739	-	-	-	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
77,950	77,950	-	-	-	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
291,627	291,627	-	-	-	מלאי מקרקעין
257,900	257,900	-	-	-	נדל"ן להשקעה
27,052	27,052	-	-	-	מסים נדחים
<u>2,861,242</u>	<u>1,497,031</u>	<u>823,707</u>	<u>94,117</u>	<u>446,387</u>	סה"כ נכסים
161,822	-	121,928	6,781	33,113	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
55,856	-	-	55,856	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
143,722	-	143,722	-	-	אשראי למימון נדל"ן להשקעה
444,609	-	311,911	-	132,698	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
395,370	43,568	288,380	17,491	45,931	זכאים ויתרות זכות
249,026	-	136,863	17,115	95,048	התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה
263,432	-	164,451	92,591	6,390	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרות
335,709	-	-	335,709	-	אגרות חוב
43,033	43,033	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
41,235	41,235	-	-	-	מסים נדחים
<u>2,133,814</u>	<u>127,836</u>	<u>1,167,255</u>	<u>525,543</u>	<u>313,180</u>	סה"כ התחייבויות
<u>727,428</u>	<u>1,369,195</u>	<u>(343,548)</u>	<u>(431,426)</u>	<u>133,207</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות
(95,330)	-	-	-	(95,330)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
<u>632,098</u>	<u>1,369,195</u>	<u>(343,548)</u>	<u>(431,426)</u>	<u>37,877</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011
אלקטרה בע"מ

נספח א' - (המשך)

הרכב צמוד המט"ח

סה"כ במט"ח	אחרים	ניירה ניגרית	דולר קנדי	יורו	ליש"ט	דולר ארה"ב	
							באלפי ש"ח
139,047	15,953	20,739	24	49,416	946	51,969	מזומנים ושווי מזומנים
27,658	-	-	-	24,677	-	2,981	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
108,619	18,757	8,890	-	78,438	1,545	989	לקוחות
30,853	3,773	520	17,746	6,568	105	2,141	חייבים ויתרות חובה
65,235	-	12,532	-	44,193	-	8,510	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
-	-	-	-	-	-	-	מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
-	-	-	-	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
74,975	5,926	-	-	282	-	68,767	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>446,387</u>	<u>44,409</u>	<u>42,681</u>	<u>17,770</u>	<u>203,574</u>	<u>2,596</u>	<u>135,357</u>	סה"כ נכסים
33,113	-	-	13,019	20,094	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	-	-	-	-	-	-	אשראי למימון נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	-	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
132,698	7,792	8,085	16	100,046	640	16,119	זכאים ויתרות זכות
45,931	4,181	7,524	-	21,183	347	12,696	התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה
95,048	-	63,880	-	4,005	-	27,163	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרות
6,390	-	-	-	6,390	-	-	אגרות חוב
-	-	-	-	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
-	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
<u>313,180</u>	<u>11,973</u>	<u>79,489</u>	<u>13,035</u>	<u>151,718</u>	<u>987</u>	<u>55,978</u>	סה"כ התחייבויות
<u>133,207</u>	<u>32,436</u>	<u>(36,808)</u>	<u>4,735</u>	<u>51,856</u>	<u>1,609</u>	<u>79,379</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות
<u>(95,330)</u>	<u>(32,958)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(59,136)</u>	<u>(1,880)</u>	<u>(1,356)</u>	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
<u>37,877</u>	<u>(522)</u>	<u>(36,808)</u>	<u>4,735</u>	<u>(7,280)</u>	<u>(271)</u>	<u>78,023</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

נספח ב'

פוזיציות בנגזרים ליום 30 בספטמבר 2011

קניה / מכירה

ערך הוגן	ערך נקוב SHORT אלפי ש"ח	ערך נקוב LONG
(272)	-	26,678
(859)	18,468	-
14	-	27,304
72	9,003	-
893	-	24,405
(85)	6,231	-
358	-	14,797
65	16,481	-
(97)	5,500	-
238	5,100	-
123	18,055	-
(178)	11,835	-
(168)	23,500	-
297	-	39,000
596	34,550	-
(267)	32,000	-
(204)	-	24,377
		156,561
		180,723

עסקאות אקדמה (Forward) (*):

דולר / ש"ח

דולר / ש"ח

אירו / ש"ח

אירו / ש"ח

עסקאות אקדמה (Forward) ():**

דולר/ש"ח

דולר/ש"ח

אירו/ש"ח

אירו/ש"ח

עסקאות אופציות (*):

מכירת אופציית רכש אירו / ש"ח

רכישת אופציית מכר אירו / ש"ח

עסקאות אופציות ():**

רכישת אופציית מכר דולר/ש"ח

מכירת אופציית רכש דולר/ש"ח

מכירת אופציית רכש אירו/ש"ח

רכישת אופציית רכש אירו/ש"ח

רכישת אופציית מכר אירו/ש"ח

מכירת אופציית רכש אירו/דולר

מכירת אופציית מכר דולר/ש"ח

החזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח:

של סך כל פוזיציות הרכישה הינה

של סך כל פוזיציות המכירה הינה

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

(**) עסקאות שאינן מוכרות חשבונאית כעסקאות הגנה.

נספח ג'

פירוט ליום 30.9.2011 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 דוח תאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2010 סעיף 61.2.

מספרי השוואה 31.12.2010	שנת 2011 30.9.2011	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 25%
790,000	1,031,600	(1) שווי הוגן של הנכס לסוף התקופה (באלפי ש"ח)
79,010	87,768	(2) NOI ששימש להערכת השווי בתקופה (באלפי ש"ח)
135,108	141,828	רווחי שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
44%	86%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות למועד הדוח (במצטבר לסוף תקופה)
8.00%	7.70%	(3) שיעור תשואה משוקלל שנלקח לצורך הערכת שווי
80-118	80-137	(4) דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בש"ח
85-118	80-137	(4) דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה לחודש בש"ח

- (1) שווי הנכס מתייחס לשווי הנכס במצבו, לאחר הפחתה של יתרת עלויות בנייה להשלמה.
- (2) הבניין בשלבי אכלוס לפיכך ה-NOI בתקופת הדוח גבוה מה-NOI ששימש בשנה קודמת.
- (3) טווח שיעורי היוון הינו בין 7.5% - 9% ללא שינוי בין התקופות. ההבדל בשיעור תשואה משוקלל בין התקופות נובע מגידול בהיקף חוזי שכירות.
- (4) טווח מחירי דמי השכירות מושפע, בין היתר מהקומה ורמת גימור.

ליום 30.9.2011	פרטים על הערכת השווי
1,031,600	השווי שנקבע באלפי ש"ח
ברק, פרידמן, כהן ושות'	זיהוי מעריך בלתי תלוי
קן	האם המעריך בלתי תלוי
חילוץ	מודל הערכת השווי

לפרטים נוספים בדבר הנכס ראה דוח תאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2010 סעיף 61.2.

לפרטים נוספים ראו נספח הערכת שווי מגדל אלקטרה ליום 30 בספטמבר 2011.

אלקטרה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2011

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

20	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
21-22	מאזנים מאוחדים
23	דוחות רווח והפסד מאוחדים
24	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
25-29	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
30-31	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
32-41	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-13% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2011 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-14% וכ-12%, בהתאמה, מכלל הכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-11,148 אלפי ש"ח. 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום ניהולי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

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

נכסים שוטפים

309,387	261,726	348,043	מזומנים ושווי מזומנים
72,040	61,556	30,744	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
453,298	434,297	498,868	לקוחות
141,812	140,870	172,278	חייבים ויתרות חובה
315,647	300,923	296,479	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
280,015	288,074	370,187	מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
5,480	8,690	-	נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה
<u>1,577,679</u>	<u>1,496,136</u>	<u>1,716,599</u>	

נכסים בלתי שוטפים

9,288	6,592	21,434	השקעות בחברות מוחזקות
126,503	130,717	88,465	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
121,198	116,366	126,476	רכוש קבוע
(* 251,557)	(* 237,336)	253,739	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
(* 20,000)	(* 13,218)	77,950	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
271,142	272,780	291,627	מלאי מקרקעין
197,500	183,633	257,900	נדל"ן להשקעה
30,552	30,808	27,052	מסים נדחים
<u>1,027,740</u>	<u>991,450</u>	<u>1,144,643</u>	
<u><u>2,605,419</u></u>	<u><u>2,487,586</u></u>	<u><u>2,861,242</u></u>	

(*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2010 מבוקר	ליום 30 בספטמבר		
	2010	2011	
אלפי ש"ח	בלתי מבוקר		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
(* 149,728	(* 182,452	161,822	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(* 23,149	(* 22,953	55,856	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	-	143,722	אשראי למימון נדל"ן להשקעה
451,696	400,897	444,609	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
318,647	335,022	395,370	זכאים ויתרות זכות
240,479	166,572	249,026	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
1,067	9,430	-	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה
<u>1,184,766</u>	<u>1,117,326</u>	<u>1,450,405</u>	
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
203,793	156,440	257,905	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
357,814	378,389	335,709	אגרות חוב
116,026	107,311	-	הלוואה למימון נדל"ן להשקעה
32,247	16,454	5,527	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
43,944	43,882	43,033	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
19,140	23,651	41,235	מסים נדחים
<u>772,964</u>	<u>726,127</u>	<u>683,409</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות של החברה</u>
117,433	117,431	117,456	הון מניות
307,095	306,740	308,939	פרמיה על מניות
327,315	300,407	389,482	יתרת רווח
(89,558)	(65,488)	(70,936)	קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות
<u>(17,640)</u>	<u>(17,640)</u>	<u>(20,787)</u>	מניות אוצר
644,645	641,450	724,154	
3,044	2,683	3,274	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>647,689</u>	<u>644,133</u>	<u>727,428</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>2,605,419</u>	<u>2,487,586</u>	<u>2,861,242</u>	

(* סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

20 בנובמבר 2011

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2010	2011	2010	2011	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
2,834,149	686,555	764,129	2,120,207	2,247,863	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים עלות העבודות והשירותים
2,512,368	596,669	681,028	1,878,106	1,996,188	
321,781	89,886	83,101	242,101	251,675	רווח גולמי
39,038	29,042	3,362	32,811	35,686	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הכנסה מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו הכנסות מימון הוצאות מימון
(24,213)	(6,732)	(6,170)	(19,229)	(19,950)	
(148,192)	(37,630)	(37,552)	(107,526)	(113,810)	
5,624	628	(682)	(105)	(3,318)	
4,526	-	-	5,089	-	
(632)	(97)	154	(324)	(23)	
23,077	5,268	27,108	28,846	52,228	
(45,064)	(15,721)	(25,983)	(42,074)	(64,839)	
(145,836)	(25,242)	(39,763)	(102,512)	(114,026)	
175,945	64,644	43,338	139,589	137,649	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
41,104	12,141	12,881	31,840	34,761	
134,841	52,503	30,457	107,749	102,888	רווח מפעילויות נמשכות רווח מפעילויות שהופסקו, נטו
15,105	-	-	15,105	-	
149,946	52,503	30,457	122,854	102,888	רווח נקי
148,835	52,293	30,209	122,104	102,167	רווח נקי מיוחס ל: בעלי מניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
1,111	210	248	750	721	
149,946	52,503	30,457	122,854	102,888	רווח נקי למניה לבעלי מניות החברה (בש"ח)
37.93	15.01	8.50	30.78	28.79	רווח נקי בסיסי למניה: מפעולות נמשכות מפעולות מופסקות
4.29	-	-	4.34	-	
42.22	15.01	8.50	35.12	28.79	
37.63	14.91	8.49	30.51	28.73	רווח נקי מדולל למניה: מפעולות נמשכות מפעולות מופסקות
4.25	-	-	4.31	-	
41.88	14.91	8.49	34.82	28.73	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2010	2011	2010	2011	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
149,946	52,503	30,457	122,854	102,888	רווח נקי
					<u>רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):</u>
(56,934)	5,435	(5,295)	(34,118)	15,012	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,341)	(170)	1,570	23	2,384	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
(58,275)	5,265	(3,725)	(34,095)	17,396	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
91,671	57,768	26,732	88,759	120,284	סה"כ רווח כולל
					רווח כולל מיוחס ל:
90,560	57,558	26,484	88,009	119,563	בעלי מניות של החברה
1,111	210	248	750	721	זכויות שאינן מקנות שליטה
91,671	57,768	26,732	88,759	120,284	

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 תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
647,689	3,044	644,645	(17,640)	(92,198)	(1,359)	3,999	327,315	307,095	117,433	יתרה ליום 1 בינואר 2011 (מבוקר)
102,888	721	102,167	-	-	-	-	102,167	-	-	רווח נקי
רווח כולל אחר:										
15,012	-	15,012	-	15,012	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
2,384	-	2,384	-	-	2,384	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור
17,396	-	17,396	-	15,012	2,384	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
120,284	721	119,563	-	15,012	2,384	-	102,167	-	-	סה"כ רווח כולל
23	-	23	-	-	-	(1,844)	-	1,844	23	מימוש כתבי אופציה למניות
(1,250)	-	(1,250)	(1,250)	-	-	-	-	-	-	הלוואה לרכישת מניות
(491)	(491)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי לזכויות שאינן מקנות שליטה
(1,897)	-	(1,897)	(1,897)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר
3,070	-	3,070	-	-	-	3,070	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(40,000)	-	(40,000)	-	-	-	-	(40,000)	-	-	דיבידנד
727,428	3,274	724,154	(20,787)	(77,186)	1,025	5,225	389,482	308,939	117,456	יתרה ליום 30 בספטמבר 2011

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 תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
595,944	2,166	593,778	(17,640)	(35,264)	(18)	7,624	219,394	302,306	117,376	יתרה ליום 1 בינואר 2010 (מבוקר)
122,854	750	122,104	-	-	-	-	122,104	-	-	רווח נקי
(34,118)	-	(34,118)	-	(34,118)	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
23	-	23	-	-	23	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור
(34,095)	-	(34,095)	-	(34,118)	23	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
88,759	750	88,009	-	(34,118)	23	-	122,104	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
55	-	55	-	-	-	(4,434)	-	4,434	55	מימוש כתבי אופציה למניות
(40,019)	-	(40,019)	-	-	-	-	(40,019)	-	-	דיבידנד
(274)	(274)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,031)	41	(1,072)	-	-	-	-	(1,072)	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
699	-	699	-	-	-	699	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
644,133	2,683	641,450	(17,640)	(69,382)	5	3,889	300,407	306,740	117,431	יתרה ליום 30 בספטמבר 2010

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 תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
739,984	3,026	736,958	(20,188)	(71,891)	(545)	3,949	399,273	308,904	117,456	יתרה ליום 1 ביולי 2011
30,457	248	30,209	-	-	-	-	30,209	-	-	רווח נקי
(5,295)	-	(5,295)	-	(5,295)	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר:
1,570	-	1,570	-	-	1,570	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(3,725)	-	(3,725)	-	(5,295)	1,570	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור
26,732	248	26,484	-	(5,295)	1,570	-	30,209	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	-	-	(35)	-	35	-	מימוש כתבי אופציה למניות
125	-	125	125	-	-	-	-	-	-	הלוואה לרכישת מניות
(724)	-	(724)	(724)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
1,311	-	1,311	-	-	-	1,311	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(40,000)	-	(40,000)	-	-	-	-	(40,000)	-	-	דיבידנד
727,428	3,274	724,154	(20,787)	(77,186)	1,025	5,225	389,482	308,939	117,456	יתרה ליום 30 בספטמבר 2011

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 תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
626,912	2,432	624,480	(17,640)	(74,817)	175	4,097	289,205	306,032	117,428	יתרה ליום 1 ביולי 2010
52,503	210	52,293	-	-	-	-	52,293	-	-	רווח נקי
5,435	-	5,435	-	5,435	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר:
(170)	-	(170)	-	-	(170)	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
5,265	-	5,265	-	5,435	(170)	-	-	-	-	הפסד בגין עסקאות גידור
57,768	210	57,558	-	5,435	(170)	-	52,293	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
3	-	3	-	-	-	(708)	-	708	3	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(40,019)	-	(40,019)	-	-	-	-	(40,019)	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות דיבידנד
(1,031)	41	(1,072)	-	-	-	-	(1,072)	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
500	-	500	-	-	-	500	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
644,133	2,683	641,450	(17,640)	(69,382)	5	3,889	300,407	306,740	117,431	יתרה ליום 30 בספטמבר 2010

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	
מבוקר אלפי ש"ח										
595,944	2,166	593,778	(17,640)	(35,264)	(18)	7,624	219,394	302,306	117,376	יתרה ליום 1 בינואר 2010
149,946	1,111	148,835	-	-	-	-	148,835	-	-	רווח נקי
הפסד כולל אחר:										
(56,934)	-	(56,934)	-	(56,934)	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,341)	-	(1,341)	-	-	(1,341)	-	-	-	-	הפסד בגין עסקאות גידור
(58,275)	-	(58,275)	-	(56,934)	(1,341)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
91,671	1,111	90,560	-	(56,934)	(1,341)	-	148,835	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
57	-	57	-	-	-	(4,789)	-	4,789	57	מימוש כתבי אופציה למניות
(854)	41	(895)	-	-	-	-	(895)	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(274)	(274)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,164	-	1,164	-	-	-	1,164	-	-	-	עלות משלום מבוסס מניות
(40,019)	-	(40,019)	-	-	-	-	(40,019)	-	-	דיבידנד
647,689	3,044	644,645	(17,640)	(92,198)	(1,359)	3,999	327,315	307,095	117,433	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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

149,946	52,503	30,457	122,854	102,888	רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
632	97	(154)	324	23	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות, נטו
28,054	6,784	6,775	21,101	21,138	פחת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
2,056	379	559	1,685	(373)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(39,038)	(29,042)	(3,362)	(32,811)	(35,686)	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה
(3,007)	(491)	18	(447)	(111)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו
(15,105)	-	-	(15,105)	-	רווח ממימוש פעילות שהופסקה, נטו
(1,557)	40	(5)	(1,408)	(131)	ירידת (עליית) ערך ניירות ערך סחירים
1,164	500	1,311	699	3,070	עלות תשלום מבוסס מניות
(5,266)	(5,519)	9,484	(814)	25,914	מסים נדחים, נטו
13,050	18,466	(12,288)	4,582	(2,656)	שערוך חייבים, התחייבויות לזמן ארוך, הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב, נטו
(4,526)	-	-	(5,089)	-	הכנסה מהסדר הפסד בגין חובות קבוצת חפציבה
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(42,649)	7,959	32,954	(19,555)	(43,326)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(* (17,022)	(* 36,912	(39,519)	(* (18,112)	(50,056)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(60,151)	(13,095)	(9,691)	(41,178)	22,212	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל - מעבודות בחוזי הקמה
(65,107)	(1,112)	(52,727)	(55,243)	(95,943)	עלייה במלאי, מקדמות על חשבון מלאי ומלאי מקרקעין
71,149	(42,595)	(22,037)	14,606	(14,878)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
22,933	1,027	24,911	42,573	59,866	עלייה בזכאים ויתרות זכות
47,009	(10,072)	20,151	(31,439)	3,679	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(67,381)	(29,762)	(43,620)	(135,631)	(107,258)	
82,565	22,741	(13,163)	(12,777)	(4,370)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011

בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
(*) (5,846)	(*) (441)	(4,189)	(*) (3,117)	(12,416)
33,574	7,168	2,240	45,987	29,030
(*) (64,627)	(*) (10,023)	(10,210)	(*) (50,165)	(30,531)
(*) (20,990)	(*) (7,412)	(29,774)	(*) (13,218)	(55,471)
(30,825)	(7,757)	(6,538)	(23,177)	(26,735)
8,041	671	117	993	887
15,175	15,175	-	15,175	-
96,403	26,858	188	97,541	15,520
35,949	32,201	176	35,852	67,680
(1,603)	(240)	(46)	(706)	(241)
65,251	56,200	(48,036)	105,165	(12,277)

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 הלוואות לזמן ארוך, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(40,293)	(40,019)	(40,000)	(40,293)	(40,491)
57	3	-	55	23
(854)	(1,031)	-	(1,031)	-
-	-	(599)	-	(3,147)
(137,958)	(50,746)	(5,659)	(77,692)	(16,648)
(*) 103,266	(*) 49,929	334	(*) 50,134	67,887
(*) 35,426	(*) 6,940	5,767	(*) 26,711	27,696
(28,610)	(31,533)	62,394	(25,404)	8,755
(68,966)	(66,457)	22,237	(67,520)	44,075
(12,454)	(472)	6,273	(6,133)	11,228
66,396	12,012	(32,689)	18,735	38,656
242,991	249,714	380,732	242,991	309,387
309,387	261,726	348,043	261,726	348,043

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת ולבעלי המניות של החברה הנפקת הון מניות
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת מניות אוצר
פרעון הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך
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 מזומניםעלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומניםיתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופהיתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופהמידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

33,612	4,089	5,094	19,039	20,622
42,194	13,034	4,984	33,142	20,653
4,567	658	1,460	2,940	5,141

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים א.

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 (מתקון) - צירופי עסקים

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

1. מידת 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 וזכות לקבלת חלק יחסי (פרו-ראטה) בנכסים נטו של החברה הנרכשת במקרה של פירוק (בדרך כלל מניית). 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 שוויים 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 (מתקון) 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 (מתקון) לראשונה. ליישום התיקון למפרע לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

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

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 (מתקון). לגבי תמורה מותנית כאמור, יש להמשיך ליישם את הוראות IFRS 3 לפני תיקונו. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר 2011. ליישום התיקון 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 ההצבעה 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

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

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.
 - 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 כלל, 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 וליישם את שיטת השווי המאזני עד למועד המימוש בפועל. בנוסף, במקרה של השקעה בחברה כלולה שהופכת להשקעה בעסקה משותפת (joint venture) ולהיפך, יש להמשיך וליישם 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

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

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 ההוגן 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 ההוגן בהתאם למקור הנתונים ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

- 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.

IAS 19 (מתוקן) – הטבות עובד

בחודש 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 30 בספטמבר		
	2010	2011	
211.67	210.11	216.27	מדד (בנקודות) (*)
			שערי חליפין (בש"ח):
3.55	3.67	3.71	דולר ארה"ב
4.74	4.99	5.04	אירו אירופי
0.12	0.12	0.11	רובל רוסי
2.36	2.43	2.39	100 ניירה ניגרית
1.19	1.25	1.14	זלוטי פולני

(*) המדד לפי בסיס ממוצע 1993=100.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		שיעור השינוי בתקופה שהסתיימה באותו מועד (ב-%):
	2010	2011	2010	2011	
2.66	1.23	-	1.90	2.17	מדד
(5.99)	(5.42)	8.70	(2.91)	4.59	דולר ארה"ב
(12.93)	4.83	2.01	(8.35)	6.45	אירו אירופי
(6.70)	(2.95)	(5.99)	(3.42)	(1.80)	רובל רוסי
(10.14)	(6.27)	6.73	(4.04)	0.22	ניירה ניגרית
(6.66)	9.65	(8.15)	(5.30)	(4.79)	זלוטי פולני

באור 3: - מגזרי פעילותא. 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.

באור 3: - מגזרי פעילות – (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחול	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
(* 2,249,453)	(34,061)	9,811	16,435	601,061	447,126	1,209,081	הכנסות
-	34,061	-	-	(22,242)	-	(11,819)	הכנסות בין מגזריות
(* 2,249,453)	-	9,811	16,435	578,819	447,126	1,197,262	סה"כ הכנסות מחיצוניים
188,249	(166)	(3,829)	32,230	81,488	49,414	29,112	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
(34,306)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
153,943							הנהלה וכלליות
(* (14,201)							רווח תפעולי לפני מימון
(2,070)							הוצאות מימון, נטו
(23)							הוצאות אחרות, נטו
137,649							חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
							רווח לפני מסים על ההכנסה

(* המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 1,590 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011, בגין נכס פיננסי, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

באור 3: - מגזרי פעילות - (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות - (המשך)

ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן ביזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחול"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
2,120,207	(55,287)	8,091	536	563,339	462,910	1,140,618
-	55,287	-	-	(21,363)	-	(33,924)
<u>2,120,207</u>	<u>-</u>	<u>8,091</u>	<u>536</u>	<u>541,976</u>	<u>462,910</u>	<u>1,106,694</u>
185,792	(609)	(3,230)	23,735	74,487	48,696	42,713
(32,546)						
153,246						
(13,228)						
(105)						
(324)						
<u>139,589</u>						

הכנסות
הכנסות בין מגזריות
סה"כ הכנסות מחיצוניים
רווח (הפסד) תפעולי
מגזרי
בניכוי הוצאות לא
מיוחסות:
הנהלה וכלליות
רווח תפעולי לפני מימון
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו
חלק החברה בהפסדי
חברות כלולות, נטו
רווח לפני מסים על
ההכנסה

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן ביזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחול"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
(* 764,263	(11,847)	3,126	5,006	215,029	123,342	429,607
-	11,847	-	-	(4,286)	-	(7,561)
<u>(* 764,263</u>	<u>-</u>	<u>3,126</u>	<u>5,006</u>	<u>210,743</u>	<u>123,342</u>	<u>422,046</u>
54,919	-	(766)	4,130	28,402	11,802	11,351
(12,044)						
42,875						
(* 991						
(682)						
154						
<u>43,338</u>						

הכנסות
הכנסות בין מגזריות
סה"כ הכנסות מחיצוניים
רווח (הפסד) תפעולי
מגזרי
בניכוי הוצאות לא
מיוחסות:
הוצאות הנהלה וכלליות
רווח תפעולי לפני מימון
הכנסות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו
חלק החברה בהפסדי
חברות כלולות, נטו
רווח לפני מסים על
ההכנסה

(* המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 134 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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	
686,555	(17,439)	2,519	536	199,022	160,283	341,634	הכנסות
-	17,439	-	-	(7,321)	-	(10,118)	הכנסות בין מגזריות
686,555	-	2,519	536	191,701	160,283	331,516	סה"כ הכנסות מחיצוניים
87,746	(322)	(1,563)	26,598	26,292	19,641	17,100	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי בניכוי הכנסות (הוצאות) לא מיוחסות:
(13,180)							הוצאות הנהלה וכלליות
74,566							רווח תפעולי לפני מימון
(10,453)							הוצאות מימון, נטו
628							הכנסות אחרות, נטו
(97)							חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
64,644							רווח לפני מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום מבוקר אלפי ש"ח	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
2,834,149	(81,278)	10,296	535	765,680	633,567	1,505,349	הכנסות
-	81,278	-	-	(27,581)	-	(53,697)	הכנסות בין מגזריות
2,834,149	-	10,296	535	738,099	633,567	1,451,652	סה"כ הכנסות מחיצוניים
240,471	(953)	(2,268)	25,062	97,678	68,557	52,395	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 כלולות, 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 תתבצענה 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 5,044 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. תמורת סכום כולל של 1,897 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.
- ב. ראה באורים 26ה' (1) ג' ו-ד' בדוחות 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 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 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").
- החברה ודאבליו פועלות במשותף למכירת זכויותיהן במקרקעין לקבוצת רוכשים, אשר תקים את הפרויקט.
- 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/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. הסכם בעלי המניות שונה בהסכמת הצדדים בחודש ספטמבר 2011 כך שלא מתקיימת שליטה משותפת בין הצדדים, אלא לחברה, ביחד עם חברה אחות שלה, קיימת השפעה מהותית בחברה משותפת, כפועל יוצא, שונתה הצגת הפרויקט משיטת האיחוד היחסי לשיתוף השווי המאזני. כמו כן, 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.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח - (המשך)

- ו. ביום 13 ביוני 2011 אשררה מעלות סטנדרט אנד פור את דירוג "iIA" של החברה, ובאותה עת עדכנה את תחזית הדירוג ליציבה משלילית.
- ז. בהמשך לבאור 25(ב)(1) בדוחות 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 חוזי השכירות, בהתאם לתנאים הקובעים בהסכמים.
- ח. 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 (גלבו) 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.
- ט. 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. החל ממועד ההחלטה ועד למועד הדוח לא בוצעה רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה על-ידי החברה ו/או חברות בשליטתה המלאה.
- י. ביום 22 באוגוסט 2011 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 14 בספטמבר 2011.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. בחודש אוקטובר 2011 הודיעה הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל (להלן: "רשות החשמל") על פקיעת הרישיון המותנה של שותפות קשורה להקמת מתקן לאנרגיה אגורה לייצור חשמל בטכנולוגיה של אגירה שאובה (מנרה) וזאת בשל אי עמידה באבן הדרך הראשונה הקבועה ברישיון המותנה להצגת היתר בנייה למתקן. השותפות הקשורה מתכוונת להגיש לרשות החשמל בקשה לרישיון מותנה חדש ו/או בקשה לחידוש הרישיון המותנה שפקע. להערכת השותפות הקשורה, בהתבסס בין היתר על חוות דעת יועציה המשפטיים, קיימים סיכויים קלושים שרישיון מותנה חדש לא יונפק על ידי רשות החשמל לפרויקט האמור.
- ב. בתחילת חודש נובמבר 2011 פורסם תזכיר חוק לשינוי חברתי כלכלי (תיקוני חקיקה) (מסים), התשע"ב-2011 (להלן - תזכיר החוק). במסגרת תזכיר החוק מוצע, בין היתר, לבטל, החל משנת 2012, את מתווה ההפחתה של שיעורי מס החברות. במסגרת תזכיר החוק מוצע גם להעלות את מס החברות לשיעור של 25% בשנת 2012. לאור ההעלאה המוצעת של שיעור מס החברות ל-25% בשנת 2012, יועלו בהתאמה גם שיעור המס על רווח הון ריאלי ושיעור המס של השבח הריאלי. יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2011 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך הדוחות הכספיים ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשיויות לנבוע מתזכיר החוק. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שמועדם הוא החל מהמועד שבו חקיקת החוק תושלם למעשה. להערכת החברה, לאישור בכנסת של תזכיר החוק כמתואר לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.
- ג. במסגרת הסדר כולל בקבוצת אלקו, מעניקה בעלת השליטה בחברה, לחברת שירותי ניהול (להלן: "הסדר הניהול"). ביום 16 בנובמבר, 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את הארכת הסדר הניהול עד ליום 15 בפברואר, 2012.

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

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

אלקטרה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 2011

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

44	דוח רואה החשבון המבקר
45	נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה
46	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
47-48	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
49	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של חברת אלקטרה בע"מ

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2011 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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-204,410 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2011 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-40,263 אלפי ש"ח וכ-4,647 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב,
20 בנובמבר 2011

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 30 בספטמבר		
	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
114,869	79,046	126,948	מזומנים ושווי מזומנים
14,924	14,849	-	השקעות והלוואות לזמן קצר
119,688	114,621	131,400	לקוחות
(* 50,977)	(* 51,830)	28,634	חייבים ויתרות חובה
79,220	78,297	123,236	הכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה
43,833	44,286	42,235	מלאי זכויות במקרקעין
18,932	9,810	42,966	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
321	674	-	נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה
<u>442,764</u>	<u>393,413</u>	<u>495,419</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
113,282	114,286	68,392	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
52,059	46,338	57,968	רכוש קבוע
27,995	28,484	26,243	נכסים בלתי מוחשיים
12,213	11,722	13,773	מסים נדחים
(* 1,020,547)	(* 1,034,806)	1,175,048	נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות לרבות מוניטין, נטו
<u>1,226,096</u>	<u>1,235,636</u>	<u>1,341,424</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>1,668,860</u>	<u>1,629,049</u>	<u>1,836,843</u>	
			התחייבויות שוטפות
(* 88,282)	(* 115,663)	105,687	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(* 23,149)	(* 22,953)	55,903	חלויות שוטפות של אגרות חוב
102,972	100,622	120,792	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
103,681	113,546	162,692	זכאים ויתרות זכות
116,473	96,194	126,200	התחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה
10,922	5,272	5,394	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
153	175	-	התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה
<u>445,632</u>	<u>454,425</u>	<u>576,668</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
169,999	124,166	161,268	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
357,814	378,389	335,710	אגרות חוב
97	137	94	אגרות חוב של החברה המוחזקות על ידי חברה מוחזקת
24,616	5,677	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
13,343	13,360	13,830	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
12,714	11,445	25,119	מסים נדחים
<u>578,583</u>	<u>533,174</u>	<u>536,021</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>644,645</u>	<u>641,450</u>	<u>724,154</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>1,668,860</u>	<u>1,629,049</u>	<u>1,836,843</u>	

(* סווג מחדש.

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

20 בנובמבר 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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2010	2011	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
834,286	191,203	256,887	639,256	732,416	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים מחברות מוחזקות
13,242	6,606	8,035	12,505	21,535	סה"כ הכנסות
847,528	197,809	264,922	651,761	753,951	
739,718	170,213	232,268	571,786	670,552	עלות העבודות והשירותים
38,542	7,920	5,824	26,263	23,999	עלות העבודות והשירותים מחברות מוחזקות
778,260	178,133	238,092	598,049	694,551	סה"כ עלות העבודות והשירותים
69,268	19,676	26,830	53,712	59,400	רווח גולמי
(56,090)	(15,790)	(14,727)	(40,437)	(42,879)	הוצאות הנהלה וכלליות
11,334	2,610	2,683	7,891	8,573	דמי ניהול בגין חברות מוחזקות
2,907	472	(564)	(836)	(3,702)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(551)	-	-	-	-	הפסד בגין חובות קבוצת חפציבה
165,932	65,653	18,672	132,948	106,461	רווח מחברות מוחזקות בגין פעילות נמשכת
10,021	4,139	6,813	7,534	12,419	הכנסות מימון
(47,491)	(19,212)	(8,740)	(33,443)	(36,629)	הוצאות מימון
3,537	(1,244)	7,389	3,584	9,369	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
89,599	36,628	11,526	77,241	53,612	
158,867	56,304	38,356	130,953	113,012	רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,032)	(4,011)	(8,147)	(8,849)	(10,845)	מסים על ההכנסה
148,835	52,293	30,209	122,104	102,167	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
(1,130)	(170)	1,570	234	2,384	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
147,705	52,123	31,779	122,338	104,551	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
(57,145)	5,435	(5,295)	(34,329)	15,012	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מוחזקות (לאחר השפעת המס) לרבות בגין חברות מוחזקות שפעילותן הופסקה
90,560	57,558	26,484	88,009	119,563	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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2010	2011	2010	2011	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
148,835	52,293	30,209	122,104	102,167	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	1,835	2,412	5,633	7,623	פחת והפחתות
349	(1)	474	387	488	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(2,904)	(349)	(15)	(354)	(10)	רווח ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו
(735)	(1)	-	(591)	(118)	עליית ערך ניירות ערך סחירים
1,164	500	1,311	699	3,070	עלות תשלום מבוסס מניות
(2,294)	(7,239)	8,147	(3,072)	10,845	מסים נדחים, נטו
5,722	10,663	(9,431)	200	(1,688)	שחיקת חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, נטו
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(17,185)	1,627	(12,941)	(12,471)	(11,391)	עלייה (ירידה) בלקוחות
(* 21,977)	(* 31,722)	16,207	(* 20,359)	9,356	ירידה בחייבים ויתרות חובה
7,240	(1,494)	1,990	8,163	(44,016)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
(24,539)	2,322	1,722	(24,992)	1,598	ירידה (עלייה) במלאי וזכויות במקרקעין
5,213	(15,393)	(6,289)	(2,673)	12,275	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
49,533	26,086	7,876	29,254	9,727	עלייה בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(7,759)	15,712	25,854	3,378	42,919	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(165,932)	(65,653)	(18,672)	(132,948)	(106,461)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת המיוחסת לחברות מוחזקות
(122,711)	337	18,645	(109,028)	(65,783)	סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
26,124	52,630	48,854	13,076	36,384	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

(* סווג מחדש.)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2010	2011	2010	2011	
אלפי ש"ח					
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>					
(*) (13,434)	(*) (13,737)	(33,020)	(*) (29,125)	(85,936)	מתן הלוואה והשקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת, נטו
(41,039)	(7,325)	(959)	(29,684)	(18,053)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים תמורה ממימוש רכוש קבוע, נכסים מניבים, השקעות ומוניטין
7,562	472	4	695	42	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
63,177	35,000	4,500	45,786	33,054	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר, נטו
94,293	26,779	-	94,224	15,042	גביית חובות לזמן ארוך
32,438	32,172	176	32,281	67,680	מתן הלוואות לזמן ארוך
(881)	(240)	(101)	(706)	(477)	
142,116	73,121	(29,400)	113,471	11,352	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>					
57	3	-	55	23	הנפקת הון מניות
(40,019)	(40,019)	(40,000)	(40,019)	(40,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
-	-	(599)	-	(3,147)	רכישת מניות אוצר
100,000	50,000	-	50,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(124,380)	(48,625)	(3,807)	(68,208)	(7,974)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך ואגרות חוב
(30,293)	(33,708)	251	(30,593)	15,441	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(94,635)	(72,349)	(44,155)	(88,765)	(35,657)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
73,605	53,402	(24,701)	37,782	12,079	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
41,264	25,644	151,649	41,264	114,869	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
114,869	79,046	126,948	79,046	126,948	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>					
מזומנים ששולמו במשך התקופה בחברה עבור:					
29,087	2,552	3,567	14,705	16,299	ריבית
4,601	142	766	2,135	3,135	מס הכנסה
329	55	665	238	1,768	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:
					ריבית

(*) סווג מחדש.

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 הדוח
- א. בתקופת הדוח הכריזו ארבע חברות מוחזקות של החברה על חלוקת דיבידנד בסך 33,054 אלפי ש"ח, אשר שולם לחברה בתקופת הדוח.
- ב. 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 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 מליון ש"ח.
3. אירועים לאחר תאריך המאזן
- א. בתחילת חודש נובמבר 2011 פורסם תזכיר חוק לשינוי חברתי כלכלי (תיקוני חקיקה) (מסים), התשע"ב-2011 (להלן - תזכיר החוק). במסגרת תזכיר החוק מוצע, בין היתר, לבטל, החל משנת 2012, את מתווה ההפחתה של שיעורי מס החברות. במסגרת תזכיר החוק מוצע גם להעלות את מס החברות לשיעור של 25% בשנת 2012. לאור ההעלאה המוצעת של שיעור מס החברות ל-25% בשנת 2012, יועלו בהתאמה גם שיעור המס על רווח הון ריאלי ושיעור המס של השבח הריאלי.
- יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2011 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך הדוחות הכספיים ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע מתזכיר החוק. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שמועדם הוא החל מהמועד שבו חקיקת החוק תושלם למעשה. להערכת החברה, לאישור בכנסת של תזכיר החוק, כמתואר לעיל, לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.
- ב. במסגרת הסדר כולל בקבוצת אלקו, מעניקה בעלת השליטה בחברה, לחברת שירותי ניהול (להלן: "הסדר הניהול"). ביום 16 בנובמבר, 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את הארכת הסדר הניהול עד ליום 15 בפברואר, 2012.

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת אלקטרה בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לענין זה, חברי ההנהלה הם:

1. איתמר דויטשר, מנכ"ל
2. יצחק ניסים, סמנכ"ל כספים
3. עמית מור, סמנכ"ל תפעול ובקרה
4. משה ליטבק, סמנכ"ל מסחרי ופיתוח עסקי
5. אייל שדמי, סמנכ"ל שיווק
6. יעקב קנה, סמנכ"ל משאבי אנוש ומינהל
7. רונית ברזילי, סמנכ"ל ויועצת משפטית

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו 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 שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולסמנכ"ל הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

דוח 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 השלישי 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון 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.

20 בנובמבר, 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 השלישי 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.

20 בנובמבר, 2011

תאריך

יצחק ניסים
סמנכ"ל כספים