

# **אלקטרה בע"מ**

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

# אלקטרה בע"מ

## תוכן העניינים

### עמוד

#### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

3 - 17 לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012

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

18	תוכן עניינים
19	דוח סקירה של רואי החשבון
20 - 21	מאזנים מאוחדים
22	דוחות רווח והפסד מאוחדים
23	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
24 - 28	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
29 - 30	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
31 - 48	באורים לדוחות הכספיים
49 - 55	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
56 - 59	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 שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012

### תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

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

### שינויים בסביבה הכלכלית

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2012, לא אותרו אינדיקטורים משמעותיים המעידים על התאוששות הכלכלה העולמית. בדומה לרבעון הקודם, גם הרבעון קרן המטבע הבינלאומית עדכנה כלפי מטה את תחזית הצמיחה העולמית ל-2012 ו-2013 מ-3.5% ו-3.9% ל-3.3% ו-3.6%. הקרן צופה כי בשנת 2013, כלכלת ארה"ב תצמח בשיעור של כ-2.1% וכי גוש האירו יצמח בשיעור של כ-0.2% בלבד.

בישראל, נכון למועד הדוח, ניכר כי יש חשש לירידת מדרגה בקצב הצמיחה שהוא ממילא מתון. החשש נובע בעיקרו מירידה ברמת הביקושים כתוצאה ממשבר החובות בגוש האירו. לפי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל הצמיחה בתמ"ג בשנים 2012 ו-2013 צפויה לעמוד על 3.3% ו-3%, בהתאמה. ריבית בנק ישראל, לפי תחזית חטיבת המחקר, צפויה להישאר ללא שינוי עד סוף 2013.

מדד המחירים, רשם עליה של 0.1% בחודש יולי, בחודש אוגוסט עלה באחוז (1%) ואילו בספטמבר הפגיע ונותר ללא שינוי. הגידול במדד המחירים לצרכן לתקופה שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2012 מסתכם ל-2.1%, בתחום יעד האינפלציה. בשלהי חודש אוקטובר, כתוצאה מהחשש להאטה במשק, החליט בנק ישראל להפחית את שיעור הריבית ברבע אחוז לרמה של 2% בלבד.

בפרסום החלטת הריבית לחודש נובמבר, ציין בנק ישראל כי האינדיקטורים שנוספו בחודש זה תומכים בהערכה כי הצמיחה מתונה ועמדת על שיעור של כ-3%. אינדיקטורים אלו תומכים את תחזיות חטיבת המחקר לפיהן צמיחת התוצר בשנת 2012 תסתכם ב-3.3%. עוד נאמר כי תחזיות האינפלציה ל-12 החודשים הבאים, המבוססות על ממוצע תחזיות החזאים ועל אלו הנמדדות על פי החוזים העתידיים על מדד המחירים לצרכן שהבנקים מציעים מעבר לדלפק ירדו לאחר פרסום מדד ספטמבר מסביבה של 2.5% לסביבה של כ-2.1%.

הפעילות בענף הבנייה נמצאת ברמה גבוהה ביחס לרמתה בעשור האחרון וניכר כי רמת התחלות הבנייה עדיין גבוהה, למרות שהיא עדיין נמוכה מרמת השיא שנרשמה באמצע 2011. לפי פרסומיו של בנק ישראל, ניכרת ירידה בקצב שיווק הקרקעות על ידי המנהל. בשלהי אוקטובר השנה, הכריז בנק ישראל על החלת מגבלות על הבנקים לאור המשך מגמת הגידול במחירי הדיור בישראל. בין היתר, פרסם הבנק הוראה המגבילה את שיעור מימון ממחיר הדירה וקובעת שתאגיד בנקאי לא יאשר נטילת משכנתא בשיעור מימון הגבוה מ-70%, למעט הלוואה לצורך רכישת דירה ראשונה (אשר לגביה יחול שיעור מימון מרבי של 75% אחוזים).

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

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

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

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

במסגרת מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל הקבוצה עוסקת בתחומים הבאים:

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

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

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

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

Electech פועלת במדינות הבאות:

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

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

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

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

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

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

פעילות הקבוצה במגזר זה משלימה את פעילותה בתחום פעילות הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל. במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת שירותים למעלות 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 (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 למעלות, דרגנועים ומעלונים -**

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

**4. תפעול מכוני טיהור שפכים -**

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

**5. סחר -**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**מצב כספי**

נכסי הקבוצה במאזן המאוחד לתום התקופה הסתכמו לסך של כ-2,966 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,864 מיליון ש"ח בסוף שנת 2011, גידול של כ-4%.

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם בכ-204 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-215 מיליון ש"ח בסוף שנת 2011.

היחס השוטף הנוכחי הינו 1.15 ובסוף שנת 2011 היה 1.16.

**הון עצמי**

ההון העצמי לתאריך המאזן הינו כ-811 מיליון ש"ח לעומת כ-753 מיליון ש"ח בתום שנת 2011. השינוי בהון העצמי לתאריך המאזן נובע בעיקר מהרווח הנקי לתקופה בסך של כ-81 מיליון ש"ח ובתוספת רווח שנזקף לקרן הון מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ בסך 28 מיליון ש"ח הנובעות מהשפעת השינוי בשערי החליפין של המטבעות בשווקי הפעילות בהם פועלת הקבוצה ביחס לשקל ובקיזוז דיבידנד ששולם בתקופת הדוח בסך 50 מיליון ש"ח (ראה פירוט נוסף בדוח על השינויים בהון העצמי בדוחות הכספיים).

**להלן פרטים על השינויים בשערי החליפין כאמור (מ-31.12.2011 עד 30.9.2012):**

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	2.38
אירו אירופי	2.57
ניירה ניגרית	2.98
רובל רוסי	6.03

**תוצאות הפעולות**

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

רבעון 7-9/11	רבעון 10-12/11	רבעון 1-3/12	רבעון 4-6/12	רבעון 7-9/12	
726,907	727,243	738,405	776,311	782,549	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(649,336)	(647,311)	(661,005)	(696,891)	(690,915)	עלות העבודות והשירותים
<u>77,571</u>	<u>79,932</u>	<u>77,400</u>	<u>79,420</u>	<u>91,634</u>	<b>רווח גולמי</b>
3,362	6,120	5,124	6,592	3,259	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב
(36,461)	(38,321)	(35,899)	(37,311)	(35,365)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,810)	(6,186)	(6,387)	(6,425)	(5,834)	הוצאות מכירה ושיווק
3,623	(1,980)	4,236	3,911	(3,995)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
(709)	(631)	(489)	(1,660)	(321)	הוצאות אחרות, נטו
<u>1,255</u>	<u>(2,410)</u>	<u>(9,651)</u>	<u>(3,009)</u>	<u>(11,620)</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(34,740)</u>	<u>(43,408)</u>	<u>(43,066)</u>	<u>(37,902)</u>	<u>(53,876)</u>	
42,831	36,524	34,334	41,518	37,758	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
<u>(12,373)</u>	<u>(10,662)</u>	<u>(10,533)</u>	<u>(10,579)</u>	<u>(11,488)</u>	מסים על ההכנסה
<u>30,458</u>	<u>25,862</u>	<u>23,801</u>	<u>30,939</u>	<u>26,270</u>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
					<b>מיוחס ל:</b>
30,210	25,653	23,722	30,859	26,105	בעלי המניות של החברה
<u>248</u>	<u>209</u>	<u>79</u>	<u>80</u>	<u>165</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>30,458</u>	<u>25,862</u>	<u>23,801</u>	<u>30,939</u>	<u>26,270</u>	

**הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים**

הכנסות הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 (להלן - תקופת הדוח) הסתכמו בכ-2,297.3 מיליון ש"ח לעומת כ-2,120.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-8% עיקר הגידול בהכנסות בתקופת הדוח מתייחס למגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל וכן מגידול בפעילות מגזר שרות, אחזקה וסחר, וכן פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום, זאת בקיזוז ירידה בהכנסות מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל (ראה פירוט נוסף בסעיף דיווח בדבר מגזרים עסקיים להלן).

הכנסות הקבוצה בשנת 2011 הסתכמו בכ-2,848 מיליון ש"ח.

**רווח גולמי**

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בכ-248.5 מיליון ש"ח לעומת כ-233.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6%.

הרווח הגולמי בשנת 2011 הסתכם בכ-314 מיליון ש"ח.

**התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב**

בתקופת הדוח, נכלל רווח משערוך נדל"ן מניב בסך של כ-15.0 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-35.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח משערוך נדל"ן מניב, אשר החברה מחזיקה בו בשיעור של 25% (יחד עם אלקטרה נדל"ן המחזיקה ב-25% וצד ג' המחזיק בפרויקט ב-50%), נכלל בהתאם להערכת שווי שהתקבלה למועד הדוחות הכספיים של החברה. הרווח בשנת 2011 מהתאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב הסתכם לסך של כ-42 מיליון ש"ח. גילוי בדבר הנדל"ן המניב ראה בנספח ג'.

**חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו**

חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו, בתקופת הדוח הסתכם בסך 4.2 מיליון ש"ח לעומת רווח של 10.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההפסד ברבעון השלישי של שנת 2012 בסך של 4 מיליון ש"ח נבע בעיקר כדלקמן:

- החברה וחברות מוחזקות שלה הינן בעלות מניות במספר ישויות מוחזקות אשר התקשרו לביצוע פרויקט עיר הבה"דים (להלן - הפרויקט). במסגרת ההתקשרות לביצוע הפרויקט, חתמו ישויות שונות הקשורות לפרויקט על הסכמי התקשרות עם מזמיני עבודה וספקים שונים אשר צמודים בחלקם לסל מטבעות, מדדים וריביות. כפועל יוצא, ולאור הוראות IAS 39 הופרדו נגזרים משובצים הגלומים בהסכמי ההתקשרות כאשר אלו נמדדים מידי תקופה בשווי הוגן דרך רווח והפסד. למועד הדיווח הוערך שווי הוגן של הנגזרים המשובצים על ידי מעריך שווי חיצוני והחברות רשמו בגינם הוצאות מימון ברבעון בסך של 1.7 מיליון ש"ח (חלק החברה).
- החברה הינה בעלת מניות בחברה בעלת זיכיון להקמה ותפעול של מתחם בתי המשפט בתל אביב במסגרת פרויקט BOT, המטופל בדוחות החברה הכלולה כנכס פיננסי. בהתאם לתקינה החשבונאית, הוצאות מימון אלו אינן מהוונות לנכס הפיננסי ונזקפות לרווח והפסד. ברבעון השלישי של שנת 2012 רשמה החברה הכלולה הוצאות מימון בסך של 1.5 מיליון ש"ח (חלק החברה) בגין הלוואה ממוסד כספי בסך של 134.1 מיליון ש"ח.

**הוצאות מימון, נטו**

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ-24.3 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו של כ-13.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הוצאות המימון, נטו בשנת 2011 הסתכמו בכ-15.7 מיליון ש"ח.

**רווח נקי**

הרווח הנקי של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ-81 מיליון ש"ח לעומת כ-103 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח הנקי נובע בעיקר ממגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל, וכן מהירידה בהכנסות מהתאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב מ-36 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ל-15 מיליון ש"ח בתקופת הדוח.

**דיווח בדבר מגזרים עסקיים**

הכנסות (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2011	2011	2011	2012	
1,501,386	393,948	361,638	1,122,529	1,201,324	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
583,191	134,294	137,137	439,467	422,441	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
777,744	197,857	204,672	571,869	600,092	שרות, אחזקה וסחר
21,543	5,006	84,532	16,435	93,670	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
11,806	2,777	2,267	8,858	8,207	זכינות
(46,402)	(6,841)	(7,019)	(37,228)	(27,330)	התאמות למאוחד
<b>2,849,268</b>	<b>727,041</b>	<b>783,227</b>	<b>2,121,930</b>	<b>2,298,404</b>	<b>סה"כ</b>

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

1,685	134	678	1,590	1,139
-------	-----	-----	-------	-------



**א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל**

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-1,201 מיליון ש"ח (כ-52% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-1,123 מיליון ש"ח (כ-53% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-7% הנובע מגידול במרבית הפעילויות של הקבוצה.

**ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל**

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-422 מיליון ש"ח (כ-18% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-439 מיליון ש"ח (כ-20% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-4%. הקיטון בהכנסות נובע בעיקר מכך שבתקופה המקבילה אשתקד הסתיימו ביצועיהם של מספר פרויקטים משמעותיים במזרח אירופה.

**ג. שירות, אחזקה וסחר**

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-600 מיליון ש"ח (כ-26% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-572 מיליון ש"ח (כ-27% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-5% הנובע מגידול במרבית הפעילויות של הקבוצה.

**ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום**

הכנסות מגזר נדל"ן בייזום כוללות הכנסות ממכירת דירות אשר בהתאם לתקינה הבינלאומית (IFRS) מוכרות עם מסירת הדירות לרוכשים והכנסות משכירות בגין נדל"ן מניב. כמו כן, לאור השתכללות קבוצת הרכישה בדאבליו פריים בה לחברה מאוחדת 46% מהזכויות, נבע לחברה רווח (בגין הסכמי המכר ובגין דמי הניהול), בסך של כ-15 מיליון ש"ח מתוכו נזקף כ-12 מיליון ש"ח לפני מס לרווח הגולמי בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2012. למידע נוסף ראה באור 4יא' בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2012.

**ה. זכיינות**

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח וכן בתקופה המקבילה אשתקד מתייחס בעיקר לפעילות זכיינות בתחום מכוני טיהור שפכים והסתכם בכ-8 מיליון ש"ח בתקופת הדוח ובכ-9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**רווח (הפסד) תפעולי מגזרי (באלפי ש"ח):**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2011	2012	2011	2012	
43,884	10,503	9,922	24,938	36,918	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
62,005	12,509	7,945	55,657	26,755	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
113,398	28,479	30,520	81,415	86,434	שירות, אחזקה וסחר
27,261	3,992	14,916	31,800	28,418	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
(4,821)	(887)	(4,215)	(4,038)	(3,813)	זכיינות
(1,788)	(133)	767	(1,755)	-	התאמות למאוחד
<b>239,939</b>	<b>54,463</b>	<b>59,855</b>	<b>188,017</b>	<b>174,712</b>	<b>סה"כ</b>

**א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל**

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-36.9 מיליון ש"ח (כ-21% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת כ-24.9 מיליון ש"ח (כ-13% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-48% הגידול ברווח התפעולי נובע בעיקר מכך שבתקופת הדוח הסתיימו ביצועים של מספר פרויקטים גדולים.

**ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל**

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-26.8 מיליון ש"ח (כ-15% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת כ-55.7 מיליון ש"ח (כ-30% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-52% הקיטון ברווח התפעולי נובע בעיקר מכך שבתקופה המקבילה אשתקד הסתיימו ביצועיהם של מספר פרויקטים משמעותיים במזרח אירופה.

**ג. שירות, אחזקה וסחר**

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-86.4 מיליון ש"ח (כ-49% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת כ-81.4 מיליון ש"ח (כ-43% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6%.

**ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום**

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-28.4 מיליון ש"ח (כ-16% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת רווח תפעולי של כ-31.8 מיליון ש"ח (כ-17% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח נבע מקיטון בהכנסות מהתאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ומנגד מהכרה ברווח של כ-12 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בגין השתכללות עסקת דאבליו פריים והכרה ברווח בגין הסכמי המכר ובגין דמי הניהול (למידע נוסף ראה באור 4'יא' בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2012).

**ה. זכיינות**

ההפסד התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-3.8 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-4.0 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר ההוצאות נובע מהוצאות בקשר עם השתתפות במכרזים לאומיים, וכן מהוצאות בקשר עם התמודדות על פרויקטים המקודמים במתווה של רישיונות ו/או רגולציה ייעודית, אשר בשלב זה אינם מהווים לעלות השקעה.

כמו כן, לחברה מספר חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ואשר מיוחסות למגזר אשר הניבו הפסדים חשבונאיים, ראה בנוסף פירוט בדבר חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו המשויכים למגזר בפיק תוצאות הפעילות לעיל.

**צבר עבודות**

צבר העבודות של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2012 הסתכם בכ-5,552 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-4,178 מיליון ש"ח בסוף שנת 2011. הצבר ליום 30 בספטמבר 2012 כולל את חלקה של הקבוצה בחברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך 1,601 מיליון ש"ח (31.12.2011 - 279 מיליון ש"ח). להלן חלוקת צבר העבודות לפי מגזרי פעילות:

**א. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל**

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 30 בספטמבר 2012, ללא חלקה של הקבוצה בחברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, הסתכם בכ-2,341 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,322 מיליון ש"ח בסוף שנת 2011. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-425 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2012 והיתרה בסך של כ-1,916 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2013 ואילך. חלקה של הקבוצה בצבר העבודות של חברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הסתכם בסך של כ-749 מיליון ש"ח לעומת 271 מיליון ש"ח בסוף שנת 2011. הגידול בצבר העבודות נובע בעיקר מחלקה של אלקטרה בניה (חברה בת בבעלות מלאה) כקבלן ההקמה של קריית ההדרכה של צה"ל בנגב, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, צבר עבודות זה הינו לביצוע בשנים 2012-2016.

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

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 30 בספטמבר 2012, ללא חלקה של הקבוצה בחברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הסתכם בכ-764 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-745 מיליון ש"ח בסוף שנת 2011. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-158 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2012 והיתרה בסך של כ-606 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2013 ואילך. חלקה של הקבוצה בצבר העבודות של חברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הסתכם בסך של כ-68 מיליון ש"ח לעומת 8 מיליון ש"ח בסוף שנת 2011.

**ג. מגזר שירות, אחזקה וסחר**

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

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 30 בספטמבר 2012, ללא חלקה של הקבוצה בחברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, הסתכם בסך של כ-846 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-832 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011, לרבות צבר פעילות תפעול מכוני טיהור שפכים בסך של כ-365 מיליון ש"ח וכ-376 מיליון ש"ח, בהתאמה. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: סך של כ-132 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2012 והיתרה בסך של כ-714 מיליון ש"ח לביצוע בשנים 2013 ואילך. חלקה של הקבוצה בצבר העבודות של חברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הסתכם בסך של כ-784 מיליון ש"ח. הגידול בצבר העבודות במגזר השירות, אחזקה וסחר נובע בעיקר מחלקה של אלקטרה FM (חברה בת בבעלות מלאה) כקבלן התפעול של קריית ההדרכה של צה"ל בנגב, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, צבר עבודות זה הינו לביצוע בשנים 2016-2037.

**נזילות ומקורות מימון**

אמצעיה הנזילים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2012 הסתכמו לסך של כ-289 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-287 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011.

השינוי באמצעים הנזילים של הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 נבע, בין היתר, ממזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ-15.1 מיליון ש"ח לעומת מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ-15.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 הסתכמו לסך של כ-94 מיליון ש"ח בהשוואה למזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ-22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים, בין היתר, השקעה בחברות כלולות בסך של כ-53 מיליון ש"ח, רכישת נכסים קבועים ובלתי מוחשיים בסך של 31 מיליון ש"ח, נדל"ן מניב בסך של כ-9 מיליון ש"ח והשקעה בחייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים בסך של כ-27 מיליון ש"ח והשקעה בניירות ערך סחירים נטו בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 הסתכמו בסך של כ-78 מיליון ש"ח בהשוואה למזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים בעיקר קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-102 מיליון ש"ח, והנפקת אגרות חוב, נטו בסך של כ-177 מיליון ש"ח ומנגד תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ולבעלי מניות החברה בסך של כ-51 מיליון ש"ח ופרעון הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב, בסך של כ-128 מיליון ש"ח.

**גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות הקבוצה**

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

**אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה**

- א. לפרטים בדבר הצטרפותה של החברה לקבוצת מבט לנגב במכרז שפרסמה מדינת ישראל באמצעות משרד הביטחון, למימון, תכנון, הקמה ותפעול של קריית ההדרכה של צה"ל בנגב, חתימה על הסכם הזיכיון (ביום 5 באפריל 2012), אישור הרכב המבנה של מבט לנגב על ידי ועדת המכרזים של משרד הביטחון והסכם התקשרות השקעה במבט לנגב מיום 11 בספטמבר 2012 עם קרן נוי ונכסי זיסאפל, ראה באור 4'א' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012.
- ב. ביום 6 במרס 2012 אישרו הדירקטוריונים של החברה וחברות בנות, בהתאמה, תכנית להקצאת כתבי אופציה למנהלים בחברה ועדכון תנאי כתבי אופציה שהוענקו למנכ"ל החברה וכן כתבי אופציה למנהל בשתי חברות בנות. בדבר פרטים נוספים, ראה באור 4'ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012.
- ג. ביום 6 במרס 2012 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-50 מיליון ש"ח (כ-14.09 מיליון ש"ח למניה), אשר שולם ביום 27 במרס 2012.
- ד. ביום 6 במרס 2012 אישר דירקטוריון החברה כללים וקווים לסיווג עסקאות זניחות, כמשמעותן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010. ביום 20 בנובמבר 2012 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת) לעדכן את הכללים והקווים לסיווג עסקאות זניחות שאושרו ביום 6 במרס 2012. לפרטים ראה באור 4'ד' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012.
- ה. במסגרת הרחבת סדרת אג"ח (סדרה ג') למשקיעים מוסדיים, הנפיקה החברה, בחודש מרס 2012, 90,000 אלפי ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ-108 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 4'ה' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012.
- ו. בחודש פברואר 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה הסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו לתקופה של 3 שנים. לפרטים ראה באור 4'ו' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012.
- ז. בדבר ביטול ההסכם עם דלקיה בעקבות ההודעה על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים, מיום 3 במאי 2012, בדבר התנגדותו למיזוג עם דלקיה אנרגיה ושירותים בע"מ, ראה באור 4'ז' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012.
- ח. בדבר קבלת תוקף לרישיון מותנה להקמת מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיה של אגירה שאובה במעלה גלבוש שהוענק לחברה מוחזקת פי.אס.פי השקעות בע"מ ביום 24 ביולי 2012, ראה באור 4'ח' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012.
- ט. במסגרת הרחבת סדרת אג"ח (סדרה ג') למשקיעים מוסדיים, הנפיקה החברה, בחודש יולי 2012, 60,000 אלפי ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ-71.4 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 4'ט' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012.

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

- י. בדבר התקשרות עם קובונט גרופ בע"מ ועם חופרי השרון בע"מ בהסכם, מיום 25 ביולי 2012, להקצאת ורכישת מניות רגילות של חופרי השרון בע"מ ובהסכם המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים, ראה באור 4' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012.
- יא. בדבר המשך ההתקשרות של חברה מאוחדת בהסכם לרכישת מחצית מזכויותיה של דאבליו פריים בע"מ במקרקעין המצויים בתל אביב, ראה באור 4'א' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012.
- יב. בתקופה שממועד תאריך המאזן (30 בספטמבר 2012) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (14.11.2012) חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

**להלן פרטים על השינוי כאמור (מ-30.9.12 עד 14.11.2012):**

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	0.15
אירו אירופי	(1.48)
ניירה ניגרית	0.17
רובל רוסי	(2.37)

הואיל וחלק מהותי מהכנסות החברה הינן במטבע זר, החברה מעריכה כי השינויים בשערי החליפין כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, אין בהם כדי להשפיע באופן משמעותי על תוצאות החברה ועל המאזן שלה (ובכלל זה גם על ההון העצמי). יחד עם זאת, ההשפעה של שערי החליפין על התוצאות העסקיות של הרבעון הרביעי של שנת 2012 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (31 בדצמבר 2012).

**דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם**

**מדיניות התאגיד בניהול סיכוני השוק והפיקוח עליה**

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

**האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק**

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

**דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

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

**דירקטורים בלתי תלויים**

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנון ההתאגדות שלה כל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

**גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה**

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

**פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה**

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

בתקופת הדוח הוחלט לאשר הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של עד 60 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב במסגרת הרחבת סדרה ג', ראה באור 4ט' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2012.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

טיטת הדוחות הכספיים נשלחה לעיונם של חברי ועדת דוחות כספיים זמן סביר לפני ישיבת 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 13.11.2012 נסקרו ונידונו בפני הועדה לבחינת הדוחות הכספיים הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, ובכלל זה ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים מהותיים של החברה, והערכות שוויון לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהן נסמכים נתונים בדוחות הכספיים. כמו כן, נבחנה התאמת הדוחות הכספיים לאירועים שהתרחשו בחברה. בנוסף, ניתנה התייחסות רו"ח המבקר לנושאים שהוצגו וסמנכ"ל הכספים סקר את הדוחות הכספיים. במהלך הסקירה נשאלו שאלות על-ידי חברי הועדה וניתנו להן תשובות. כמו כן, בסיום הסקירה נערך ברור אם למי מחברי הועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתנה תשובה. בסיום הישיבה נדונו ונתקבלו המלצות הועדה. המלצת הועדה נשלחה לדירקטוריון החברה בכתב.

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

ביום 20.11.2012 נערכה ישיבת הדירקטוריון במהלכה סקרו מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה את התוצאות הכספיות של הקבוצה, ובכלל זה הוצגו השוואות בין התקופה המדווחת לתקופות מקבילות. במהלך הדיון הבהיר רואה החשבון המבקר של החברה סוגיות חשבונאיות העולות מן הדוחות הכספיים.

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

המלצות ועדת דוחות כספיים הועברו לעיונו של הדירקטוריון ארבעה ימים לפני התכנסותו. להערכת הדירקטוריון, פרק הזמן האמור לקבלת המלצת הועדה 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

20 בנובמבר 2012

## נספח א'

## בסיסי הצמדה של המאזן - ליום 30 בספטמבר 2012

סה"כ מאזן	לא כספי	לא צמוד באלפי ש"ח	צמוד מדד	צמוד מט"ח (1)	
265,852	-	204,395	-	61,457	מזומנים ושווי מזומנים
22,928	-	622	-	22,306	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
571,250	-	418,400	33,506	119,344	לקוחות
132,247	69,633	44,838	7,970	9,806	חייבים ויתרות חובה
275,531	-	115,911	77,929	81,691	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
303,158	303,158	-	-	-	מלאי ומלאי מקרקעין
479,988	63,947	35,785	9,682	370,574	השקעות בחברות מוחזקות
14,935	926	10,703	492	2,814	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
130,395	130,395	-	-	-	רכוש קבוע
283,204	283,204	-	-	-	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
100,227	100,227	-	-	-	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
69,276	69,276	-	-	-	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
292,800	292,800	-	-	-	נדל"ן מניב
24,649	24,649	-	-	-	מסים נדחים
<u>2,966,440</u>	<u>1,338,215</u>	<u>830,654</u>	<u>129,579</u>	<u>667,992</u>	סה"כ נכסים
149,919	-	126,715	6,648	16,556	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
155,536	-	155,536	-	-	אשראי למימון נדל"ן מניב
75,664	-	-	75,664	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
404,788	-	268,130	-	136,658	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
364,569	44,013	254,858	23,320	42,378	זכאים ויתרות זכות
216,884	-	146,747	13,396	56,741	התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה
254,376	198	230,813	19,343	4,022	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרות
434,064	-	-	434,064	-	אגרות חוב
41,917	41,917	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
57,272	57,272	-	-	-	מסים נדחים
<u>2,154,989</u>	<u>143,400</u>	<u>1,182,799</u>	<u>572,435</u>	<u>256,355</u>	סה"כ התחייבויות
811,451	1,194,815	(352,145)	(442,856)	411,637	יתרה מאזנית, נטו
(124,526)	-	-	-	(124,526)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של פעילויות חוץ
<u>686,925</u>	<u>1,194,815</u>	<u>(352,145)</u>	<u>(442,856)</u>	<u>287,111</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

## (1) הרכב צמוד מט"ח:

סה"כ במט"ח	אחרים	ניירה ניגרת	אירו	דולר ארה"ב
667,992	214,285	47,580	231,819	174,308
256,355	6,551	71,971	150,284	27,549
411,637	207,734	(24,391)	81,535	146,759
(124,526)	(9,993)	-	(106,500)	(8,033)
<u>287,111</u>	<u>197,741</u>	<u>(24,391)</u>	<u>(24,965)</u>	<u>138,726</u>

נכסים  
התחייבויות  
יתרה מאזנית, נטו  
מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי  
של פעילויות חוץ  
יתרת חשיפה לתוצאות

נספח ב'פוזיציות בנגזרים ליום 30 בספטמבר 2012קניה / מכירה

ערך הוגן	ערך נקוב SHORT אלפי ש"ח	ערך נקוב LONG
(207)	-	15,707
-	501	-
232	-	17,246
(2,092)	85,242	-
142	13,909	-
(2)	-	825
(13)	10,735	-
275	-	10,735
(228)	-	15,648
44	2,000	-
(6)	-	7,597
213	-	13,692
(11)	5,868	-
242	-	7,597
(285)	15,701	-
248	7,597	15,701
47	-	7,597
-	-	10,130
-	10,130	-
86	-	10,130
(1)	10,130	-
		132,605
		161,813

**עסקאות אקדמה (Forward) (\*):**

דולר / ש"ח

דולר / ש"ח

אירו / ש"ח

אירו / ש"ח

אירו / דולר

שטרלינג / ש"ח

**עסקאות אופציות (\*):**

מכירת אופציית רכש דולר / ש"ח

רכישת אופציית מכר דולר / ש"ח

**עסקאות אקדמה (Forward) (\*\*):**

דולר / ש"ח

דולר / ש"ח

אירו / דולר

**עסקאות אופציות (\*\*):**

רכישת אופציית מכר דולר / ש"ח

מכירת אופציית מכר דולר / ש"ח

רכישת אופציית רכש אירו / ש"ח

מכירת אופציית רכש אירו / ש"ח

רכישת אופציית מכר אירו / ש"ח

רכישת אופציית מכר אירו / ש"ח

רכישת אופציית רכש אירו / דולר

מכירת אופציית רכש אירו / דולר

רכישת אופציית מכר אירו / דולר

מכירת אופציית מכר אירו / דולר

**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'

## גילוי בדבר שווי הוגן של נדל"ן מניב

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

30.09.2012	פרטים על הנכס
מגדל אלקטרה	שם הנכס
רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב	מיקום הנכס
בלתי מסוימים 25%	חלק החברה בנכס
אכלוס בהדרגה	מועד השלמה צפוי

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

31.12.2011	31.03.2012	30.06.2012	30.09.2012	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 25%.
1,115,000	1,129,000	1,159,200	1,174,600	(1) שווי הנכס בערכים נוכחיים (באלפי ש"ח)
1,079,200	1,109,600	1,149,400	1,171,200	(2) שווי הוגן של הנכס לסוף התקופה (באלפי ש"ח)
87,987	87,870	88,663	89,419	(3) הכנסות ששימשו להערכת השווי בתקופה (באלפי ש"ח)
166,764	20,500	46,864	59,900	רווחי שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
7.7	7.6	7.55	7.56	(4) שיעור תשואה משוקלל שנלקח לצורך הערכת שווי (%)
90	92	100	96	(5) שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטרב לוסוף תקופה) (%)
80-137	80-150	80-150	80-150	(6) טווח דמי שכירות (נומינלי) למ"ר לחודש בש"ח
80-137	100-150	90-150	-	(7) טווח דמי שכירות נומינלי למ"ר לחודש בש"ח בחוזים שנחתמו בתקופה

- (1) שווי הנכס לפני הפחתות בגין התחייבויות לדיירים ויתרת עלויות בניה.
- (2) שווי הנכס מתייחס לשווי הנכס במצבו, לאחר הפחתה של יתרת עלויות להשלמת הבניה.
- (3) נתונים אלו נגזרים מהערכת השווי הנעשית על בסיס חוזים חתומים וכן הכנסות על שטחים פנויים על פי הערכת השמאי, ואינו משקף הכנסות בפועל בשל היותו של הנכס בשלבי אכלוס.
- (4) טווח שיעורי היוון הינו בין 7.5% - ל-9% (בעיקר 7.5%) ללא שינוי בין התקופות. ההבדל בשיעור תשואה משוקלל בין התקופות נובע בעיקרו מגידול בהיקף חוזי שכירות. שיעור זה מייצג שיעור היוון כפי שנלקח ע"י השמאי.
- (5) נתונים אלו נגזרים מהערכת השווי הנעשית על בסיס חוזים חתומים ואינו משקף תפוסה בפועל בשל היותו של הנכס, נכס באכלוס.
- (6) טווח המחירים מושפע, בין היתר, מגובה הקומה ורמת הגימור.
- (7) דמי השכירות מושפעים, בין היתר, מגובה הקומה ורמת הגימור.

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

30.09.2012	פרטים על הערכת השווי נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 25%.
1,171,200	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ברק, פרידמן, כהן ושות'	זיהוי מעריך בלתי תלוי
כן	האם המעריך בלתי תלוי
שיטת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי

אלקטרה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

19	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
20-21	מאזנים מאוחדים
22	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
23	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
24-28	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
29-30	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
31-48	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

-----

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

### מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-12% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-13% וכ-12%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות המוצגות על בסיס שווי מאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לכך של כ-254,402 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2012 ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-198 אלפי ש"ח וסך של כ-1,921 אלפי ש"ח, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

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

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

נכסים שוטפים

260,470	326,908	265,852	מזומנים ושווי מזומנים
26,909	26,391	22,928	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
485,131	478,498	571,250	לקוחות
137,312	144,667	132,247	חייבים ויתרות חובה
334,101	266,607	275,531	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
349,480	347,635	303,158	מלאי ומלאי מקרקעין
<u>1,593,403</u>	<u>1,590,706</u>	<u>1,570,966</u>	

נכסים לא שוטפים

408,839	383,349	479,988	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16,649	14,672	14,935	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
126,072	124,137	130,395	רכוש קבוע
275,759	265,388	283,204	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
77,755	57,421	100,227	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
67,326	65,070	69,276	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
269,800	257,900	292,800	נדל"ן מניב
28,329	25,567	24,649	מסים נדחים
<u>1,270,529</u>	<u>1,193,504</u>	<u>1,395,474</u>	
<u><u>2,863,932</u></u>	<u><u>2,784,210</u></u>	<u><u>2,966,440</u></u>	

(\*) הוצג מחדש, באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 בספטמבר		
	2011 (*)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
229,498	228,073	149,919	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	143,722	155,536	אשראי למימון נדל"ן מניב
55,749	55,856	75,664	חלויות שוטפות של אגרות חוב
508,196	401,585	404,788	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
370,234	364,071	364,569	זכאים ויתרות זכות
214,504	248,141	216,884	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
<u>1,378,181</u>	<u>1,441,448</u>	<u>1,367,360</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
178,438	190,322	249,920	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
311,418	335,709	434,064	אגרות חוב
148,660	-	-	הלוואה למימון נדל"ן מניב
4,483	5,035	4,456	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
41,783	43,033	41,917	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
48,340	41,235	57,272	מסים נדחים
<u>733,122</u>	<u>615,334</u>	<u>787,629</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
117,456	117,456	117,463	הון מניות
308,956	308,939	310,887	פרמיה על מניות
(70,310)	(70,937)	(41,369)	קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות
(21,148)	(20,787)	(23,231)	מניות אוצר
415,135	389,483	445,821	יתרת רווח
<u>750,089</u>	<u>724,154</u>	<u>809,571</u>	
2,540	3,274	1,880	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>752,629</u>	<u>727,428</u>	<u>811,451</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>2,863,932</u>	<u>2,784,210</u>	<u>2,966,440</u>	

(\*) הוצג מחדש, באור ד'2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

20 בנובמבר 2012

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2011 (*)	2012	2011 (*)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
2,847,583	726,907	782,549	2,120,340	2,297,265	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(2,533,720)	(649,336)	(690,915)	(1,886,409)	(2,048,811)	עלות העבודות והשירותים
313,863	77,571	91,634	233,931	248,454	רווח גולמי
41,806	3,362	3,259	35,686	14,975	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב
(145,783)	(36,461)	(35,365)	(107,462)	(108,575)	הוצאות הנהלה וכלליות
(25,096)	(5,810)	(5,834)	(18,910)	(18,646)	הוצאות מכירה ושיווק
8,144	3,623	(3,995)	10,124	4,152	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות
(3,968)	(709)	(321)	(3,337)	(2,470)	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
55,083	26,200	12,539	48,828	34,847	הוצאות אחרות, נטו
(70,737)	(24,945)	(24,159)	(62,072)	(59,127)	הכנסות מימון
(140,551)	(34,740)	(53,876)	(97,143)	(134,844)	הוצאות מימון
173,312	42,831	37,758	136,788	113,610	רווח לפני מסים על ההכנסה
(44,562)	(12,373)	(11,488)	(33,900)	(32,600)	מסים על ההכנסה
128,750	30,458	26,270	102,888	81,010	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל:
127,820	30,210	26,105	102,168	80,686	בעלי מניות של החברה
930	248	165	720	324	זכויות שאינן מקנות שליטה
128,750	30,458	26,270	102,888	81,010	
					רווח נקי למניה לבעלי מניות החברה (בש"ח)
36.01	8.50	7.36	28.79	22.73	רווח נקי בסיסי למניה
35.95	8.49	7.36	28.73	22.73	רווח נקי מדולל למניה

(\*) הוצג מחדש, באור 2012.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	(* 2011)	2012	(* 2011)	2012	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
128,750	30,458	26,270	102,888	81,010	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
13,989	(5,296)	25,297	15,011	28,385	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
2,741	1,570	(2,855)	2,384	(3,047)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
16,730	(3,726)	22,442	17,395	25,338	רווח (הפסד) כולל אחר
145,480	26,732	48,712	120,283	106,348	סה"כ רווח כולל
					רווח כולל מיוחס ל:
144,550	26,484	48,547	119,563	106,024	בעלי מניות של החברה
930	248	165	720	324	זכויות שאינן מקנות שליטה
145,480	26,732	48,712	120,283	106,348	

(\* הוצג מחדש, באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
117,456	308,956	415,135	6,517	1,382	(78,209)	(21,148)	750,089	2,540	752,629	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2012 (מבוקר)</b>
-	-	80,686	-	-	-	-	80,686	324	81,010	רווח נקי
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר:
-	-	-	-	-	28,385	-	28,385	-	28,385	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
-	-	-	-	(3,047)	-	-	(3,047)	-	(3,047)	הפסד בגין עסקאות גידור
-	-	-	-	(3,047)	28,385	-	25,338	-	25,338	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	80,686	-	(3,047)	28,385	-	106,024	324	106,348	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל</b>
7	1,931	-	(1,931)	-	-	-	7	-	7	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	-	-	-	-	-	-	(984)	(984)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	(2,083)	(2,083)	-	(2,083)	רכישת מניות אוצר, נטו
-	-	-	5,534	-	-	-	5,534	-	5,534	עלות משלום מבוסס מניות
-	-	(50,000)	-	-	-	-	(50,000)	-	(50,000)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
<b>117,463</b>	<b>310,887</b>	<b>445,821</b>	<b>10,120</b>	<b>(1,665)</b>	<b>(49,824)</b>	<b>(23,231)</b>	<b>809,571</b>	<b>1,880</b>	<b>811,451</b>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2012</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות גידור	מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	התאמות הנובעות	מניות אוצר	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
117,433	307,095	327,315	3,999	(1,359)	(92,198)		(17,640)	3,044	647,689	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2011 (מבוקר)</b>
-	-	102,168	-	-	-		-	720	102,888	רווח נקי
-	-	-	-	-	15,011		-	-	15,011	רווח כולל אחר:
-	-	-	-	-	-		-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
-	-	-	-	2,384	-		-	-	2,384	רווח בגין עסקאות גידור
-	-	-	-	2,384	15,011		-	-	17,395	סה"כ רווח כולל אחר
-	-	102,168	-	2,384	15,011		-	720	120,283	<b>סה"כ רווח כולל</b>
23	1,844	-	(1,844)	-	-		-	-	23	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	-	-	-	-		(1,250)	-	(1,250)	הלוואה לרכישת מניות
-	-	-	-	-	-		-	(490)	(490)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-		(1,897)	-	(1,897)	רכישת מניות אוצר
-	-	-	3,070	-	-		-	-	3,070	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	(40,000)	-	-	-		-	-	(40,000)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
117,456	308,939	389,483	5,225	1,025	(77,187)		(20,787)	3,274	727,428	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2011</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
<b>760,872</b>	<b>1,715</b>	<b>759,157</b>	<b>(23,356)</b>	<b>(75,121)</b>	<b>1,190</b>	<b>8,378</b>	<b>419,716</b>	<b>310,887</b>	<b>117,463</b>	<b>יתרה ליום 1 ביולי 2012</b>
26,270	165	26,105	-	-	-	-	26,105	-	-	רווח נקי
										רווח (הפסד) כולל אחר:
25,297	-	25,297	-	25,297	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(2,855)	-	(2,855)	-	-	(2,855)	-	-	-	-	הפסד בגין עסקאות גידור
22,442	-	22,442	-	25,297	(2,855)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<b>48,712</b>	<b>165</b>	<b>48,547</b>	-	<b>25,297</b>	<b>(2,855)</b>	-	<b>26,105</b>	-	-	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל</b>
125	-	125	125	-	-	-	-	-	-	מימוש מניות אוצר, נטו
1,742	-	1,742	-	-	-	1,742	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<b>811,451</b>	<b>1,880</b>	<b>809,571</b>	<b>(23,231)</b>	<b>(49,824)</b>	<b>(1,665)</b>	<b>10,120</b>	<b>445,821</b>	<b>310,887</b>	<b>117,463</b>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2012</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
<b>739,984</b>	<b>3,026</b>	<b>736,958</b>	<b>(20,188)</b>	<b>(71,891)</b>	<b>(545)</b>	<b>3,949</b>	<b>399,273</b>	<b>308,904</b>	<b>117,456</b>	<b>יתרה ליום 1 ביולי 2011</b>
30,458	248	30,210	-	-	-	-	30,210	-	-	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר:										
(5,296)	-	(5,296)	-	(5,296)	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
1,570	-	1,570	-	-	1,570	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור
(3,726)	-	(3,726)	-	(5,296)	1,570	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<b>26,732</b>	<b>248</b>	<b>26,484</b>	<b>-</b>	<b>(5,296)</b>	<b>1,570</b>	<b>-</b>	<b>30,210</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל</b>
(* -)	-	(* -)	-	-	-	(35)	-	35	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות
125	-	125	125	-	-	-	-	-	-	הלוואה לרכישת מניות
(724)	-	(724)	(724)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
1,311	-	1,311	-	-	-	1,311	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(40,000)	-	(40,000)	-	-	-	-	(40,000)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
<b>727,428</b>	<b>3,274</b>	<b>724,154</b>	<b>(20,787)</b>	<b>(77,187)</b>	<b>1,025</b>	<b>5,225</b>	<b>389,483</b>	<b>308,939</b>	<b>117,456</b>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2011</b>

(\* קטן מ-1 אלפי ש"ח.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012	
	(* 2011)	2012	(* 2011)	2012
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

## תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

128,750	30,458	26,270	102,888	81,010	רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(8,144)	(3,623)	3,995	(10,124)	(4,152)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,420	4,156	(9,614)	(11,333)	(17,447)	ביטול היוון (היוון) מימון על נכסים כשירים בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
27,089	5,812	6,999	19,289	20,977	פחת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(1,713)	549	967	(159)	(249)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(41,806)	(3,362)	(3,259)	(35,686)	(14,975)	התאמת שווי הוגן נדל"ן מניב
(142)	20	(27)	(111)	(132)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו
(138)	(5)	598	(131)	(103)	ירידת (עליית) ערך ניירות ערך סחירים
4,379	1,311	1,742	3,070	5,534	עלות תשלום מבוסס מניות
28,078	9,031	5,884	23,759	12,711	מסים נדחים, נטו
10,251	949	2,141	9,704	540	שחיקת חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב, נטו
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(75,891)	22,398	(21,181)	(20,518)	(85,557)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(31,242)	5,175	(16,543)	(39,756)	(8,384)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(78,327)	(10,424)	14,168	(11,214)	60,373	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
(98,938)	(90,835)	62,047	(86,207)	52,019	ירידה (עלייה) במלאי ומלאי מקרקעין
153,025	(14,243)	(42,943)	(3,098)	(104,122)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
61,388	25,148	(2,053)	62,197	15,889	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(22,793)	20,871	(21,032)	12,825	1,121	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(73,504)	(27,072)	(18,111)	(87,493)	(65,957)	
55,246	3,386	8,159	15,395	15,053	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(\*) הוצג מחדש, באור ד'2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011		
	(* 2011)	2012	(* 2011)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(50,372)	(5,622)	(4,132)	(11,551)	(53,343)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
21,170	2,188	1,973	16,295	5,451	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות, נטו
(55,558)	(8,982)	(6,974)	(46,582)	(31,132)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(32,327)	(6,538)	(2,141)	(26,735)	(9,402)	השקעה בנדל"ן מניב
(57,755)	(23,494)	(4,209)	(37,422)	(27,011)	השקעה בחיילים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
352	476	259	887	798	תמורה ממימוש רכוש קבוע
10,205	187	6,868	15,519	(820)	מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים, נטו
67,832	176	12,386	67,680	21,934	גביית חובות לזמן ארוך
(2,131)	(101)	(258)	(477)	(258)	מתן הלוואות לזמן ארוך, נטו
(98,584)	(41,710)	3,772	(22,386)	(93,783)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות ( ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(40,490)	(40,000)	-	(40,490)	(50,984)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ולבעלי המניות החברה
23	-	-	23	7	מימוש כתבי אופציה למניות
(944)	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(3,508)	(599)	125	(3,147)	(2,083)	מימוש (רכישת) מניות אוצר, נטו
(47,952)	(5,926)	(6,287)	(16,916)	(127,944)	פרעון הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
-	-	71,035	-	176,571	הנפקת אגרות חוב, נטו
99,345	-	-	68,273	101,713	קבלת הלוואות לזמן ארוך
13,569	68,513	(46,735)	39,393	(18,991)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
20,043	21,988	18,138	47,136	78,289	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
1,242	(4,819)	5,437	4,240	5,823	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(22,053)	(21,155)	35,506	44,385	5,382	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
282,523	348,063	230,346	282,523	260,470	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
260,470	326,908	265,852	326,908	265,852	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					<u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>
					מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
43,541	4,718	5,064	20,356	31,289	ריבית
24,756	4,609	6,778	18,040	19,685	מס הכנסה
5,401	1,319	1,216	4,705	4,454	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית

(\*) הוצג מחדש, באור ד'2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2012 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 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

IAS 12 - מסים על ההכנסה

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

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 בספטמבר		
	2011	2012	
216.27	216.68	220.84	מדד (בנקודות) *
			שערי חליפין (בש"ח):
3.82	3.71	3.91	דולר ארה"ב
4.94	5.04	5.06	אירו
2.42	2.39	2.50	100 ניירה ניגרית
0.12	0.11	0.13	רובל רוסי

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		שיעור השינוי בתקופה שהסתיימה באותו מועד:
	2011	2012	2011	2012	
2.55	0.58	0.85	2.75	2.12	מדד *
7.66	8.70	(0.28)	4.59	2.38	דולר ארה"ב
4.23	2.01	2.70	6.45	2.57	אירו אירופי
2.48	6.73	(0.18)	0.22	2.98	ניירה ניגרית
(1.80)	(5.99)	5.85	(1.80)	6.03	רובל רוסי

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



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

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

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

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

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

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

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

השפעת ההתאמה למפרע על סעיפי המאזן

ליום 30 בספטמבר 2011			
השפעת	ההתאמה	כפי שדווח	
כמוצג בדוחות	למפרע	בעבר	
כספיים אלה	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
326,908	(21,135)	348,043	מזומנים ושווי מזומנים
26,391	(4,353)	30,744	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
478,498	(20,370)	498,868	לקוחות
144,667	(27,611)	172,278	חייבים ויתרות חובה
266,607	(29,872)	296,479	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
347,635	(22,552)	370,187	מלאי ומלאי מקרקעין
<u>1,590,706</u>	<u>(125,893)</u>	<u>1,716,599</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
383,349	361,915	21,434	השקעה בחברות כלולות
14,672	(73,793)	88,465	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
124,137	(2,339)	126,476	רכוש קבוע
265,388	(8,880)	* 274,268	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
57,421	-	* 57,421	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
65,070	(226,557)	291,627	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
257,900	-	257,900	נדל"ן מניב
25,567	(1,485)	27,052	מסים נדחים
<u>1,193,504</u>	<u>48,861</u>	<u>1,144,643</u>	
<u>2,784,210</u>	<u>(77,032)</u>	<u>2,861,242</u>	סה"כ נכסים

(\* סווג מחדש).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

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

השפעת ההתאמה למפרע על סעיפי המאזן (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2011			
כמוצג בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות והון</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
228,073	66,251	161,822	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
143,722	-	143,722	אשראי למימון נדל"ן מניב
55,856	-	55,856	חלויות שוטפות של אגרות חוב
401,585	(43,024)	444,609	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
364,071	(31,299)	395,370	זכאים ויתרות זכות
248,141	(885)	249,026	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
<u>1,441,448</u>	<u>(8,957)</u>	<u>1,450,405</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
190,322	(67,583)	257,905	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
335,709	-	335,709	אגרות חוב
5,035	(492)	5,527	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
43,033	-	43,033	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
41,235	-	41,235	מסים נדחים
<u>615,334</u>	<u>(68,075)</u>	<u>683,409</u>	
			<u>הון</u>
117,456	-	117,456	הון מניות
308,939	-	308,939	פרמיה על מניות
(70,937)	-	(70,937)	קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות
(20,787)	-	(20,787)	מניות אוצר
<u>389,483</u>	<u>-</u>	<u>389,483</u>	יתרת רווח
724,154	-	724,154	
3,274	-	3,274	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>727,428</u>	<u>-</u>	<u>727,428</u>	סה"כ הון
<u>2,784,210</u>	<u>(77,032)</u>	<u>2,861,242</u>	סה"כ התחייבויות והון

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011			ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011			
כמוצג בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר	כמוצג בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
726,907	(37,222)	764,129	2,120,340	(127,523)	2,247,863	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(649,336)	31,692	(681,028)	(1,886,409)	109,779	(1,996,188)	עלות העבודות והשירותים
77,571	(5,530)	83,101	233,931	(17,744)	251,675	רווח גולמי
3,362	-	3,362	35,686	-	35,686	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב
(36,461)	1,091	(37,552)	(107,462)	6,348	(113,810)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,810)	360	(6,170)	(18,910)	1,040	(19,950)	הוצאות מכירה ושיווק
3,623	3,469	154	10,124	10,147	(23)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(709)	(27)	(682)	(3,337)	(19)	(3,318)	הוצאות אחרות, נטו
26,200	(908)	27,108	48,828	(3,400)	52,228	הכנסות מימון
(24,945)	1,038	(25,983)	(62,072)	2,767	(64,839)	הוצאות מימון
(34,740)	5,023	(39,763)	(97,143)	16,883	(114,026)	
42,831	(507)	43,338	136,788	(861)	137,649	רווח לפני מסים על ההכנסה
(12,373)	507	(12,880)	(33,900)	861	(34,761)	מסים על ההכנסה
30,458	-	30,458	102,888	-	102,888	רווח נקי

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

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

באור 3: - מגזרי פעילותא. כללי

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

להלן מגזרי הפעילות:

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

למידע נוסף ראה באור 1' בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3: - מגזרי פעילות - (המשך)

## ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
(* 2,298,404)	(27,330)	8,207	93,670	600,092	422,441	1,201,324	הכנסות
-	27,330	-	-	(19,866)	-	(7,464)	הכנסות בין מגזריות
(* 2,298,404)	-	8,207	93,670	580,226	422,441	1,193,860	סה"כ הכנסות מחיצוניים
174,712	-	(3,813)	28,418	86,434	26,755	36,918	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי בניכי הוצאות לא מיוחסות:
(33,213)							הוצאות הנהלה וכלליות
(* (25,419)							הוצאות מימון, נטו
(2,470)							הוצאות אחרות, נטו
113,610							רווח לפני מסים על ההכנסה

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

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 בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
(* 2,121,930)	(37,228)	8,858	16,435	571,869	439,467	1,122,529	הכנסות
-	37,228	-	-	(22,242)	-	(14,986)	הכנסות בין מגזריות
(* 2,121,930)	-	8,858	16,435	549,627	439,467	1,107,543	סה"כ הכנסות מחיצוניים
188,017	(1,755)	(4,038)	31,800	81,415	55,657	24,938	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי בניכי הוצאות לא מיוחסות:
(34,306)							הוצאות הנהלה וכלליות
(* (14,834)							הוצאות מימון, נטו
(2,089)							הוצאות אחרות, נטו
136,788							רווח לפני מסים על ההכנסה

(\* המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה 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 שהסתיימו 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 2012

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל		
			בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
(*) 783,227	(7,019)	2,267	84,532	204,672	137,137	361,638	הכנסות	
-	7,019	-	-	(5,424)	-	(1,595)	הכנסות בין מגזריות	
(*) 783,227	-	2,267	84,532	199,248	137,137	360,043	סה"כ הכנסות מחיצוניים	
59,855	767	(4,215)	14,916	30,520	7,945	9,922	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי	
(9,478)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:	
(*) (12,298)							הוצאות הנהלה וכלליות	
(321)							הוצאות מימון, נטו	
							הוצאות אחרות, נטו	
37,758							רווח לפני מסים על ההכנסה	

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

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל		
			בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
(*) 727,041	(6,841)	2,777	5,006	197,857	134,294	393,948	הכנסות	
-	6,841	-	-	(4,286)	-	(2,555)	הכנסות בין מגזריות	
(*) 727,041	-	2,777	5,006	193,571	134,294	391,393	סה"כ הכנסות מחיצוניים	
54,463	(133)	(887)	3,992	28,479	12,509	10,503	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי	
(12,044)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:	
(*) 1,121							הוצאות הנהלה וכלליות	
(709)							הכנסות מימון, נטו	
							הוצאות אחרות, נטו	
42,831							רווח לפני מסים על ההכנסה	

(\*) המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 134 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממימון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011, בגין נכס פיננסי, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

באור 3: - מגזרי פעילות - (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות - (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011

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

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

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

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

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

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

א. (המשך)

1. כללי

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

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

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

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

2. תקופת ההקמה

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

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

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

א. (המשך)

3. התשלומים לזכיון בתקופת התפעול

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

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

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

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

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

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

4. בטוחות שהועמדו לטובת המזמינה

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

בתקופת הדוח העמידה החברה את כל הערבויות הנדרשות ממנה כבעלת מניות בהתאם ללוחות הזמנים כאמור.

5. עיקרי הסכם המימון

(א) כללי

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



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

א. (המשך)

5. עיקרי הסכם המימון – (המשך)

(ב) הגורמים המממנים

מארגן החוב הבכיר ונציג המלווים הבכירים בפרויקט הינו תאגיד בנקאי.

(ג) תקופות המימון

מימון הפרויקט נחלק לשתי תקופות עיקריות, כדלהלן:

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

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

בחודש יולי 2012 בוצעה המשיכה הראשונה מתוך ההלוואות לפרויקט וזאת לאחר שהגורמים המממנים קיבלו את כל המסמכים הנדרשים לצורך כך.

(ד) הון עצמי

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

(ה) בטוחות

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

בתקופת הדוח העמידה החברה את כל הערבויות הנדרשות ממנה כבעלת מניות בהתאם ללוחות הזמנים כאמור.

(ו) ריביות

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

(ז) אמות מידה פיננסיות ומגבלות

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

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

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

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

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

א. (המשך)

5. עיקרי הסכם המימון - (המשך)

ח) אופציה למלווים הבכירים

למלווים הבכירים בפרויקט הוענקה אופציה לקבלת אחוז לא מהותי מסך מניות והלוואות הבעלים במועד המימוש תמורת תוספת מימוש כמפורט בהסכם האופציה.

6. התקשרות עם קרן נוי ונכסי זיסאפל

ביום 11 בספטמבר 2012 אישר דירקטוריון החברה הסכם השקעה במבט לנגב בין נוי עיר הבהדים, שותפות מוגבלת (להלן: "קרן נוי") ונכסי זיסאפל (1992) בע"מ (להלן: "זיסאפל") לבין מבט לנגב בע"מ (להלן: "מבט לנגב") ומבט לנגב תפעול בע"מ (להלן: "מבט לנגב תפעול") ולבין החברה, מנרב אחזקות בע"מ וזיסאפל, אשר עיקרי תוכנו הינם כדלקמן:

קרן נוי תעמיד למבט לנגב הלוואות בעלים, בעלת עדיפות על-פני יתר בעלי המניות, בסך של 72 מיליון ש"ח והלוואת מזנין בסך של 25 מיליון ש"ח, במועדים הנדרשים לפי ההסכמים שנחתמו בקשר לפרויקט, בתמורה להקצאת מניות של מבט לנגב ומניות של מבט לנגב תפעול. זיסאפל תשקיע סך של 15 מיליון ש"ח נוספים כהשקעה פיננסית, באמצעות העמדת הלוואות בעלים למבט לנגב בסך של כ-11 מיליון ש"ח, ובאמצעות העמדת הלוואות מזנין למבט לנגב בסך של כ-4 מיליון ש"ח, במועדים הנדרשים לפי ההסכמים שנחתמו בקשר לפרויקט, בתמורה להקצאת מניות של מבט לנגב ומניות של מבט לנגב תפעול.

המניות יוקצו לקרן נוי ולזיסאפל כשהן נקיות וחופשיות, למעט שיעבוד לטובת המלווים הבכירים על-פי הסכמי המימון שנחתמו בגין המכרז שפרסם משרד הביטחון למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקת קריית ההדרכה של צה"ל בצומת הגב המכונה "עיר הבהדים" (להלן: "הפרויקט").

ערביות הזרמת הון - במועד השלמת העסקה קרן נוי תעמיד לטובת מבט לנגב ערבות הזרמת הון בסך של כ-85.7 מיליון ש"ח וזיסאפל תעמיד לטובת מבט לנגב ערבות הזרמת הון נוספת בסך של כ-13.3 מיליון ש"ח. הערבויות יועמדו באותם התנאים לפיהם יעמידו יתר בעלי המניות את חלקם בסכום ערבויות ההון הנדרש על-פי הסכמים קודמים.

חתימה על הסכם ההשקעה ואישור העסקה כפוף לתנאים מתלים ובין היתר לתנאים המתלים הבאים:

(1) קבלת כל האישורים הנדרשים ממשרד הביטחון, לרבות לשיעור ההחזקות של כל אחד מבעלי המניות על פי יחס ההחזקות שלאחר השלמת העסקה (יצוין, כי ככל שהותנה אישור משרד הביטחון בתנאים אשר עלולים להרע באופן מהותי את מצבה של מבט לנגב או מי מבעלי מניותיה, לא תבוצע העסקה ולצדדים לא תהא כל טענה האחד כלפי השני).

(2) קבלתם של כל האישורים הנדרשים מהמלווים הבכירים,

(3) אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ככל שנדרש.

לאחר השלמת העסקה (ככל שתאושר בכפוף לתנאים המתלים) חלקה של החברה במבט לנגב יהיה בשיעור של 17.3% (במקום 25%) וחלקה של החברה במבט לנגב תפעול (אשר מוחזק כאמור באמצעות אלקטרה אף.אם. אחזקת מבנים ומערכות בע"מ) יהיה בשיעור של 21.5% (במקום 25%).

למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הושלמה העסקה האמורה.

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

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

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

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

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

ד. (המשך)

ביום 20 בנובמבר 2012 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת) לעדכן את הכללים והקווים לסיווג עסקאות זניחות כמשמעותן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים") אשר אושרו ביום 6 במרס 2012, כחלק מנוהל מאוחד לבחינה ואישור עסקאות עם נושאי משרה, בעלי עניין ו/או בעלי שליטה, כעסקאות שאינן חריגות, פעולות שאינן מהותיות ו/או עסקאות זניחות.

תקנה 41 לתקנות דוחות כספיים קובעת, בין היתר, כי על החברה לתאר בדוחותיה הכספיים השנתיים כל עסקה שבין החברה (לרבות חברות מאוחדות שלה וחברות באיחוד יחסי שלה) לבין בעל עניין בחברה או עסקה שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה (להלן: "עסקת בעל עניין" או "עסקאות בעלי עניין"), למעט עסקאות זניחות.

הכללים והקווים המנחים הנ"ל ייושמו גם ביחס לעסקאות בין החברה לצדדים קשורים לחברה וביניהם לבין עצמם. כדלקמן:

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין שאינה עסקה חריגה ובהתאם לכללים שנקבעו על-ידי ועדת הביקורת (ואושרו על-ידי הדירקטוריון) – תיחשב כעסקה זניחה לצרכים האמורים לעיל, אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה, בהתאם לאמור להלן, הינה בשיעור של פחות מ-1%.

אמות מידה רלוונטיות: בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה:

ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") – היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה;

במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") – הרווח/ההפסד מהעסקה מול הרווח/ההפסד השנתי (קרי רווח/הפסד לארבעה רבעונים) הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים של החברה (לעניין זה, הרווח/ההפסד מהעסקה והרווח/הפסד בכל רבעון יובאו בחשבון בערכם המוחלט);

בקבלת התחייבות כספית – היקף העסקה מול סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים;

ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים – היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים בארבעת הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים של החברה (ביחס לעסקאות רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. לדוגמה, בעסקת שכירות למספר שנים, כהיקף העסקה יחשבו דמי השכירות השנתיים המשולמים).

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1%.

בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל עניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה למרות המפורט לעיל. כך לדוגמה, עסקת בעל עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה הרלוונטית ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם בציבור.

מובהר כי עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה הרלוונטית, או שאינה בתנאי שוק, או העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושיה או התחייבויותיה, לא תסווג כעסקה זניחה.

עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמה, ניהול משא ומתן מרכזי לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

עסקת בעלי עניין שסווגה כזניחה על-ידי חברה-בת של החברה הרלוונטית, תיחשב זניחה גם ברמת החברה-האם. עסקה כאמור אשר סווגה על-ידי החברה-הבת כלא זניחה תיבחן מול אמות המידה הרלוונטיות ברמת החברה-האם.

הבחינה השוטפת של יישום נוהל זה בכללותו, תיעשה על-ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים שלה (במקרה בו מי מהם בעל עניין אישי, תימסר על כך הודעה ליו"ר ועדת הביקורת אשר יחליט מי יבצע בדיקה במקרה הספציפי).

מדי שנה תסקור ועדת הביקורת של החברה את אופן היישום של הוראות נוהל זה על-ידי החברה, וכן תערוך בחינה מדגמית של עסקאות בעלי עניין שהחברה צד להן במישורין או בעקיפין ואשר סווגו כעסקאות שאינן חריגות על-פי הוראות הנוהל. במסגרת הבחינה המדגמית של עסקאות כאמור, תבחן ועדת הביקורת, בין היתר, את דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, ותבחן את השפעת העסקה על מצבה העסקי של החברה ועל תוצאות פעולותיה. לפעולותיה של ועדת הביקורת כאמור בפסקה זו, לרבות הבחינה המדגמית האמורה, אופן ביצועה ותמצית תוצאותיה ומסקנותיה, יינתן גילוי בדוח התקופתי של החברה.

ועדת הביקורת של החברה תבחן את הצורך בעדכון הוראות נוהל זה מעת לעת (ולפחות אחת לשנה, במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים) בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהם מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלוונטיות.

דירקטוריון החברה יבחן את הצורך בעדכון הוראות נוהל זה מעת לעת (ולפחות אחת לשנה, במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים) בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהם מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלוונטיות.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. (המשך)

התקשרות נמשכת בתמורה שונה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011		
נתונים בפועל	נתונים פרופורמה	נתונים בפועל	נתונים פרופורמה	נתונים בפועל	נתונים פרופורמה	
141,688	145,783	35,884	36,461	104,046	107,462	הוצאות הנהלה וכליות
45,545	44,562	12,513	12,373	34,720	33,900	מסים על ההכנסה
130,932	127,820	30,648	30,210	104,763	102,168	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
36.88	36.01	8.63	8.50	29.52	28.79	רווח נקי למניה (בש"ח):
36.82	35.95	8.62	8.49	29.46	28.73	רווח נקי בסיסי
						רווח נקי מדולל

ליום 31 בדצמבר 2011		ליום 30 בספטמבר 2011		
נתונים פרופורמה	נתונים בפועל	נתונים פרופורמה	נתונים בפועל	
418,247	415,135	392,078	389,483	יתרת רווח

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

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

ט. במסגרת אישור דירקטוריון החברה מיום 25 ביולי 2012 הוחלט לאשר הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של עד 60 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') באמצעות הרחבת סדרת אגרות חוב זו המצויה במחזור ונסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב במסגרת "רצף מוסדיים" בלבד. במסגרת זו, הקצתה אלקטרה ביום 31 ביולי 2012 60,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-71.4 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו על דרך של הרחבת סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור.

מדורג אישרה לחברה בחודש יולי 2012 דירוג A1 באופק דירוג יציב לאגרות החוב בסך של עד 60 מיליון ש"ח ערך נקוב שהונפקו במסגרת הרחבת סדרה ג'.

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

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

#### 1. תאריך הרכישה

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים אשר פורטו בהסכם, בין היתר, קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים וקבלת הסכמות מצדדים שלישיים בלתי קשורים, אולם בכל מקרה לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2012, או כל מועד אחר עליו יסכימו הצדדים בכתב. ככל שלא יתקיימו כל התנאים המתלים עד למועד האמור, למעט תנאים מתלים מסוימים שעל קיומם הוסכם כי החברה תהיה רשאית לוותר, יהא כל צד רשאי לבטל את ההסכמים בהודעה בכתב למשנהו. לפרטים נוספים בדבר השלמת העסקה ראה סעיף 6 להלן.

#### 2. אופן הרכישה

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

#### 3. התמורה בגין הרכישה

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

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

#### 4. הנכס הנרכש

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

- א. 50% מההון המונפק והנפרע בחברת לינום בע"מ (בדילול מלא), כאשר בהסכם קבועים מנגנונים המנטרלים את פעילות לינום ביחס למגרש באזור התעשייה בברקן, לגבי קיימות ללינום זכויות על פי חוזה פיתוח, והמייחסים את כל ההוצאות וכל ההכנסות בגין המגרש כאמור לקובננט וכן המקנים לקובננט זכויות בקשר להחלטות ביחס למגרש הנ"ל. נטרול זה מבוצע תחת מניית הבכורה בחברת ג' אינפיניטי ייזום והשקעה בע"מ כמתואר בסעיף 14 להלן.
- ב. לינום מחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת טיפון קבלנים בע"מ (בדילול מלא).
- ג. 80% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת בן השרון בע"מ (בדילול מלא).
- ד. 50% בשותפות Wuva Bau.
- ה. 50% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת הודיה ג.ד. בע"מ (בדילול מלא) (להלן: הודיה). בהסכם קבוע מנגנון המנטרל את פעילות הודיה מהתמורה (לרבות מה-earn-out).
- ו. 100% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת ג' אינפיניטי ייזום והשקעה בע"מ (להלן: ג' אינפיניטי). בהסכם קבוע מנגנון להקצאת מניית בכורה בחופרי השרון לקובננט המנטרל את פעילות ג' אינפיניטי מהתמורה (לרבות מה-earn-out) ומייחס את כל ההוצאות וכל ההכנסות בגינה לקובננט וכן מקנות לקובננט זכויות בקשר להחלטות ביחס לפעילותה וכן מנטרל את הזכויות בגין המגרש של לינום בברקן כאמור בסעיף 4א' לעיל (להלן - פעילות ג' אינפיניטי וכן מניית ג' אינפיניטי).

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

י. (המשך)

5. אופציה

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

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

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

6. השלמת העסקה

בחודש אוקטובר 2012 התמלאו התנאים המתלים להשלמת העסקה ובהתאם לכך שילמה החברה את התמורה בסך 51.2 מיליון ש"ח לנאמנים עבור חופרי השרון וקובננט ונרשמו על שמה בספרי חופרי השרון מניות המהוות 51% מההון המונפק והנפרע של חופרי השרון, בדילול מלא (למעט מניית בכורה אחת בגין פעילות ג' אינפיניטי) ("המניות הנרכשות"), בשינויים המפורטים להלן:

א. לעניין קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ("הממונה") - התקבל אישור הממונה לעסקה כשהוא בלתי מותנה ובלתי מסויג בהתאם לתנאי העסקה.

ב. לעניין קבלת הסכמות צדדים שלישיים לביצוע עסקה - התקבלו הסכמות לעסקה ממרבית הצדדים השלישיים כמתחייב על פי העסקה. לגבי חלק נוסף מהצדדים השלישיים שקיבלו הודעות בגין העסקה, הוסכם בין הצדדים כי לא נדרשת קבלת הסכמת הצדדים השלישיים לעסקה. באשר לצד ג' אחד אשר לגביו הושלם ביצוע הפרויקט בפועל הוסכם כי אין צורך בקבלת הסכמתו לעסקה.

ג. לעניין מועד ההשלמה - הוסכם כי מועד ההשלמה יהא יום 1 באוקטובר 2012 ("מועד ההשלמה") ובהתאם לכך הסכם בעלי המניות בין החברה וקובננט נכנס לתוקף ביום 1 באוקטובר 2012.

ד. לעניין השינוי המבני - הוסכם בין הצדדים כי השינוי המבני הושלם. עוד הוסכם כי בתוך 30 יום ממועד ההשלמה ינהלו הצדדים משא ומתן לאחר שהחברה תבצע בדיקת נאותות והחברה תהיה רשאית להחליט האם להותיר את ההחזקה במניות חברת לינום בניה בע"מ במסגרת קבוצת חופרי השרון כאשר רווחיה מנוטרלים. ככל שלא יוסכם בין הצדדים על התנאים במהלך התקופה הנ"ל או תוך פרק זמן אחר אשר יוסכם על ידי הצדדים בכתב, לא תיכלל לינום בניה בע"מ במסגרת קבוצת חופרי השרון וקובננט וחופרי השרון יפעלו להוצאתה מהקבוצה. כן הוסכם להאריך את המועד להסרת שעבוד על נכסי לינום בע"מ הרשום לטובת צד ג' וכן לוותר על הצורך בקבלת הסכמת צד ג' בעל השעבוד לעסקה עד למועד ההשלמה.

ה. לעניין מינוי דירקטורים בחופרי השרון - הוסכם בין הצדדים לתקן את תנאי ההתקשרות כך שעם השלמת העסקה תהיה החברה זכאית למנות לדירקטוריון חופרי השרון 2 דירקטורים להם יוקנו 51% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון וקובננט תהיה זכאית למנות לדירקטוריון חופרי השרון 2 דירקטורים להם יוענקו 49% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון.

ו. לעניין שחרור מערבויות אישיות - הוסכם בין הצדדים לתקן את תנאי ההתקשרות כך שלאחר מועד ההשלמה החברה, קובננט וחופרי השרון יפעלו לשחרור ערבויות אישיות שהעמידו איל גבאי ו/או תמר גבאי ו/או קובננט ("קבוצת גבאי") למוסדות פיננסיים לטובת פרעון חובותיה של קבוצת חופרי השרון. ככל שלא יוסרו הערבויות האישיות ואיזה מהן תמומש ביחס לעילה שממועד ההשלמה ואילך ("סכום המימוש"), התחייבה החברה לשפות את מי מקבוצת גבאי, לפי העניין, בהתאם לחלקה היחסי הרלוונטי של החברה באחזקות במניות חופרי השרון או בקבוצת חופרי השרון (בשרשור) ביחס לסכום המימוש.

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

יא. בהמשך לאמור בבאורים 8ב(4) ו-22 ג' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2011 בדבר התקשרות חברה מאוחדת בהסכם לרכישת מחצית מזכויותיה של דאבליו פריים בע"מ במקרקעין המצויים בפארק צמרת בתל אביב הידוע כפרויקט W Prime תל אביב שבמסגרתו מחזיקה החברה המאוחדת בכ- 46% מהזכויות, נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 71% מזכויות החברה המאוחדת ודאבליו פריים (להלן: המנהלים) במקרקעין לרוכשים שונים המהווים קבוצת רכישה (להלן: הרוכשים) בתמורה לסך כולל של כ- 159 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגינם נתקבל עד כה סך של כ-146 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). מתוך הסכום מופקד בחשבון הנאמנות של הפרויקט סך של כ-3.6 מיליון ש"ח שיעבור למנהלים עם הצגת אישורי עירייה (3% מהתמורה בגין הקרקע).

יתרת הזכויות שטרם נמכרו, בשיעור 29% מזכויות המנהלים במקרקעין מוחזקות בחלקים שווים על ידי המנהלים. המנהלים ממשיכים לפעול להמשך מכירת יתרת הזכויות בפרויקט לרוכשים שונים.

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

כאמור לעיל לאחר שנפרעה חלקה של החברה בהלוואה לבנק בסך של 50 מיליון ש"ח הוסרו ההתניות הפיננסיות הקשורות להלוואה הנ"ל.

למועד המאזן קיימת לחברה הזכאות לקבלת התמורה בגין הסכם המכר ובגין חלק מדמי הניהול כך שנבע לה רווח לפני מס. בתקופת הדוח, בסך של כ-12 מיליון ש"ח.

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

-----



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

## אלקטרה בע"מ

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

### תוכן העניינים

#### עמוד

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

לכבוד  
בעלי המניות של חברת אלקטרה בע"מ

א.ג.נ.,

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

#### מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-221,486 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2012 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-25,561 אלפי ש"ח וכ-4,014 אלפי ש"ח, בהתאמה, 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

#### מסקנה

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

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 בספטמבר		
	2011	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
89,421	126,948	125,564	מזומנים ושווי מזומנים
108,199	131,400	148,822	לקוחות
26,469	28,634	9,506	חייבים ויתרות חובה
138,495	123,236	131,388	הכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה
46,528	42,235	45,762	מלאי וזכויות במקרקעין
20,159	42,966	17,718	יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>429,271</u>	<u>495,419</u>	<u>478,760</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
815	(*) 809	535	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
56,420	57,968	60,300	רכוש קבוע
25,664	26,243	25,343	נכסים בלתי מוחשיים
15,533	13,773	12,087	מסים נדחים
<u>1,292,406</u>	<u>(*) 1,242,631</u>	<u>1,452,548</u>	נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות לרבות מוניטין, נטו
<u>1,390,838</u>	<u>1,341,424</u>	<u>1,550,813</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>1,820,109</u>	<u>1,836,843</u>	<u>2,029,573</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
110,534	105,687	43,271	אשראי מתאגידים בנקאיים
55,796	55,903	75,736	חלויות שוטפות של אגרות חוב
135,416	120,792	115,787	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
150,276	162,692	139,821	זכאים ויתרות זכות
105,242	126,200	115,686	התחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה
6,073	5,394	18,919	יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>563,337</u>	<u>576,668</u>	<u>509,220</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
152,575	161,268	229,312	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
311,418	335,710	434,064	אגרות חוב
47	94	72	אגרות חוב של החברה המוחזקות על ידי חברה מוחזקת
12,681	13,830	13,095	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
29,962	25,119	34,239	מסים נדחים
<u>506,683</u>	<u>536,021</u>	<u>710,782</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>750,089</u>	<u>724,154</u>	<u>809,571</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>1,820,109</u>	<u>1,836,843</u>	<u>2,029,573</u>	

(\*) סווג מחדש.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2011	2012	2011	2012	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
993,559	256,887	237,914	732,416	789,733	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
34,295	8,035	11,747	21,535	38,102	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים מחברות מוחזקות
1,027,854	264,922	249,661	753,951	827,835	סה"כ הכנסות
905,152	232,268	217,323	670,552	727,419	עלות העבודות והשירותים
33,757	5,824	9,258	23,999	33,591	עלות העבודות והשירותים מחברות מוחזקות
938,909	238,092	226,581	694,551	761,010	סה"כ עלות העבודות והשירותים
88,945	26,830	23,080	59,400	66,825	רווח גולמי
(57,521)	(14,727)	(12,318)	(42,879)	(41,144)	הוצאות הנהלה וכלליות
10,556	2,683	2,839	8,573	7,931	דמי ניהול בגין חברות מוחזקות
(4,070)	(564)	(516)	(3,702)	(2,528)	הוצאות אחרות, נטו
120,795	18,672	28,507	106,461	86,822	רווח מחברות מוחזקות, נטו
23,552	6,813	2,035	12,419	10,881	הכנסות מימון
(43,792)	(8,740)	(15,124)	(36,629)	(41,932)	הוצאות מימון
4,956	7,389	676	9,369	2,782	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
54,476	11,526	6,099	53,612	22,812	
143,421	38,356	29,179	113,012	89,637	רווח לפני מסים על ההכנסה
(15,601)	(8,147)	(3,074)	(10,845)	(8,951)	מסים על ההכנסה
127,820	30,210	26,105	102,168	80,686	רווח נקי המיוחס לחברה
	<u>רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):</u>				
2,327	1,570	(2,605)	2,384	(2,706)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
130,147	31,779	23,500	104,551	77,980	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
14,403	(5,296)	25,047	15,011	28,044	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות המוחזקות (לאחר השפעת המס)
144,550	26,484	48,547	119,563	106,024	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

(\* סווג מחדש.)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2011	2012	2011	2012	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
127,820	30,210	26,105	102,168	80,686	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
					רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
10,023	2,412	2,406	7,623	7,070	פחת והפחתות
(662)	474	609	488	425	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(9)	(15)	57	(10)	16	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נטו
(122)	-	-	(118)	-	עליית ערך ניירות ערך סחירים
4,382	1,311	1,742	3,070	5,534	עלות תשלום מבוסס מניות
13,928	8,147	2,715	10,845	7,723	מסים נדחים, נטו
(8,455)	(9,431)	523	(1,688)	(595)	שחיקת (שערוך) חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, נטו
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
11,810	(12,941)	(2,261)	(11,391)	(40,623)	ירידה (עלייה) בלקוחות
17,813	(* 16,984)	(3,455)	(* 10,893)	(6,014)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(59,275)	1,990	1,764	(44,016)	7,107	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל - מעבודות בחוזי הקמה
(2,695)	1,722	2,861	1,598	766	ירידה (עלייה) במלאי וזכויות במקרקעין
29,052	(6,289)	(21,218)	12,275	(21,834)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
28,969	25,854	(1,222)	42,919	10,270	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(11,231)	7,876	(8,865)	9,727	10,444	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(120,795)	(18,673)	(28,507)	(106,462)	(86,822)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות המיוחסת לחברות מוחזקות
(87,267)	19,421	(52,851)	(64,247)	(106,533)	סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
40,553	49,631	(26,746)	37,921	(25,847)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

(\* סווג מחדש.)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2011	2012	2011	2012	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>				
(122,524)	(33,797) *	(3,408)	(87,473) *	(48,438)	מתן הלוואה והשקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת
(18,330)	(959)	(3,080)	(18,053)	(10,675)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
45	4	5	42	30	תמורה ממימוש רכוש קבוע והשקעות ומוניטין
56,134	4,500	4,000	33,054	9,007	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
15,042	-	-	15,042	-	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר, נטו
67,785	176	11,388	67,680	21,592	גביית חובות לזמן ארוך
(681)	(101)	(154)	(477)	(348)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(2,529)	(30,177)	8,751	9,815	(28,832)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה של החברה
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>				
(3,508)	(599)	125	(3,147)	(2,083)	רכישת מניות אוצר, נטו
23	-	-	23	7	הנפקת הון מניות
(40,000)	(40,000)	-	(40,000)	(50,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות החברה
-	-	-	-	100,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
-	-	71,035	-	176,571	הנפקת אגרות חוב, נטו
(35,879)	(3,807)	(4,545)	(7,974)	(120,368)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך ואגרות חוב
15,892	251	(5,128)	15,441	(13,305)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(63,472)	(44,155)	61,487	(35,657)	90,822	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(25,448)	(24,701)	43,492	12,079	36,143	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים של החברה
114,869	151,649	82,072	114,869	89,421	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
89,421	126,948	125,564	126,948	125,564	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
	(*) סווג מחדש.				
	<u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>				
	מזומנים ששולמו במשך התקופה בחברה עבור:				
32,634	3,567	2,532	16,299	23,636	ריבית
3,478	766	76	3,135	959	מס הכנסה
	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:				
1,936	665	139	1,768	1,324	ריבית

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

1. כללי

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

2. אירועים מהותיים

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

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

א - 409 / 142852.docx



**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 ומיידים), 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. מרדכי פיירמן, סמנכ"ל משאבי אנוש ומנהל
7. רונית ברזילי, סמנכ"ל ויועצת משפטית

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

**הצהרת מנהלים  
הצהרת מנהל כללי**

אני, **איתמר דויטשר**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אלקטרה בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השלישי לשנת 2012 (להלן - "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

**20 בנובמבר, 2012**

**תאריך**

**איתמר דויטשר  
מנכ"ל**

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

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

אני, **יצחק ניסים**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלקטרה בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2012 (להלן - "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

20 בנובמבר, 2012

תאריך

יצחק ניסים  
סמנכ"ל כספים