

דוח שנתי  
2010

אנקטרה   
CONSIDER IT DONE

**אלקטרה בע"מ**  
**דוח תקופתי לשנת 2010**  
**תיאור עסקי התאגיד**  
**תוכן עניינים**

**ע מ ו ד**

<b>3</b>	<b>פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</b>
3	תיאור התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו
7	תחומי פעילות
8	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
9	חלוקת דיבידנדים
<b>10</b>	<b>פרק 2: מידע אחר</b>
10	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה
15	היקלעות קבוצת חפציבה לקשיים והשפעתה על המצב הכספי של הקבוצה
15	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה
<b>22</b>	<b>פרק 3: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות</b>
22	<b>מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל</b>
31	<b>מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל</b>
37	<b>מגזר שירות אחזקה וסחר</b>
44	<b>מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום</b>
67	<b>מגזר זכיינות</b>
<b>71</b>	<b>פרק 4: תיאור עסקי התאגיד בכללותו</b>
71	רכוש קבוע ומיתקנים
71	הון אנושי
74	הון חוזר
74	נכסים לא מוחשיים
75	הסכמים מהותיים
75	מדיניות השקעה בניירות ערך סחירים
76	מימון
78	שעבודים
79	מיסוי
87	הליכים משפטיים
87	יעדים ואסטרטגיה עסקית
88	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
88	מידע בדבר שינויים מהותיים בעסקי התאגיד לאחר יום 31.12.2010
88	מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים
89	דיון בגורמי סיכון

## הגדרות

לשמות ולמונחים המפורטים להלן, תהיה בדוח זה המשמעות המופיעה לצידם:

**אלקו-החזקות או אלקו** – אלקו החזקות בע"מ.

**הבורסה** – הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

**דולר** – דולר ארה"ב.

**החברה** – אלקטרה בע"מ.

**הקבוצה** – החברה, והחברות הבנות והחברות המוחזקות שלה.

**אלקטרה-נדל"ן** – אלקטרה נדל"ן בע"מ.

**אלקטרה-השקעות** – אלקטרה השקעות (1998) בע"מ.

**אלקטרה-בניה** – אלקטרה בניה בע"מ.

**יום המאזן** – יום 31.12.2010.

**מועד הדוח** – מועד אישור הדוח התקופתי, יום 13.3.2011.

## פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

### 1. תיאור התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

- 1.1. החברה, חברה-בת של אלקו-החזקות, נתאגדה בשנת 1962 כחברה פרטית בשם "אלקטרה (ישראל) בע"מ". בחודש נובמבר 1971 הפכה החברה לחברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה. בינואר 2003 שונה שם החברה לשמה הנוכחי "אלקטרה בע"מ".
- 1.2. הקבוצה פועלת בישראל ובחו"ל בחמישה מגזרים עיקריים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל; מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל; מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל; מגזר שירות אחזקה וסחר; מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום; ומגזר זכיינות.
- 1.3. בחודש אוגוסט 2010, בעקבות בחינה מחדש של הדיווח המגזרי, לבקשת רשות ניירות ערך, החליטה החברה כי פעילות החברה בתחום הפרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל, אשר הוצגה בעבר במסגרת מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות, עומדת בקריטריונים שנקבעו ב-IFRS 8 להצגה כמגזר נפרד. בהתאם לכך, ביצעה החברה הצגה מחדש של הדיווח המגזרי ליום 31.12.2009 על מנת להציג מגזר נוסף, פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל. בעקבות זאת, שונה שמו של מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות, ועתה הוא נקרא: "פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל".
- 1.4. החל מהדיווח הכספי ליום 31.12.2010, החברה מציגה את פעילותה בתחום הזכיינות, אשר הוצגה בעבר במסגרת מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל. בהתאם לכך, ביצעה החברה הצגה מחדש של הדיווח המגזרי ליום 31.12.2010 על מנת להציג מגזר נוסף, זכיינות.

1.5. עד ליום 30.9.2009 פעלה החברה במגזר נוסף – נדל"ן מניב. ביום 30.9.2009, לאחר קבלת אישור כל הגורמים המוסמכים לרבות אישור בית-המשפט, בוצע שינוי מבני בקבוצה, שהייתה עד לאותו מועד בעלת השליטה באלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "אלקטרה-נדל"ן"), במסגרתו פוצלה אלקטרה-נדל"ן מהחברה והפכה מחברה-בת לחברה-אחות של החברה בהתאם למפורט להלן:

1.5.1. בהתאם לאמור לעיל, ביום 17 בספטמבר 2009 הכריזה החברה על חלוקת מניות אלקטרה נדל"ן כדיבידנד לבעלי המניות של החברה, כאשר המועד הקובע לזכאות לדיבידנד הינו 29 בספטמבר 2009. במועד זה הושלם למעשה הסדר הפיצול והמיזוג ובהתאם נגרעה השקעת החברה במניות אלקטרה נדל"ן (סך של כ-1,278 מיליוני ש"ח, לרבות זכויות מיעוט בגין ההשקעה באלקטרה נדל"ן בסך של כ-383 מיליוני ש"ח) כחלוקת דיבידנד בעין נכון ליום 30.9.2009 ותוצאותיה העסקיות של אלקטרה נדל"ן נכללו בדוח רווח והפסד המאוחד במסגרת סעיף "דוח רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו".

1.5.2. במסגרת הסדר הפיצול והמיזוג העמידה החברה הלוואות לאלקטרה נדל"ן ובין הצדדים הוסכם על שינוי תנאי הלוואה קיימת שהעמידה החברה לאלקטרה נדל"ן.

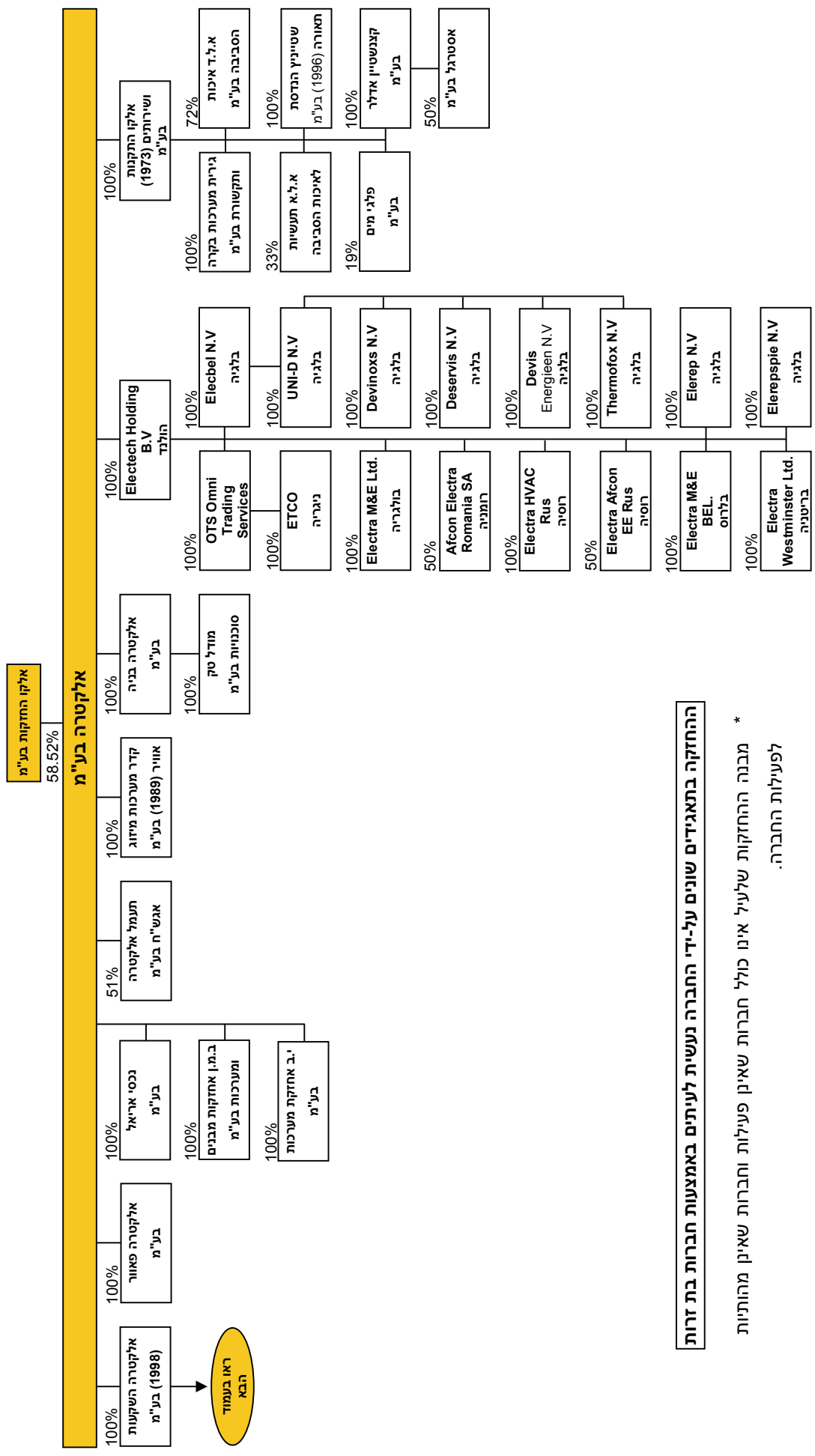
#### ההשפעה על הדוחות הכספיים

1.5.3. בהתאם לאמור לעיל, ביום 30.9.2009 גרעה החברה, בעיקר, את השקעתה במניות אלקטרה נדל"ן, נכס הנדל"ן המניב וההתחייבויות בגינו (כמפורט לעיל) כדיבידנד בעין, והחל מהמועד האמור מציגה החברה את תוצאות פעילות אלקטרה נדל"ן בתקופת הדוח ובמסגרת מספרי ההשוואה של דוח רווח והפסד כתוצאות פעילות שהופסקה.

#### היבטי מיסוי בנוגע להסדר השינוי המבני

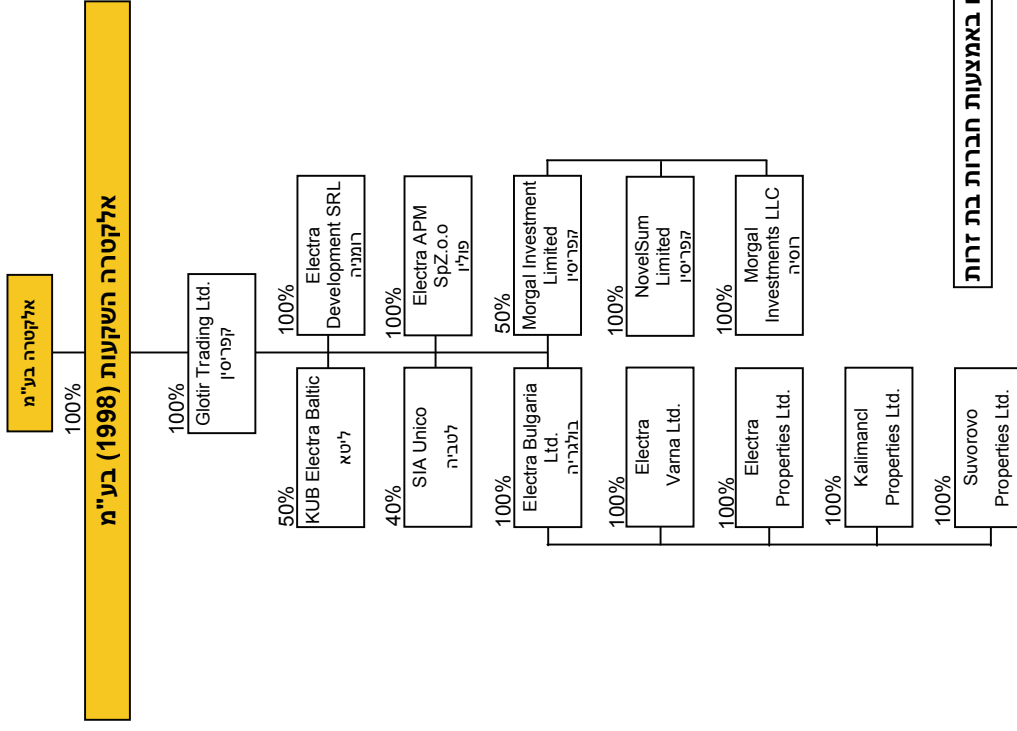
1.5.4. במסגרת השינוי המבני הוטלו מגבלות שונות, בין היתר, ביחס ליכולתן של החברה ואלקטרה נדל"ן לקזז הפסדים לצורכי מס לאורך תקופה של 5 שנים החל משנת 2009 ומגבלות ביחס למכירת מניות החברה ואלקטרה נדל"ן בידי בעלי השליטה בחברה ובאלקטרה נדל"ן למשך שנתיים ובכפוף להקלות הקבועות בפקודת מס הכנסה. כחלק משינוי המבנה חולקו הפסדי החברה לצורכי מס הכנסה למועד הפיצול (31 בדצמבר 2008) בין החברה לבין אלקטרה נדל"ן בהתאם ליחס ההון העצמי של החברות, כאשר לחלוקת הפסדים לא קיימת השפעה מהותית על החברה. לפרטים נוספים, ראו ביאורים 1(ב)(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

1.6 מבנה ההחזקות בקבוצה\* - להלן תרשים פירוט החזקות החברה בחברות פעילות בארץ ובחו"ל, נכון למועד הדוח. שיעור ההחזקה מצוין לצד שמה של החברה המוחזקת.



**ההחזקה בתאגידים שונים על-ידי החברה נעשית לעיתים באמצעות חברות בת זרות**

\* מבנה ההחזקות שלעיל אינו כולל חברות שאינן פעילות וחברות שאינן מהותיות לפעילות החברה.



**ההחזקה בתאגידים שונים על-ידי החברה נעשית לעיתים באמצעות חברות בת זרות**

\* מבנה ההחזקות שלעיל אינו כולל חברות שאינן פעילות וחברות שאינן מהותיות לפעילות החברה.

**1.7. מכירת אנרקו אנטרפרייז בע"מ**

ביום 15.9.2008 נחתם הסכם למכירת מלוא ההחזקות באנרקו אנטרפרייז בע"מ (להלן: "אנרקו"), חברה-בת בבעלות מלאה של אלקו התקנות ושירותים (1973) בע"מ, שהינה חברה-בת בבעלות מלאה של החברה, לתאגיד שוויצרי Von Roll Holdings AG (להלן: "וון רול"). במסגרת ההסכם סוכם כי הקבוצה תהא זכאית לתמורה נוספת של עד 10 מיליון דולר בכפוף לעמידה ביעדים פיננסיים שנקבעו בין הצדדים (להלן: "התמורה הנוספת"). באוגוסט 2010 חתמה החברה עם וון רול על הסכם בדבר שחרור כספים שהוחזקו בנאמנות, בהתאם להסכם, ובדבר התמורה הנוספת. כפועל יוצא מהחתימה על הסכם זה כללה החברה בדוחותיה הכספיים הכנסה נטו לאחר ניכוי מס בסך של 15,105 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים ראו ביאור 15(ג) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

**1.8. קרקעות לפיתוח והקמה של נדל"ן בייזום**

החל משנת 2006, רכשה החברה, בעיקר באמצעות אלקטרה-השקעות, קרקעות לייזום בישראל ובחו"ל – רוסיה, בולגריה, לטביה, ליטא ופולין, כאשר הפעילות בחו"ל מתמקדת בעיקר ברוסיה ובבולגריה. פעילות אלקטרה-השקעות מתבצעת בדרך של רכישת קרקעות, ביצוע שינוי ייעוד במידה שנדרש, הוצאת ההיתרים הדרושים, שיווק, תכנון והקמת הפרויקטים ו/או בדרך של מכירת המקרקעין באחד משלבי הייזום השונים. לפרטים נוספים ראו סעיף 49(1) להלן.

**2. תחומי פעילות**

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

**2.1. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל**

פעילות הקבוצה במגזר זה מבוצעת באופן שהקבוצה מעניקה ללקוח אפשרות לליווי מלא של כלל השירותים להם הוא זקוק בתחום המבנים והתשתיות. באופן זה הקבוצה ערוכה ללוות את הלקוח בכל שלבי הפרויקט המבוקש, החל משירותי בניה והתקנת מערכות מיזוג אוויר, חשמל וצנרת, מעליות ודרגנועים (מערכות אלקטרו-מכניות), התקנה וייצור של מוצרי תשתית חשמליים למתח עליון, מתח בינוני/גבוה ומתח נמוך למבנים, תעשייה ותשתיות, וביצוע והקמה של מתקני תשתיות לאומיות.

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

במגזר זה מעניקה הקבוצה ללקוחותיה שירותי התקנת מערכות חשמל וצנרת ומערכות מיזוג אוויר מרכזי (מערכות אלקטרו מכאניות). Electech Holdings B.V. (להלן: "Electech"), חברה הולנדית זרה בבעלות מלאה של החברה, מרכזת את פעילות האלקטרו-מכנית של הקבוצה מחוץ לישראל. פעילותה של Electech מתבצעת באמצעות חברות ושותפויות זרות.

**2.3. מגזר שירות אחזקה וסחר**

פעילות הקבוצה במגזר זה משלימה את פעילותה במגזרי הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל. במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת שירותים למעליות ולמערכות מיזוג אוויר, ניהול ותחזוקת מתקנים, מבני ציבור, תעשייה ומגורים ותפעול מכוני טיהור שפכים.

**2.4. מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום**

הקבוצה עוסקת בפיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בישראל ובחו"ל. במסגרת פעילות זו רכשה הקבוצה קרקעות בישראל ובחו"ל אשר התפתחו או עשויות להתפתח לכלל פרויקטים.

פעילות הקבוצה במגזר זה משלימה את פעילותה במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובמגזר שירות אחזקה וסחר, וממוקדת בפעילות זכיינות (Concessions) בפרויקטי תשתית לאומיים המבוצעים במימון המגזר הפרטי (בעיקר פרויקטי BOT ו-BOO). פעילות זו מבוצעת בדרך של השתתפות במכרזים לאומיים, וכן באמצעות התמודדות על פרויקטים המקודמים במתווה של רישיונות ו/או רגולציה ייעודית. בשלב זה הפעילות ממוקדת בישראל. הקבוצה בוחנת את האפשרות להרחיב את פעילות מגזר זה למדינות נוספות בהן לקבוצה יש יתרון יחסי.

למידע נוסף בנושא המגזרים העסקיים של הקבוצה ראו ביאור 29 ו-30 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

**3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו**

3.1 בשנת 2008-2009, ביצעה החברה, לרבות באמצעות חברה בת, רכישה עצמית של 2,148 אלפי ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ב'), ו-165,683 אלפי ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ג') בסכום כולל של כ-139,884 אלפי ש"ח. ביום 6.9.2009 מכרה החברה הבת 39,057 אלפי ערך נקוב של איגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בתמורה כוללת של כ-44.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 75.8 להלן.

3.2 ביום 3.8.2009 מכרה אלקו 215,000 מניות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה, במחיר של כ-442.00 ש"ח למניה.

3.3 ביום 4.11.2009, לאחר פיצול אלקטרה-נדל"ן מהחברה, ביצעה החברה הנפקה פרטית של 197,048 מניות של החברה למשקיעים מסווגים בתמורה לסך של 63,055,360 ש"ח (ברוטו), המשקפת מחיר של 320 ש"ח למניה. המניות שהונפקו מהוות כ-5.48% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ-5.67% מזכויות ההצבעה בחברה לאחר ההנפקה. לפרטים נוספים ראו ביאור 26(ג) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

3.4 ביום 2.2.2010, מימש מנכ"ל החברה 300 כתבי אופציה מתוך 400 כתבי אופציה שהוענקו לו במסגרת תוכנית אופציות שאושרה על-ידי הדירקטוריון ביום 5.1.2006, ל-45,244 מניות רגילות של החברה. 45,178 ממניות המימוש נמכרו בעסקה מחוץ לבורסה, במחיר של כ-346.50 ש"ח למניה. יתרת 66 מניות המימוש נמכרו בעסקה מחוץ לבורסה, במחיר של 369.12 ש"ח למניה. ביום 6.2.2011 מימש מנכ"ל החברה את יתרת 100 כתבי האופציה שהוענקו לו במסגרת תוכנית האופציות ל-17,253 מניות רגילות של החברה. מניות המימוש נמכרו בעסקה מחוץ לבורסה, במחיר של 400.00 ש"ח למניה.

במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאת כתבי אופציה עבור מנכ"ל החברה (להלן: "**התוכנית**"), במסגרתה יוקצו למנכ"ל, ללא תמורה, 70,673 כתבי אופציה בלתי סחירים בחברה, הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. ההקצאה תבוצע על-פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, במסלול רווח הון עם נאמן. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בארבע מנות שנתיות שוות, בכפוף לקיום יחסי עובד-מעביד, החל מתום שנה ממועד הקצאת האופציות ועד לתום ארבע שנים מהמועד הנ"ל, בהתאמה. מחיר המימוש נקבע לסך של 419.5 ש"ח, על-פי מחיר המניה ליום 7.2.2011. מחיר המימוש צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2010 (שהיה ידוע ביום 15.1.2011).

על פי תנאי התוכנית, כנגד מימוש כתבי אופציה יוקצו למנכ"ל החברה מניות בכמות אשר שווי השוק הכולל שלהן יהיה שווה לסכום ההטבה הכספי שיחושב על פי ההפרש שבין מחיר המימוש ל"שער המניה העתידי" כהגדרתו בתוכנית (מנגנון Cashless Transaction), וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. שווי כתבי האופציה למועד אישור התוכנית, על-פי נוסחת המודל הבינומי המשולב, מסתכם בכ-7.3 מיליון ש"ח וחושב בהתבסס על סטיית תקן שנתית בשיעור של 29.2%, שיעור היוון שנתי של 1.43%, תשואת דיבידנד שנתית

צפויה בגין המניה של 0% (קיים מנגנון התאמה מלא לדיבידנד שיחולק) ואורך חיים ממוצע צפוי לתוכנית של 5.25 שנים.

ההקצאה מותנית בהגשת תוכנית האופציות לאישור רשויות המס ותעשה בפועל בחלוף לפחות 30 יום מיום הגשת התוכנית לרשויות המס.

לפרטים נוספים ראו ביאור 26(ה)(1)(ד) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

3.5 עד למועד הדוח, פקעו 12,256 כתבי אופציה, ובנוסף מנהלים בחברה מימשו 31,406 כתבי אופציה מתוך עד 76,600 כתבי אופציה שהוענקו להם במסגרת תוכנית אופציות לעובדים שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 29.3.2007, ל-12,492 מניות רגילות של החברה. להלן פירוט מניות המימוש אשר נמכרו על-ידי הנאמן לתוכנית האופציות (להלן בסעיף זה: "הנאמן") בעסקאות מחוץ לבורסה:

• ביום 24.1.2010 מכר הנאמן 1,050 מניות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה, במחיר של כ-375.60 ש"ח למניה.

• ביום 2.2.2010 מכר הנאמן 523 מניות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה, במחיר של כ-371.20 ש"ח למניה.

• ביום 3.2.2010 מכר הנאמן 1,343 מניות של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה, כדלקמן: 671 מניות במחיר של כ-374.60 ש"ח למניה; 537 מניות במחיר של כ-361.50 ש"ח למניה; 135 מניות במחיר של כ-366.50 ש"ח למניה.

• ביום 4.2.2010 מכר הנאמן 523 מניות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה, במחיר של כ-376.20 ש"ח למניה.

לפרטים בדבר תוכנית האופציות לעובדים ראו ביאור 26(ה)(2)(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

3.6 ביום 29.8.2010 הקצתה החברה לשישה מנהלים בכירים בקבוצה 27,576 כתבי אופציה הניתנים למימוש במניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, במסגרת תוכנית אופציות שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 22.6.2010. בתקופת הדוח פקעו 1,532 כתבי אופציה.

לפרטים בדבר תוכנית האופציות ראו ביאור 26(ה)(2)(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

3.7 במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות רגילות של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף ג' תחת אירועים לאחר תקופת הדוח בדוח הדירקטוריון של החברה.

#### 4. חלוקת דיבידנדים

4.1 לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנדים ונושא זה מובא מפעם לפעם לדיון בדירקטוריון החברה.

4.2 ביום 20.4.2009 חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בסך כולל של 35,000,000 ש"ח (כ-10.67 ש"ח למניה).

4.3 ביום 14.10.2009, במסגרת פיצול אלקטרה-נדל"ן מהחברה, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בעין בדרך של חלוקת מניות אלקטרה-נדל"ן לבעלי מניותיה (5.7331 מניות אלקטרה נדל"ן על כל 1 מניה של החברה). לפרטים ראו סעיף 1.5.1 לעיל.

4.4 ביום 21.9.2010 חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בסך כולל של כ-40,000,000 ש"ח (כ-11.33 ש"ח למניה).

## פרק 2: מידע אחר

### 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

5.1. להלן נתונים כספיים בדבר תחומי הפעילות של הקבוצה (באלפי ש"ח)

לפירוט בדבר חלוקת המגזרים של החברה, ראו ביאור 29 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

2010							
מאורד	פעילות בין מגזרית	זכיימות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים בישראל	
2,834,149	---	10,296	535	738,099	633,567	1,451,652	הכנסות מחיצוניים
---	(81,278)	---	---	27,581	---	53,697	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
7,301	---	2,775	---	---	---	4,526	הכנסות אחרות
---	81,278	---	(43,178)	(10,519)	---	(27,581)	עלויות מיוחסות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר
39,038	5,261	---	33,777	---	---	---	התאמת שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים נטו
(2,632,716)	(6,214)	(12,564)	33,928	(657,483)	(565,010)	(1,425,374)	עלויות מיוחסות אחרות
<b>(2,640,017)</b>	<b>75,064</b>	<b>(15,339)</b>	<b>(9,250)</b>	<b>(668,002)</b>	<b>(565,010)</b>	<b>(1,457,481)</b>	סך העלויות
(487,344)	---	(2,527)	(436)	(235,494)	(76,743)	(172,145)	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות <sup>1</sup>
(2,152,673)	75,064	(12,812)	(8,814)	(432,508)	(488,267)	(1,285,336)	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
<b>240,471</b>	<b>(953)</b>	<b>(2,268)</b>	<b>25,062</b>	<b>97,678</b>	<b>68,557</b>	<b>52,395</b>	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
140,723	(558)	(1,327)	14,666	57,161	40,120	30,661	החלק מהרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם
99,748	(395)	(941)	10,396	40,517	28,437	21,734	החלק מהרווח מפעולות רגילות המיוחס לזכיות שאינן מקנות שליטה
<b>19,363</b>	---	---	---	<b>9,036</b>	---	<b>10,327</b>	חלק המיעוט בהכנסות מחיצוניים

עלויות קבועות – עלויות שאינן משתנות כתוצאה משינוי בהיקף הפעילות של הקבוצה.

2009

מאורד	פעילות בין מגזרית	זכינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירותי אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	הכנסות מחיצוניים
2,526,787	---	11,637	21,402	653,464	581,186	1,259,098	הכנסות מחיצוניים
---	(56,198)	---	---	27,072	---	29,126	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
2,208	---	---	---	---	---	2,208	הכנסות אחרות
---	56,198	---	(25,968)	(3,158)	---	(27,072)	עלויות מיוחסות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר
7,129	4,229	---	2,900	---	---	---	התאמת שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים נטו
(2,339,751)	(3,007)	(14,497)	(10,011)	(583,445)	(511,837)	(1,216,954)	עלויות מיוחסות אחרות
<b>(2,339,751)</b>	<b>53,191</b>	<b>(14,497)</b>	<b>(35,979)</b>	<b>(586,603)</b>	<b>(511,837)</b>	<b>(1,244,026)</b>	סך העלויות
(446,015)	---	(2,388)	(8,116)	(184,389)	(72,685)	(178,438)	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות <sup>2</sup>
(1,893,736)	53,191	(12,109)	(27,863)	(402,214)	(439,152)	(1,065,588)	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
<b>196,373</b>	<b>1,222</b>	<b>(2,860)</b>	<b>(11,677)</b>	<b>93,933</b>	<b>69,349</b>	<b>46,406</b>	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
115,781	720	(1,686)	(6,885)	55,383	40,888	27,361	החלק מהרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם
80,592	502	(1,174)	(4,792)	38,550	28,461	19,045	החלק מהרווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>15,912</b>	---	---	---	<b>7,211</b>	---	<b>8,701</b>	חלק המיעוט בהכנסות מחיצוניים

2 עלויות קבועות – עלויות שאינן משתנות כתוצאה משינוי בהיקף הפעילות של הקבוצה.

2008							
מאחד	פעילות בין מגזרית	זכינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירותי אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
2,416,669	---	8,233	24,931	650,170	524,063	1,209,272	הכנסות מחיצוניים
---	(50,811)	---	---	28,165	---	22,646	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
21,563	---	---	---	---	---	21,563	הכנסות אחרות
---	50,811	---	(17,665)	(4,981)	---	(28,165)	עלויות מיוחסות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר
7,915	---	---	7,915	---	---	---	התאמת שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים נטו
(2,251,818)	(935)	(10,681)	(17,115)	(582,770)	(481,820)	(1,158,497)	עלויות מיוחסות אחרות
<b>(2,251,818)</b>	<b>49,876</b>	<b>(10,681)</b>	<b>(34,780)</b>	<b>(587,751)</b>	<b>(481,820)</b>	<b>(1,186,662)</b>	סך העלויות
(427,715)	---	(1,760)	(15,523)	(171,224)	(80,097)	(159,113)	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות <sup>3</sup>
(1,824,103)	49,876	(8,921)	(19,257)	(416,528)	(401,723)	(1,027,549)	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
<b>194,329</b>	<b>(935)</b>	<b>(2,448)</b>	<b>(1,934)</b>	<b>90,584</b>	<b>42,243</b>	<b>66,819</b>	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
134,709	(648)	(1,697)	(1,341)	62,793	29,283	46,319	החלק מהרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם
59,620	(287)	(751)	(593)	27,791	12,960	20,500	החלק מהרווח מפעולות רגילות המיוחס לדכויות שאינן מקנות שליטה
<b>5,625</b>	---	---	---	<b>5,625</b>	---	---	חלק המיועט בהכנסות מחיצוניים

עלויות קבועות – עלויות שאינן משתנות כתוצאה משינוי בהיקף הפעילות של הקבוצה.

2010						
מאוחד	נכסים כלליים	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירותי אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
2,605,419	81,312	33,264	704,779	528,824	413,033	844,207
						<b>סך נכסים</b>

2009						
מאוחד	נכסים כלליים	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירותי אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
2,468,625	109,093	3,647	657,359	480,216	398,493	819,817
						<b>סך נכסים</b>

## 5.2. הסבר לביצוע ההתאמות

בנתונים המופיעים בטבלה המיוחסים לנתוני רוח והפסד, ההתאמות מבוצעות בגין פעילויות בין מגזריות. לנתוני המאזן (סך נכסים) ההתאמות מבוצעות בגין נכסים כלליים של הקבוצה שאינם מזוהים עם מגזר מסוים.

## 5.3. הסבר ביחס להתפתחויות בנתונים המופיעים בטבלה

ראו פירוט בחלק "תוצאות הפעילות" בדוח הדירקטוריון.

## 5.4. לעניין הצגה מחדש של הדיווח המגזרי, ראו סעיף 1.4 לעיל.

## 5.5.

לעניין הפסקת פעילות מגזר נדל"ן מניב עקב פיצול אלקטרה נדל"ן מהחברה, והפסקת פעילות אנרקו עקב מכירת מלוא ההחזקות באנרקו, והפסקת פעילות מפעל מיזוג אוויר והשפעתן על הצגת הנתונים המופיעים בטבלאות לעיל, ראו בראשית דבר, 15-ו(ג) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

## 6. היקלעות קבוצת חפציבה לקשיים והשפעתה על המצב הכספי של הקבוצה

בהמשך לדיווחי החברה בדבר היקלעותה של קבוצת חפציבה לקשיים והשפעתה על המצב הכספי של החברה (לפירוט ראו דוח רבעוני שפרסמה החברה ביום 18.11.2007 – אירועים בתקופת הדוח, סעיף ט"ז), במהלך השנים 2008, 2009 ו-2010 הגיעו הקבוצה, כונסי נכסים והמנהל המיוחד שמונו לפרויקטים של חפציבה, להסכמים בקשר לפרויקטים אותם ביצעה החברה עבור חפציבה (להלן: "ההסכמים"). ההסכמים כאמור כוללים הסדרי תשלומים הן עבור עבודות שהחברה ביצעה בעבר בפרויקטים (להלן: "תשלומי העבר"), והן עבור עבודות נוספות להשלמת אותם פרויקטים.

כפועל יוצא מהאמור לעיל, הכירה החברה בשנים 2010, 2009 ו-2008 בהכנסות בגין חובות קבוצת חפציבה בגין תשלומי העבר בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח, כ-2.2 מיליון ש"ח וכ-21.6 מיליון ש"ח, בהתאמה (במסגרת סעיף הכנסות מהסדר (הפסד) בגין חובות קבוצת חפציבה) וזאת באמצעות ביטול חלק מההפרשה להפסד בגין חובות קבוצת חפציבה לחברה שבוצעה בשנת 2007, בסך כולל של כ-169 מיליון ש"ח.

ביחס לסכום ההפסדים הנצבר לחברה בגין חובות קבוצת חפציבה, כללה החברה בדוחותיה הכספיים מיסים נדחים אשר משקפים את הערכותיה ביחס לניצול ההפסדים האמורים, זאת בהתאם למידת הוודאות המיוחסת לניצול הפסדים אלו.

לפרטים נוספים ראו ביאור 1(ג) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

## 7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה<sup>4</sup>

### 7.1 סביבה כלכלית גלובלית

הכלכלה העולמית צפויה לצמוח בשנת 2011 בכ-4.5% במונחים שנתיים. נכון למועד הדוח התאוששות מהמשבר הפיננסי מורגשת באופן גלובלי, אך אינה מקיפה את כלל המדינות במידה שווה. במדינות המפותחות קצב הצמיחה נותר מאופק וצפוי לעמוד על קצב של כ-2.5% במונחים שנתיים. לעומת זאת, במדינות המתפתחות הצמיחה צפויה להיות גבוהה ולעמוד על קצב של כ-6.5% במונחים שנתיים עם צפי לצמיחה גבוהה במדינות אסיה.

הסכנה העיקרית שהעיבה על הכלכלה העולמית עם תחילתו של המשבר הפיננסי הייתה זליגת משבר החוב למדינות נוספות בגוש האירו, ועתידו של גוש היורו בכללותו. נכון למועד הדוח, הבעיה העיקרית של רוב המדינות המפותחות שנפגעו במשבר, ובראשן ארה"ב, הינה שהמדיניות הפיסקלית והמוניטרית שהן מנהיגות לא מצליחה להפיח די חיים בביקושים המקומיים. כפועל יוצא מהקושי להניע את המשקים שנפגעו מהמשבר ולהחזירם למסלול של צמיחה, והצורך ההולך וגובר בהתאמות פיסקליות לשם צמצום החובות הממשלתיים, טרם נמוגו החששות ממיתון נוסף.

במדינות המתפתחות, הפעילות הכלכלית מרוממת, חל גידול בביקושים המקומיים וישנה עלייה בדרישה הגלובלית לסחורות המיוצרות באזורים אלו. מנגד, ניתן להצביע במדינות אלה על לחצים אינפלציוניים.

לאחרונה אנו עדים לגל של אי שקט פוליטי-חברתי, השוטף את מדינות צפון אפריקה והמזרח התיכון. התגובות בשווקים הפיננסיים ברחבי העולם, בשווקי המניות של המשקים המובילים ובשערי החליפין של המשקים המתעוררים הינן תגובות שליליות ואף ניכרת עלייה חדה במחירי הנפט. מטבע הדברים ולאור מגוון התרחישים הרב לא ניתן כיום להעריך באופן וודאי את השפעתו של אי שקט זה על הכלכלה העולמית.

נכון למועד הדוח אין למשבר הפיננסי האמור השפעה מהותית על האיתנות הפיננסית ועל מצב נזילות הקבוצה.

עם זאת יצוין, כי לא ניתן לחזות את משך התאוששות הכלכלה העולמית והמקומית ואין ודאות כי לא תהא החרפה חוזרת של המשבר או התפתחויות בלתי צפויות של אי השקט במדינות צפון אפריקה והמזרח התיכון.

<sup>4</sup> הסקירה נעשתה על בסיס פרסומים של גופים מקצועיים.

בהתאם לכך קיים קושי להעריך את ההיקף הכולל של ההשלכות הכלכליות הישירות והעקיפות הן בטווח הקצר והן בטווחים הבינוניים והארוך על הקבוצה, שווי נכסיה, תוצאותיה, מצב עסקיה, והונה העצמי.

## 7.2 המשק הישראלי

נכון למועד הדוח המשיך המשק הישראלי לצמוח, שיעור המועסקים במשק בעליה וההשקעה, שירדה בעת המשבר, עלתה בקצב מרשים.

התוצר המקומי הגולמי עלה ברבעון הרביעי של 2010, בשיעור ירידה של 7.8% במונחים שנתיים, ותחזיות הצמיחה השנתית לשנת 2011 עומדות על שיעור של 4%. מדובר בקצב צמיחה רבעוני אשר אפיין את השנים שקדמו למשבר, והתפתחות זו משקפת האצה משמעותית בצמיחה ברבעון הרביעי של שנת 2010. בנוסף, בלט ברבעון הרביעי של שנת 2010 הגידול בכל תחומי המשק וביבוא. ההשקעה במשק המשיכה לעלות ועברה את רמתה טרום המשבר.

מרבית הענפים במשק התאוששו מהשלכות המשבר, אך קצב צמיחתו של ענף התעשייה היה מתון מזה של האחרים. רמת הפעילות בענף הבנייה נותרה גבוהה, והאשראי לדיור המשיך לגדול בקצב מהיר. התעסוקה במרבית הענפים חזרה לרמתה ערב המשבר או עברה אותה.

בשנת 2010 עלה מדד המחירים לצרכן ב-2.7% (בתחום יעד האינפלציה) וצפי האינפלציה לשנת 2011 עומד על טווח של 3%-3.5%. השילוב של נתוני צמיחה כלכלית חזקים יחסית ועלייה של "סביבת האינפלציה" במהלך החודשים הראשונים של 2011, צפויה לבוא לידי ביטוי בתוואי עולה של ריבית בנק ישראל.

בהקשר לגל אי השקט הפוליטי-חברתי, השוטף את מדינות צפון אפריקה והמזרח התיכון, מבחינת נקודת המבט הישראלית, אחד הסיכונים המרכזיים של הסלמה נוספת במצב היא התחלפות משטרים קיימים בכאלו המאופיינים במידה רבה יחסית של קיצוניות איסלאמית. מטבע הדברים, יש כיום מגוון גדול מאוד של תרחישים, עם השפעות שונות מאוד על המשק הישראלי. בהיבט הכלכלי ניכר שתהיה תנועתיות ביחס לעבר וזאת בעיקר עקב התלות הגדולה יחסית במשקיעים הזרים שיבקשו לצמצם, ולו באופן זמני, את מעורבותם בשוק הישראלי. הנקודות שבהן יכולה להיות האצה מסוימת של התהליכים כוללות העלאת ריבית מהירה יותר בתקופה הקרובה, אינפלציה גבוהה יותר אשר עלולה לחרוג מיעד יציבות המחירים, קצב היחלשות השקל אשר עלול להיות מהיר יותר ומידת התנועתיות של שער החליפין אשר צפויה להיות רבה יותר בהשוואה לשנה האחרונה.

בנסיבות אלה, הערכתה זו של הקבוצה הינה מידע צופה פני עתיד, אשר אין כל ודאות שיתממש. הערכת הקבוצה מתבססת על ניסיון העבר של הקבוצה, על היכרותה את השווקים בהם היא פועלת ואת מדיניות מתן אשראי של מוסדות פיננסיים ועל ניתוח מידע כללי, שהיה בפניה במועד עריכת דוח זה, ובכלל פרסומים ציבוריים וסקרים, אשר נכונותם או שלמותם לא נבחנה על-ידי הקבוצה באופן עצמאי. התממשותה של הערכת הקבוצה כאמור אינה ודאית, וזאת הואיל והיא נתונה להשפעות חיצוניות שלא ניתן להעריך מראש ואשר אינן מצויות בשליטתה, ובכלל זה, גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה, החרפת המשבר הכלכלי, שינויים בשערי מטבע, הקשחת התנאים לגיוס מקורות מימון חיצוניים, הרעה בתנאים המסחריים והכלכליים למימושן של הזדמנויות עסקיות וכיוצ"ב.

7.3.1 **ישראל**

**בניה**

הסממנים בתחום פעילות הבנייה מעורבים, מדדים מסוימים מאותתים על האטה בפעילות ובניהם ירידה בהיקף ההשקעה בבנייה שלא למגורים, ירידה במספר סיומי הבנייה של דירות, התארכות משך בניית המבנים והחמרת מגבלות ההיצע בענף. מאידך, נרשמה עליה בשיעור המועסקים בענף הבנייה בהשקעה בבנייה למגורים, ובמספר התחלות הבנייה של דירות. כללו של דבר – נראה שהפעילות בבנייה למגורים מוסיפה להתרחב, בעוד שבפעילות הבנייה שלא למגורים ההאטה נמשכת.

בשנת 2010 עלו מחירי הדירות בשיעור ניכר של 17.3%, ולאור זאת ננקטו מספר צעדי מדיניות לריסון שוק הדיור: נוספה דרישת הלימות הון על משכנתאות בשיעור מימון גבוה, והממשלה החליטה על צעדים להגדלת היצע הדירות ולריסון הביקושים, כולל הנחות במס השבח ועליית מס הרכישה לדירות השקעה.

**תשתיות**

תחום התשתיות בישראל מושפע באופן ישיר מהחלטות התקצוב של ממשלת ישראל. במהלך השנים האחרונות ניכרת מגמה של הרחבת פיתוח התשתיות במדינה, ובתקציב הממשלתי בשנים האחרונות ניכרת עליה בהיקף ההשקעות בתשתיות.

תקציב המדינה לשנות הכספים 2010-2011 בתחום התשתיות מאופיין בהגדלת ההשקעות הישירות בכבישים, ברכבות ובמפעלי השבת מים, בהמשך הסיוע למימון מפעלי ביוב ברשויות המקומיות, הגדלת הסיוע להשקעות של חברות למים ולביוב (שיוקמו על-ידי רשויות מקומיות), המשך טיפול בתכנון כללל ובתכנון לבנייה למגורים בפרט וכן מיקוד המעורבות הממשלתית בפיתוח של אתרים לבנייה למגורים.

7.3.2 **בלגיה**

כלכלת בלגיה אשר רשמה התכווצות בשיעור של 2.7% בשנת 2009 צפויה, על-פי תחזית קרן המטבע, לרשום צמיחה בשיעור של 1.6% בשנת 2010 ואף צמיחה גבוהה יותר בשיעור של 1.7% בשנת 2011. היות והייצוא של בלגיה מבוסס ברובו על שכנותיה האירופאיות (מעל ל-60%) צמיחתה תישאר תלויה בקצב צמיחתן בשנה הקרובה.

החוב של ממשלת בלגיה הינו ברמה של מעל ל-100% והוא השלישי בגודלו בגוש האירו. כמו כן, בעקבות היחלצותה של ממשלת בלגיה לטובת המערכת הפיננסית הבלגית הגירעון התקציבי של הממשלה הלך ותפח בשנת 2010 והגיע לרמה של 4.6% מהתוצר. יש לציין, כי מדובר ביחס גירעון נמוך בהשוואה למדינות אירופה האחרות והממשלה צופה כי בשנת 2011 תצמצם את הגירעון לרמה של 4% בדרך לעמידה ביעד הנציבות האירופית של 3% גירעון בשנת 2013. רמת הגירעון הנמוכה, מפחיתה איום ממשי לאי עמידה בהתחייבויותיה של הממשלה למרות גודלו הרב של החוב.

7.3.3 **רומניה**

החל מהרבעון האחרון של 2008 כלכלת רומניה הושפעה מהמשבר העולמי וצללה מטה בחדות כך שבשנת 2009 התכווצה כלכלת רומניה בשיעור של כ-7%. המצב הכלכלי הקשה הביא את הממשל ברומניה לבקש סיוע מקרן המטבע ומנציבות האיחוד בסך 26 מיליארד דולר

ואף תוספת של 3.6 מיליארד דולר נוספים. במסגרת תנאי תוכנית הסיוע של הממשלה לבצע קיצוצים ורפורמות נוספות אשר יביאו לידי התכווצות הכלכלה בשנת 2010 ב-1.9% נוספים. קרן המטבע צופה, כי בשנת 2011 תחזור כלכלת רומניה לצמוח ותרשום שיעור צמיחה של 1.5%.

משקל המזון והאנרגיה במדד המחירים לצרכן ברומניה הינו מעל ל-50%. לכן, עליית המחירים העולמית של מוצרי מזון ואנרגיה הביאה לידי אינפלציה של 5.9% בשנת 2010. למרות זאת, הבנק המרכזי הותיר את הריבית ברמתה הנוכחית (6.25%) והוא צפוי להעלותה בהדרגה במהלך שנת 2011.

שיעור האבטלה ברומניה הינו ברמה של 7.3% (רבעון השלישי של שנת 2010) והוא נמוך ממוצע האיחוד האירופי (9.6%). למרות זאת, קצב הצמיחה הנוכחי עדיין חלש מכדי להביא לירידה משמעותית בשיעור האבטלה ולכן קרן המטבע צופה כי שיעור האבטלה בשנתיים הקרובות יישאר מעל לרמה של 7%.

#### **בולגריה** .7.3.4

לכלכלת בולגריה קשרי מסחר הדוקים עם יוון, כ-9.5% מהייצוא הבולגרי מופנה לעבר יוון, וחברות יווניות רבות פועלות בתחומה של בולגריה, בעיקר בסקטור הבנקאות. יש לציין, כי רגולציה רבת שנים סייעה למערכת הבנקאית של בולגריה לעבור את המשבר העולמי בהצלחה. פרט לכך, שומרים הבנקים על הלימות הון בשיעור של 18% שהוא גבוה בהרבה מהדרישה של תקנות באזל 2 להלימות הון בשיעור כולל של 8%.

הייצוא אשר התכווץ בכ-27% בשנת 2009 הגביר את קצבו ועלה בכ-17% בשנת 2010. התמ"ג הריאלי לשנת 2010 נותר ללא שינוי ובשנת 2011 צופה קרן המטבע צמיחה בשיעור של כ-2% המבוססת על גידול בביקושים הפנימיים וגידול בהשקעה החיצונית הישירה. שיעור האינפלציה בשנת 2010 יותר מהכפיל עצמו והאינפלציה ב-12 החודשים אשר הסתיימו בחודש דצמבר הינה 4.3%. שיעור האבטלה בבולגריה הינו גבוה מהממוצע באירופה ובמהלך שנת 2010 עלה בנקודות אחוז שלמה לרמה של 10.1%.

#### **בריטניה** .7.3.5

כלכלת בריטניה אשר התכווצה בשנת 2009 בשיעור של כ-5% חזרה לצמוח בשנת 2010. שיעור צמיחת התוצר של כלכלת בריטניה בשנת 2010 היה 1.7% ועל-פי הבנק המרכזי הוא צפוי להתגבר בשנת 2011 לרמה של כ-2.45%. הגירעון המשמעותי בתקציבה (11%), הביא את ממשלת בריטניה להכריז על תוכנית קיצוצים בת 5 שנים הכוללת, בין היתר, פיטורים נרחבים במגזר הציבורי והעלאת מיסים (למשל העלאת המע"מ מ-17.5% לכדי 20% החל מינואר 2010). יעודה של תוכנית הקיצוצים הוא להביא לצמצום הגירעון לרמה של 1% עד שנת 2015. קצב האינפלציה בסוף שנת 2010 הינו 3.7% שהוא גבוה ב-0.7 נקודות האחוז מעל לרף העליון של הבנק המרכזי. הלחצים האינפלציוניים אשר מקורם בהעלאות המיסים ועליית מחירי המזון והאנרגיה בכל רחבי העולם צפויים להעלות את שיעור האינפלציה בחודשים הראשונים לשנת 2011. בטווח הארוך יותר, צופה הבנק המרכזי כי בנוסף להאטה בצריכה הפרטית כתוצאה משיעור אבטלה גבוה (7.9%) ושוק נדל"ן בעייתי, הירידה בהוצאות הממשלה תביא להתמתנות הלחצים ולהתכנסות האינפלציה ליעד הבנק המרכזי (2%). בגזרת הריבית, הבנק המרכזי של בריטניה צפוי לשמור על שיעור הריבית הנמוך היסטורית לפחות עד לרבעון השלישי של שנת 2011 וזאת על מנת להמשיך ולתמוך בצמיחה.

ניגריה הינה יצואנית הנפט הבכירה מבין מדינות אפריקה וכלכלתה נסמכת בעיקר על סקטור הנפט והגז (הממנים כ-80% מתקציב הממשלה). עליית מחירי הנפט לקראת סוף שנת 2010 סייעה לכלכלת ניגריה לצמוח ב-7.4% בשנת 2010 והצפי הוא שהכלכלה תצמח בשיעור דומה בשנת 2011. משבר האשראי הביא את המשקיעים הזרים להקטין את החזקותיהם במדינה ולפגיעה במערכת הבנקאית. פרט לכך, לאחר שנים רבות בהם לא הצליחה ניגריה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי קרן המטבע ומועדון פריז (ארגון בינלאומי המלווה למדינות אשר לא עומדות בתנאי הסיוע של קרן המטבע), החל משנת 2008 הראה הממשל נכונות גבוהה ליישם רפורמות ומהלכים על-פי תוכניות הסיוע אשר חודשו. בשנת 2010 הציג הממשל תוכניות הפרטה לרשת החשמל ולהשקעות רבות נוספות בתשתיות אשר צפויות לעודד את השקעות הזרים במדינה.

כלכלת רוסיה מבוססת על יצוא חומרי גלם. רוסיה הינה היצואנית הגדולה בעולם של גז טבעי, השנייה בגודלה של נפט והשלישית בגודלה בייצוא של פלדה ואלומיניום. נפילתם של מחירי הסחורות בתחילת שנת 2009 הביאו לידי כך שכלכלת רוסיה התכווצה ב-7.9% במהלך השנה. בשנת 2010 צמחה כלכלת רוסיה ב-4% ובשנת 2011 צופה קרן המטבע כי רוסיה תמשיך ותצמח בשיעור של 4.3%. בניגוד לבנקים מרכזיים אחרים בעולם במהלך המשבר העלה הבנק המרכזי את הריבית לרמה של 13%, בכדי לתמוך במטבע. פרט לכך, הבנק המרכזי התערב במסחר במט"ח בכדי להגן על המטבע והשתמש לשם כך בשליש מייטרות המט"ח (אשר ירדו לרמה של כ-400 מיליארד דולר). משחלפה הסכנה, הבנק המרכזי החל להוריד את שיעור הריבית באופן חד לכדי שיעור של 7.75% אשר נותר ללא שינוי מאז חודש יוני 2010.

על-פי קרן המטבע שיעור האינפלציה בשנת 2010 הסתכם לכדי 6.6% וב-12 החודשים אשר הסתיימו בינואר 2011 עלתה האינפלציה לרמה של 9.8%. הלחצים האינפלציוניים הרבים אשר מקורם במחירי המזון והאנרגיה, יכריחו את הבנק המרכזי להעלות את שיעור הריבית בחודשים הראשונים של שנת 2011. עליית המחירים אינה נובעת מהגברת הצריכה אלא מעלייה בעלויות הייצור (חומרי גלם). לכן, פרט לעליית המחירים, הצריכה הפרטית סובלת גם מאבטלה גבוהה (7.2%).

כלכלת בלרוס עברה את המשבר ורשמה צמיחה של 0.2% בשנת 2009. למרות זאת, ירידה בביקושים חיצוניים הביאו את בלרוס לבקש קווי אשראי מקרן המטבע. בשנת 2010 שיעור האבטלה הנמוך (1%) וגידול הייצוא ב-18.4% סייעו לכלכלת בלרוס לצמוח ב-7.2%. עם זאת, הצמיחה הביאה לגידול באשראי ולעליה בשכר הממשלתי. פרט לכך, הייבוא צמח בשנת 2010 ב-22% וכך נוצר גירעון של 16% מהתמ"ג בחשבון השוטף.

בבלרוס אינפלציה של 9.9% אך למרות זאת, הבנק המרכזי הוריד את שיעור הריבית במהלך שנת 2010 מרמה של 13.5% לכדי שיעור של 10.5%. בנוסף, הבנק פועל בשוק המט"ח בכדי לסייע לייצוא ולהקל על הגירעון בחשבון השוטף על-ידי פיחות מכוון. כך, בשנתיים האחרונות הפחית הבנק המרכזי את הרובל הבלרוסי בלמעלה מ-30% אל מול הרובל הרוסי (מעל לשליש מהייצוא של בלרוס מיועד לרוסיה).

## 7.4.1 ישראל

ראו סעיף 7.3.1 לעיל.

## 7.4.2 רוסיה

ראו סעיף 7.3.7 לעיל.

## 7.4.3 בולגריה

ראו סעיף 7.3.4 לעיל.

## 7.4.4 פולין

למרות החוסן שהציגה הכלכלה הפולנית בשנת 2009 כאשר צמחה ב-1.7%, הקיצוצים והעלאות המיסים אשר מבצעות ממשלות גוש האירו צפויות להכביד על קצב הצמיחה של כלכלת פולין בשנתיים הקרובות היות שהייצוא למדינות גוש האירו מהווה 56% מסך הייצוא של פולין. על-פי הערכת הנציבות האירופית בשנת 2010 צמחה הכלכלה הפולנית בכ-3.5% והיא צפויה להמשיך ולצמוח בשנת 2011 בכ-3.9% נוספים.

הלחצים האינפלציוניים בפולין הינם נמוכים יחסית לאלו מולם מתמודדות כלכלות אחרות במזרח אירופה. מדד המחירים לצרכן עלה ב-2.7% בשנת 2010 וקרן המטבע אינה צופה שינוי באינפלציה בשנת 2011. נציין, כי יעד האינפלציה של הבנק המרכזי הינו כ-2.5%. בחודש ינואר 2010 העלה הבנק המרכזי את הריבית ב-25 נקודות בסיס לרמה של 3.75%, והוא צפוי להמשיך ולהעלותה בהדרגה כל עוד המטבע המקומי (זלוטי) לא יתחזק וכביד על הייצוא והצמיחה.

הגירעון התקציבי של ממשלת פולין הינו ברמה גבוהה של כ-7.9% מהתוצר, ופולין חידשה לאחרונה את קו האשראי מקרן המטבע בהיקף של 30 מיליארד דולר לשנתיים הקרובות.

מקור הנתונים לעיל הוא מהערכות ופרסומים שונים שהופיעו במהלך התקופה האחרונה בעיתונות, בפרסומים מקצועיים שונים ומהערכות הקבוצה. יש להתייחס לכל הנתונים לעיל בזיהרות מאחר והם אומדנים ראשוניים ויתכן שאינם מלאים. יחד עם זאת, הקבוצה מעריכה כי הנתונים נותנים תמונה כללית, גם אם אינה מדויקת, של השוק בו היא פועלת. אומדנים ביחס לשנת 2010 מהווים מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת הקבוצה ואשר אין כל ודאות כי יתממש.

בדוח זה הכולל תיאור עסקי התאגיד כללה החברה, ביחס לעצמה וביחס לחברות המוחזקות על-ידיה, מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע כאמור, כולל, בין היתר, תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה.

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה, אשר הסתמכה בהנחותיה, בין השאר, על ניתוח מידע כללי, שהיה בפניה במועד עריכת דוח זה, ובכללו פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם ונכונותו לא נבחנה על-ידי החברה באופן עצמאי.

בנוסף התממשותו ו/או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה ובכללם, גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בסעיף 83 בדוח זה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כמפורט בסעיף 7 לעיל, ולהלן בדוח זה. לפיכך, על אף שהחברה מאמינה שציפיותיה, כפי שמופיעות בדוח זה, הינן סבירות, הרי שאין כל ודאות כי תוצאותיה בפועל של החברה בעתיד

תהיינה בהתאם לציפיות אלה והן עשויות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה.

על-פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, חלה על חברה הכוללת בדיווחיה מידע צופה פני עתיד, אחריות מופחתת בהינתן עמידה בתנאים מצטברים המופיעים בסעיף הנ"ל, ובין היתר, ציון מפורש לצד סעיף הכולל מידע צופה פני עתיד בדבר היותו כזה. אשר על כן, יובהר כי, תחולתו של סעיף 32א הנ"ל לעניין דוח זה, הינה רק מקום שסומן באופן ספציפי כי הסעיף כולל מידע צופה פני עתיד. כל הסכומים הנקובים בדוח זה הינם נכונים ליום 31.12.2010, אלא אם כן צוין אחרת במפורש.

### פרק 3: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

#### מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

#### 8. מידע כללי על תחום הפעילות

##### 8.1. מבנה תחום הפעילות

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

על-פי רוב, פעילות הקבוצה בפרויקט מסוים כוללת שילוב של מספר שירותים, מתוך חבילת השירותים אותם מציעה הקבוצה ללקוחותיה. במהלך שנת 2008 השיקה החברה שירות "מערכות משולבות" במסגרתו מוצעים ללקוח גם שירותי קבלנות ראשית אלקטרו-מכנית כוללים.

##### 8.2. שינויים בהיקף הפעילות

בשנת הדוח לא חלו שינויים משמעותיים בהיקף הפעילות.

##### 8.3. גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים לתחום זה אשר בראשם שמירה על רמת איכות גבוהה אותה מעניקה הקבוצה, וכן:

8.3.1. אפשרות להציע לקבלנים ויזמים חבילה כוללת של כל השירותים להם הם זקוקים לצורך הקמת מבנה וכן ביצוע עבודות תשתית, כולל תאום בין המערכות השונות.

8.3.2. העסקה של עובדים ודרגי ניהול איכותיים, מקצועיים ובעלי ניסיון בתחומים בהם עוסקת הקבוצה, וכן הטמעה של מערכות בקרה מתקדמות המאפשרות ניהול, בקרה וייעול של משאבי הקבוצה.

8.3.3. איתנות פיננסית המאפשרת גישה לפרויקטים גדולים.

##### 8.4. שינויים במערך חומרי הגלם

נכון למועד הדוח קיימת תנודתיות משמעותית במחירי חומרי הגלם אשר מצריכה מהקבוצה לנקוט בפעולות הגנה כאלה ואחרות באופן שוטף. פעולות אלה מקטינות את חשיפת החברה לתנודתיות מחירי חומרי הגלם, ובמרבית המקרים לא הייתה לעליית המחירים השפעה מהותית על תוצאות פעילות המגזר בשנה זו.

## 8.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

### 8.5.1 חסמי כניסה

- מוניטין – מאחר ומדובר בפרויקטים רחבי היקף, קיימת נטייה להעדיף חברות שצברו מוניטין בתחום. העדר מוניטין בתחום מקשה על כניסת מתחרה חדש לשוק.
- יתרון לגודל – השתתפות במכרזים גדולים לצורך קבלת פרויקטים מורכבים, מחייבת איתנות פיננסית וניסיון, שכן במקרים רבים לאור גודל ומורכבות הפרויקט לקוחות יעדיפו חברה גדולה ואיתנה.
- סיווג קבלני גבוה – על-מנת להתמודד במכרזים לעבודות קבלניות בהיקף גדול נדרשים המתמודדים להיות בעלי סיווג מתאים, המוענק רק לבעלי ניסיון מוכח בפרויקטים בהיקפים גדולים.
- עמידה בדרישות תווי תקן שונים – על-מנת להתמודד במכרזים נדרשים המתמודדים להציג עמידה בתווי תקן. קבלת תווי תקן כאמור, מחייבת עמידה בדרישות שונות.

### 8.5.2 חסמי יציאה

- במסגרת התקשרות עם קבלנים בפרויקטים, מתחייבת הקבוצה להשלים את הפרויקט ומעמידה לשם כך ערבויות ביצוע. אי השלמה של הפרויקט (שלא על-פי ההסכם) עשוי לגרום לנזקים הכוללים, בין היתר, חילוט של ערבויות הביצוע.
- הקבוצה מעניקה אחריות לשירותים ולמוצרים שהיא מתקינה בפרויקטים. משך האחריות נפרס על פני מספר שנים על-פי המתחייב בהסכמים עליהם הקבוצה חותמת ובהתאם לדרישות הדין.
- חלק מההתחייבויות הניתנות במסגרת השירותים שמעניקה הקבוצה ללקוחותיה לתקופות ארוכות, שאינן מאפשרות את הפסקת השירות באופן מיידי ללא מענה חלופי.

## 8.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

התחרות בישראל נעשית בתנאי שוק חופשי ומשוכלל, מציאות המובילה בין היתר, לתחרות קשה בין הקבוצה למתחריה בשוק זה.

להערכת החברה, הקבוצה הינה מהמובילות בענף פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל.

למידע נוסף בעניין מבנה התחרות ראו סעיף 14 להלן.

## 9. מוצרים ושירותים

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 בנייני משרדים, בתי מלון, מרכזי קניות, מפעלי תעשייה, בתי חולים, מבני ציבור, בנייני מגורים ועבודות תשתית, כדלקמן:

### 9.1 מערכות משולבות

מתן שירותי קבלנות ראשית לביצוע מכלול המערכות האלקטרו-מכאניות, בעיקר בפרויקטים גדולים ומורכבים. היחידה מאגדת עבור הלקוחות את מכלול היכולות של הקבוצה תחת מטריה ניהולית אחת (One stop shop).

### 9.2 התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי

התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי בבנייני משרדים ומגורים, מבני ציבור, קניונים, בתי מלון, תעשיות מתקדמות, בתי חולים וכיוצ"ב.

### 9.3. התקנת מערכות חשמל וצנרת

התקנת מוצרי תשתית חשמליים למתח עליון, מתח בינוני/גבוה ומתח נמוך למבנים, תעשייה ותשתיות, וכן בהתקנת צנרת סניטרית, אינסטלציה ומערכות כיבוי אש בבנייני משרדים, מבני ציבור, בנייני מגורים, קניונים, בתי מלון וכיוצ"ב.

### 9.4. התקנה של מעליות ודרגנועים

התקנה של מעליות, דרגנועים, מעלונים ומתקני נגישות בבתי מגורים, בנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד. כמו כן עוסקת הקבוצה בהתקנת מעליות פס שיניים לענף הבניה, תחנות כוח ולתעשייה הכימית.

### 9.5. בניה

קבלנות בניה ראשית להקמה של בתי מגורים, מבני ציבור, בנייני משרדים, בתי מלון וכיוצ"ב.

### 9.6. מערכות לטיהור שפכים

הקמה ו/או שדרוג של מכוני טיהור שפכים עבור רשויות מקומיות ו/או תאגידי מים כולל הנדסה אזרחית מערכות מכניות חשמל ובקרה.

## 10. פילוח הכנסות ורווחיות

10.1. להלן פירוט הכנסות הקבוצה במגזר ממוצרים שההכנסה מהן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה:

שיעור מכלל הכנסות התאגיד			הכנסות (באלפי ש"ח)			מוצר
2008	2009	2010	2008	2009	2010	
14.7%	12.2%	11.0%	355,517	307,563	311,520	התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי
19.1%	16.0%	15.4%	462,383	405,219	437,651	התקנת מערכות חשמל
12.1%	17.2%	19.8%	293,392	433,915	562,048	שירותי בניה

10.2. הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי במגזר זה לשנים 2008-2010 הינם כדלקמן:

שיעור הרווח הגולמי			רווח גולמי (באלפי ש"ח)		
2008	2009	2010	2008	2009	2010
6.0%	5.7%	5.5%	74,837	73,604	82,394

## 11. לקוחות

11.1. עיקר לקוחות הקבוצה במגזר הינם יזמים, חברות קבלניות, חברות תעשייתיות, מוסדות, וגופים ממשלתיים ועירוניים, אשר בוחרים בקבוצה לבצע עבודים, מכלול או חלק משירותיה.

11.2. בחירת הקבוצה כקבלנית ביצוע במגזר זה נעשית על-פי רוב בפרויקטים של מגדלי מגורים ומשרדים, מרכזי קניות, מבני ציבור גדולים, בתי מלון, בתי חולים, מוסדות ממשלתיים, באמצעות מכרזים או בקשות להצעות מחיר עבור כל פרויקט או חלק ממנו.

11.3. במגזר זה, לקבוצה אין תלות באף לקוח בודד, ואין לה לקוח שתרומתו להכנסות הינה 10% ומעלה מהמחזור המאוחד של הקבוצה.

11.4. להערכת החברה, בין 80%-90% מלקוחות הקבוצה במגזר הינם לקוחות עסקיים ופרטיים, כאשר יתר לקוחות הקבוצה הינם רשויות וגופים ממשלתיים.

11.5. להלן פילוח לקוחות הקבוצה במגזר על-פי מיקום גיאוגרפי ומחזור הכנסות:

מחזור הכנסות (אלפי ש"ח)	מיקום גיאוגרפי
1,465,800	ישראל
305	אירופה
39,244	אפריקה
<b>1,505,349</b>	סה"כ

## 12. שיווק

12.1. שיווק שירותי הקבוצה במגזר נעשה בעיקר באמצעות אנשי שיווק של החברה, ללקוחות פוטנציאליים. יצוין, כי עיקר העבודות במגזר זה מתקבלות במסגרת מכרזים או בקשות לקבלת הצעת מחיר אשר בחלקם מביאים להתקשרות שנתית ורב שנתית.

12.2. הקבוצה פועלת בבלעדיות עם מספר חברות המובילות בעולם בתחומן, בין היתר כדלקמן:

"OTIS" - מעליות ודרגנועים מכל הסוגים.

"ALIMAK" - מעליות תעשייתיות ומעליות בניה בהנעת פס שיניים.

## 13. צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה במגזר מתפלג כדלקמן:

צבר עבודות ליום 31.12.2010 (אלפי ש"ח)	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
375,000	רבעון I 2011
405,000	רבעון II 2011
390,000	רבעון III 2011
376,000	רבעון IV 2011
791,000	2012-2013
<b>2,337,000</b>	סך הכל

נכון למועד פרסום הדוח, לא חל שינוי מהותי בצבר העבודות.

צבר העבודות של הקבוצה במגזר נכון ליום 31.12.2009, היה כ-2,233,000 אלפי ש"ח.

## 14. תחרות

להלן נתונים על התחרות השוררת במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, לפי פירוט של השירותים העיקריים במגזר:

**התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי** – מספר המתחרים הקיים בשוק רב, והקבוצה נמנית על החברות המובילות בשוק. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בשוק הינו כ-30%-25%. המתחרים העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר: מנוליד אלקטרו-מכניקה בע"מ, משב הנדסת קירור ומיזוג אוויר (1965) בע"מ, דלקיה ושירותים בע"מ, אקלים 2000 ואפקון תעשיות בע"מ.

**התקנת מערכות חשמל וצנרת** – מספר המתחרים הקיים בשוק רב, והקבוצה נמנית על החברות המובילות בשוק. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בשוק הינו כ-15%-10%. המתחרים העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר, קבוצת אפקון, דלקיה אנרגיה ושירותים בע"מ, מנורה, מנוליד אלקטרו-מכניקה בע"מ וקבוצת ארדן.

כמו כן, הקבוצה עוסקת בהתקנה של מערכות צנרת למבנים. מספר המתחרים הקיים בשוק רב, והקבוצה נמנית על החברות המובילות בשוק. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בשוק הינו כ-15%-10%. המתחרים העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר, דלקיה אנרגיה ושירותים בע"מ, קרניל, מנוליד אלקטרו-מכניקה בע"מ, קומבה ואקלים 2000.

**התקנה של מעליות ודרגנועים** – מספר המתחרים הקיים בשוק זה נאמד בעשרות, והקבוצה נמנית על החברות המובילות בשוק. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בשוק עומד על כ-25%-20%. המתחרים העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר: ישראלופט, Schindler, Thyssenkrupp ו-אינטראפ.

**בניה** – מספר המתחרים הקיים בשוק זה הינו רב, והקבוצה מרחיבה את היקף פעילותה בעבודות אלה. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בעבודות בניה בשוק עומד על אחוזים בודדים, ומתחריה העיקריים הינם, בין היתר, אשטרום, דורי, תדהר, שיכון ובינוי ודניה-סיבוס.

#### 15. הון אנושי

המגזר מעסיק 964 עובדים בארץ. לפרטים נוספים ראו סעיף 70 להלן.

#### 16. נכסים לא מוחשיים

לפירוט נכסי הקניין הרוחני העיקריים של הקבוצה ראו סעיף 72 להלן.

#### 17. חומרי גלם וספקים

##### 17.1. חומרי גלם עיקריים

להלן תיאור תמציתי של חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה במגזר, זמינותם ומקורם הגיאוגרפי:

מקור גיאוגרפי	זמינות	חומר הגלם
מערב אירופה, ארה"ב	עד 2-3 חודשים	צ'לרים למערכות מיזוג אוויר
ישראל, מערב אירופה, ארה"ב	עד 2-3 חודשים	יחידות טיפול באוויר
ישראל, אירופה, צפון אמריקה	עד 2-3 חודשים	משאבות מים
ישראל	עד 30 יום	תעלות מיזוג אוויר
ישראל, מערב אירופה, המזרח הרחוק	עד 2-3 חודשים	אביזרי אויר למע' מיזוג אוויר
ישראל, מערב אירופה, ארה"ב	עד 2-3 חודשים	מסנני אויר בדרגות שונות
ישראל, אירופה, המזרח הרחוק	עד 30 יום	ציוד פיקוד ובקרה
ישראל	עד 60 יום	מפוחים
המזרח הרחוק, מערב אירופה	עד 60 יום	מנועים חשמליים
ישראל, המזרח הרחוק	אספקה מיידית	חומרי בידוד לצנרת ותעלות
ארה"ב, מערב אירופה, המזרח הרחוק	עד 6 חודשים	מעליות נוסעים
מערב אירופה, המזרח הרחוק	עד 6 חודשים	מעליות משא
ישראל, אירופה, ארה"ב, המזרח הרחוק	עד 30 יום	חלקי מעליות ודלתות
מערב אירופה, המזרח הרחוק	עד 3 חודשים	דרגנועים
ישראל	עד 2-3 חודשים	לוחות חשמל למבנים
ישראל, אירופה, ארה"ב, המזרח הרחוק	עד 30 יום	גופי תאורה

מקור גיאוגרפי	זמינות	חומר הגלם
מערב אירופה, סין	עד 30 יום	נורות
ישראל, מזרח אירופה, מרכז אירופה	עד 30 יום	כבלים וחוטי חשמל
אירופה, צפון ארה"ב, המזרח הרחוק	עד 3-4 חודשים	גנראטורים
ישראל	עד 30 יום	מובילי חשמל מתכתיים ופלסטיים
ישראל, אירופה	עד 2-3 חודשים	ציוד טיפול במים
ישראל, אירופה, המזרח הרחוק	עד 30 יום	צנרת פלדה ואביזרים לאינסטלציה וכיבוי אש
ישראל, מערב אירופה, המזרח הרחוק	עד 30 יום	ברזים לצנרת
ישראל, מערב אירופה, המזרח הרחוק	עד 30 יום	מגופים
ישראל	עד 30 יום	צנרת פלסטית
ישראל	עד 30 יום	כלים לבנים לאינסטלציה
ישראל	עד 30 יום	לוחות גבס
ישראל	אספקה מיידית	בטון
ישראל	עד 30 יום	חומרי אבן וריצוף
ישראל	אספקה מיידית	ברזל לבנייה
ישראל	אספקה מיידית	אגרגטים וחומרי בניין שונים

## 17.2. ספקים והתקשרויות עם ספקים

במגזר זה, לקבוצה אין ספק עיקרי. הקבוצה רוכשת את חומרי הגלם בהם היא עושה שימוש במגזר ממספר ספקים מעת לעת, על-מנת למנוע תלות בספקיה. בחלק מהמקרים מתקשרת הקבוצה בהסכמי מסגרת לצורך הבטחת מחירים והגנה מפני עליות מחירים.

## 18. הון חוזר

ראו סעיף 71 להלן.

## 19. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

במגזר זה אין לחברה סיכונים סביבתיים מהותיים כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות התשקיף") ואין לה הוצאות מהותיות בגין דרישות הנובעות משמירה על איכות סביבה.

## 20. מגבלות ופיקוח על עסקי התאידי

20.1. רישיון קבלן – פעילות הקבוצה במגזר כפופה לקבלת "רישיון קבלן" לעבודות הנדסה בנאיות מרשם הקבלנים, בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969. קבלת רישיון קבלן מותנה, בין היתר, בהעסקת עובדים מקצועיים והקבוצה נדרשת לחדש את הרישיון מידי שנה. במסגרת הרישיון שניתן לקבוצה מוכרת הקבוצה כספק מוכר למשרד הביטחון במרבית הפעילויות שהיא מבצעת. מעמדה של הקבוצה כ"קבלן רשום" מאפשר לה להתמודד על ביצוע פרויקטים בהיקפים גדולים המחייבים על-פי דין מעמד של קבלן רשום כאמור. כמו כן, לשם פעילות הקבוצה בהתקנת מערכות מיזוג אוויר, חשמל וצנרת, מעליות, בניה ומתח עליון בהיקפים גדולים, נדרשת הקבוצה לקבל סיווג מתאים מרשם הקבלנים.

20.2. רישיונות עסק – הקבוצה נדרשת לרישיונות עסק בבתי מלאכה ובמחסני הקבוצה. למרבית בתי המלאכה ומחסני הקבוצה קיימים רישיונות הנדרשים כאמור. ביחס למתקנים שאינם מורשים, או שטרם החלה פעילות בהם או שפעילותם בשלבים ראשוניים, פועלת הקבוצה להשגת רישיון כנדרש.

- 20.3. **חלקי חילוף למעליות** – בהתאם לצו הגבלים עסקיים (דרכי הספקה של חלקי חילוף לשירות תיקון ואחזקה של מעליות חשמליות) התשמ"ד-1984, קיימת הגבלה על המחיר המקסימלי של חלקי החילוף למעליות שמשווקת הקבוצה. המחיר המקסימלי שבו יכולה הקבוצה למכור את חלקי החילוף של המעליות, נקבע על-פי חישוב המורכב מעלות חלק החילוף לקבוצה בתוספת שיעור רווח קבוע.
- 20.4. **אישור מכון התקנים להפעלת מעליות חדשות** – תקן מעליות הנוסעים הינו תקן רישמי וכן חלה עליו חובת תו תקן. לפיכך כל מערכות האיכות, התכנון והייצור מפוקחות על ידי מכון התקנים. מסירת כל מעלית חדשה ללקוח מחייבת קבלה של אישור מכון התקנים לתקינות המעלית ולבטיחותה. אישור כאמור יש לקבל מראש, בטרם בוצעה המסירה ללקוח.
- 20.5. **אישור משרד העבודה על בטיחות המעליות בשירות** – על-פי פקודת הבטיחות בעבודה, התש"ל-1970 חייבת כל מעלית בשירות החברה להבדק פעמיים בשנה בדיקת בטיחות על-ידי בודק מוסמך מטעם האגף לפיקוח על העבודה במשרד התמ"ת.
- 20.6. **בטיחות בעבודה** – הקבוצה מקפידה לעמוד בדרישות דיני הבטיחות השונים ובכללם, לדוגמה, הדרישות בנושא בדיקות מערכות גילוי וכיבוי אש ומערכות כריזה והדרישות בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988, בנושא מינוי מנהל עבודה כל אימת שהחברה משמשת "מבצע" בעבודות המוגדרות "עבודות בניה" או "עבודות בניה הנדסית". כמו כן, הקבוצה משקיעה משאבים לצורך עמידה בדרישות תקני בטיחות וולונטריים (דוגמת ת"י 18001 – תקן ניהול בטיחות וגיהות בעבודה).
- 20.7. **תו תקן ISO** – הקבוצה פועלת בהתאם לדרישות תו תקן ISO. על-מנת לעמוד בדרישות לקבלת תו התקן, חייבת הקבוצה לעמוד בסטנדרטים נדרשים של מכון התקנים הישראלי ובבדיקתם באופן תקופתי על-ידי גורמים מוסמכים.
- 20.8. **תו תקן ישראלי לחומרים** – על-פי ההסכמים בהם מתקשרת הקבוצה עם לקוחותיה במגזר, מתחייבת הקבוצה לספק חומרים העומדים בתנאי דרישות תו התקן הישראלי הרלוונטי לכל מוצר ומוצר.
- 20.9. **רישיון לעבודה בחשמל** – הקבוצה נדרשת על-פי חוק החשמל, תשי"ד-1954, להעסיק עובדים מוסמכים בעלי רישיונות חשמל מתאימים לעבודה בחשמל.
- 20.10. **רישיון לעבודה במעליות** – על-פי צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (התקנת מעליות ומתן שירות למעליות), התשמ"ד-1984, מורשית הקבוצה לעסוק בהתקנה ומתן שירות למעליות חשמליות, מעליות הידראוליות, מעלונים ומעליות פס שיניים בכפוף לכך שהתקנה ושירות כאמור, יינתנו באמצעות מחזיקים בתעודות מעליות מוסמך ובקיום תקנים ונהלים למתן שירות.
- 20.11. **תקנים לטיהור מי שפכים** – הקבוצה כפופה להנחיות ביחס לרמת איכות מים על-פי תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין), התש"ע-2010. לשם כך מבצעת הקבוצה בדיקות יומיות של איכות המים ומגישה דיווחים חודשיים ביחס לאיכות המים לרשויות המקומיות הרלבנטיות.

## 21. הסכמים מהותיים

להלן פירוט הסכמים מהותיים הנוגעים למגזר (לפירוט הסכמי שיתוף פעולה ראו סעיף 22 להלן):

### 21.1. הסכם לבנית והפעלת מכון טיהור שפכים בנתניה

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2007 חתמה הקבוצה, עם חברת מי נתניה בע"מ (להלן: "מי-נתניה") על הסכם BOT לבניה של מכון לטיהור שפכים הכולל הקמת מתקנים ומערכות טיפול להרחבה ושדרוג כושר הטיפול בשפכים של העיר נתניה, בנוסף כולל ההסכם תפעול המכון לתקופה של 15 שנה (להלן: "ההסכם"). ההסכם קובע כי בעבור בניית המתקן ותפעולו הקבוצה תקבל תמורה שנתית קבועה בגין כמות קבועה של מי קולחין אשר יופקו במכון ותשלום נוסף על כל מטר מעוקב קולחין שיופק במכון מעבר לכמות הקבועה כאמור. הבינוי והתפעול במכון החל בפועל ברבעון השלישי של שנת 2008.

### 21.2. פרויקט מגדל אלקטרה

לפרטים ראו סעיף 61.2 להלן.

### 21.3. הסכם איכילוב – מגדל קרדילוגיה

בחודש ינואר 2009 נחתם בין החברה ובין עמותת הידידים של המרכז הרפואי ע"ש סוראסקי בתל-אביב הסכם לפיו תבצע החברה עבודות חשמל, אינסטלציה, ומיזוג אוויר במגדל אשפוז קרדילוגיה בבית חולים איכילוב בתל-אביב. היקף ההסכם עומד על כ-107 מיליון ש"ח והעבודות צפויות להסתיים במחצית הראשונה של שנת 2011.

### 21.4. מגדל W בוטיק

בין הקבוצה לבין נציגות פרוייקט W בוטיק ("המזמין") נחתם הסכם לביצוע עבודות שלד, גמר ומערכות של 123 יחידות דיור במגדל מגורים בן 29 קומות אליו צמוד מבנה נוסף בן 7 קומות ושל שטחי ציבור, במתחם פארק צמרת בתל אביב. העבודות בפרויקט המכונה מגדל W בוטיק החלו בנובמבר 2010.

היקף ההסכם עומד על כ-168 מיליון ש"ח והעבודות צפויות להסתיים באוקטובר 2013.

## 22. הסכמי שיתוף פעולה

### 22.1. מגדל אשפוז הדסה

ביום 21.8.2008 הגישה הקבוצה במשותף ובחלקים שווים עם סולל בונה בע"מ (להלן: "סולל בונה"), הצעה למכרז שפרסמה ההסתדרות המדיצינית הדסה (להלן: "הדסה") לביצוע עבודות שלד, גמר ומערכות בשטח כולל של כ-89,000 מ"ר של מגדל אשפוז חדש בן 17 קומות. ביום 7.12.2008 הודיעה הדסה כי בחרה בקבוצה ובסולל בונה לביצוע הפרויקט. לצורך החתימה על ההסכם לביצוע הפרויקט רשמו הקבוצה וסולל בונה שותפות רשומה, בה הן מחזיקות בחלקים שווים, בשיעור 50%-50%.

ביום 12 בפברואר 2009 חתמו הקבוצה וסולל בונה על הסכם לביצוע העבודות, חלוקת האחריות, חלוקת התקבולים וחלוקת נטל ההוצאות בינן לבין עצמן. על-פי ההסכם הקבוצה תבצע את כל המערכות האלקטרו-מכניות וסולל בונה את עבודות הבניה בפרויקט.

ביצוע הפרויקט החל בסוף שנת 2008 ועתיד להסתיים בסוף שנת 2012.

## 22.2. היכל המשפט

ביום 12.11.2009, לאחר זכייתה של סולל בונה במכרז שפירסמה מדינת ישראל לתכנונו, הקמתו ותחזוקתו הכוללת למשך 20 שנה של מבנה חדש במתחם בתי המשפט (להלן: "היכל המשפט"), הקימה הקבוצה יחד עם סולל בונה מיזם משותף לצורך ביצוע הפרויקט.

הפרויקט כולל, בין היתר, הקמה ומסירה של מגדל בן 24 קומות, לרבות קומת המסד שמתחתיו, חניון קרקעי ובו כ-361 מקומות חניה, הרחבה ושיפוץ של בית המעצר הקיים, התקנה ואספקה של כל המתקנים, המערכות והציוד, וכן ביצוע עבודות פיתוח והסדרי תנועה חדשים. בנוסף כולל הפרויקט ביצוע מכלול פעולות אחזקה, הפעלה ומתן שירותים הנדרשים על מנת לאפשר שימוש נאות וסביר במבנים במשך תקופת ההפעלה ועד סופה, והעברה לידי המזמין בתום תקופת ההפעלה.

בפברואר 2010 חתמו הקבוצה וסולל בונה על הסכם לביצוע העבודות, חלוקת האחריות, חלוקת התקבולים וחלוקת נטל ההוצאות בין לבין עצמן. על-פי ההסכם הקבוצה תבצע את כל המערכות האלקטרו-מכניות וסולל בונה את עבודות הבניה בפרויקט.

## 22.3. מתחם אסותא

ביום 6.10.2010 התקשרה הקבוצה, בשיתוף עם אורתם סהר בע"מ, בהסכם פאושלי עם נציגות מתחם אסותא תל אביב (להלן: "המזמין") לביצוע עבודות שלד, גמר ומערכות של מגדל בן 26 קומות וכן מספר מבנים נוספים לשימור ולשיחזור, חניונים, מערכת תשתית, שטחים ציבוריים, מדרכות ועבודות בניה נלוות (להלן: "הפרויקט").

הסכם בין הקבוצה לאורתם סהר בקשר עם ביצוע העבודות, חלוקת האחריות, חלוקת התקבולים וחלוקת נטל ההוצאות ביניהן ייחתם בנפרד.

## מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

### 23. מידע כללי על תחום הפעילות

#### 23.1. מבנה תחום הפעילות

Electech Holdings B.V. (להלן: "Electech"), חברה הולנדית זרה בבעלות מלאה של החברה, מרכזת את הפעילות האלקטרו-מכנית של הקבוצה מחוץ לישראל. פעילותה של Electech מתבצעת באמצעות חברות ושותפויות זרות. 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.

#### 23.2. שינויים בהיקף הפעילות

בשנת הדוח החלה החברה לפעול ברוסיה.

#### 23.3. גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים לתחום זה אשר בראשם שמירה על רמת איכות גבוהה אותה מעניקה הקבוצה, וכן:

23.3.1. אפשרות להציע לקבלנים ויזמים חבילת שירותים הכוללת התקנת מערכות חשמל וצנרת ומערכות מיזוג אוויר מרכזי (מערכות אלקטרו-מכניות) להם הם זקוקים לצורך הקמת מבנה, וכן ביצוע עבודות תשתית, כולל תאום בין המערכות השונות.

23.3.2. יכולת ייצור מוקדם (פרי-פבריקציה) מחוץ לאתר, והתקנה מהירה באיכות גבוהה באתר.

23.3.3. העסקה של עובדים ודרגי ניהול איכותיים, מקצועיים ובעלי ניסיון בתחומים בהם עוסקת הקבוצה, וכן הטמעה של מערכות בקרה מתקדמות המאפשרות ניהול, בקרה וייעול של משאבי הקבוצה.

23.3.4. איתנות פיננסית המאפשרת גישה לפרויקטים גדולים.

#### 23.4. שינויים במערך חומרי הגלם

נכון למועד הדוח קיימת תנודתיות משמעותית במחירי חומרי הגלם אשר מצריכה מהקבוצה לנקוט בפעולות הגנה כאלה ואחרות באופן שוטף. פעולות אלה מקטינות את חשיפת החברה לתנודתיות מחירי חומרי הגלם, ובמרבית המקרים לא הייתה לעליית המחירים השפעה מהותית על תוצאות פעילות המגזר בשנה זו.

## 23.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

### 23.5.1. חסמי כניסה

- מוניטין – קיימת נטייה להעדיף חברות שצברו נסיון בתחום. העדר מוניטין מקשה על כניסת מתחרה חדש לשוק.
- יתרון לגודל – השתתפות במכרזים גדולים לצורך קבלת פרויקטים מורכבים, מחייבת איתנות פיננסית וניסיון, שכן במקרים רבים לאור גודל ומורכבות הפרויקט לקוחות יעדיפו חברה גדולה ואיתנה.
- סיווג קבלני גבוה – על-מנת להתמודד במכרזים לעבודות קבלניות בהיקף גדול נדרשים המתמודדים להיות בעלי סיווג מתאים, המוענק רק לבעלי ניסיון מוכח בפרויקטים בהיקפים גדולים.
- עמידה בדרישות ובתקני בטיחות – עמידה בתקני בטיחות ייחודיים ובפרט בתקן הוולונטרי VCA, אשר הינם תובעניים במיוחד, מעניקים לפעילות באירופה יתרון ייחודי, בפרט בשוק התעשייתי.

### 23.5.2. חסמי יציאה

- במסגרת התקשרות עם קבלנים בפרויקטים, מתחייבת הקבוצה להשלים את הפרויקט ומעמידה לשם כך ערבויות ביצוע. אי השלמה של הפרויקט (שלא על-פי ההסכם) עשוי לגרום לנזקים הכוללים, בין היתר, חילוט של ערבויות הביצוע.
- הקבוצה מעניקה אחריות לשירותים ולמוצרים שהיא מתקינה בפרויקטים. משך האחריות נפרס על פני מספר שנים על-פי המתחייב בהסכמים עליהם הקבוצה חותמת ובהתאם לדרישות הדין.
- חלק מההתחייבויות הניתנות במסגרת השירותים שמעניקה הקבוצה ללקוחותיה לתקופות ארוכות, שאינן מאפשרות את הפסקת השירות באופן מיידי ללא מענה חלופי.

## 23.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

התחרות בניגריה ובאירופה נעשית בתנאי שוק חופשי ומשוכלל, מציאות המובילה בין היתר, לתחרות קשה בין הקבוצה למתחריה בשוק.

להערכת הקבוצה, היא נמנית על חמש החברות המובילות בבלגיה בענף מיזוג אוויר, חימום אוורור ואינסטלציה תעשייתית למבנים. כמו כן, להערכת הקבוצה, היא מהמובילות בענף פרויקטים למבנים בניגריה.

למידע נוסף בעניין מבנה התחרות ראו סעיף 29 להלן.

## 24. מוצרים ושירותים

### 24.1. 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.

### 24.2. 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, תעשיות מתקדמות וכיוצ"ב.

25. פילוח הכנסות ורווחיות

25.1. להלן פירוט הכנסות הקבוצה במגזר ממוצרים שההכנסה מהן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה:

שיעור מכלל הכנסות התאגיד			הכנסות (באלפי ש"ח)			מוצר
2008	2009	2010	2008	2009	2010	
13.0%	12.0%	12.3%	313,922	304,115	348,968	התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי
8.7%	11.0%	8.9%	210,141	277,071	251,182	התקנת מערכות חשמל

25.2. הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי במגזר זה לשנים 2008-2010 הינם כדלקמן:

שיעור הרווח הגולמי			רווח גולמי (באלפי ש"ח)		
2008	2009	2010	2008	2009	2010
14.9%	18.2%	16.3%	77,982	105,585	103,045

26. לקוחות

26.1. עיקר לקוחות הקבוצה במגזר הינם יזמים, חברות קבלניות, חברות תעשייתיות, מוסדות, וגופים ממשלתיים ועירוניים, אשר בוחרים בקבוצה לבצע עבודות, מכלול או חלק משירותיה.

26.2. בחירת הקבוצה כקבלנית ביצוע במגזר זה נעשית על-פי רוב בפרויקטים של מגדלי מגורים ומשרדים, מרכזי קניות, מבני ציבור גדולים, בתי מלון, בתי חולים, מוסדות ממשלתיים, באמצעות מכרזים או בקשות להצעות מחיר עבור כל פרויקט או חלק ממנו.

26.3. במגזר זה, לקבוצה אין תלות באף לקוח בודד, ואין לה לקוח שתרומתו להכנסות הינה 10% ומעלה מהמחזור המאוחד של הקבוצה.

26.4. להערכת החברה, בין 80%-90% מלקוחות הקבוצה במגזר הינם לקוחות עסקיים ופרטיים, כאשר יתר לקוחות הקבוצה הינם רשויות וגופים ממשלתיים.

26.5. להלן פילוח לקוחות הקבוצה במגזר על-פי מיקום גיאוגרפי ומחזור הכנסות:

מחזור הכנסות (אלפי ש"ח)	מיקום גיאוגרפי
415,783	אירופה
217,784	אפריקה
<b>633,567</b>	סה"כ

27. שיווק

שיווק שירותי הקבוצה במגזר נעשה בעיקר באמצעות אנשי שיווק של החברה, ללקוחות פוטנציאליים. יצוין, כי עיקר העבודות במגזר זה מתקבלות במסגרת מכרזים או בקשות לקבלת הצעת מחיר אשר בחלקם מביאים להתקשרות שנתית ורב שנתית.

צבר העבודות של הקבוצה במגזר מתפלג כדלקמן:

צבר עבודות ליום 31.12.2010 (אלפי ש"ח)	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
123,000	רבעון I 2011
123,000	רבעון II 2011
123,000	רבעון III 2011
123,000	רבעון IV 2011
164,000	2011-2013
<b>656,000</b>	סך הכל

נכון למועד פרסום הדוח לא חל שינוי מהותי בצבר העבודות.

צבר העבודות של הקבוצה במגזר נכון ליום 31.12.2009, היה כ-651,000 אלפי ש"ח.

## 29. תחרות

להלן נתונים על התחרות השוררת במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל, לפי פירוט של השירותים העיקריים במגזר:

**התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי** – החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בשוק בבלגיה הינו כ-15%-10%. מספר המתחרים הקיים בשוק רב והעיקריים הינם, בין היתר: Axima Cegelec ו-Imtech. בניגוד מספר המתחרים רב אך מספר המתחרים המסוגלים לבצע עבודות באיכות גבוהה מצומצם.

**התקנת מערכות חשמל וצנרת** – החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בשוק הצנרת בבלגיה הינו כ-5%. מספר המתחרים הקיים בשוק רב והעיקריים הינם, בין היתר: Axima Cegelec ו-Imtech. בניגוד מספר המתחרים רב אך מספר המתחרים המסוגלים לבצע עבודות באיכות גבוהה מצומצם.

## 30. הון אנושי

המגזר מעסיק 414 עובדים בחו"ל<sup>5</sup>. לפרטים נוספים ראו סעיף 70 להלן.

## 31. נכסים לא מוחשיים

31.1. לפירוט נכסי הקניין הרוחני העיקריים של הקבוצה ראו סעיף 72 להלן.

### 31.2. **OTS**

חלק מהתמורה ששולמה בגין רכישת נכסי OTS נרשמה כמוניטין. לפרטים נוספים ראו ביאור 9(ד)(1) לדוחות הכספיים של החברה.

<sup>5</sup> לא כולל 1,270 עובדי כפיים המועסקים בפעילות המגזר בניגריה.

## 32. חומרי גלם וספקים

### 32.1. חומרי גלם עיקריים

להלן תיאור תמציתי של חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה במגזר, זמינותם ומקורם הגיאוגרפי:

מקור גיאוגרפי	זמינות	חומר הגלם
מערב אירופה, ארה"ב	עד 2-3 חודשים	צילרים למערכות מיזוג אוויר
ישראל, מערב אירופה, ארה"ב	עד 2-3 חודשים	יחידות טיפול באוויר
ישראל, מערב אירופה, צפון אמריקה	עד 2-3 חודשים	משאבות מים
ארץ המוצא	עד 30 יום	תעלות מיזוג אוויר
ישראל, המזרח הרחוק	עד 2-3 חודשים	אביזרי אויר למע' מיזוג אוויר
ישראל, אירופה, המזרח הרחוק	עד 30 יום	ציוד פיקוד ובקרה
ישראל, ארץ המוצא	אספקה מיידי	חומרי בידוד לצנרת ותעלות
ישראל	עד 2-3 חודשים	לוחות חשמל למבנים
ישראל, אירופה	עד 30 יום	גופי תאורה
ישראל, מזרח אירופה	עד 30 יום	כבלים וחוטי חשמל
אירופה, צפון ארה"ב, המזרח הרחוק	עד 3-4 חודשים	גנראטורים
אירופה, ארץ המוצא	עד 30 יום	מובילי חשמל מתכתיים ופולסטיים
ישראל, אירופה, המזרח הרחוק, ארץ המוצא	עד 30 יום	צנרת פלדה ואביזרים לאינסטלציה וכיבוי אש
ישראל, המזרח הרחוק	עד 30 יום	ברזים לצנרת
ישראל, מערב אירופה, המזרח הרחוק	עד 30 יום	מגופים
ישראל, המזרח הרחוק, ארץ המוצא	עד 30 יום	צנרת פלסטית

### 32.2. ספקים והתקשרויות עם ספקים

במגזר זה, לקבוצה אין ספק עיקרי. הקבוצה רוכשת את חומרי הגלם בהם היא עושה שימוש במגזר ממספר ספקים מעת לעת, על-מנת למנוע תלות בספקיה. בחלק מהמקרים מתקשרת הקבוצה בהסכמי מסגרת לצורך הבטחת מחירים והגנה מפני עליות מחירים.

## 33. הון חוזר

ראו סעיף 71 להלן.

## 34. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

- 34.1. **רישיון קבלן** – פעילות הקבוצה במגזר נעזרת ב"רישיון קבלן" בסיווגים מתאימים לתחומי פעילות החברה.
- 34.2. **רישיונות ללקוחות ספציפיים** – לעבודה עבור לקוחות ספציפיים בעיקר בסקטור הכימיה נדרשת הקבוצה לרישיונות מיוחדים. הרישיונות הנדרשים מצויים בידי החברה.
- 34.3. **רישיונות עסק** – הקבוצה נדרשת לרישיונות עסק בבתי מלאכה ובמחסני הקבוצה. לכל בתי המלאכה ומחסני הקבוצה קיימים רישיונות הנדרשים כאמור.
- 34.4. **בטיחות בעבודה** – תקנות הבטיחות בבלגיה הן קפדניות ופרטניות ביותר והחברה מקפידה לעמוד בהן. החברה גם שותפה לתקן קבלני וולונטרי "VCA" המחייב את החברה בעמידה בדרישות מחמירות מאלו הנקובות בחוק, ובשיפור מתמיד של מדדי הבטיחות.
- 34.5. **איכות הסביבה** – העובדה שהחברה מפעילה בבלגיה בית מלאכה מכני הכולל טיפול כימי למתכות, גוזר עמידה בתקני איכות סביבה מיוחדים.

**פעילות בניגריה**

בחודש מאי 2007 חתמה O.T.S. Omni Trading Services Marshall (2007) Ltd. חברה בת זרה בבעלות מלאה של Electech Holding B.V. (להלן: "הרוכשת") על הסכם לרכישת 84% ממניות חברה ניגרית (להלן: "החברה הניגרית"), לרבות אופציה לרכישת 16% הנותרים ולרבות פעילותה העסקית של חברה זרה נוספת אשר משלימה את פעילותה של החברה הניגרית (להלן: "החברה המרשלית" ו-"הפעילות הנרכשת" בהתאמה) וזאת בתוקף מיום 1 בינואר 2007.

בתקופת הדוח נחתם תיקון להסכם האמור בדבר מימוש האופציה והסדרת התחשבוניות נוספות, לרבות סיום ההתחשבות בגין התמורה המותנית. לפרטים נוספים ראו ביאור 9(ד)1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

## מגזר שירות אחזקה וסחר

### 36. מידע כללי על תחום הפעילות

#### 36.1 מבנה תחום הפעילות

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

#### 36.2 שינויים בהיקף הפעילות

בשנת הדוח לא חלו שינויים משמעותיים בהיקף הפעילות.

חברה מאוחדת חתמה על חוזה מכירה של הפעילות בתחום יבוא ושיווק של גופי תאורה המוצגים במסגרת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה. לפרטים נוספים ראו ביאור 15(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

#### 36.3 גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים לתחום זה אשר בראשם שמירה על רמת איכות גבוהה אותה מעניקה הקבוצה, עמידה בלוחות זמנים ומחירים תחרותיים וכן:

36.3.1 העסקה של עובדים ודרגי ניהול איכותיים, מקצועיים ובעלי ניסיון בתחומים בהם עוסקת הקבוצה, וכן הטמעה של מערכות בקרה מתקדמות המאפשרות ניהול, בקרה וייעול של משאבי הקבוצה.

36.3.2 הצעת פתרון כולל ללקוח/מתן מענה כולל לניהול ואחזקה – היכולת להציע ללקוח פתרון מלא ומקיף בתחום האחזקה והניהול.

36.3.3 איתנות פיננסית המאפשרת גישה למרכזי שירות גדולים.

36.3.4 הסכמי נציגויות עם גופים מוכרים.

#### 36.4 שינויים במערך חומרי הגלם

לפעילות הקבוצה במגזר אין צריכה משמעותית של חומרי גלם, ולשינויים במחירי חומרי הגלם לא היתה השפעה מהותית על תוצאות פעילות המגזר לשנת 2010.

#### 36.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

##### 36.5.1 חסמי כניסה

- מוניטין – מאחר ומדובר בחוזי שרות ואחזקה בהיקף כספי מהותי, קיימת נטייה להעדיף חברות שצברו מוניטין בתחום. העדר מוניטין בתחום מקשה על כניסת מתחרה חדש לשוק.
- יתרון לגודל – השתתפות במכרזים גדולים לצורך קבלת חוזים מורכבים, מחייבת איתנות פיננסית וניסיון, שכן במקרים רבים לאור גודל ומורכבות המתקן לקוחות יעדיפו חברה גדולה ואיתנה.
- סיווג קבלני גבוה – על-מנת להתמודד במכרזים לחוזים בהיקף גדול נדרשים המתמודדים

להיות בעלי סיווג מתאים, המוענק רק לבעלי ניסיון מוכח בחוזי שירות ואחזקה בהיקפים גדולים.

- עמידה בדרישות תווי תקן שונים – על-מנת להתמודד במרכזים נדרשים המתמודדים להציג עמידה בתווי תקן. קבלת תווי תקן כאמור, מחייבת עמידה בדרישות שונות.

#### 36.5.2. חסמי יציאה

- חלק מההתחייבויות הניתנות במסגרת השירותים שמעניקה הקבוצה ללקוחותיה הינן לתקופות ארוכות יחסית, שאינן מאפשרות את הפסקת השירות באופן מיידי ללא מענה חלופי.
- חלק מחוזי תפעול מכוני טיהור שפכים שהקבוצה מבצעת מחייבים אחזקה ותפעול לתקופות ארוכות, ואינם מאפשרים את הפסקת השירות באופן מיידי ללא מענה חלופי.

#### 36.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

התחרות בישראל נעשית בתנאי שוק חופשי ומשוכלל, מציאות המובילה בין היתר, לתחרות קשה בין הקבוצה למתחריה בשוק זה.

להערכת החברה, הקבוצה הינה מהמובילות בענף שירות ואחזקה בישראל, בתחומי עיסוקה.

למידע נוסף בעניין מבנה התחרות ראו סעיף 42 להלן.

#### 37. שירותים וסחורות

במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת בעיקר את השירותים הבאים:

##### 37.1. (FM) Facility management

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

##### 37.2. שירות למערכות מיזוג אוויר

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

##### 37.3. שירות למעליות, דרגנועים ומעלונים

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

##### 37.4. מכוני טיהור שפכים

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

##### 37.5. סחר

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

### 38. פילוח הכנסות ורווחיות

38.1. במגזר זה אין שירות שההכנסה ממנו מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה. לפרטים בדבר הכנסות המגזר ראו סעיף 5 לעיל.

38.2. הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי במגזר זה לשנים 2008-2010 הינם כדלקמן:

שיעור הרווח הגולמי			רווח גולמי (באלפי ש"ח)		
2008	2009	2010	2008	2009	2010
21.7%	21.1%	19.5%	147,106	143,904	149,284

### 39. לקוחות

39.1. עיקר לקוחות הקבוצה במגזר הינם יזמים, בנקים, בתי מלון, קניונים, מוסדות וגופים ממשלתיים ועירוניים. ישנם מספר רב של לקוחות שהם ועדי בתים של בנייני מגורים וחברות ניהול, הצרכים את שירותי הקבוצה במסגרת תחזוקת המבנים שבאחריותם. שירותים אלו מאופיינים מטבעם בהתקשרויות המתחדשות מעת לעת לתקופות קצרות, אך נמשכות בדרך כלל תקופות ארוכות.

מוצרי התאורה הביתיים נמכרים בעיקר לסיטונאי חשמל.

39.2. בחירת הקבוצה כנותן שירותים במגזר זה נעשית על-פי רוב בפרויקטים של מגדלי מגורים ומשרדים, מרכזי קניות, מבני ציבור גדולים, בתי מלון, בתי חולים, מוסדות ממשלתיים, באמצעות מכרזים או בקשות להצעות מחיר עבור כל פרויקט או חלק ממנו.

39.3. במגזר זה, לקבוצה אין תלות באף לקוח בודד, ואין לה לקוח שתרומתו להכנסות הינה 10% ומעלה מהמחזור המאוחד של הקבוצה.

39.4. להערכת החברה, בין 80%-90% מלקוחות הקבוצה במגזר הינם לקוחות עסקיים ופרטיים, כאשר יתר לקוחות הקבוצה הינם רשויות וגופים ממשלתיים.

39.5. להלן פילוח לקוחות הקבוצה במגזר על-פי מיקום גיאוגרפי ומחזור הכנסות:

מחזור הכנסות (אלפי ש"ח)	מיקום גיאוגרפי
693,337	ישראל
46,017	אירופה
26,326	אפריקה
765,680	סה"כ

### 40. שיווק

40.1. עיקר העבודות במגזר זה מתקבלות במסגרת מכרזים או בקשות לקבלת הצעת מחיר אשר בחלקם מביאים להתקשרות שנתית ורב שנתית.

40.2. הקבוצה פועלת בבלעדיות עם מספר חברות המובילות בעולם בתחומן, בין היתר כדלקמן:

- " Moeller - Eaton " ציוד מיתוג.
- "Philips Lighting" נורות בתחום סיטונאות החשמל.

#### 41. צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה במגזר מתפלג כדלקמן<sup>6</sup>:

צבר עבודות ליום 31.12.2010 (באלפי ש"ח)	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
117,000	רבעון I 2011
117,000	רבעון II 2011
117,000	רבעון III 2011
117,000	רבעון IV 2011
321,000	2012-2013
789,000	סך הכל

צבר העבודות של הקבוצה כולל הסכמי שירות לתקופות מתחדשות בהם ללקוח יש את הזכות לסיימם בכל שלב.

נכון למועד פרסום הדוח לא חל שינוי מהותי בצבר העבודות.

צבר העבודות של הקבוצה במגזר נכון ליום 31.12.2009, היה כ-853,000 אלפי ש"ח.

#### 42. תחרות

להלן נתונים על התחרות השוררת במגזר שירות אחזקה וסחר בישראל, לפי פירוט של השירותים העיקריים במגזר:

**Facility management (FM)** – הקבוצה מעניקה שירות זה בעיקר בישראל. מספר המתחרים הקיים בשוק רב והקבוצה נמנית על החברות המובילות בשוק בישראל. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בישראל הינו כ-10%. מתחריה העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר, מיקדן ניהול ואחזקה, רמות ניהול ואחזקות, השתתפויות בנסכים בישראל בע"מ, הון החברה להשקעות ונאמנות בע"מ ונת.מ ניהול נכסים בע"מ.

**שירות למערכות מיזוג אוויר** – שירות זה מוענק על-ידי הקבוצה בישראל ובח"ל. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בישראל הינו כ-15%. מתחריה העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר, דלקיה, אקלים 2000, משב, מנוליד אלקטרו-מכניקה בע"מ וכן הרבה נותני שירות קטנים.

**שירות למעליות, דרגנועים ומעלונים** – שירות זה מוענק על-ידי הקבוצה בישראל. להערכת הקבוצה היא הגדולה בישראל בתחום זה וחלקה בשוק הוא כ-25%-20%. מתחריה העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר, ישראלופט, Thyssen, Schindler וכן הרבה נותני שירות קטנים.

**הפעלת מכוני טיהור שפכים** – הקבוצה מעניקה שירות זה בישראל. בשנים האחרונות שוק זה נפתח לתחרות והחברה פועלת להשגת מעמד בשוק זה. להערכת הקבוצה הנתח שלה בשוק הינו כ-20%. מתחריה העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר, מקורות המים הלאומית, מקורות יזום ופיתוח בע"מ, כחול-ירוק השקעות ופיתוח בע"מ, ר.ג.א שירותים ונקיון (ישראל) 1987 בע"מ, מנרב אחזקות בע"מ, קל בניין טרמק 2000 (1995) בע"מ ו-GES LTD.

**סחר** – בתחום זה קיימת תחרות ענפה, עם זאת החברה פועלת בבלעדיות עם שניים מהיצרנים המובילים בעולם למוצרי חשמל Moeller-Eaton ו-Philips Lighting, דבר המקנה לה יתרון על מתחריה.

הקבוצה שומרת על מעמדה התחרותי תוך הקפדה על רמת האיכות והשירות, שמירה על המוניטין שנצבר לה כמו גם על מעמדה המוביל בשוק, בין היתר, כתוצאה מיכולתה לספק חבילת שירותים כוללת ללקוחותיה באופן מקצועי, זמין ויעיל.

#### 43. הון אנושי

המגזר מעסיק 1,703 עובדים בארץ ובח"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף 70 להלן.

<sup>6</sup> צבר העבודות כולל סכומים בגין פעילות טיהור שפכים בסך של 357 מיליון ש"ח בשנת 2010 (בשנת 2009 – 329 מיליון ש"ח).

#### **44. נכסים לא מוחשיים**

להלן פירוט לגבי נכסי הקניין הרוחני העיקריים של המגזר:

44.1. **סימני מסחר** – ראו סעיף 72 להלן.

44.2. **זכויות להפעלת מתקן לטיהור שפכים בחצור ובדימונה**

לקבוצה זיכיון למשך 20 שנה (החל משנת 1999), משתי רשויות מקומיות לתפעול ותחזוקה של מתקן לטיהור שפכים בחצור, וכן זיכיון למשך 15 שנה (החל משנת 2010) לתחזוקה של מכון טיהור שפכים בדימונה. הקבוצה רואה חשיבות בזיכויות אלו להרחבת סל השירותים שהיא מקנה ללקוחותיה. לפרטים נוספים ראו ביאור 12(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

44.3. **תיקי שירות למעליות**

תיקי שירות למעליות נתקבלו בחלקם כהמשך לחוזה התקנת המעליות ובחלקם נרכשו על-ידי החברה מנתני שירותי אחזקה אחרים. עלות רכישת תיקי השירות מוצגת כרכוש אחר במאזן והיא מופחתת על-פי אורך החיים הצפוי לתיק לפי הערכת הנהלת הקבוצה.

44.4. **נכסי אריאל, במן וי.ב אחזקת מערכות**

חלק מהתמורה ששולמה בגין רכישת נכסי אריאל, במן וי.ב אחזקת מערכות נרשמה כמוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים. לפרטים נוספים ראו ביאור 9(ד)(2) וביאור 9(ד)(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

44.5. **סחר**

הקבוצה מייבאת ציוד מיתוג של Moeller-Eaton ומוצרי תאורה של חברת Philips Lightning ומייצגת בישראל ספקים של רכיבי חשמל מחו"ל.

#### **45. הון חוזר**

ראו סעיף 71 להלן.

46. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

הפעלת מכוני טיהור שפכים ואחזקת תחנות שאיבה

הקבוצה פועלת בתחום הפעלת מכוני טיהור שפכים ואחזקת תחנות שאיבה של רשויות מקומיות ותאגידי מים ברחבי הארץ. הפעילות בתחום מתבצעת במסגרת הסכמי תפעול קצרי וארוכי טווח לפי העניין.

46.1. **תחולת הוראות הדין** - הוראות הדין החלות על הקבוצה במסגרת פעילותה במגזר הינן הוראות חוק המים, התשי"ט-1959 ותקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין), התש"ע-2010 (להלן: "**התקנות**").

על פי הסכמי ההתקשרות, והוראות הדין, כפי שפורטו לעיל, הקבוצה נושאת באחריות באשר לאיכות מי הקולחין שהיא מזרימה, לתקינות פעילותם של המתקנים אותם היא מפעילה ולביצוען של בדיקות דיגום וניטור ופרסומם כמפורט בתקן האיכות בו נדרשת החברה לעמוד ובהסכמי ההתקשרות עליהם חתומה הקבוצה.

לצורך עמידתם של המט"שים אותם מקימה ו/או מפעילה הקבוצה בתקני האיכות שנקבעו בתקנות נדרשת הקבוצה, בין היתר, לעשות שימוש ב"טכנולוגיה מיטבית".

- 46.2. **חשיפה לסיכונים סביבתיים** - הקבוצה עשויה להיחשף לסיכונים סביבתיים, כהגדרתם בתקנות התשקיף, כתוצאה מפעילות בלתי תקינה של מכוני הטיהור ו/או כתוצאה מאי עמידה באיכות מי הקולחין הנדרשת בתקנות אשר עלולות לגרום נזק סביבתי שתוצאותיו יכולות להיות מפגע ריח סביבתי או זיהום של מי תהום או קרקע.
- 46.3. **השלכות ההוראות על התאגיד** – על מנת לעמוד בהוראות הדין החלות עליה, הקבוצה פועלת בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלה ובהתאם להוראות הדין כאמור, ובכלל זה מבצעת פעולות דיגום וניטור וכן פעולות תחזוקה וייעול לצורך שמירה על עמידתם של מכוני הטיהור בתקני האיכות המוכתבים על-ידי הוראות הדין.
- 46.4. **הליכים משפטיים** – הקבוצה ו/או נושאי משרה בכירים בה אינם צד לאף הליך משפטי בקשר עם פגיעה כלשהי באיכות הסביבה.
- 46.5. **מדיניות ניהול הסיכונים הסביבתיים** – לצורך עמידה בהוראות הדין ובהסכמים עליהם חתומה הקבוצה, פועל דירקטוריון החברה בהתאם לייעוץ משפטי שהוא מקבל באופן שוטף ומפקח באופן שוטף על פעילותן של חברות הקבוצה בקשר עם שמירתן על איכות הסביבה ועל עמידתן בדרישות החוק.
- בנוסף, לצורך הקטנת חשיפתה לעלויות סביבתיות, כהגדרתן בתקנות התשקיף, שעלולות להיגרם לה כתוצאה מתביעות בגין גרימה, לכאורה, של נזקים סביבתיים, לקבוצה מערך ביטוחי אשר נועד לכסות חשיפה מסוג זה. הקבוצה גם דואגת להכניס בהתקשרויותיה עם לקוחותיה בתחום, סעיפי שיפוי בגין עלויות סביבתיות שהיא עלולה לשאת בהן.
- 46.6. לתקופת הדוח, הסכום הכולל של עלויות סביבתיות בהם נשאה הקבוצה לשם מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה מסתכם בכ-3.4 מיליון ש"ח. הסכום הכולל בו נשאה הקבוצה לצורך תיקון נזקים שנגרמו לסביבה ושיקומה מסתכם בכ-225,000 ש"ח.

#### פינוי תימלחות

- הקבוצה מפעילה מתקן לפינוי תימלחות לים במסגרת הסכם BOT עם מדינת ישראל לתקופה של 15 שנה מיום תחילת תפעולו של המתקן.
- 46.7. לצורך הפעלת מתקן התימלחות פועלת הקבוצה מכח החוק למניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, התשמ"ח-1988 והתקנות לפיו, ובהתאם להיתר הזרמה לים שהיא מקבלת מדי שנה מידי המשרד להגנת הסביבה (להלן: "ההיתר").
- 46.8. **חשיפה לסיכונים סביבתיים** – הקבוצה עשויה להיחשף לסיכונים סביבתיים כתוצאה מאי עמידה בתנאי ההיתר לצורך הפעלתו של מתקן התימלחות אשר עלולה לגרום לזיהום מי הים.
- 46.9. **השלכות הוראות הדין על הקבוצה** – פעילות הקבוצה במסגרת ההיתר שניתן לה מאפשרת לה לפעול באזור פעילותה ללא מתחרים אשר לא קיבלו היתר דומה. על הקבוצה מוטל לנטר את הסביבה הימית ולבצע ניטור יבשתי טרם הזרמה התימלחות לים. הקבוצה השקיעה במערכת ניטור מקוון על מנת לפרסם את תוצאות הדיגום בזמן אמיתי באמצעות ביצוע של בדיקות מעבדה מקומיות.
- 46.10. **הליכים משפטיים ומנהליים** – על הקבוצה הוטל עיצום כספי/קנס לאחר תאריך המאזן בגין פעילותה בתקופת הדוח, הקבוצה ערערה על עצם הטלת העיצום הכספי וכן יידעה את לקוחותיה אשר אמורים לשאת בתשלום העיצום במידה ואכן יוטל. להערכת הקבוצה אין היא צפויה לשאת בעלויות בגין עיצומים כספיים מעבר לעיצום הכספי הנ"ל שבמידה ויוטל יושת על לקוחותיה. החברה לא רשמה כל הפרשה בספריה בגין העיצום הנ"ל.
- 46.11. **מדיניות ניהול הסיכונים הסביבתיים** – ראו סעיף 46.5 לעיל
- 46.12. הסכום הכולל של עלויות סביבתיות בהם נשאה הקבוצה לשם מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה מסתכם בסך של 630,000 ש"ח. מתוך סכום זה חויבו לקוחות, כהשתתפות בהוצאות הנ"ל, בסך של 560,000 ש"ח.

#### 47. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

לפרטים בדבר מגבלות החלות על התאגיד, ראו סעיף 20 לעיל.

#### 48. הסכמים מהותיים

##### 48.1. הסכם לבניית והפעלת מכון טיהור שפכים בנתניה

אלקטרה בניה, חברה בת של החברה, חתמה עם חברת מי נתניה בע"מ על הסכם BOT לבניה ולתפעול של מכון לטיהור שפכים לתקופה של 15 שנה החל מיולי 2008. לפרטים ראו סעיף 21.1 לעיל וכן ביאור (1)12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

##### 48.2. רכישת י.ב. אחזקת מערכות בע"מ

ביום 28 ביוני 2009 נחתם בין החברה לבין בעלי השליטה י.ב. אחזקת מערכות בע"מ (להלן: "י.ב. אחזקת מערכות"), הסכם לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע של י.ב. אחזקת מערכות (להלן: "העסקה"). י.ב. אחזקת מערכות עוסקת בעיקר באחזקה, תפעול ושירותים למבנים, פרויקטים, מתקנים וציוד. לפרטים נוספים ראו ביאור 9(ד)3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

## מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

49. מידע כללי על תחום הפעילות

### 49.1 מבנה תחום הפעילות

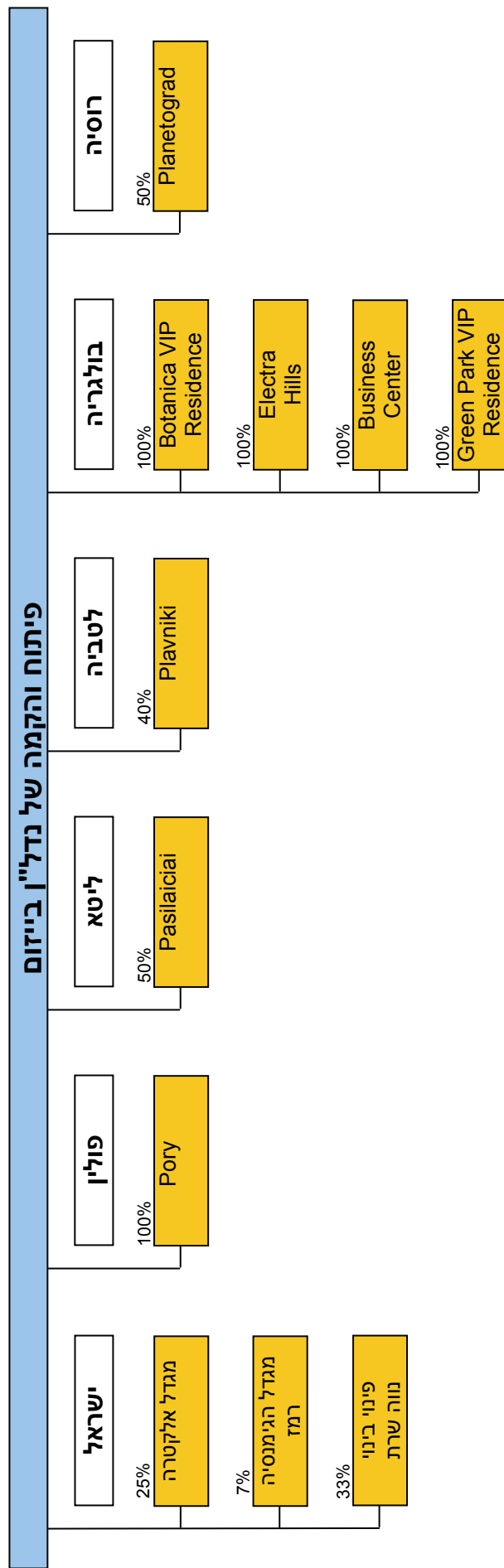
עיקר פעילות הקבוצה בתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום מרוכזת על-ידי אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן: "אלקטרה השקעות"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה. עיקר פעילותה של אלקטרה השקעות מתבצעת באמצעות Glotir Trading Ltd (להלן: "גלוטיר"), חברה בת הרשומה בהולנד. פעילות אלקטרה השקעות מתבצעת בדרך של רכישת קרקעות,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

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

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

נכון למועד הדוח, מחזיקה הקבוצה, לרבות באמצעות חברות מוחזקות, בישראל ובחו"ל, באחד עשר נכסי נדל"ן בייזום, בשיעורי אחזקה שונים, כאשר אחד מהם הינו נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל. נכסי הנדל"ן נמצאים בשלבים שונים של פיתוח והקמה, אשר טרם הוכרה הכנסה בגינם (למעט דירה אחת שנמסרה).

תרשים החזקות בנכסים, בשרשרת סופי, נכון למועד הדוח:



- 49.2 שינויים בהיקף הפעילות**
- 49.2.1 במהלך השנים 2009 ו-2010 התמקדה החברה בהשבחת הפרויקטים הקיימים, לרבות, ביצוע שינויי ייעוד במידה שנדרש, הוצאת היתרים נדרשים, השלמת התכנון והשגת מימון עד לשלב השלמת הבניה בהתאם לתכניות העסקיות. במסגרת פעילות זו בוצע שינוי ייעוד בפרויקט "פלנטוגראד" ובפרויקט "אלקטרה הילס" מייעוד חקלאי לייעוד של בניה למגורים. לפרטים ראו סעיף 61.1 להלן.
- 49.2.2 במהלך השנים 2009 ו-2010 השקיעה אלקטרה-השקעות סך של 62.3 מיליוני ש"ח ו-45.4 מיליוני ש"ח בהתאמה, בפרויקטים שההשקעה בהן החלה בשנים קודמות.
- 49.2.3 בשנת 2009 הסתיים פרויקט מעלה אדומים 52, כל הדירות נמסרו לרוכשים, והחברה הכירה בהכנסות בסך של כ-21.4 מיליוני ש"ח בגין הפרויקט. במהלך שנת 2010 החברה השלימה מסירת דירה אחת בפרויקט בוטניק בבולגריה והכירה בהכנסה בסך 535 אלפי ש"ח בגין הפרויקט. למועד הדוח, החברה מכרה 35 דירות בפרויקט אך טרם השלימה את מסירתן.
- 49.3 גורמי ההצלחה הקריטיים**
- להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים לתחום זה:
- 49.3.1 איתנות פיננסית – מאפשרת העמדת מימון לביצוע פרויקטים ומקטינה את התלות של החברה באשראי בנקאי.
- 49.3.2 מיקום קרקעות באזורי ביקוש, תוך תמחור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים.
- 49.3.3 מיצוב ומיתוג נכונים של הפרויקטים ושמירה על מוניטין.
- 49.3.4 בקורות תקציב, בקורות תהליך ועמידה בלוחות זמנים.
- 49.3.5 הון אנושי – רמת מקצועיות גבוהה של עובדי החברה, מאפשרת תכנון נכון מבחינה כלכלית של הפרויקטים השונים, לרבות התאמתם לצרכי שוק משתנים.
- 49.4 שינויים במערך חומרי הגלם**
- נכון למועד הדוח, החברה אינה מחזיקה בחומרי גלם לצורך פעילותה במגזר.
- 49.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים**
- 49.5.1 **חסמי כניסה**
- העיסוק בתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום מצריך חוסן פיננסי המקנה יכולת לגיוס הון ומימון, ומאפשר להשקיע בפרויקטים תוך התבססות על ההון העצמי ומינופו.
  - לצורך פיתוח והקמה של נדל"ן נדרשים ידע וניסיון ברכישת קרקעות, תכנון, ניהול ופיקוח של פרויקטים בתחום הנדל"ן.

- ביסוס מעמד התאגיד בשוק, מקנה לו היכרות עם גורמים בענף ומאפשר ביצוע שיתופי פעולה אסטרטגיים.

#### 49.5.2. חסמי יציאה

- תקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים.
- התחייבויות ארוכות טווח כלפי גופים מממנים.
- התחייבויות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות, רוכשים.
- קושי במימוש מהיר של נכסים/קרקעות (כפוף לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק).

#### 49.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הבניה היזמית למגורים, משרדים ומסחר מאופיין בתחרות גבוהה. בכל המדינות בהן הקבוצה פועלת, פועלים גופים רבים העוסקים ביזמות ובבניה בהיקפים שונים, החל ביזמים קטנים המבצעים פרויקטים קטנים יחסית וכלה בחברות גדולות אשר מבצעות בו זמנית מספר פרויקטים הכוללים אלפי מ"ר של משרדים ואלפי יחידות דיור והינן בעלות מאגר קרקעות גדול. עיקר התחרות היא בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אולם בפרויקטים בסדרי גודל בהם החברה מעורבת, גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה תחרותית. בנוסף, באזורים בנויים קיימת תחרות מול היצע יד שנייה. התחרות הינה ראשית בתחום איתור הקרקעות ובהמשך הן על המחיר, הן על תנאי המימון והן על המפרט הטכני.

בכוונת הקבוצה להתמודד עם התחרות בתחום, באמצעות הקפדה על בניה איכותית, איכות השירות, אמינות הקבלן המבצע, זהות הבנק המממן, ובאמצעות בחינה וייעול של ערוצי השיווק ושמירת המיצוב והמיתוג של הפרויקטים. למידע נוסף בעניין מבנה התחרות ראו סעיף 55 להלן.

#### 50. מוצרים ושירותים

נכון למועד הדוח, אלקטרה-השקעות מחזיקה, לרבות באמצעות חברות מוחזקות, באחד עשר נכסי נדל"ן בייזום אשר טרם הוכרה ההכנסה בגינם.

לפרטים נוספים ראה ביאורים 8(ב), 13 ו-14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

פירוט נכסי הנדל"ן בייזום (נכון ליום 31.12.2010)<sup>7</sup> 50.1

להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים של אלקטרה השקעות אשר טרם הוכרה ההכנסה בגינם.

המידע המפורט בטבלאות להלן בדבר מועד ההשלמה המתוכנן, מחיר מכירה ועלות הקמה הינו משוער וכולל "מידע צופה פני עתיד". מידע זה מתבסס על נתוני עלויות, תוכניות עבודה ותחזיות מכירות של אלקטרה-השקעות נכון למועד הדוח, והינו נתון להשפעות היצוינות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה ו/או באלקטרה-השקעות, כגון, עלויות במחיר העבודה וחומרי גלם, שינויים בשערי מטבע, ביקושים וכיוצ"ב. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות אלקטרה-השקעות כאמור.

---

<sup>7</sup> הנתונים מתייחסים ל-100% מהפרויקט, למעט עלות שנצברה.

50.1.1. נכסים באיחוד מלא

הפרויקט	חלק החברה	טיב הזכויות	עלות שנצברה ליום 31.12.2010 <sup>8</sup> באש"ח	שטח קרקע במ"ר	תיאור הפרויקט המתוכנן	שלב הבניה בפרויקט	מועד השלמה מתוכנן	מצב תכנוני סטטוטורי	ליווי בנקאי לפרויקט	מחיר מכירה למ"ר בניה <sup>9</sup>	עלות הקמה למ"ר בניה <sup>10</sup>
<b>בולגריה:</b>											
750-900 אירו	100%	בשנת 2006 נרכשו זכויות בעלות במקרקעין הרשומות על שם חברה מאוחדת	1'55,779	12,176	פרויקט מגורים הממוקם בסמוך לגנים הבוטניים של ורנה, הכולל 216 יח"ד, (כ-18,800 מ"ר) ואשר כולל בנוסף מועדון כושר, בריכה ובית קפה	היתר אכלוס עבור בניית שלב א' (הכולל 98 יח"ד) צפוי להסתיים במהלך רבעון ראשון 2011.	2011-2013	גמר ביצוע שלב א'	נחתם הסכם ליווי בנקאי עם תאגיד בנקאי בחו"ל המובטח בשעבוד זכויות החברה המאוחדת במקרקעין	1,100-1,200 אירו	אירו

<sup>8</sup> חלק החברה.

<sup>9</sup> הסכמים אינם כוללים מע"מ.

<sup>10</sup> כלל עלויות ההקמה, ללא עלות הקרקע; הסכמים אינם כוללים מע"מ.

<sup>11</sup> העלות היא בעיקר בגין רכישת הקרקע למעט בפרויקט Botanica שכולל גם הוצאות הקמה בסך 32.7 מיליון ש"ח.

עלות הקמה למ"ר בניה <sup>14</sup>	מחיר מכירה למ"ר בניה <sup>13</sup>	ליווי בנקאי לפרויקט	מצב תכנוני סטטורי	מועד השלמה מתוכנן	שלב הבניה בפרויקט	תיאור הפרויקט המתוכנן	שטח קרקע במ"ר	עלות שנצברה ליום 31.12.2010 באש"ח <sup>12</sup>	טיב הזכויות	חלק החברה	הפרויקט
*	*	החברה קיבלה הלוואת גישור לתכנון הפרויקט אשר עתידיה להיות מוחלפת בעתיד בליווי בנקאי	השלם שינוי הייעוד ל- 100% מהמקרקעין. הושלמה התב"ע, התקבל היתר בניה ל-520 יח"ד ומשרד מכירות	הפרויקט מוקפא	החברה מקדמת את תכנון הפרויקט, שייבנה בכ-10 ט"ר. הוחל בבניית הפרויקט	הקמת שכונת מגורים חדשה בסמוך לוורנה (כ-15 דקות נסיעה ממרכז העיר) שתכלול כ- 450,000 מ"ר למגורים, כ-5,000 יח"ד ובנוסף מבני ציבור, מועדון כושר וכ-13,500 מ"ר מסחר	495,000	64,031	בשנים 2006-2007 נרכשו זכויות בעלות במקרקעין הרשומות על שם 6 חברות מאוחדות	100%	<b>Electra Hills</b>

<sup>12</sup> חלק החברה.

<sup>13</sup> הסכמים אינם כוללים מע"מ.

<sup>14</sup> כלל עלויות ההקמה, ללא עלות הקרקע; הסכמים אינם כוללים מע"מ.

פרויקט	חלק החברה	טיב הזכויות	עלות שנצברה ליום 31.12.2010 באש"ח <sup>15</sup>	שטח קרקע במ"ר	תיאור הפרויקט המתוכנן	שלב הבניה בפרויקט	מועד השלמה מתוכנן	מצב תכנוני סטטוטורי	ליווי בנקאי לפרויקט	מחיר מכירה למ"ר בניה <sup>16</sup>	עלות הקמה למ"ר בניה <sup>17</sup>
Business Center	100%	בשנת 2007 נרכשו זכויות בעלות במקרקעין, הרשומות ע"ש חברה מאוחדת	14,535	6,799	בנין בן 9 קומות המיועד למשרדים ומסחר בשטח של כ- 14,500 מ"ר. הפרויקט ממוקם בלב מרכז העסקים החדש של העיר ורנה	הפרויקט נמצא בגמר התכנון. הפרויקט ייבנה בשלב אחד	---	לפרויקט תב"ע מאושרת למשרדים ומסחר, טרם התקבל היתר בניה בנקאי	החברה קיבלה הלואת גישור לתכנון הפרויקט אשר עתידיה להיות מוחלפת בעתיד בליווי בנקאי	*	*
Green Park VIP Residence	100%	בשנת 2007 נרכשו זכויות בעלות במקרקעין, הרשומות ע"ש חברה מאוחדת	25,076	2,895	פרויקט מגורים הממוקם בשכונת בריז היוקרתית בורנה, שיכלול כ- 160 יח"ד (כ- 16,000 מ"ר בנוי)	המשך שינוי ותכנון תב"ע	---	המשך שינוי ותכנון תב"ע	---	*	*

<sup>15</sup> חלק החברה.

<sup>16</sup> הסכמים אינם כוללים מע"מ.

<sup>17</sup> כלל עלויות ההקמה, ללא עלות הקרקע; הסכמים אינם כוללים מע"מ.



50.1.2. נכסים באיחוד יחסי

הפרויקט	חלק החברה	טיב הזכויות	עלות שנצברה ליום	שטח קרקע במ"ר	תיאור הפרויקט המתוכנן	שלב הבניה בפרויקט	מועד השלמה מתוכנן	מצב תכנוני סטטוטורי	ליווי בנקאי לפרויקט	מחיר מכירה למ"ר בניה <sup>23</sup>	עלות הקמה למ"ר בניה <sup>24</sup>
<b>רוסיה:</b>											
Planetograd	50%	בשנת 2007 נרכשו זכויות בעלות במקרקעין הרשומות ע"ש חברת הפרויקט	209,107	2,390,710	תיכון הקמת שכונת מגורים חדשה שתכלול כ- 25,000 יח"ד וכ- 250,000 מ"ר שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור	הושלם שינוי יעוד והל"ך הרישום בספר המקרקעין, החברה ממשיכה בתכנון קונסטרואלי והוצאת תב"ע	---	בתכנון קונסטרואלי והוצאת תב"ע	---	*	*

<sup>22</sup> העלות היא בעיקר בגין רכישת הקרקע.

<sup>23</sup> הסכמים אינם כוללים מע"מ.

<sup>24</sup> כלל עלויות ההקמה, ללא עלות הקרקע; הסכמים אינם כוללים מע"מ.

עלות הקמה למ"ר בניה <sup>27</sup>	מחיר מכירה למ"ר בניה <sup>26</sup>	ליווי בנקאי לפרויקט	מצב תכנוני סטטוטורי	מועד השלמה מתוכנן	שלב הבניה בפרויקט	תיאור הפרויקט המתוכנן	שטח קרקע במ"ר	עלות שנצברה ליום 31.12.2010 (חלק) <sup>25</sup> החברה ש"ח	טיב הזכויות	חלק החברה	הפרויקט
<b>לטביה:</b>											
*	*	---	לפרויקט תב"ע מאושרת, התקבל היתר בניה לשלב א' של הפרויקט.	הפרויקט מוקפא	החברה סיימה את עבודות החפירה והדיפון של שלב א' הכולל 130 יח"ד.	פרויקט מגורים הממוקם ברובע פלאבניקי בריגה והכולל כ-400 יח"ד, כ-37,000 מ"ר	23,290	15,018	בשנת 2007 נרכשו 40% ממניות חברה לטבית שמחזיקה בזכויות המקבילות לזכויות החכירה בישראל ביחס למקרקעי הפרויקט	40%	<b>Plavniki</b>

<sup>25</sup> העלות היא בעיקר בגין רכישת הקרקע.

<sup>26</sup> הסכמים אינם כוללים מע"מ.

<sup>27</sup> כלל עלויות ההקמה, ללא עלות הקרקע; הסכמים אינם כוללים מע"מ.

עלות הקמה למ"ר בניה <sup>30</sup>	מחיר מכירה למ"ר בניה <sup>29</sup>	ליווי בנקאי לפרויקט	מצב תכנוני סטטוטורי	מועד השלמה מתוכנן	שלב הבניה בפרויקט	תיאור הפרויקט המתוכנן	שטח קרקע במ"ר	עלות שנצברה ליום 31.12.2010 (חלק) החברה <sup>28</sup> באלפי ש"ח	טיב הזכויות	חלק החברה	הפרויקט
<b>ליטא:</b>											
*	*	---	לפרויקט תב"ע מאושרת המתירה הקמת מבני המגורים והמשדדים.	---	קיימים היתרי בניה תקפים	פרויקט הממוקם ברובע פשלאיצי בז'לבה והכולל: (1) פרויקט מגורים 108 יח"ד בשטח של כ- 6,700 מ"ר; (2) בניין משרדים בשטח של כ-3,300 מ"ר, המיועד להשכרה ו/או מכירה	4,411	3,316	בשנת 2006 נרכשו זכויות בעלות במקרקעין, הרשומות ע"ש חברה מוחזקת	50%	<b>Pasilaiciai</b>

<sup>28</sup> העלות היא בעיקר בגין רכישת הקרקע.

<sup>29</sup> הסכמים אינם כוללים מע"מ.

<sup>30</sup> כלל עלויות ההקמה, ללא עלות הקרקע; הסכמים אינם כוללים מע"מ.

הפרויקט	חלק החברה	טיב הזכויות	עלות שנצברה ליום 31.12.2010 (חלק החברה) <sup>31</sup> באלפי ש"ח	שטח קרקע במ"ר	תיאור הפרויקט המתוכנן	שלב הבניה בפרויקט	מועד השלמה מתוכנן	מצב תכנוני סטטוטורי	ליווי בנקאי לפרויקט	מחיר מכירה למ"ר בניה <sup>32</sup>	עלות הקמה למ"ר בניה <sup>33</sup>
<b>ישראל:</b>											
<b>מגדל אלקטרה</b> <sup>34</sup>	25%	בשנת 2007 נרכשו 25% מזכויות החכירה לדורות במגרש מעיריית תל אביב ומתמנהל	191,873	2,798	הקמת בניין משרדים בן 45 קומות (כ- 54,000 מ"ר) וחניון לכ-1,200 מקומות חניה ברחוב יגאל אלון בתל-אביב	קבלן מבצע – אלקטרה בניה	2010-2011	טופס אישור אכלוס (טופס 4) בבניה התקבל בחודש ינואר 2011 <sup>35</sup>	נחתם הסכם ליווי בנקאי עם תאגיד בנקאי בישראל המובטח בשעבוד זכויות החברה המוחזקות במקרקעין. נחתמו חוזי שכירות בשיעור של כ- 61% מהפרויקט ואכלוסו צפוי במהלך שנת 2011.	*	*

<sup>31</sup> העלות היא בעיקר בגין רכישת הקרקע.

<sup>32</sup> הסכמים אינם כוללים מע"מ.

<sup>33</sup> כלל עלויות ההקמה, ללא עלות הקרקע; הסכמים אינם כוללים מע"מ.

<sup>34</sup> מסווג במסגרת נד"ן מניב בהקמה.

<sup>35</sup> נכון למועד הדוח הושכחו כ-36,271 מ"ר ו-575 חניות בפרויקט.

עלות הקמה למ"ר בניה <sup>38</sup>	מחיר מכירה למ"ר בניה <sup>37</sup>	ליווי בנקאי לפרויקט	מצב תכנוני סטטוטורי	מועד השלמה מתוכנן	שלב הבניה בפרויקט	תיאור הפרויקט המתוכנן	שטח קרקע במ"ר	עלות שנצברה ליום 31.12.2010 (חלק החברה) <sup>36</sup> באלפי ש"ח	טיב הזכויות	חלק החברה	הפרויקט
*	*	---	לפרויקט תב"ע מאושרת, טרם התקבלו היתרי בניה	---	הפרויקט נמצא בשלב התכנון וסיום החתמת ד"רים	הקמת 414 יח"ד, ב- 6 בניינים בני 10-22 קומות במסגרת פרויקט "פינוי בינוי", הממוקם בשכונת נווה שרת, בצפון תל אביב. במסגרת העסקה 260 יח"ד (כ- 47,000 מ"ר) מיועדות למכירה	13,487	1,424	עד למועד הדוח חתמו 97% מהדירים על הסכמתם לפרויקט הפינוי בינוי. החברה והדירים שחתמו, פועלים להחתמת הדירים הנוותרים	33%	פינוי בינוי נווה שרת

<sup>36</sup> העלות היא בעיקר בגין רכישת הקרקע.

<sup>37</sup> הסכמים אינם כוללים מע"מ.

<sup>38</sup> כלל עלויות ההקמה, ללא עלות הקרקע; הסכמים אינם כוללים מע"מ.

הפרויקט	חלק החברה	טיב הזכויות	עלות שנצברה ליום 31.12.2010 (חלק החברה) <sup>39</sup> באלפי ש"ח	שטח קרקע במ"ר	תיאור הפרויקט המתוכנן	שלב הבניה בפרויקט	מועד השלמה מתוכנן	מצב תכנוני סטטוטורי	ליווי בנקאי לפרויקט	מחיר מכירה למ"ר בניה <sup>40</sup>	עלות הקמה למ"ר בניה <sup>41</sup>
מגדל הגימונסיה רמז	7%	נרכשו זכויות על 7 יחידות ד"ור בפרויקט	27,440	---	מגדל מגורים ברחוב רמז בתל-אביב	השלמת תנאים לקבלת היתר לביצוע עבודות חפירה ודיפון	---	---	נחתם הסכם עם תאגיד בנקאי בישראל המובטח בשעבוד הזכויות במקרקעין	---	---

\* לנוכח השינויים בסביבה הכלכלית, ובשל העובדה שהפרויקט מצוי בשלבים ראשוניים בלבד, לקבוצה אין יכולת להעריך בשלב זה את עלות ההקמה ומחיר המכירה למ"ר.

<sup>39</sup> העלות היא בעיקר בגין רכישת הקרקע.

<sup>40</sup> הסכמים אינם כוללים מע"מ.

<sup>41</sup> כלל עלויות ההקמה, ללא עלות הקרקע; הסכמים אינם כוללים מע"מ.

## **51. פילוח הכנסות ורווחיות**

במגזר זה, אין לקבוצה הכנסות ממוצרים שההכנסה מהן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה.

## **52. לקוחות**

52.1. יחידות המגורים אותן מציעה הקבוצה למכירה מיועדות ללקוחות פרטיים. נכון למועד דוח זה משווקת הקבוצה דירות בפרויקט ה-"בוטניק" בוורנה בבולגריה.

52.2. שטחי מסחר בבית אלקטרה בישראל מושכרים על-ידי השותפות למספר שוכרים עסקיים לתקופת שכירות ארוכה של כ-60 חודשים בממוצע.

52.3. קרקעות, אם וככל שנמכרות, נמכרות לחברות יזמיות.

52.4. במגזר זה, לקבוצה אין תלות באף לקוח בודד, ואין לה לקוח שתרומתו להכנסות הינה 10% ומעלה מהמחזור המאוחד של הקבוצה.

## **53. שיווק**

שיווק שירותי הקבוצה במגזר נעשה באמצעות אנשי שיווק של חברת הפרויקט וכן באמצעות מתווכי נדל"ן חיצוניים. החברה נמצאת בשלבי שיווק של שלב א' (98 יחידות דיור, מתוכם נמכרו 35 יחידות, נכון למועד הדוח) של פרויקט ה-"בוטניק" בוורנה בבולגריה.

## **54. צבר עבודות**

נכון למועד הדוח, אין למגזר צבר עבודות.

## **55. תחרות**

השוק כולל גופים רבים מאד אשר פועלים בתחום פעילותו של המגזר ויוצרים שוק תחרותי מאד. התחרות הנה בעיקר מול פרויקטים אחרים הנמצאים במיקום גיאוגרפי קרוב לפרויקט הרלוונטי.

החברה מתכוונת להתמודד עם התחרות באמצעות שמירה על מחירים תחרותיים, ייזום פרויקטים באזורי ביקוש וסטנדרט בניה גבוה באופן יחסי למחירי הדירות.

## **56. הון אנושי**

המגזר מעסיק 14 עובדים בארץ ובחו"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף 70 להלן.

## **57. נכסים לא מוחשיים**

לפירוט נכסי הקניין הרוחני העיקריים של התאגיד ראו סעיף 72 להלן.

## **58. חומרי גלם וספקים**

### **ספקים והתקשרויות עם ספקים**

58.1. אלקטרה-השקעות נוהגת להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, בהסכמים עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות בפרויקטים אותם היא יוזמת. ההתקשרות כוללת התקשרות לביצוע עבודות פיתוח ותשתית בניה וגמר. כמו-כן, מתקשרת החברה, בעצמה או באמצעות הקבלן הראשי, עם ספקי שירותים הנדסיים, דוגמת מתכננים, מפקחים ויועצים לענייני חשמל, מים, ביוב, כבישים ומיזוג אוויר וכיו"ב.

58.2. מדיניות הקבוצה במסגרת המגזר, תהיה להעדיף התקשרות לביצוע עבודות בניה על בסיס פאושלי (הסכם בו מתחייב הקבלן לבנות את הפרויקט כולו עד לגמר, בתמורה לסכום קבוע מראש). במסגרת ההסכם, הקבלן מתחייב לתקן את כל הליקויים בתקופת הפרויקט והאחריות ולשאת במלוא האחריות לתיקונים גם בתקופת הבדק. לרוב, מחירי הבניה על בסיס פאושלי יוצמדו בישראל לשינויים בתשומות הבניה, ובחול"ל, למטבע הפעילות. לפיכך, בעתיד החברה צפויה להיות חשופה לשינויים במדד תשומות הבניה ולשינויים בשערי החליפין הרלוונטיים.

58.3. בפרויקטים בארץ ובחול"ל בחירת הקבלן נעשית באמצעות מכרזים.

58.4. לקבוצה אין ספק עיקרי במגזר זה.

## 59. הון חוזר

ראו סעיף 71 להלן.

## 60. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

הפרויקטים בתחום הבניה והיזמות בישראל ובחול"ל כפופים לדיני המקרקעין, לדיני התכנון והבניה ולדיני המיסים. הפעילות בתחום כפופה לדרישות חוקיות בתחומים שונים, לרבות דיני המכר והשכירות וכן בתחומים הקשורים בתכנון ובניה ובאיכות הסביבה. הכל על-פי הדין הרלוונטי בכל מדינה.

## 61. הסכמים מהותיים

להלן פירוט הסכמים מהותיים הנוגעים למגזר:

### 61.1. פרויקט "פלנטוגראד", סנט פטרסבורג, רוסיה

ביום 31 במאי 2007, חתמה גלוטיר על הסכם עקרונות לשיתוף פעולה עם צד ג' לשם רכישה של חטיבת קרקע בשטח של כ-2,400 דונם בסנט פטרסבורג שברוסיה ולהמשך הפעילות העסקית ביחס לקרקע וזאת באמצעות חברה רוסית אשר תוחזק בחלקים שווים על-ידי גלוטיר וצד ג' (להלן: "החברה הרוסית").

ביום 18 בספטמבר 2007, חתמה החברה הרוסית על ההסכם הסופי עם מוכר הקרקע, לרכישת חטיבת הקרקע האמורה, וביום 8 בנובמבר 2007 קיבלה החברה הרוסית אישורים המעידים על רישום חטיבת הקרקע על שמה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11.11.2007 (אסמכתא: 2007-01-438601).

ביום 28 בינואר 2009 הושלם תהליך שינוי ייעודה של הקרקע מייעוד חקלאי לייעוד של בניה למגורים ורישומה של הייעוד החדש במרשם הנכסים הרוסי (הקדסטר). על פי הייעוד הרשום החדש ייעודה של הקרקע הינו לבניה למגורים (residential buildings), כאשר לפי הנורמה התכנונית החלה במקום מתאפשרת בנייה רווייה למגורים, שטחי שרות, מסחר מוסדות ציבור ותשתיות נלוות לבניה זו.

הקיבולת המדוייקת של הבניה ומתכונתה תגזרנה מן המתכונת הסופית של התכנון המפורט כפי שאושר בהמשך הליכי התכנון על ידי הרשויות ואשר נכון למועד זה טרם הושלמה הכנתו (מכל מקום, יצוין כי למיטב ידיעת החברה מדובר בזכויות בניה בקנה מידה רחב ביותר).

למועד המאזן קיבלה החברה הערכת שווי לנכס ממערך שווי חיצוני בלתי תלוי אשר לפיה שווי הנכס עולה על ערכו הפנקסני בספרי החברה.

להלן פרטים אודות הערכת השווי אשר שימשה את החברה לקביעת ערכם של נתונים בדוח:

זיהוי נושא ההערכה:	שלוש קרקעות סמוכות לבניה למגורים, בשטח כולל של 2,397,107 מ"ר, בסנט פטרסבורג, רוסיה.
עיתוי ההערכה:	27 בינואר 2011.
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה:	לא בוצע שינוי בערך בעקבות הערכת השווי.
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:	157,900 אלפי דולר ארה"ב
זיהוי המערך ואיפיוניו:	<p>1. מעריך השווי: <b>קושמן וויקפילד מוסקבה ("הפירמה")</b>.</p> <p>2. זהות פרסונלית:</p> <p>סטניסלאב ביביק – ראש מחלקת הערכות שווי, שותף בכיר במחלקה האחראית על תחום הערכות השווי והייעוץ העסקי בפירמה.</p> <p>3. ניסיון מקצועי:</p> <p>סך הנכסים אשר שווים הוערך על-ידי הפירמה בשנת 2010 עומד על למעלה מ-500.</p> <p>סך השטח אשר שוויו הוערך על-ידי הפירמה בשנת 2010 עומד על למעלה מ-70 מיליון מ"ר.</p> <p>שווי השוק של כלל הנכסים ששוויים הוערך על-ידי הפירמה בשנת 2010 עומד על למעלה מ-25 מיליארד דולר ארה"ב.</p> <p>4. הסכמי שיפוי:</p> <p>החברה התחייבה לשפות את המערך בגין חבויות שעלולות להיגרם לו, בנסיבות מסוימות כתוצאה מעבודת הערכה זו,</p> <p>5. למערך אין עניין אישי או תלות בקבוצה.</p>
מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו:	שיטת ההשוואה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה (לרבות: שיעור ההיוון, שיעור הצמיחה, אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה, סטיית תקן, מחירים ששימשו בסיס להשוואה, מספר בסיסי ההשוואה):	<p>השווי ההוגן של הנכס שהוערך מבוסס על השוואה מול שלושה נכסים הממוקמים באזורים קרובים תוך ביצוע התאמות ומבחני רגישות כגון: נגישות למתקנים ושירותים ציבוריים, גודל ומצב תכנוני סטטוטורי.</p>

\* הנתונים בטבלה ניתנו לפי מלוא ערך הנכס ולא לפי חלק החברה בנכס (החברה מחזיקה 50% בנכס).

לפרטים נוספים ראו ביאור 13(ב)2 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

61.2 פרויקט "מגדל אלקטרה", תל אביב

מגדל אלקטרה הינו נכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד כהגדרתו בהנחיית רשות ניירות ערך בנוגע לנדל"ן להשקעה ולכן מוצג בהתאם להנחיה:

61.2.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2010	
מגדל אלקטרה	שם הנכס:
רח' יגאל אלון 98, תל אביב	מיקום הנכס:
מסחר – 400 מ"ר משרדים – 58,522 מ"ר מחסנים – 933 מ"ר מקומות חניה – 1,089	שטחי הנכס:
25% בלתי מסוימים	חלק החברה בנכס:
באמצעות עסקה משותפת	מבנה האחזקה בנכס:
25%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
אלקטרה נדלן בע"מ – 25% אמקור בע"מ – 50%	ציון שמות השותפים לנכס*:
10.5.2007	תאריך רכישת הקרקע:
פברואר 2008	תאריך תחילת עבודות ההקמה:
חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל ומעיריית תל אביב	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
טרם הושלם הרישום. רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות:
הסכם מימון הינו עד למוקדם מבין תום שנה ממועד סיומו של הפרויקט או 9/2012.	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:
---	נושאים מיוחדים:
איחוד יחסי (25%)	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
אלקטרה בניה בע"מ	זהות קבלן מבצע:
פאושלי	שיטת התחשבות:

\* אלקטרה-נדל"ן הינה חברה אחות של החברה ומהווה חלק מקבוצת אלקו.

61.2.2 **נתונים עיקריים**

שנת 2009	שנת 2010 (שנת הדיווח)*	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 25%)
194,000		עלות רכישה התחלתית (באלפי ש"ח)
146,575	133,068	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
478,564	611,632	סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
498,600	790,000	<b>שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)</b>
סוף 2011	לקראת אכלוס בהדרגה	מועד השלמה <u>צפוי</u>
639,737	640,895	עלות השקעה כוללת צפויה
208,632	58,090	עלות השקעה שטרם הושקעה (באלפי ש"ח)
67%	91%	שיעור השלמה תקציבי (%)
---	---	NOI משימושי ביניים (בש"ח)
[שער חליפין]		

61.2.3 **פעילות שיווק**

שנת 2009	שנת 2010 (שנת הדיווח)					(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 25%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
22.3%	7.0%	4.9%	1.2%	8.4%	43.9%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בתקופה השוטפת (%)
22.3%	29.3%	34.3%	35.5%	43.9%	43.9%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
---	---	---	---	---	---	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (טווח) (בש"ח)
---	---	---	---	---	---	סה"כ הכנסה שנתית (לאחר השלמה) מחוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)
					61%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדו"ח

מימון ספציפי 61.2.4

הלוואה א':	מימון ספציפי	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2010 (אלפי ש"ח)
116,026	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2009 (אלפי ש"ח)
80,600	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
197,500	שווי הוגן ליום 31.12.2010 (תום שנת דיווח) (אלפי ש"ח)	
36,474	מסגרת אשראי שטרם נוצלה (אלפי ש"ח)	
42%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2010 (%)	
עד למוקדם מבין תום שנה ממועד סיומו של הפרויקט או 9/2012	מועדי פירעון קרן וריבית	
	תניות פיננסיות מרכזיות*	
	תניות מרכזיות אחרות	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	
לא	האם מסוג non-recourse	

\* החברה התחייבה בפני תאגיד בנקאי כדלקמן:

(א) התחייבות כי הון החברה הבת, אלקטרה השקעות (1998) בע"מ בנוסף עם הלוואת החברה בדוח המאוחד לא יפחתו מסך של כ-200 מיליון ש"ח.

(ב) התחייבות כי החברה לא תמשוך מהחברה הבת (אלקטרה השקעות) כל סכום מרווחיה או מהונה, מעבר להסדר דמי הניהול ביניהן, למעט דיבידנדים שחלוקתם בהתאם לדין לא תוגבל.

פרטים אודות שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס 61.2.5

הסכום המובטח ע"י השעבוד (תום שנת דיווח) 31.12.2010 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
116,026	דרגה ראשונה - החברה שיעבדה לטובת תאגיד בנקאי את חלקה בקרקע ובזכויות בפרויקט.	שעבודים דרגה ראשונה דרגה שנייה
	לתאגיד הבנקאי תהיה זכות קיזוז ו/או זכות עיכובן לגבי כל הכספים שימצאו בבנק בכל זמן לזכות החברה, בהתאם לשיעור החזקתה של החברה בפרויקט (25%).	אחר

<sup>42</sup> מחושב לפי פריים + 0.5%.

61.2.6. פרטים אודות הערכת השווי -

שנת 2009	שנת 2010 (שנת הדיווח)*	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 25%)	
124,650	197,500	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ברק, פרידמן, כהן ושות'	ברק, פרידמן, כהן ושות'	זהות מעריך השווי	
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2009	31.12.2010	תאריך התוקף של הערכת השווי	
חילוץ	חילוץ	מודל הערכת השווי	
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:</b>			
אכלוס ותחילת הנבה בהדרגה החל מרבעון שני של 2011	אכלוס ותחילת הנבה בהדרגה החל מרבעון שני של 2011	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	ההקמה (Construction)  אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)
208,632	58,090	סך השקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (באלפי ש"ח)	
ל.ר	ל.ר	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום הקמת הנכס (במידה ושונה משיעור ההיוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	
ל.ר	ל.ר	שיעור מרווח יזמי (%)	
ל.ר	ל.ר	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי [עלויות שנותרו/ סה"כ עלויות הקמה/ אחר]	
שטחים לשיווק: מסחר - 400 מ"ר משרדים - 58,543 מ"ר מחסנים - 933 מ"ר מקומות חניה - 1,089		פרמטרים מרכזיים	גישת החילוץ
שטחים לשיווק: מסחר - 400 מ"ר משרדים - 58,522 מ"ר מחסנים - 953 מ"ר מקומות חניה - 1,089			
<b>שינויים בשווי באלפי ש"ח</b>		<b>ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):</b>	
+4,800	+3,300	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
-4,700	-3,400	ירידה של 5%	
-5,800	-4,000	עלייה של 5%	שיעור היוון/ תשואה (לשטחים הפנויים)
+6,500	+4,400	ירידה של 5%	
-3,100	-6,900	עלייה של 5%	שיעור היוון/ תשואה (לשטחים המושכרים)
+3,500	+7,600	ירידה של 5%	

המידע המפורט בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות אלקטרה-השקעות על בסיס הנתונים המצויים בידיה ועל בסיס התוכניות שערכה. מידע זה עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים באלקטרה-השקעות ו/או בחברה.

62. מימון

62.1. להלן שיעורי הריבית (הנקובה) הממוצעת להלוואות אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה במגזר זה:

טווח	המלווה	בסיס הצמדה	יתרה למועד הדוח (באלפי ש"ח)	טווח שיעור ריבית (באחוזים)	יתרה ליום 31.12.2010 (באלפי ש"ח)
קצר	מקורות בנקאיים	אירו*	25,745	6	24,921
ארוך		ללא הצמדה	116,026	פריים + 0.5%	123,084

\* בקשר עם ביצוע פרויקטים בבולגריה

לפרטים נוספים ראו סעיף 75 להלן.

## מגזר זכיינות

### 63. מידע כללי על תחום הפעילות

#### 63.1. מבנה תחום הפעילות

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 נשאב בבעלותו של הזכיון עם תום תקופת הזיכיון (כך לדוגמא, בפרויקטי האגירה השאובה בסעיף 68.1 להלן).

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

לצורך ביצוע פרויקטים מסוג זה נהוג להקים שלוש ישויות משפטיות נפרדות: חברת הזכיון, שהינה חברת מטרה ייעודית, המתקשרת בהסכם זיכיון עם הגוף המזמין; חברת קבלן ההקמה, האחראי על הקמת הפרויקט (חלק זה מבוצע במסגרת מגזר הפרויקטים); וחברת קבלן התפעול המתפעלת ומתחזקת את הפרויקט למשך תקופת הזיכיון (חלק זה מבוצע במסגרת מגזר שירות ואחזקה). ההתקשרות של חברת הזכיון עם הקבלני ההקמה והתפעול נעשית על בסיס back to back כך שכל אחד מהקבלנים מקבל על עצמו את התחייבויות הזכיון בתחומים הרלוונטיים כנגד תמורה מוגדרת מראש.

מימון פרויקטים מסוג זה נעשה באמצעות הלוואת חוב בכיר מבנקים ומוסדות מימון אחרים, ובאמצעות הון עצמי המועמד על-ידי בעלי המניות בחברת הזכיון.

#### 63.2. שינויים בהיקף הפעילות

בשנת הדוח לא חלו שינויים משמעותיים בהיקף הפעילות.

#### 63.3. גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים לתחום זה הינם:

- 63.3.1. זמינות מכרזים ו/או זיכיונות בשווקים בהם פועלת החברה.
- 63.3.2. איתנות פיננסית המאפשרת לגייס את המשאבים הכספיים לצורך ביצוע הפרויקטים.
- 63.3.3. מקצוענות בתחומי ההנדסה והפיננסים (בדגש על התמחות בתחום ה- Project Finance, שהינו שיטת המימון המקובלת לפרויקטי זכיינות).

#### 63.4. שינויים במערך חומרי הגלם

לעניין מערך חומרי הגלם הרלוונטיים למגזר זה ראה סעיף 8.4 לעיל.

### 63.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

#### 63.5.1 חסמי כניסה

- יכולת הוכחת איתנות פיננסית המהווה תנאי סף להתמודדות במרבית פרויקטי הזכיינות;
- יכולת הוכחת ניסיון בביצוע פרויקטים מורכבים בהיקף רחב;
- אפשרות להקצות זמן ומשאבים בהיקף נרחב של כוח אדם בכיר בהתמודדות ובפיתוח הזכיינות.

#### 63.5.2 חסמי יציאה

- התחייבויות ארוכות טווח מול הגורם המזמין.

### 63.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

בישראל מספר רב של חברות בתחום ומספר קטן יחסית של חברות המוכרות כמובילות בו.

#### 64. לקוחות

בתחום זה פועלת החברה בישראל בלבד. מחזור ההכנסות מלקוחות החברה במגזר עומד על 10,296 אלפי ש"ח ולחברה אין לקוח שסך ההכנסות ממנו עולות על 10% מסך הכנסות החברה.

#### 65. תחרות

החברות המתמודדות על מכרזים ופרויקטים בתחום הינן חברות בעלות איתנות פיננסית ובעלות יכולות מוכחות בתחום ההנדסי/מקצועי של נשוא המכרז כמו גם בעלות ניסיון בניהול פרויקטים מורכבים. הפרויקטים והמכרזים עליהם מתמודדת החברה הינם בעיקר פרויקטים בתחום התשתיות ועל כן מרבית מתחרותיה הינן חברות מתחום זה.

להערכת החברה המתחרים העיקריים הפועלים בתחום בישראל הינם: קבוצת אפריקה-ישראל, קבוצת שיכון ובינוי, שפיר, מנרב, ואשטרום.

#### 66. הון אנושי

המגזר מעסיק עובד אחד. לפרטים נוספים ראו סעיף 70 להלן.

#### 67. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

פעילות החברה נתונה לפיקוח ולרגולציה הרלוונטיים בהתאם לתחום הפעילות בכל אחד מהפרויקטים בהם היא פעילה. קיימים פרויקטי זכיינות אשר נסמכים על רגולציה ייעודית שנקבעה עבורם על-ידי הגוף המזמין או גורם אחר בעל סמכות.

**פי אס פי השקעות בע"מ**

הקבוצה מחזיקה ב-38% בחברת פי אס פי השקעות בע"מ (להלן, "PSP"), אשר הוקמה לצורך הקמת מפעל אגירה שאובה הידרואלקטרי לייצור חשמל ולמכירתו לחברת חשמל ו/או לכל גורם אחר. השותפות בפרויקט הינן אורתם סהר ייזום פרויקטים בע"מ 38% וא.ר.ז חשמל בע"מ 24%.

נכון למועד הדו"ח השותפות השלימה חמש מתוך עשר אבני הדרך להן היא נדרשת לצורך קבלת רישיון קבוע לייצור חשמל.

לצורך הליווי ההנדסי של הפרויקטים נשכרו שירותיה של חברת EDF (חברת החשמל הצרפתית), שהיא אחד הגורמים המובילים בעולם בתכנון פרויקטים מסוג זה. קידוחי מבחן גיאולוגיים מקיפים אשר נועדו לקבוע את התאמת הגיאולוגיה באזורי ההקמה המתוכננים לדרישות ההנדסיות ממתקנים אלו, הסתיימו ועלו בקנה אחד עם ציפיות המתכננים.

ביום 4.1.2011 נכנסה לתוקף התכנית לתשתית לאומית – תת"ל 40: תחנת כח הידרואלקטרית – אגירה שאובה מעלה גלבוץ המאפשרת הקמת תחנת אגירה שאובה בהליך מזורז.

יצוין כי פרויקטי האגירה השאובה מוכרים ורגילים בעולם, אך בישראל יבוצעו לראשונה.

לפרטים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 16.7.2007 (אסמכתאות מס' 01-2007-326389, 2007-01-326449), ביום 22.7.2007 (אסמכתא מס' 01-2007-332290), וביום 11.3.2009 (אסמכתא מס' 01-2009-055335).

**אלקטרה שותפות מוגבלת**

הקבוצה הינה שותפה בחלקים שווים (24.75% לכל שותף) בשותפות אגירה שאובה – אלקטרה שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") אשר הוקמה לצורך הקמת מפעל אגירה שאובה הידרואלקטרי לייצור חשמל ולמכירתו לחברת חשמל ו/או לכל גורם אחר. השותפות בשותפות הינן, שבע מזרקות בע"מ, פיתוח הגליל אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, אורתם סהר הנדסה בע"מ<sup>43</sup> וחשג"ל עליון בע"מ – שותף כללי המחזיק ב-1% בשותפות.

נכון למועד הדו"ח השותפות השלימה חמש מתוך עשר אבני הדרך להן היא נדרשת לצורך קבלת רישיון קבוע לייצור חשמל.

לצורך הליווי ההנדסי של הפרויקטים נשכרו שירותיה של חברת EDF (חברת החשמל הצרפתית), שהיא אחד הגורמים המובילים בעולם בתכנון פרויקטים מסוג זה. קידוחי מבחן גיאולוגיים מקיפים אשר מטרתם לקבוע את התאמת הגיאולוגיה באזורי ההקמה המתוכננים לדרישות ההנדסיות ממתקנים אלו, הסתיימו ועלו בקנה אחד עם ציפיות המתכננים.

ביום 4.1.2011 נכנסה לתוקף התכנית לתשתית לאומית – תת"ל 41: תחנת כח הידרואלקטרית – אגירה שאובה מנרה המאפשרת הקמת תחנת אגירה שאובה בהליך מזורז.

<sup>43</sup> כפוף לאישור שר התשתיות הלאומיות, בהתאם להוראות הרישיון המותנה שקיבלה השותפות.

יצוין כי פרויקטי האגירה השאובה מוכרים ורגילים בעולם, אך בישראל יבוצעו לראשונה.  
לפרטים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 16.7.2007 (אסמכתאות מס' 2007-01-326389, 326449-01-2007), ביום 22.7.2007 (אסמכתא מס' 2007-01-332290), וביום 11.3.2009 (אסמכתא מס' 2009-01-055335).

**68.2. מכון לטיהור שפכים בנתניה**

לקבוצה הסכם להקמה ותפעול מט"ש בנתניה. לפי עיקרי הסכם הזכיון לקבוצה זכות חוזית בלתי מותנית לקבלת תמורה. במסגרת הסכם הזכיון, הקבוצה מקבלת תמורה עבור תפעול מט"ש נתניה הישן המגלם בתוכו גם תמורה עבור ההקמה והתפעול של מט"ש נתניה החדש.

**68.3. מכון לטיהור שפכים בדימונה**

במסגרת מיזם משותף של הקבוצה, בו היא שותפה בחלקים שווים, התקשרה הקבוצה בהסכם מסוג BOT להקמה ותפעול של מתקן טיהור שפכים בדימונה.

**68.4. מכון לטיהור שפכים בערד**

הקבוצה התקשרה עם עיריית ערד בהסכם לתכנון, הקמה ותפעול לתקופה של 20 שנה של מתקן טיהור השפכים של עיריית ערד. בהתאם לאמור בהסכם הזכיון לקבוצה זכות חוזית בלתי מותנית לקבלת תמורה. עוד הוסכם במסגרת הסכם הזכיון, כי הקבוצה תקבל תמורה עבור תפעול מט"ש ערד הישן.

**68.5. רשיון חלוקת גז טבעי באזור הנגב**

הקבוצה חתמה עם מדינת ישראל ביום 1 בנובמבר, 2009 על רשיון למשך 25 שנה לחלוקת גז טבעי באזור הנגב.

הרשיון מעניק לקבוצה בלעדיות בתכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של רשת החלוקה באזור הנגב ויכלול, בין היתר, את הערים והאזורים הבאים: משמר הנגב, שער הנגב, אופקים, נתיבות, באר שבע, רמת חובב, ירוחם, מישור רותם-ערד וים המלח.

על-פי תנאי הרשיון על הקבוצה להשקיע סך שלא יפחת מכ-80.5 מיליון ש"ח.

ההתחייבות במסגרת הרשיון הינה לביצוע של סך השקעה שלא יפחת מכ-45.5 מיליון ש"ח עד תום שנתיים מיום קבלת הרשיון, סך שלא יפחת מכ-67.6 מיליון ש"ח עד תום חמש שנים ממועד קבלת הרשיון וסך של כ-75.6 מיליון ש"ח עד תום שמונה שנים מיום הענקת הרשיון.

**68.6. רשיון חלוקת גז טבעי באזור הדרום**

הקבוצה זכתה במכרז לחלוקת גז טבעי באזור הדרום. היקף העבודות נאמד בכ-100 מיליון ש"ח במשך 5 שנים. ההסכם על רשיון החלוקה טרם נחתם עם מדינת ישראל מאחר ומתחרים במכרז הגישו לבית המשפט בקשה לצו מניעה, אשר התקבל על-ידי בית המשפט, שקבע מועד לדיון בחודש מאי 2011.

## פרק 4: תיאור עסקי התאגיד בכללותו

### 69. רכוש קבוע ומיתקנים

ההנהלה הראשית של החברה ממוקמת במשרדים שכורים במגדל אביב ברמת-גן, בשטח של כ-1,440 מ"ר.

בנוסף, פעילות הקבוצה מתבצעת במספר מבנים שונים בישראל ובחו"ל כדלקמן:

שטח במ"ר	עיר/מדינה	סוג השטח	ישראל/חו"ל
4,128	ראשון לציון	בעלות	ישראל
2,200	חיפה		
600	כנות		
400	באר שבע		
133	רמת השרון		
7,602	נתניה	מושכר	
6,531	מזרע		
5,588	רמת השרון		
5,442	נס ציונה		
4,781	ברקן		
2,403	רמת גן		
1,412	קיסריה		
805	באר שבע		
448	ירושלים		
342	אילת		
312	פתח תקווה		
216	ראשון לציון		
190	תל אביב		
100	טבריה		
21	רמת גן		
1,700	בלגיה	בעלות	חו"ל
7,700	ניגריה	שכורים	

לפרטים נוספים בדבר הרכוש הקבוע של הקבוצה ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

### 70. הון אנושי

70.1. ההון האנושי של הקבוצה מורכב מארבעה דרגים מרכזיים המשמשים לפעילות הקבוצה כדלקמן:

70.1.1. **הנהלה בכירה** – מנהלי המטה הראשי של החברה, המספקים שירותי ניהול לכל

החברות בקבוצה על-פי חלוקה כדלקמן: ניהול כספים, שיווק ופיתוח עסקי, תפעול ובקרה, משאבי אנוש ומינהל וייעוץ משפטי פנימי, וכן הנהלות החברות בקבוצה.

70.1.2. **עובדים מקצועיים** – מנהלי פרויקטים, מהנדסים וטכנאים.

70.1.3. **עובדי כפיים** – הכוללים בין היתר, עובדי ייצור ומתקינים.

70.1.4. **עובדי מינהלה** – מנהלי סניפים ומחלקות ועובדים המעניקים שירותים ותמיכה, ובין

היתר, אנשי מחשוב, כספים וחשבות, מזכירות, משאבי אנוש ועובדי שיווק.

70.2. להלן מספר העובדים בקבוצה בהתאם לחלוקתם המקצועית נכון ליום 31.12.2010:

מספר עובדים	חלוקה
15	הנהלה בכירה
1,727	עובדים מקצועיים
44811	עובדי כפיים
637	עובדי מינהלה
<b>3,190</b>	<b>סה"כ</b>

מתוך סך כל עובדי הקבוצה 2,699 עובדים בישראל ו-491 עובדים בחו"ל.

### 70.3. השקעות בהכשרה והדרכה

במהלך שנת 2010, ביצעה הקבוצה הדרכות בטיחות והדרכות מקצועיות בתחומים הטכניים ובתחומי שיפור תפקוד בהתאם לרמות המקצועיות ורמות הניהול השונות. השקעות החברה בשנת 2010 בהדרכות (כולל אובדן שעות עבודה) מוערכות בכ-2,147 אלפי ש"ח ובשנת 2009 בכ-1,645 אלפי ש"ח.

### 70.4. תכניות תגמול לעובדים

כמו כן מעניקות חברות הקבוצה מענקים למנהליהן המופקדים על ביצוע פעילות (מנהלי יחידה, מנהלי פרויקטים ומנהלי עבודה) לפי הישגים, הנקבעים מעת לעת בהתאם לתרומה לרווחיות של הפעילות המנוהלת בידי המנהל הרלוונטי, וכן פרמיות ותמרוץ נוסף – המשולמים לטכנאי שירות ועובדי הרכבה.

### 70.5. הסכמי העסקה ותגמול לעובדים

עובדי הקבוצה בישראל מועסקים בהסכמים אישיים. חברות הקבוצה מעניקות לעובדיהן בישראל במסגרת הסכמי העסקה ביטוח פנסיוני כדין, ולמרביתם אף קרן השתלמות.

70.6. בחודש ינואר 2006, מונה לחברה מנכ"ל. על-פי הסכם ההעסקה של המנכ"ל, הוא יהיה זכאי בנוסף למשכורתו (לרבות תנאים נלווים), למענק בשיעור 2.75% מהרווח השנתי לפני מס של החברה, כמפורט בהסכם ההעסקה. נוסף על האמור אישר דירקטוריון החברה ביום 5.1.2009 מענק מיוחד למנכ"ל בסך 1,230 אלפי ש"ח בגין מכירת אנרקו (ביום 1.7.2010, אישרה ועדת הביקורת של החברה את מתן המענק כאמור). לפרטים נוספים בדבר המענק המיוחד ראו ביאור 25(ב)(2) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2010, ודוח מידי שפרסמה החברה ביום 28.7.2010. (מס' אסמכתא: 2010-01-569112).

70.7. כמו כן, בהתאם לתוכנית הקצאת כתבי אופציה שאושרה על-ידי הדירקטוריון ביום 5.1.2006, החזיק מנכ"ל החברה, באמצעות נאמן, ב-400 כתבי אופציה, הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"ג, בכמות שתחושב על-פי נוסחה שנקבעה, בארבע מנות שנתיות שוות, החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה. ביום 2.2.2010 מימש מנכ"ל

<sup>44</sup> לא כולל 1,270 עובדי כפיים המועסקים בפעילות הקבוצה בניגריה.

החברה 300 כתבי אופציה מתוך כתבי האופציה האמורים ל-45,244 מניות של החברה וביום 6.2.2011 מימש מנכ"ל החברה את יתרת 100 כתבי האופציה שהוענקו לו במסגרת תוכנית האופציות ל-17,253 מניות רגילות של החברה.

בנוסף, על-פי הסכם תנאי העסקה, קיבל המנכ"ל הלוואה בסך של כ-2 מיליון ש"ח לצורך רכישת 5,000 מניות של החברה שיוחזקו בנאמנות (להלן: "מניות ההסכם"). ההלוואה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בשיעור 4%, ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש ינואר 2007 ועד חודש ינואר 2010 (להלן: "סכום הפירעון"). כל סכום פירעון יבוצע בדרך של מענק אשר המנכ"ל יהא זכאי לו (בכל מועד פירעון), בסכום השווה לסכום הפירעון. המסים החלים בגין המענק יחולו על החברה ויגולמו לשכרו של המנכ"ל. כנגד פירעון של כל סכום פירעון יהיה המנכ"ל זכאי לקבל מניות ממניות ההסכם, בארבע מנות שוות. נכון למועד הדוח פרע המנכ"ל את ההלוואה וקיבל את כל מניות ההסכם.

70.8 במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה כדלקמן:

עדכון שכרו החודשי של מנכ"ל החברה לסך של 120 אלפי ש"ח.

הענקת הלוואה למנכ"ל החברה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח לרכישת מניות של החברה, המוחזקות בנאמנות על פי ההסכם (להלן: "מניות ההסכם"). ההלוואה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים החל ממחצית חודש מרס 2012 ועד למחצית חודש מרס 2015 (להלן: "סכום הפירעון"). כל סכום פירעון יבוצע בדרך של מענק אשר המנכ"ל יהא זכאי לו (בכל מועד פירעון), בסכום השווה לסכום הפירעון. המסים החלים בגין המענק יחולו על החברה ויגולמו לשכרו של המנכ"ל. כנגד פירעון של כל סכום פירעון, יהיה המנכ"ל זכאי לקבל מניות ממניות ההסכם ב-4 מנות שוות. אם עבודתו של המנכ"ל תגיע לידי סיום מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת הלוואה, תעמוד יתרת הלוואה לפירעון מיידי, בדרך של העברת יתרת המניות שבידי הנאמן לחברה.

לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתו של המנכ"ל, ראו ביאור 26(ה)(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010. לפרטים בדבר מימוש כתבי אופציה על-ידי המנכ"ל ואישור תוכנית אופציות חדשה עבורו על-ידי דירקטוריון החברה, ראו סעיף 3.4 לעיל.

70.9 ביום 29.3.2007, אישר דירקטוריון החברה תוכניות להקצאת כתבי אופציה למנכ"ל, למנהלים בחברה ולמנהלי חברות בנות.

ביום 22.6.2010, אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאת כתבי אופציה לשישה מנהלים בכירים בחברה, על-פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 במסלול רווח הון עם נאמן. כתבי האופציה הוקצו ביום 29.8.2010.

לפרטים נוספים בדבר תוכניות להקצאת כתבי אופציה למנהלים בחברה ולמנהלי חברות בת, ראו ביאורים 26(ה)(2) ו-26(ה)(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010. לפרטים בדבר מימוש כתבי אופציה על-ידי מנהלים בחברה, ראו סעיף 3.5 לעיל.

## 71. הון חוזר

- 71.1. **מדיניות מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין בקבוצה:** מלאי מקרקעין לזמן קצר כולל מלאי מקרקעין שהקבוצה צופה כי תהליך בנייתם ומכירתם יסתיים בתקופת המחזור התפעולי הרגיל שלה (בעיקר 3 שנים).
- 71.2. **מדיניות החזקת מלאי חומרי גלם בקבוצה:** הקבוצה נוהגת להחזיק מלאי חומרי גלם בהיקף המינימאלי הנדרש לצורך פעילותה.
- 71.3. **מדיניות מלאי בתהליך בקבוצה:** לקבוצה מלאי בתהליך, קרי, מוצר בתהליך ייצור, בהתאם להזמנות בפועל.
- 71.4. **מדיניות מתן אחריות למוצרים בקבוצה:** הקבוצה, במסגרת התקשרויותיה, נותנת אחריות למוצריה ושירותיה על-פי הנדרש ממנה לפי דין ובהתאם להסכם עם הלקוח. האחריות היא אחריות טיב הכוללת החלפה או תיקון של המוצרים והמערכות, בהתאם למקרה.
- 71.5. **מדיניות אשראי:**
- אשראי ללקוחות:** תנאי האשראי של לקוחות הקבוצה נקבעים בדרך כלל על-פי תנאי המכרזים שבעקבותיהם נתקבלו העבודות, והם מושפעים מתנאי האשראי בשוק.
- בשנת 2010 עמדה תקופת האשראי הממוצעת בקבוצה על 60 עד 90 יום. ההיקף הממוצע של האשראי ללקוחות הקבוצה בשנת 2010 הסתכם בכ-453 מיליוני ש"ח ובשנת 2009 בכ-420 מיליוני ש"ח.
- אשראי מספקים:** בשנת 2010 עמדה תקופת האשראי הממוצעת שקיבלו חברות הקבוצה מספקיהן על 60 עד 90 יום. ההיקף הממוצע של האשראי מספקים לשנת 2010 הסתכם בכ-452 מיליוני ש"ח ובשנת 2009 בכ-393 מיליוני ש"ח.

## 72. נכסים לא מוחשיים

- 72.1. **סימני מסחר**
- בבעלות הקבוצה מספר סימני מסחר רשומים אשר רישומם מתחדש מעת לעת בהגיע מועד חידושם על-פי חוק. סימני המסחר העיקריים אשר החברה עושה בהם שימוש נכון למועד הדוח הינם כדלקמן:
- 72.1.1. סימן המסחר "אלקטרה" הרשום בישראל ובמספר מדינות בעולם.
- 72.1.2. סימן המסחר  סימן המסחר
- 72.1.3. בשנת 2010, ביצעה הקבוצה השקעות בסימני מסחר בסכומים שאינם משמעותיים.
- 72.2. **מערכת מחשוב**
- החל משנת 2007 מפעילה הקבוצה מערכת ERP, שהינה מערכת כלל ארגונית המרכזת את נושאי התפעול, מלאי, רכש, קבלני משנה, כספים ובקרת פרויקטים, תכנון ובקרה על משאבי אנוש וכיוצ"ב. המערכת נועדה לספק מידע לכלל חברות הקבוצה במגזר ולאפשר ניצול יתרונות לגודל וביצוע רכש מרכזי. המערכת מופעלת ברוב חברות הקבוצה בישראל.

להלן פירוט הסכמים מהותיים הנוגעים לקבוצה בכללותה:

73.1. במסגרת הסדר כולל בקבוצת אלקו, מעניקה אלקו לקבוצה שירותי ניהול הכוללים, בין היתר, חברות קבועה של דירקטורים מטעם אלקו בדירקטוריון החברה, כאשר אחד מהדירקטורים מטעם אלקו מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה ומלווה את מנכ"ל החברה באופן שוטף במגוון תחומים ובכלל זה בהתוויית מדיניות החברה. כמו כן מעניקה אלקו לקבוצה באמצעות מנהליה ליווי שוטף בתחום העיסקי והפיננסי הכולל: איתור הזדמנויות עסקיות עבור הקבוצה, השתתפות פעילה בדיוני האסטרטגיה של הקבוצה, מתן שירותי פיתוח עסקים, ומתן שירותי מזכירות חברה, ביקורת פנים, חשבונאות וכספים וכיוצ"ב. תמורת שירותי הניהול, משלמת החברה, דמי ניהול בשיעור של 6.5% מהרווח השנתי של החברה במאוחד, בניטרול רווחי או הפסדי הון, לפני מס. דמי הניהול משולמים רק אם קיים רווח כאמור ולא נקבע סכום מינימלי של דמי ניהול.

התמורה עבור כל השירותים שלעיל כלולה בדמי הניהול שמשלמת החברה לאלקו, והחברה אינה נושאת בתשלומים נוספים כלשהם – למעט החזר הוצאות ספציפיות שהוצאו על-ידי אלקו וניתנות לייחוס במישרין לחברה (סך הכספים המשולמים לאלקו בגין החזר הוצאות כאמור, אינו מהותי). תשלום דמי הניהול לאלקו הסתכם בשנת 2010 בסך של כ-12,017 אלפי ש"ח.

עד חודש ספטמבר 2009, נשאה אלקטרה-נדל"ן בחלקה בעלויות הניהול אשר משלמת החברה לאלקו לפי שיעור תרומתה היחסי לרווח המאוחד של החברה. בעקבות פיצולה של אלקטרה-נדל"ן מהחברה, עלויות הניהול של אלקטרה-נדל"ן משולמות על-ידיה ישירות לאלקו.

73.2. החברה קשורה בהסכם העסקה עם מנהלה הכללי. לפרטים ראו סעיף 70.6 לעיל.

73.3. בחודש אוגוסט 2005 אושר הסכם בין החברה לבין אלקטרה-נדל"ן, לפיו התחייבה אלקטרה-נדל"ן למסור לחברות הקבוצה את ביצוען של עבודות אלקטרו-מכניות, עבודות גמר ושירותי ניהול נכסים (להלן: "העבודות") בפרויקטים או בנכסים בישראל המבוצעים ומנוהלים בשליטה מלאה על-ידי אלקטרה-נדל"ן או על-ידי תאגידים שבשליטתה המלאה, למעט אם קיימת מניעה שאינה תלויה באלקטרה-נדל"ן, למסור את העבודות לקבוצה כאמור. כמו כן, התחייבה אלקטרה-נדל"ן לעשות כמיטב יכולתה למסור לקבוצה את ביצוען של העבודות בפרויקטים או בנכסים בישראל שאינם בשליטתה המלאה של אלקטרה נדל"ן, אם וככל שיהיה בידה לגרום לכך.

התמורה שתשולם לקבוצה בגין ביצוע העבודות כאמור, תהיה בהתאם לתנאי השוק כפי שיהיו מקובלים בעת מסירת העבודה, בהתחשב בכך שהקבוצה הינה גורם מקצועי מוביל בביצוע העבודות, והכל לאחר שאלקטרה-נדל"ן בחנה הצעות מחיר מגורמים נוספים. במקרה בו יתגלו חילוקי דעות תועבר המחלוקת לביור בין מנכ"ל החברה למנכ"ל אלקטרה-נדל"ן.

ההסכם הינו לתקופה של חמש עשרה שנה והעברת העבודות על-פיו הינה בכפוף לכך שהתשלום בגין כל פרויקט לא יעלה על סך של 20 מיליון דולר ארה"ב וסך כולל של 150 מיליון דולר ארה"ב לכל התקופה. תוקפו של ההסכם הינו כל עוד הצדדים להסכם נימנים על קבוצת אלקו.

נכון למועד הדוח היקף העבודות המבוצעות על-ידי הקבוצה בהתאם להסדר זה, אינו מהותי.

#### 74. מדיניות השקעות בניירות ערך סחירים

נכון למועד הדוח אין לקבוצה השקעות בניירות ערך סחירים.

#### 75. מימון

75.1 רכישת מלאי המקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה נעשית, לרוב, על-ידי חברות-בת המתאגדות לצורך רכישת הנכסים. יתרת ההון הנדרשת לקבוצה לצורך רכישת נכס ממומנת על-ידי הלוואות בכפוף להעמדת בטחונות או באמצעים העצמיים של הקבוצה.

75.2 להלן שיעורי הריבית (הנקובה) הממוצעת להלוואות אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה:

להלן פרטים אודות הלוואות לזמן קצר:

המלווה	בסיס הצמדה	יתרה למועד הדוח (באלפי ש"ח)	טווח שיעור ריבית (באחוזים)	יתרה ליום 31.12.2010 (באלפי ש"ח)
מקורות בנקאיים	ללא הצמדה	25,472	3.4-4.7	42,483
	דולר קנדי*	31,507	3.1	60,109
<b>סה"כ</b>		<b>56,979</b>		<b>102,592</b>

\* הלוואה מיועדת עבור אלקטרה נדל"ן בהתאם להסדר הפיצול ראו ביאור 1(ב)(2)(ב) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2010.

להלן פרטים אודות הלוואות לזמן ארוך:

המלווה	בסיס הצמדה	יתרה למועד הדוח (באלפי ש"ח)	טווח שיעור ריבית (באחוזים)	יתרה ליום 31.12.2010 (באלפי ש"ח)
מקורות בנקאיים	צמוד למדד	38,729	4.9-6.2	37,866
מקורות בנקאיים	אירו	5,284	4.6-4.8	5,030
מקורות בנקאיים	לא צמוד	183,000	3.4-5.3	182,212
מקורות לא בנקאיים*	צמוד למדד	391,282	5.0-5.9	381,898
<b>סה"כ</b>		<b>618,295</b>		<b>607,006</b>

\* גויסו על-ידי החברה בהנפקה של איגרות חוב רגילות (לא סחירות) לגורמים מוסדיים, מיום 22.10.2003 (סדרה ב') ומיום 19.4.2007 (סדרה ג').

75.3 **אשראי בריבית משתנה** – לקבוצה מספר הלוואות בישראל ובחו"ל ממקורות בנקאיים באשראי בריבית משתנה. האשראי נלקח במט"ח צמוד לליבור או לפריים של המטבע הרלוונטי, בתוספת מרווח קבוע לכל הלוואה והלוואה. האשראי הנ"ל משתנה בהתאם לשינויים בריבית הליבור או הפריים.

75.4 לפריים נוספים על האשראים שניתנו לקבוצה וכן בדבר מגבלות החלות על חברות הקבוצה בקבלת אשראי ראו ביאורים 16, 19 ו-20, לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

75.5 ביום 22.10.2003 ביצעה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים, של איגרות חוב (סדרה ב') של החברה בסכום כולל של 140.5 מיליון ש"ח. איגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים שווים ביום 23 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2007 עד 2013 (כולל). איגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.85%, צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2003. איגרות החוב (סדרה ב') אינן משועבדות בשעבוד כלשהו.

ביום 28.1.2009 נתנה מעלות תוקף לדירוג ilA לאיגרות החוב (סדרה ב') ולשינוי תחזית הדירוג של איגרות החוב (סדרה ב') מיציב לשלילי. הורדת תחזית הדירוג משקפת את הערכת מעלות כי ההאטה הכלכלית וההרעה בסביבה העסקית בה פועלת החברה עלולים להשפיע לרעה על הפרופיל הפיננסי של החברה.

ביום 10.9.2009 הכניסה מעלות את דירוג איגרות החוב (סדרה ב') ל-CreditWatch בשל הורדת דירוג איגרות החוב של אלקו, בעלת השליטה בחברה, וזאת עד לבחינה מעמיקה של השלכת דירוג איגרות החוב של אלקו על החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10.9.2009 (מס' אסמכתא 2009-01-228462).

ביום 14 באפריל, 2010 אשררה מעלות את הדירוג A של איגרות החוב (סדרה ב') של החברה והוציאה את הדירוג מ-Creditwatch עם השלכות שליליות. תחזית הדירוג הינה שלילית ומושפעת מדירוג חברת האם, אלקו החזקות (ilA-/Negative), וזאת עקב הקשר בין החברות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13.5.2010 (מס' אסמכתא 2010-01-479619).

75.6 ביום 19.4.2007 ביצעה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים, של איגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בסכום כולל של 400 מיליון ש"ח. איגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון ב-10 תשלומים שנתיים, ביום 22 בחודש אפריל של כל אחת מהשנים 2012 עד 2021 (כולל). איגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית של 5%<sup>45</sup>, שתשולם פעמיים בשנה ביום 22 לחודש אוקטובר וביום 22 לחודש אפריל של כל שנה, בעד התקופה של ששת החודשים שנסתיימו ביום האחרון שלפני אותו מועד, החל מיום 22.10.2007 ועד ליום 22.4.2021 (כולל), צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מרץ 2007. איגרות החוב (סדרה ג') דורגו על-ידי מידרוג בדירוג של (Aa3) ומיום 1.5.2007 הן רשומות למסחר ברצף מוסדיים.

ביום 13.8.2008, נוכח שיפור בפרמטרים עסקיים והצהרת החברה על מדיניות המגבילה את היקף ההשקעות בייזום נדל"ן, תוך שמירה על כרית מזומנים, החליטה מידרוג להסיר את אופק הדרוג השלילי ולהעמיד את אופק הדרוג על יציב. ביום 28.1.2010 אישרה מידרוג מחדש את דירוג החברה כ-(A1) באופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28.1.2010 (מס' אסמכתא 2010-01-368730). ביום 14.2.2011 אישרה מידרוג מחדש את דירוג החברה כ-(A1) באופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13.2.2011 (מס' אסמכתא 2011-01-04712423).

75.7 ביום 23.10.2009 וביום 24.10.2010 פרעה החברה קרן שנתית בסך של כ-20,070 אלפי ש"ח ע.נ. בכל שנה מתוך איגרות החוב (סדרה ב'). סכום זה הינו צמוד למדד וביום התשלום עמד על סך של כ-22,524 וכ-23,061 אלפי ש"ח בהתאמה.

<sup>45</sup> במידה שאיגרות החוב (סדרה ג') יירשמו למסחר, תחול ירידה של 0.3% בשיעור הריבית השנתית של איגרות החוב (סדרה ג') והן תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 4.7%.

75.8 בשנים 2008 ו-2009, ביצעה החברה, לרבות באמצעות חברה בת, רכישה עצמית של 2,148 אלפי ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ב'), ו-165,683 אלפי ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ג') בסכום כולל של כ-139,884 אלפי ש"ח. כתוצאה מהרכישות כאמור רשמה החברה בשנים 2008 ו-2009 רווח לפני מס של כ-38 מיליון ש"ח וכ-2.2 מיליון ש"ח, בהתאמה. ביום 6.9.2009 מכרה חברת הבת 39,057 אלפי ערך נקוב של איגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בתמורה כוללת של כ-44.3 מיליון ש"ח, בהתאם נכללה במועד המאזן התחייבות, בגין איגרות החוב שנמכרו על-ידי חברת הבת כאמור. איגרות החוב אשר נרכשו על-ידי החברה, כ-1,953 אלפי ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ב'), וכ-126,626 אלפי ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ג'), בוטלו עם רכישתן, והן נמחקו מהמסחר ברצף המוסדיים ולא תונפקנה מחדש על-ידי החברה.

75.9 **להלן סכומי פירעון הקרן של איגרות החוב של החברה (סדרה ב' ו-ג') לשנים הבאות עד תום תקופת הפירעון :**

איגרות החוב <sup>46</sup>		
שנים	סדרה ב'	סדרה ג'
2011	23,108	---
2012	23,101	31,259
2013	23,100	31,259
2014	---	31,259
2015 עד 2021	---	218,812
<b>סה"כ</b>	<b>69,309</b>	<b>312,589</b>

75.10 במהלך השנים 2008-2010 התקבל במגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום, אשראי שניתן במסגרת ליווי בנקאי לפרויקטים בהקמה, בסכום כולל (נכון ליום 31.12.2010) של כ-30.5 מיליון ש"ח בריבית משתנה מתאגידים בנקאיים בתנאי Non Recourse (הלוואה ללא זכות חזרה ללווה), כאשר הנכס, המבנה המוקם עליו ותקבולי הפרויקט משמשים כבטוחה.

#### **76. שעבודים**

76.1 על חלק מחברות-הבת של הקבוצה בישראל רובצים שעבודים קבועים ושוטפים, ללא הגבלת סכום, להבטחת התחייבויותיהן.

לפרטים נוספים בדבר שעבודים ראו ביאור 25(ד) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

#### **76.2 ערביות**

במסגרת פעילותה של הקבוצה נדרשת הקבוצה מעת לעת להעמיד ערביות לטובת צדדים שלישיים.

לפרטים בדבר ערביות ראו ביאור 25(ג) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

<sup>46</sup> סכומי הפירעון צמודים למדד המחירים לצרכן. הסכומים שלהלן חושבו והוצמדו למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע במועד הדוחות הכספיים (חודש נובמבר 2010) והם יעודכנו במועד כל תשלום בהתאם לשינוי במדד.

## חוקי המס החלים על הקבוצה

77.1

**שיעורי המס החלים על הכנסות חברות הקבוצה בישראל**

שיעור מס החברות בישראל עומד על 25%. במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009 נקבעה בין השאר הפחתה הדרגתית של שיעורי מס החברות החל משנת 2011 כך ששיעור מס החברות יהיה 24% בשנת 2011, 23% בשנת 2012, 22% בשנת 2013, 21% בשנת 2014, 20% בשנת 2015 ו-18% בשנת 2016.

**חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985**

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 (להלן: "חוק התיאומים"), המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת החל משנת 2008.

**רווחי/הפסדי הון**

שיעור המס שיחול על רווח הון בידי חבר בני אדם הינו בהתאם לשיעור מס החברות כמפורט לעיל.

**מיסוי הכנסות מדיבידנד**

בהתאם להוראות סעיף 126 ב' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), לא תיכלל בחישוב ההכנסה החייבת של החברה הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות בישראל.

דיבידנד המתקבל בידי החברה מיישות זרה יתחייב בידיה בישראל בשיעור מס של 25%, תוך מתן זיכוי בגין המס שנוכה במקור בחו"ל ביחס לאותו דיבידנד. עודף מס שנוכה במקור בחו"ל בגין הדיבידנד (זיכוי ישיר) ניתן להעברה לשנים הבאות בזו אחר זו וזאת לאורך תקופה שלא תעלה על 5 שנים.

יחד עם זאת, לבקשת החברה ובהתקיים תנאים מסוימים, החברה רשאית לבחור בחלופה לפיה יוטל מס בשיעור מס חברות (25% בשנת 2010) ביחס להכנסה ברוטו ממנה חולק הדיבידנד (סכום הדיבידנד נטו שחולק בתוספת המס שנוכה במקור ומס החברות הזר ששולם בגינו), תוך קבלת זיכוי הן בגין המס הזר ששולם על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד בישות הזרה (זיכוי עקיף), והן בגין המס שנוכה במקור בחו"ל ביחס לאותו דיבידנד. נציין, כי זיכוי עקיף ניתן עד לשתי רמות בלבד ובתנאים מסוימים בכפוף להוראות הדין בישראל. עודף מס חברות זר ששולם (זיכוי עקיף) לא ניתן להעברה לשנים הבאות ולפיכך אינו בר קיזוז בישראל.

### **רווחי/הפסדי הון ממכירת מניות של חברות בנות**

רווח הון יריאלי שנבע לחברה ממכירת החזקותיה הישירות באחת או יותר מהחברות הזרות בקבוצה יתחייב בידיה במס בישראל, תוך קבלת זיכוי מהמס הזר ששולם בחו"ל בגין רווח ההון מאותה מכירה ובכפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס הרלוונטית.

לפרטים נוספים בדבר חוקי המס החלים על הקבוצה, ראו ביאור 33(א) ו-33(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

#### **77.2 שומות סופיות**

ביום 21.10.2010 חתמה החברה על הסכם שומות מס הכנסה לגבי שנות המס 2005, 2006, 2007 ו-2008 (להלן: "**ההסכם**"). בהתאם להסכם נקבע כדלקמן:

לחברה תנבע הכנסה חייבת מצטברת מעסק בסך של כ-67.2 מיליון ש"ח לעומת הכנסה חייבת מצטברת מעסק לאותן השנים, כפי שהוצהר על-ידי החברה בסך של כ-15.9 מיליון ש"ח;

הותר לחברה בניכוי בשנת 2009 סך של 5 מיליוני ש"ח;

הפסדים בסך של כ-31 מיליון ש"ח שנצברו בגין השקעת החברה במניות חפציבה דיור ואחזקות בע"מ (להלן: "חפציבה") ואשר נתבעו בשנת המס 2007 לא הותרו. הפסדים אלה הותרו בניכוי בשנים 2008 (19 מיליון ש"ח) ו-2009 (12.3 מיליון ש"ח).

עסקת העברת ההשקעה באיגרת חוב של חפציבה בסך של כ-53 מיליון ש"ח מאלקטרה השקעות לחברה בשנת 2007 בוטלה, ונקבע כי אג"ח חפציבה יהיו בבעלות אלקטרה השקעות. כמו כן נקבע בהסכם כי החברה רשאית לקבל דיבידנד בסך של 31.2 מיליון ש"ח מחברת Electech Holdings B.V. (שמקורו ב- (2007) Ltd (OTS Omni Trading Services Marshall)) ללא כל חבות מס בישראל. כתוצאה מהאמור לעיל נבעה לחברה תוספת חבות במס מצטברת בסך של כ-9.2 מיליון ש"ח.

לפרטים ראו ביאור 33(ג) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

#### **77.3 תיאור השלכות דיני המס החלים על חברות קשורות מהותית לתאגיד המאגדות בחו"ל והתייחסות לאמנה למניעה כפל מס**

להלן סקירה תמציתית של היבטי מיסוי שונים בהתאם לדין הקיים באשר להכנסות החברה מהחזקת נכסים בחו"ל. השליטה והניהול על הישויות הזרות בקבוצה מופעלים מחוץ לישראל, וקיימת מהות כלכלית אמיתית לכל אחת מהישויות הזרות.

ביום 1 בינואר 2003 נכנס לתוקפו תיקון 132 לפקודה, אשר במסגרתו שונתה שיטת המיסוי בישראל לגבי תושבי ישראל (חברות ויחידים) ביחס להכנסות פרותיות משיטת מיסוי אשר בעיקרה הייתה טריטוריאלית לשיטת מיסוי פרסונאלית. לאחר התיקון לפקודה תושבי ישראל חייבים במס בישראל על הכנסותיהם על בסיס כלל עולמי. בהתאם לכך, הכנסותיהם של תושבי ישראל המופקות או נצמחות מחוץ לישראל חייבות במס בישראל ויחולו, בין היתר, הכללים הבאים:

- בהתאם להוראות סעיף 126 ב' לפקודה, לא תיכלל בחישוב ההכנסה החייבת של החברה הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות בישראל.

- דיבידנד המתקבל בידי החברה מישות זרה יתחייב בידיה בישראל בשיעור מס של 25%, תוך מתן זיכוי בגין המס שנוכה במקור בחו"ל על הדיבידנד. עודף מס שנוכה במקור בחו"ל בגין הדיבידנד (זיכוי ישיר) ניתן להעברה לשנים הבאות בזו אחר זו וזאת לאורך תקופה שלא תעלה 5 שנים.

- יחד עם זאת, לבקשת החברה ובהתקיים תנאים מסוימים, החברה רשאית לבחור בחלופה לפיה יוטל מס בשיעור מס חברות (25% בשנת 2010 יורד בהדרגה עד ל-18% בשנת 2016) ביחס להכנסה המגולמת ממנה חולק הדיבידנד (סכום הדיבידנד שחולק בתוספת מס החברות הזר ששולם בגינו), תוך קבלת זיכוי הן בגין המס הזר ששולם על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד בישות הזרה (זיכוי עקיף), והן בגין המס שנוכה במקור בחו"ל ביחס לאותו דיבידנד. נציין, כי זיכוי עקיף ניתן עד לשתי רמות בלבד ובתנאים מסוימים. עודף מס חברות זר ששולם (זיכוי עקיף) לא ניתן להעברה לשנים הבאות ולפיכך אינו בר קיזוז בישראל.

במסגרת תיקון 132 לפקודת מס הכנסה הוסף משטר מיסוי חדש בדבר חברה נשלטת זרה (להלן: "חנ"ז"). הוראות החנ"ז קובעות, כי רווחיה הפסיביים הבלתי מחולקים של חנ"ז בשנת מס יראו אותם כאילו חולקו לתושבי ישראל שהינם בעלי השליטה בה, כ"דיבידנד רעיוני". דיבידנד כאמור יתחייב במס בידי "בעלי השליטה" לפי גובה חלקם היחסי ברווחים הפסיביים הבלתי מחולקים של החנ"ז (להלן "רווחים שלא שולמו").

לעניין שיעורי המס שיחולו בישראל ביחס להכנסות מדיבידנד רעיוני, יחולו השיעורים והמנגנונים המפורטים לעיל.

"חברה נשלטת זרה" הינה חברה תושבת חוץ אשר לגביה מתקיימים התנאים המצטברים שלהלן:

- הזכויות בה אינן רשומות למסחר בבורסה או שהן רשומות בחלקן והוצעו לציבור פחות מ-30% מהזכויות.

- רוב הכנסתה של החברה בשנת המס או רוב רווחיה נובעים מהכנסות פסיביות.

- שיעור המס החל על הכנסותיה הפסיביות במדינת החוץ אינו עולה על 20%.

- למעלה מ-50% באחד או יותר מאמצעי השליטה בחברה מוחזקים, במישרין או בעקיפין, בידי תושבי ישראל, או שלמעלה מ-40% באחד או יותר מאמצעי השליטה בה מוחזקים בידי תושבי ישראל שביחד עם קרוב של אחד או יותר מהם שהוא תושב חוץ מחזיקים בלמעלה מ-50% באחד או יותר מאמצעי השליטה בה

יצוין כי, במידה והרווחים שלא שולמו של החברה הנשלטת הזרה נובעים מרווחים שמקורם בדיבידנד שנתקבל מחברה זרה אחרת ששולם עליהם מס בשיעור העולה על 20%, הרי שהם ימועטו מחישוב "רווחים שלא שולמו" לצורכי משטר החנ"ז.

### 77.3.1 החזקות בקבוצת אלקטרה-השקעות

לאלקטרה-השקעות חברה בת אשר התאגדה בקפריסין ואשר ביצעה השקעה במספר חברות זרות הפעילות בתחום הנדל"ן. יצוין כי החל מינואר 2011 החברה תושבת הולנד לצורכי מס (לגבי דיני המס בהולנד ראה סעיף 77.3.2 המתאר את המיסוי ברמת Electech).

## קפריסין

בהתאם להוראות הדין הפנימי בקפריסין, דיבידנדים ורווחי הון המתקבלים בידי חברה קפריסאית ביחס להשקעה בחברות זרות הינם פטורים ממס בקפריסין וכן ממס הגנה בכפוף לתנאים מסוימים.

חלוקת דיבידנד מהחברות הקפריסאיות אינה כפופה לניכוי מס במקור בקפריסין בהתאם להוראות הדין בקפריסין. יצוין, כי אי חלוקת דיבידנד בין החברות הקפריסאיות, עשויה לגרום לייחוס דיבידנד רעיוני להכנסתה של החברה הקפריסאית המחזיקה בחברה קפריסאית נוספת, אם במשך שנתיים מתום שנת המס שבה חולק דיבידנד לאחרונה, לא חולקו לפחות 70% מהרווחים החשבונאיים לאחר מס כדיבידנד. על הדיבידנד הרעיוני, בגובה 70% מהרווחים שלא חולקו, יחול מס הגנה בשיעור של 15%.

## רוסיה

שיעור מס החברות ברוסיה הינו 20%. הוצאות ריבית לצד קשור, במקרים מסוימים, אמורות להיות כפופות לכללי מימון דק לפיהם תותרנה הוצאות אלה בניכוי ברוסיה רק במידה ונשמר יחס הון לחוב של 3:1.

כמו כן, פורסמו מגבלות סטטוטוריות בדבר שיעור הריבית המקסימלי שניתן לחייב בשנת המס 2011.

רווח הון ממכירת נכסים כפוף למס בשיעור של כ-20%. בנוסף, מכירת נכסים אמורה להיות כפופה למע"מ בשיעור של 18%.

רווח הון ממכירת מניות של חברה רוסית בידי חברה תושבת קפריסין אמור להיות פטור ממס ברוסיה מכוח הוראות האמנה למניעת כפל מס בין קפריסין לרוסיה. יחד עם זאת בהתאם לפרוטוקול החדש לאמנת המס בין קפריסין ורוסיה (אשר עדיין לא אושרר ולפיכך עדיין לא נכנס לתוקפו), רווח הון הנובע ממכירת מניות של חברה רוסית אשר למעלה מ- 50% מנכסיה הינם נדל"ן ברוסיה צפוי להיות מחויב במס בשיעור של 20%, אולם שינוי זה לא צפוי לחול לפני ה- 1 בינואר 2015 (ארבע שנים מתום שנת המס בה אושרר הפרוטוקול).

חלוקת דיבידנד מרוסיה לקפריסין אמורה להיות כפופה לניכוי מס במקור בשיעור מופחת של 10% בהתאם להוראות האמנה למניעת כפל מס בין רוסיה לקפריסין, ואף לשיעור נמוך יותר של 5% אם בנוסף לתנאי האמנה בעל המניות תושב קפריסין השקיע ישירות בהון החברה הרוסית לא פחות מ-\$100,000.

## בולגריה

שיעור מס החברות בבולגריה הינו 10%. הוצאות ריבית על הלוואות מצד קשור מותרות בניכוי בבולגריה בכפוף לכללי מימון דק אשר לפיהם יש לשמור על יחס הון לחוב של 3:1. כמו כן לא יותרו בניכוי הוצאות ריבית (נטו) הגבוהות מ-75% מהרווח החשבונאי של החברה לפני הפחתת הוצאות הריבית.

רווח הון ממכירת נכסים אמור להיות כפוף למס בשיעור של 10%. בנוסף, מכירת נכסים כפופה, במקרים מסוימים, למס העברה בשיעור הנע בין 0.1% ל-3% התלוי במיקום הנכס. רווח הון בגין מכירת מניות של חברה בולגרית בידי חברה תושבת קפריסין אמור להיות כפוף למס בבולגריה בשיעור של 10%.

חלוקת דיבידנד מבולגריה לקפריסין אמורה להיות פטורה מניכוי מס במקור בבולגריה בכפוף לתנאים מסוימים וחלוקת דיבידנד להולנד אינה כפופה לניכוי מס במקור בכפוף לכך שמתקיימים תנאי הדירקטיבה בעניין חברה אם חברה בת.

### רומניה

שיעור מס החברות ברומניה הינו 16%. הוצאות ריבית על הלוואות מצד קשור מותרות בניכוי ברומניה בכפוף לכללי מימון דק אשר לפיהם יש לשמור על יחס הון לחוב של 3:1. באופן כללי, סך כל הוצאות הריבית על הלוואות במט"ח (למעט הלוואות ממוסדות בנקאיים) שיתרו בניכוי לא יעלה על שיעור הריבית הסטטוטורי (6% בשנת 2010).

רווח הון ממכירת מניות של חברה רומנית בידי חברה תושבת קפריסין אמור להיות פטור ממס ברומניה מכוח הוראות האמנה למניעת כפל מס בין קפריסין לרומניה, ורווח הון בידי חברה הולנדית המוכרת מניות בחברה רומנית פטור מכוח אמנת המס (בהתקיים תנאים מסוימים).

חלוקת דיבידנד מרומניה לקפריסין אמורה להיות פטורה מניכוי מס במקור ברומניה בכפוף לתנאים מסוימים, וחלוקת דיבידנד להולנד אינה כפופה לניכוי מס במקור בכפוף לכך שמתקיימים תנאי הדירקטיבה בעניין חברה אם חברה בת.

### פולין

שיעור מס החברות בפולין הינו 19%. במקרים מסוימים יחולו בפולין כללי מימון דק, לפיהם יותרו בניכוי הוצאות ריבית בגין הלוואות מצד קשור רק במידה ונשמר יחס הון לחוב של 3:1.

רווח הון ממכירת נכסים אמור להיות כפוף למס בשיעור של 19%. בנוסף, מכירת נכסים כפופה, במקרים מסוימים, למס עסקאות בשיעור של 2% או לחילופין מע"מ בשיעור של 7% או 22%. רווח הון ממכירת מניות של חברה פולנית בידי חברה תושבת קפריסין אמור להיות פטור ממס בפולין מכוח הוראות האמנה למניעת כפל מס בין קפריסין לפולין. כמו כן, ברוב המקרים התמורה מהמכירה כאמור אמורה להיות כפופה למס עסקאות בשיעור של 2%. רווח הון בידי חברה הולנדית המוכרת מניות בחברה פולנית (לרבות בחברה שרוב נכסיה נדל"ן) – פטורה מכוח אמנת המס (בהתקיים תנאים מסוימים).

חלוקת דיבידנד מפולין לקפריסין אמורה להיות פטורה מניכוי מס במקור בפולין בכפוף לתנאים מסוימים, וחלוקת דיבידנד להולנד אינה כפופה לניכוי מס במקור בכפוף לכך שמתקיימים תנאי הדירקטיבה בעניין חברה אם חברה בת.

## **לטביה**

שיעור מס החברות בלטביה הינו 15%. באופן כללי, לא תותר כהוצאה ריבית החורגת מהסכום המתקבל על-ידי נוסחת חישוב סטטוטורית.

רווח הון ממכירת נכסים אמור להיות כפוף למס בשיעור של 15%. רווח הון ממכירת מניות של חברה לטבית בידי חברה תושבת קפריסין אינו כפוף למס בלטביה, אולם כאשר רוב נכסיה של החברה הלטבית הינם נכסי נדלן יחול מס בשיעור 2%. רווח הון בידי חברה הולנדית המוכרת מניות בחברה לטבית (לרבות בחברה שרוב נכסיה נדל"ן) – פטורה ממס בלטביה.

חלוקת דיבידנד מלטביה לקפריסין אמורה להיות פטורה מניכוי מס במקור בלטביה בכפוף לתנאים מסוימים, וחלוקת דיבידנד להולנד גם כן פטורה מניכוי מס במקור בלטביה בכפוף לתנאים מסוימים.

## **ליטא**

שיעור מס החברות בליטא הינו 15% הוצאות ריבית מותרות בניכוי בליטא בכפוף לכללי מימון דק אשר לפיהם יש לשמור על יחס הון לחוב של 4:1 (בתנאים מסוימים לא יחול כלל).

רווח הון ממכירת נכסים אמור להיות כפוף למס בשיעור של 15%. רווח הון בגין מכירת מניות של חברה ליטאית בידי חברה תושבת קפריסין אמור להיות פטור ממס בליטא, ורווח הון בידי חברה הולנדית המוכרת מניות בחברה ליטאית (לרבות בחברה שרוב נכסיה נדל"ן) – פטור גם כן ממס בליטא.

חלוקת דיבידנד מליטא לקפריסין חייבת בניכוי מס במקור בשיעור של 15%, יחד עם זאת, בתנאים מסוימים עשוי לחול פטור מניכוי מס במקור במידה ו- 10% לפחות מזכויות ההצבעה במניות מוחזקות לפחות 12 חודשים. כמו כן חלוקת דיבידנד להולנד כפופה לניכוי מס במקור בשיעור 5% (בתנאים מסוימים בהתאם לאמנת המס עם ליטא) ואף לפטור מלא בכפוף לכך ש- 10% לפחות מזכויות ההצבעה במניות החברה הליטאית מוחזקות לפחות 12 חודשים.

## **החזקות בקבוצת Electech**

Electech, חברה הולנדית המוחזקת במלואה על-ידי החברה. Electech משקיעה במספר חברות זרות הפעילות בתחום האלקטרו מכני.

להלן פירוט עיקרי היבטי המס החלים במדינות השונות:

## **הולנד**

שיעור המס הרגיל בהולנד, החל בין היתר על דיבידנדים ועל רווחי הון הינו 25.5% והחל משנת 2011: 25% (שיעור של 20% חל על ה- 200 אלפי היורו הראשונים). דיבידנדים ורווחי הון עשויים להיות פטורים ממס חברות בהולנד, בהתאם לפטור ההשתתפות ההולנדי (Participation Exemption) ובהתקיים תנאיו.

פטור ההשתתפות ההולנדי חל על החזקות בשיעור 5% לפחות שאינן מסווגות כחברות פורטפוליו (כהגדרתן בחוק ההולנדי) או כקרנות השקעה פטורות כהגדרתן בחוק המס ההולנדי. כחריג לכלל, פטור ההשתתפות חל גם על החזקות המסווגות כחברות פורטפוליו בהתקיים אחד מן התנאים הבאים:

- החברה המוחזקת כפופה למס בשיעור של 10% ומעלה
- 50% או יותר מנכסיה של החברה המוחזקת אינם מסווגים כהשקעות פורטפוליו הנהנות משיעור מס נמוך (קטן מ-10%). באופן כללי, נכסי נדל"ן אינם נחשבים להשקעות פורטפוליו.

### **בלגיה**

שיעור מס החברות בבלגיה הינו 33.99%. שיעורי מס אחרים עשויים לחול בתנאים מסוימים. בתנאים מסוימים, הוצאות הריבית תותרנה בניכוי בבלגיה בכפוף לכללי מימון דק אשר לפיהם יש לשמור על יחס הון לחוב של 7:1. רווח הון ממכירת נכסים בבלגיה אמור להיות כפוף למס בשיעור מס החברות הרגיל. רווח הון ממכירת מניות של חברה בלגית בידי חברה תושבת הולנד אמור להיות פטור ממס בבלגיה בהתאם להוראות הדין המקומי.

חלוקת דיבידנד מבלגיה להולנד אמורה להיות פטורה מניכוי מס במקור בבלגיה במקרים מסוימים.

### **בלארוס**

שיעור מס החברות בבלרוס הינו 24% וכן קיים היטל על פיתוח טריטוריאלי בשיעור 3%, כך ששיעור המס האפקטיבי הינו 26.28%. החל מינואר 2011 בוטל ההיטל על פיתוח טריטוריאלי. בבלרוס לא קיימים חוקי מימון דק, אולם קיימות מגבלות כלליות אחרות בחוק. רווח הון ממכירת נכסים בבלרוס אמור להיות כפוף למס בשיעור 26.28% (24% החל מינואר 2011 עם ביטולו של ההיטל על פיתוח טריטוריאלי). רווח הון ממכירת מניות של חברה בלרוסית בידי חברה תושבת הולנד אמור להיות פטור ממס בבלרוס בהתאם לאמנת המס עם הולנד.

חלוקת דיבידנד מבלרוס להולנד כפופה לניכוי מס במקור בשיעור 5% בהתאם לאמנת המס עם הולנד, תחת ההנחה של החזקה של לפחות 25%, ובתנאים מסוימים אף פטורה לגמרי מניכוי מס במקור בבלרוס.

### **ניגריה**

שיעור מס החברות בניגריה הינו 30%. חברה ניגרית נדרשת לשלם מס מינימלי במקרים בהם המס המינימלי גבוה מחבות המס הרגילה.

רווח הון ממכירת נכסים אמור להיות כפוף למס בשיעור של 10%. רווח הון ממכירת מניות של חברה בניגריה בידי חברה תושבת איי מארשל אינו כפוף למס בניגריה.

חלוקת דיבידנד מניגריה לאיי מארשל אמורה להיות כפופה לניכוי מס במקור בשיעור של 10% בניגריה.

לעניין היבטי המס בניגריה ואיי מארשל, ראו ביאור 33(ב)3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

### **בולגריה**

ראו לעיל סעיף 77.3.1 בעניין שיעור מס החברות, כללי מימון דק ורווח הון ממכירת נכסים.

רווח הון בגין מכירת מניות של חברה בולגרית בידי חברה תושבת הולנד אמור להיות פטור ממס בבולגריה.

חלוקת דיבידנד מבולגריה להולנד אמורה להיות פטורה מניכוי מס במקור בבולגריה בכפוף לתנאים מסוימים.

### **אנגליה**

שיעור מס החברות באנגליה הינו 28%. שיעורי מס אחרים עשויים לחול בתנאים מסוימים. הוצאות ריבית הינן מותרות בניכוי בכפוף לכללי מחירי העברה, היינו הוצאות מימון על הלוואות מצדדים קשורים יותרו בניכוי במידה והינם בתנאי שוק רגילים.

רווח הון ממכירת נכסים באנגליה אמור להיות כפוף למס בשיעור מס החברות הרגיל. רווח הון ממכירת מניות של חברה אנגלית בידי חברה תושבת הולנד אמורה להיות פטור ממס באנגליה מכוח הוראות האמנה למניעת כפל מס בין הולנד לאנגליה.

חלוקת דיבידנד מאנגליה להולנד אמורה להיות פטורה מניכוי מס במקור באנגליה בהתאם לדין המקומי.

### **רומניה**

ראו סעיף 77.3.1 לעיל.

**77.4. הסיבות לשוני בין שיעור המס התיאורטי של הקבוצה לשיעור המס האפקטיבי שלה**

לסיבות לשוני בין שיעור המס האפקטיבי של הקבוצה לשיעור המס התיאורטי ראו ביאור 33(ו) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

**77.5. הפסדים צבורים לצורכי מס**

לפרטים ראו ביאור 33(ז) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

## 78. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים ראו ביאור 25(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010.

## 79. יעדים ואסטרטגיה עסקית

האסטרטגיה הבסיסית של הקבוצה הינה לספק פתרון כולל, תחת קורת גג אחת, להקמה ניהול והפעלה של פרויקטים ומתקנים בתחום התעשייה והתשתית, ופיתוח והקמה של נדל"ן בייזום. עם גידול הקבוצה למימדיה הנוכחיים, הותאמה המדיניות של הקבוצה לאסטרטגיה ארוכת טווח, המתרכזת, בין היתר, בהרחבת פעילות מגזר שירות אחזקה וסחר תוך שמירה על מובילות שוק בתחום האלקטרו-מכאני, כדלקמן:

79.1 שימור וטיפוח מעמדה המוביל של הקבוצה בשוק בתחומים בהם היא פעילה.

79.2 מיקוד פעילות הקבוצה בתחום הבנייה והתשתיות והרחבת סל הפתרונות שמספקת החברה החל בשלב הייזום, עבור לשלב ההקמה והבנייה עד לשלב התפעול וההחזקה של נכסי נדל"ן, תוך הגדלת היקף תיקי השירות ללקוחות.

79.3 מיקוד פעילויות הקבוצה בתחומים:

- "אלקטרה בניה" – קבלן בניה ראשי להקמה של מבני ציבור, בנייני משרדים, בתי מלון וכיוצ"ב.
- "אלקטרה מערכות משולבות" – במסגרתה מציעה הקבוצה שירותי קבלנות ראשית אלקטרו מכנית;
- אלקטרה FM – במסגרתה מעניקה החברה שירותי ניהול ותחזוקה כוללים למבנים ולמתקנים.

79.4 הרחבת הפעילות בפרויקטים בתשתיות לאומיות, הן בתור יזם והן כקבלן מבצע, כולל פרויקטי BOT ו-PFI, לרבות בתחום האנרגיה החלופית ("אלקטרה פאזור"), בדגש על אנרגיה מתחדשת ממקורות לא קונבנציונליים המהווה תחום מתפתח בעל פוטנציאל צמיחה גבוה.

79.5 המשך השבחת נכסי נדל"ן לייזום.

79.6 הגדלת תזרים המזומנים של הקבוצה.

79.7 שימור כוח האדם האיכותי בקבוצה.

יובהר, כי קביעת יעדי החברה ותוכניתיה האסטרטגיות מתבססות על הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב המשקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת, בין היתר, במידה שתחול הידרדרות נוספת במצב המשקים בהם פועלת החברה ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם.

## 80. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

צפי החברה לשנה הקרובה, הינו כי הקבוצה תשמר את מעמדה המוביל בישראל בתחום השירותים לבניה ותשתיות תוך ניצול איתנותה הפיננסית למציאת הזדמנויות עסקיות בתחום ליבת העסקים של הקבוצה.

יובהר כי ציפיות החברה בקשר עם התפתחותה בשנה הקרובה, מתבססות על הערכות החברה בהתחשב בניסיון העבר, הערכות שונות ביחס למצב המשקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה, כגון, המצב הביטחוני בישראל ומצב המשקים האחרים בהם פועלת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות הקבוצה, וזאת, בין היתר, במידה שתחול הידרדרות במצב הביטחוני והכלכלי במשקים בהם פועלת הקבוצה, ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם.

## 81. מידע בדבר שינויים מהותיים בעסקי התאגיד לאחר יום 31.12.2010

לא חלו שינויים מהותיים בעסקי התאגיד לאחר יום 31.12.2010.

## 82. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

82.1. להלן פרוט המגזרים הגיאוגרפיים העיקריים שבהם פועלת הקבוצה ולצידם הפעילויות העיקריות שהקבוצה מקיימת בהם:

82.1.1. ישראל – התקנה ושירות של מערכות אלקטרו-מכניות למבנים ותשתיות, עבודות בניה, ניהול מבנים, ייזום נדל"ן, ייצור מערכות מיזוג אוויר ולוחות חשמל וייצור ושיווק גופי תאורה.

82.1.2. אירופה – ייזום נדל"ן, והתקנה ושירות של מערכות מיזוג אוויר והתקנת מערכות חשמל וצנרת.

82.1.3. אפריקה – התקנה ושירות של מערכות אלקטרו מכניות של מבנים ותשתיות.

82.2. להלן מידע כספי לגבי הכנסות מחיצוניים לשנים 2008-2010 (באלפי ש"ח). ההכנסות מחיצוניים הוקצו למגזרים הגיאוגרפיים השונים על בסיס מיקום הלקוחות:

2008	2009	2010	
1,787,627	1,860,432	2,088,155	ישראל
412,857	425,187	462,640	אירופה
216,185	241,168	283,354	אפריקה
<b>2,416,669</b>	<b>2,526,787</b>	<b>2,834,149</b>	סה"כ

82.3. להלן מידע כספי לגבי סך הנכסים של המגזרים הגיאוגרפיים ליום 31.12.2010 וליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח). סך הנכסים הוקצו למגזרים הגיאוגרפיים השונים על בסיס מיקום הנכסים:

31.12.2009	31.12.2010	
1,574,903	1,707,167	ישראל
702,693	707,912	אירופה
191,029	190,340	אפריקה
<b>2,468,625</b>	<b>2,605,419</b>	<b>סה"כ</b>

82.4. להלן התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים שהובאו לעיל:

**82.4.1. התפתחויות בהכנסות מחיצוניים**

עיקר הגידול בהכנסות בתקופת הדוח מתייחס למגזר תשתיות ופרויקטים למבנים בישראל (בעיקר מפעילות הבניה).

**82.4.2. התפתחויות בסך הנכסים**

בשנת הדוח לא חלו התפתחויות מהותיות בסך הנכסים של הקבוצה, למעט בשל פיצול מגזר הנדל"ן המניב, לפרטים ראו סעיף 1.5 לעיל.

**83. דיון בגורמי סיכון**

הקבוצה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכלכלית הכללית, מהמאפיינים הייחודיים של הענפים בהם היא פועלת וגורמי סיכון הייחודיים לה:

**83.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים**

**83.1.1. סיכונים משקיים**

- כמפורט לעיל, אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה הינו ביצוע פרויקטים מורכבים בהיקפים גדולים של מערכות אלקטרו מכניות, עבודות בניה וגמר בישראל ובחו"ל. עקב כך הכנסות הקבוצה תלויות בגורמים חיצוניים כגון: שיעורי הצמיחה בישראל ובמדינות בחו"ל בהן החברה פעילה, היקף הפעילות בבניית משרדים ובניה שלא למגורים ומדיניות הממשלה ביחס להשקעות בתשתית. גורמים אלה משפיעים על היקף ההשקעות, היקף קבלת עבודות, מחירי ההזמנות והתשומות בשוק. מיתון בפעילות הכלכלית בישראל וכן הגדלת הגרעון בתקציב המדינה עלולים להשפיע על פעילות הקבוצה ורווחיותה.
- כמו כן, עוסקת הקבוצה בתחום הנדל"ן בישראל ובחו"ל. תחום זה מושפע משיעורי הצמיחה וממדיניות הריבית במדינות בהן פועלת הקבוצה.

### 83.1.2 סיכויי ריבית

החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים הנושא ריבית בשיעור משתנה. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בישראל עשויים להשפיע על תוצאות החברה ועל כדאיות ההשקעה בפרויקטים מסוימים (בהתאם למגמה).

### 83.1.3 שינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה

• עיקר ההסכמים שנחתמים עם לקוחות החברה צמודים למדד תשומות הבניה ולמדד המחירים לצרכן ו/או למטבע חוץ. חלק מההסכמים לרכישת חומרי גלם וציוד מספקים צמודים לשער חליפין של מטבעות חוץ שונים ותמורותיהם מושפעות מתנודות בשערי החליפין של המטבעות. החברה עורכת הגנות חלקיות בגין חשיפה זו, בין היתר על-ידי הצמדת חלק ממרכיבי החוזה למטבע היבוא של הטובין ועל-ידי הקדמת תשלומים לספקים תמורת הנחה מוסכמת. החברה משקיעה חלק מאמצעיה הנזילים בהשקעות שיקליות לזמן קצר וכן לוקחת התחייבות לזמן קצר בריבית שיקלית משתנה. לשיעור האינפלציה השפעה על התוצאות מהשקעות והתחייבויות אלו.

• לחברה נכסים והתחייבויות הצמודים או נקובים במטבע חוץ (בעיקר אירו, דולר קנדי, דולר אמריקאי, ליש"ט, רובל וניירה ניגרית). כתוצאה מכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ. במקביל, הכנסות החברה מפעילותה בחו"ל נקובות אף הן במטבע חוץ.

• החברה לוקחת התחייבויות לזמן קצר בריבית שקלית משתנה. לשיעור האינפלציה השפעה על התחייבות לזמן קצר בריבית שקלית משתנה.

• חברות-הבת הפועלות מחוץ לישראל עורכות את דוחותיהן הכספיים במטבע חוץ שהינו מטבע הפעילות שלהן. הדוחות הכספיים שלהן מתורגמים לשקלים כדלקמן:

נכסים והתחייבויות – בכל תאריך מאזן מתורגמים לפי שער סגירה.

הכנסות והוצאות – לפי שערי חליפין ממוצעים.

כל הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לסעיף נפרד בהון העצמי במסגרת קרן הון "התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ והשקעות הוניות, נטו".

### 83.1.4 מחירי ניירות ערך בישראל ובעולם

חלק מאמצעיה הנזילים של החברה מושקע באפיקים סולידיים כגון: קרנות כספיות ופקדונות. התפתחויות חריגות בשוקי ההון עלולות להשפיע על הכנסות המימון של החברה.

## 83.2 גורמי סיכון ענפיים

### 83.2.1 תנודות במחירי חומרי גלם

שינוי במחירי חומרי גלם – החברה חשופה לשינויים במחירי חומרי הגלם המשמשים לפעילותה.

83.2.2. סיכוני אשראי

מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות מופקדים בתאגידיים בנקאיים בעלי דרוג גבוה. כמו כן, החברה מפקידה כספים שנתקבלו בניגריה בבנקים ניגרים מעת לעת. החברה וחברות הבת שלה מבצעות עבודות עבור מספר ניכר של לקוחות בישראל ובחו"ל. החברה אינה חשופה לסיכוני אשראי מהותיים עקב תלות בלקוח מסוים.

83.3. גורמי סיכון של הקבוצה

קריסת מערכות מידע

מערכות המידע של החברה וכן של חלק מחברות הקבוצה, מרושתות ברחבי ישראל באמצעות קווי תקשורת. מערכות התקשורת מגובות באמצעים מקובלים המצויים היום בשוק. לעסקי הקבוצה תלות בינונית במערכות אלו. פגיעה בזדון או תקלה בקנה מידה רחב עלולים להיות בעלי השפעה לרעה על עסקי החברה ותוצאותיה.

להלן גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם, על-פי הערכת ההנהלה, על תוצאות עסקיה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה			גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
		+	<p><b>גורמי סיכון מקרו-כלכליים:</b></p> <p>סיכונים משקיים</p> <p>סיכוני ריבית</p> <p>שינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה</p> <p>מחירי ניירות ערך בישראל ובעולם</p>
+	+		
			<p><b>גורמי סיכון ענפיים:</b></p> <p>תנודות במחירי חומרי גלם</p> <p>סיכוני אשראי</p>
+			
			<p><b>גורמי סיכון של הקבוצה:</b></p> <p>קריסת מערכות מידע</p>
+			

# אלקטרה בע"מ

## פרק ב'

### הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "הקבוצה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010

#### תאור התאגיד וסביבתו העסקית

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

החל מהדיווח הכספי ליום 31 בדצמבר, 2010, החליטה החברה כי פעילותה בתחום הזכיינות, אשר הוצגה בעבר במסגרת מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, עומדת בקריטריונים שנקבעו ב-IFRS 8 להצגה כמגזר נפרד. בהתאם לכך, ביצעה החברה הצגה מחדש של הדיווח המגזרי על מנת להציג מגזר נוסף, **זכיינות**.

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

מגמת הגידול בפעילות הקבוצה בחו"ל, נמשכת גם בתקופת הדוח ומהווה חלק נכבד מכלל פעילות הקבוצה. הכנסות הקבוצה בחו"ל בתקופת הדו"ח, מהוות כ-26% מכלל הכנסות הקבוצה.

#### שינויים בסביבה הכלכלית

בהתאם להערכות, הכלכלה העולמית צפויה לצמוח בשנת 2011 בכ-4.5% במונחים שנתיים. ההתאוששות מהמשבר הפיננסי שהחל בשנת 2008 מורגשת באופן גלובלי, אך אינה מקיפה את כלל המדינות במידה שווה. במדינות המפותחות קצב הצמיחה נותר מאופק וצפוי לעמוד על קצב של כ-2.5% במונחים שנתיים. לעומת זאת, במדינות המתפתחות הצמיחה צפויה להיות גבוהה ולעמוד על קצב של כ-6.5% במונחים שנתיים עם צמיחה חזקה במדינות אסיה.

בתחילה, הסכנה העיקרית שהעיבה על הכלכלה העולמית הייתה זליגת משבר החוב למדינות נוספות בגוש האירו, ולעתידו של גוש היורו בכללותו, ואילו בסופה הבעיה העיקרית של רוב המדינות המפותחות שנפגעו במשבר, ובראשן ארה"ב, הייתה שהמדיניות הפיסקלית והמוניטרית לא מצליחות להפיח די חיים בביקושים המקומיים. הקושי של המדיניות הפיסקלית והמוניטרית להניע את המשקים שנפגעו משבר ולהחזירם למסלול של צמיחה, והצורך ההולך וגובר בהתאמות פיסקליות לשם צמצום החובות הממשלתיים, התאמות שהוחל בהן רק לאחרונה, לא הצליחו – בחלוף משבר גוש האירו - להפיג לגמרי את החששות ממיתון נוסף.

במדינות המתפתחות, הפעילות הכלכלית מרוממת, חל גידול בביקושים המקומיים ועלייה בדרישה הגלובלית לסחורות המיוצרות באזורים אלו אך מנגד אנו עדים ללחצים אינפלציוניים.

לאחרונה אנו עדים לגל של אי שקט פוליטי-חברתי, השוטף את מדינות צפון אפריקה והמזרח התיכון. ברחבי העולם התגובות שליליות בשווקים הפיננסיים, בשווקי המניות של המשקים המובילים בשערי החליפין של המשקים המתעוררים ואף ניכרת עלייה חדה במחירי הנפט. מטבע הדברים ולאור מגוון התרחישים הרב לא ניתן כיום להעריך באופן וודאי את השפעתו של אי שקט זה על הכלכלה העולמית.

נכון למועד הדוח אין למשבר הפיננסי כאמור השפעה מהותית על האיתנות הפיננסית ומצב נזילות הקבוצה.

עם זאת יצויין, כי לא ניתן לחזות את משך התאוששות הכלכלה העולמית והמקומית ואין ודאות כי לא תהא החרפה חוזרת של המשבר או התפתחויות בלתי צפויות של אי השקט במדינות צפון אפריקה והמזרח התיכון בהתאם לכך קיים קושי להעריך את ההיקף הכולל של ההשלכות הכלכליות הישירות והעקיפות הן בטווח הקצר והן בטווחים הבינוני והארוך על הקבוצה, שווי נכסיה, תוצאותיה, מצב עסקיה, והונה העצמי. נכון למועד הדוח אין למשבר הפיננסי כאמור השפעה מהותית על האיתנות הפיננסית ומצב נזילות הקבוצה.

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

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

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

על-פי רוב, פעילות הקבוצה בפרויקט מסוים כוללת שילוב של מספר שירותים, מתוך חבילת השירותים אותם מציעה הקבוצה ללקוחותיה. במהלך שנת 2008 השיקה החברה שירות "מערכות משולבות" במסגרתו מוצעים ללקוח גם שירותי קבלנות ראשית אלקטרו-מכנית כוללים.

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

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

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

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

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

Electech פועלת במדינות הבאות:

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

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

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

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

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

במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת בעיקר את השירותים הבאים:

**1. (FM) Facility management -**

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

**2. שירות למערכות מיזוג אוויר -**

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

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

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

**4. תפעול מכוני טיהור שפכים -**

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

**5. סחר -**

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

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

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

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

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

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

נכון למועד הדוח, מחזיקה הקבוצה, לרבות באמצעות חברות מוחזקות, בישראל ובחו"ל, באחד עשר נכסי נדל"ן בייזום, בשיעורי אחזקה שונים, כאשר אחד מהם הינו נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל. נכסי הנדל"ן נמצאים בשלבים שונים של פיתוח והקמה, אשר טרם הוכרה הכנסה בגינם.

נכון לתאריך המאזן מסתכמת ההשקעה בפרויקטים בישראל (בעיקר בגין נדל"ן להשקעה בהקמה) בסך של כ-212.3 מיליון ש"ח ובחו"ל בסך של כ-440.7 מיליון ש"ח, ברוסיה, בולגריה, פולין, לטביה וליטא.

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

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

**מצב כספי**

נכסי הקבוצה במאזן המאוחד לתום התקופה הסתכמו לסך של כ-2,605.4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,468.6 מיליון ש"ח בסוף שנת 2009, גידול של כ-5.5%.

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם בכ-392.9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-352.1 מיליון ש"ח בסוף שנת 2009.

היחס השוטף הנוכחי הינו על 1.33 ובסוף שנת 2009 הינו 1.3.

**הון עצמי**

ההון העצמי לתאריך המאזן הינו כ-647.7 מיליון ש"ח לעומת כ-595.9 מיליון ש"ח בתום שנת 2009. השינוי בהון העצמי לתאריך המאזן נובע בעיקר מהרווח הנקי לתקופה בסך של כ-149.9 מיליון ש"ח ובקיזוז הפסד שנזקק לקרן הון מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים והשקעות הוניות בסך 56.9 מיליון ש"ח הנובעות מהשפעת השינוי בשערי החליפין של המטבעות בשווקי הפעילות בהם פועלת הקבוצה ביחס לשקל ובקיזוז דיבידנד ששולם בשנת 2010 בסך 40.0 מיליון ש"ח (ראה פירוט נוסף בדוח על השינויים בהון העצמי בדוחות הכספיים).

**להלן פרטים על התיסוף כאמור (מ-31.12.2009 עד 31.12.2010):**

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	(5.99%)
אירו אירופי	(12.93%)
ניירה ניגרית	(6.66%)
רובל רוסי	(6.7%)

**תוצאות הפעולות**

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

רבעון 10-12/09	רבעון 01-03/10	רבעון 04-06/10	רבעון 07-09/10	רבעון 10-12/10	
698,856	685,028	748,624	686,555	713,942	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
<u>623,325</u>	<u>613,226</u>	<u>668,211</u>	<u>596,669</u>	<u>634,262</u>	עלות העבודות והשירותים
75,531	71,802	80,413	89,886	79,680	<b>רווח גולמי</b>
7,129	2,118	1,651	29,042	6,227	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	2,775	הכנסה ממימוש זכויות בפרוייקט זכיינות
(7,989)	(5,796)	(6,701)	(6,732)	(4,984)	הוצאות מכירה
(37,609)	(35,504)	(34,392)	(37,630)	(40,666)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,208	-	5,089	-	(563)	הכנסה מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה
312	65	(798)	628	2,954	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(608)	(16)	(211)	(97)	(308)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
<u>(2,098)</u>	<u>(5,653)</u>	<u>2,878</u>	<u>(10,453)</u>	<u>(8,759)</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(38,655)</u>	<u>(44,786)</u>	<u>(32,484)</u>	<u>(25,242)</u>	<u>(43,324)</u>	
36,876	27,016	47,929	64,644	36,356	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
11,331	6,634	13,065	12,141	9,264	מסים על ההכנסה
<b>25,545</b>	<b>20,382</b>	<b>34,864</b>	<b>52,503</b>	<b>27,092</b>	<b>רווח מפעילויות נמשכות</b>
-	4,943	10,162	-	-	רווח מפעילות שהופסקה, נטו
<u>25,545</u>	<u>25,325</u>	<u>45,026</u>	<u>52,503</u>	<u>27,092</u>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
					<b>מיוחס ל:</b>
25,252	24,967	44,844	52,293	26,731	בעלי המניות של החברה
<u>293</u>	<u>358</u>	<u>182</u>	<u>210</u>	<u>361</u>	זכויות המיעוט
<b>25,545</b>	<b>25,325</b>	<b>45,026</b>	<b>52,503</b>	<b>27,092</b>	

**הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים**

הכנסות הקבוצה בשנת 2010 (להלן - תקופת הדוח) הסתכמו ב-2,834.1 מיליון ש"ח לעומת 2,526.8 מיליון ש"ח בשנת 2009 (להלן - התקופה המקבילה אשתקד), גידול של כ-12.2%. עיקר הגידול בהכנסות בתקופת הדוח מתייחס למגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל (ראה פירוט נוסף בסעיף דיווח בדבר מגזרים עסקיים להלן).

ההכנסות ברבעון הרביעי של שנת 2010 הסתכמו ב-713.9 מיליון ש"ח לעומת 698.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-2.2%.

**רווח גולמי**

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם ב-321.8 מיליון ש"ח לעומת 312.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-3%.

הרווח הגולמי ברבעון הרביעי של שנת 2010 הסתכם ב-79.7 מיליון ש"ח לעומת 75.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-5.5%.

**התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה בהקמה**

בתקופת הדוח, נכלל רווח משערוך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-39 מיליון ש"ח בקשר לפרויקט אשר החברה מחזיקה בו בשיעור 25% (בשליטה משותפת עם אלקטרה נדל"ן 25% וצד ג' המחזיק בפרויקט 50%) ואשר בנייתו מבוצעת על ידי חברה מאוחדת. הרווח משערוך נכלל בהתאם להערכת שווי שהתקבלה למועד הדוחות הכספיים של החברה.

**הוצאות מימון, נטו**

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ-22 מיליון ש"ח לעומת 13.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

העלייה בהוצאות המימון נטו, ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, נובעת, בעיקר, כתוצאה מהשפעת שינויים בשערי המטבעות הזרים ובעיקר בשל השפעת השינוי של הדולר ביחס לשקל בגין הלוואה דולרית שנתנה החברה לחברה בת בשליטה משותפת (בסכום עודף לעומת שיעור ההשקעה במאוחד באותה חברה בת) (הוצאות מימון של כ-2.4 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת הכנסות מימון בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) וכן כתוצאה מרישום הפסד מתיק ניירות ערך ומימוש עסקאות הגנה בסך 0.7 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת רווח בסך של כ-15.7 מיליון ש"ח בתקופת המקבילה אשתקד.

**רווח מפעילויות נמשכות**

הרווח מפעילויות נמשכות של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ-134.9 מיליון ש"ח לעומת כ-99.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח מפעילויות נמשכות נובע בעיקר מכך שבתקופת הדוח רשמה הקבוצה רווח משערוך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-39 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-7.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן הכנסה מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה בסך כ-4.5 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת 2.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

דיווח בדבר מגזרים עסקיים

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הכנסות:
2008	2009	2010	
מיליוני ש"ח			
1,231,918	1,288,224	1,505,349	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
524,063	581,186	633,567	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
678,335	680,536	765,680	שרות, אחזקה וסחר
24,931	21,402	535	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
8,233	11,637	10,296	זכיינות
(50,811)	(56,198)	(81,278)	התאמות למאוחד
<b>2,416,669</b>	<b>2,526,787</b>	<b>2,834,149</b>	<b>סה"כ</b>

**א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל**

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-1,505 מיליון ש"ח (כ-52% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-1,288 מיליון ש"ח (כ-50% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-17%, אשר נובע בעיקר מפעילות הבניה.

**ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל**

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-634 מיליון ש"ח (כ-22% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-581 מיליון ש"ח (כ-23% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-9%.

**ג. שירות, אחזקה וסחר**

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-766 מיליון ש"ח (כ-26% מההכנסות המגזריות) לעומת כ-681 מיליון ש"ח (כ-26% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-13%. הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהכללה לראשונה של פעילות חברת י.ב. החל מ-1 באוקטובר 2009 במסגרת מגזר זה.

**ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום**

ההכרה בהכנסות ממכירת דירות מדווחת, על פי התקינה הבינלאומית (IFRS), עם מסירת הדירות לרוכשים. בתקופת הדוח נמסרה דירה אחת בפרויקט בוטניק בבולגריה ובהתאם הכירה החברה בהכנסה בסך של 0.6 מיליון ש"ח כאשר בשנת 2009 נמסרו 52 דירות בפרויקט מעלה אדומים 52 ובהתאם הכירה החברה בהכנסות בסך של כ-21.4 מיליון ש"ח.

**ה. זכיינות**

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ-10.3 מיליון ש"ח לעומת 11.6 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, ללא שינוי מהותי.

**רווח (הפסד) תפעולי מגזרי:**

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
מיליוני ש"ח			
66,819	46,406	52,395	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
42,243	69,349	68,557	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
90,584	93,933	97,678	שרות, אחזקה וסחר
(1,934)	(11,677)	25,062	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
(2,448)	(2,860)	(2,268)	זכיינות
(935)	1,222	(953)	התאמות למאוחד
<b>194,329</b>	<b>196,373</b>	<b>240,471</b>	<b>סה"כ</b>

**א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל**

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-52 מיליון ש"ח (כ-22% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת כ-46 מ"ש"ח (כ-24% מהרווח התפעולי מגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-13%. הגידול ברווח התפעולי נובע בעיקר מהשפעת התקדמות בפרויקטים מורכבים בהיקפים גדולים.

- ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל**  
הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-69 מיליון ש"ח (כ-28% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת כ-69 מ"ש"ח (כ-36% מהרווח התפעולי מגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד.
- ג. שירות, אחזקה וסחר**  
הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-98 מיליון ש"ח (כ-40% מהרווח התפעולי) לעומת כ-94 מיליון ש"ח (כ-48% מהרווח התפעולי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-4%.
- ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום**  
הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-25 מיליון ש"ח (כ-10% מהרווח התפעולי) לעומת הפסד תפעולי של כ-12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ונובע בעיקר מהתאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה בהקמה כאמור לעיל בסכום גבוה יותר לעומת תקופה מקבילה אשתקד.
- ה. זכינות**  
ההפסד התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-2.3 מיליון ש"ח לעומת 2.9 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, ללא שינוי מהותי, ונבע בעיקר מהוצאות בקשר עם השתתפות במכרזים לאומיים, וכן מהוצאות בקשר עם התמודדות על פרויקטים המקודמים במתווה של רישיונות ו/או רגולציה ייעודית.

### צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכם בכ-3,782 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,607 מיליון ש"ח בסוף שנת 2009.

להלן חלוקת צבר העבודות לפי מגזרי פעילות:

- א. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל:**  
צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכם בכ-2,337 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,233 מיליון ש"ח בסוף שנת 2009. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-1,546 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2011 והיתרה בסך של כ-791 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2012-2013.
- ב. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל:**  
צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכם בכ-656 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-651 מיליון ש"ח בסוף שנת 2009. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-491 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2011 והיתרה בסך של כ-165 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2012-2013.
- ג. מגזר שרותי אחזקה וסחר:**  
צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה, מורכב מחוזי התקשרות הנערכים, בדרך כלל, למספר שנים וכן מהסכמי שירות לתקופות מתחדשות אשר ללקוח יש את הזכות לסיימם בכל שלב.
- צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכם בכ-789 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-723 מיליון ש"ח בסוף שנת 2009, כולל צבר פעילות תפעול מכוני טיהור שפכים בסך של כ-337 מיליון ש"ח וכ-329 מיליון ש"ח, בהתאמה. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-466 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2011 והיתרה בסך של כ-323 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2012-2029.

**נזילות ומקורות מימון**

להלן תמצית נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות נמשכת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2009	2010	
אלפי ש"ח				
				מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות):
177,010	76,949	66,713	92,763	שוטפת
(53,730)	70,867	5,759	7,881	השקעה
(312,237)	(68,966)	(151,283)	(1,446)	מימון

יתרות המזומנים ושווי המזומנים והשקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדונות של הקבוצה הסתכמו לסך של כ-381 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-452 מיליון ש"ח בסוף שנת 2009, קיטון של כ-18.6%. הקיטון, נטו, נובע בעיקר מפירעון התחייבויות לתאגידים בנקאיים, תשלום דיבידנד, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, והשקעה בזכויות מקרקעין לבניה.

תזרימי המזומנים ברבעון הרביעי של שנת 2010, שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת הסתכמו לסך של כ-92.8 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-66.7 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. השינוי בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מגידול בקבלת מקדמות מלקוחות בפעילות הפרויקטים ברבעון הרביעי של שנת 2010 לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

תזרימי המזומנים בתקופת הדוח שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת הסתכמו לסך של כ-76.9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-177 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. השינוי בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מהשקעה בזכויות במקרקעין לבניה בתקופת הדוח, משינוי בימי אשראי ספקים בתקופה מקבילה אשתקד ומקיטון בקבלת מקדמות מלקוחות בפעילות הפרויקטים בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח השקיעה החברה ברכוש אחר (בעיקר התחשבנות בגין תמורה תלויה בקשר עם רכישת חברות בנות) וקבוע סך של כ-85.6 מיליון ש"ח ובנדל"ן להשקעה בהקמה סכום של כ-30.8 מיליון ש"ח, סה"כ כ-116.4 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 בתקופת הדו"ח**

- א. כאמור בבאור 25ב'4) לדוחות הכספיים בדבר הסכם בין החברה לבין חברה קשורה - אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ לפיו החברה תפנה נכס המושכר על ידה במהלך שנת 2010 בתמורה לסך של כ-6.7 מיליון ש"ח, ביום 11 באפריל, 2010 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההסכם האמור.
- ב. כאמור בבאור 26ה'3)א) לדוחות הכספיים בדבר תוכנית להקצאת כתבי אופציה בחברות בנות, למנהלים של אותן חברות בנות, בתקופת הדוח הגיעה החברה ומנהל חברה בת להסכם על סיום העסקתו, וכפועל יוצא של סיום ההעסקה נקבע כי אין מנהל החברה הבת זכאי לכתבי האופציה האמורים כך שלמועד הדוח קיימת תכנית אחת בתוקף בגין מנהל חברה בת.
- ג. כאמור בבאור 20ג'1) לדוחות הכספיים, ביום 12 במאי, 2010 אשררה מעלות את הדירוג A של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה והוציאה את הדירוג מ-Creditwatch עם השלכות שליליות. תחזית הדירוג הינה שלילית ומושפעת מדירוג חברת האם, אלקו החזקות (ilA-/Negative), וזאת עקב הקשר בין החברות.
- ד. ביום 22 ביוני, 2010 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאת כתבי אופציה של החברה לשישה מנהלים בכירים (להלן: הניצעים והתכנית, בהתאמה), לפיה יוקצו לניצעים ללא תמורה 27,576 כתבי אופציה בלתי סחירים בחברה הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב של החברה. ההקצאה תבוצע לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול רווח הון עם נאמן. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בארבע מנות שנתיות שוות, בכפוף לקיום יחסי עובד מעביד, החל מתום שנתיים ממועד הקצאת כתבי האופציה ועד לתום 5 שנים ו-90 יום מהמועד הנ"ל. מחיר המימוש לכל כתב אופציה נקבע לסך של 335.49 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2010.
- על פי תנאי התכנית, כנגד מימוש כתבי אופציה יוקצו לניצע מניות בכמות אשר שווי השוק הכולל שלהן יהיה שווה לסכום ההטבה הכספית שיחושב על פי ההפרש שבין מחיר המימוש ל"מחיר המניה העתידי" כהגדרתו בתכנית, וזאת בתמורה לתשלום ערך הנקוב. שווי כתבי האופציה, למועד אישור התכנית על פי נוסחת המודל הבינומי המשולב, מסתכם בכ-3.8 מיליון ש"ח, וחושב בהתבסס על סטיית תקן שנתית בשיעור של 37.1%, שיעור היוון שנתי של 1.1%, תשואת דיבידנד שנתית צפויה בגין המניה של 1% ואורך חיים ממוצע צפוי לתוכנית של 5.25 שנים.
- ה. כאמור בבאור 1ג' לדוחות הכספיים בדבר חובות קבוצת חפציבה, חתמה החברה בחודש יולי 2010 על הסדר נוסף לגבי פרויקט אחד בגינו נתבעו חובות העבר של קבוצת חפציבה.
- כפועל יוצא מהאמור לעיל הכירה החברה בתקופת הדוח בהכנסה בגין חובות קבוצת חפציבה בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח (במסגרת סעיף הכנסות מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה) וזאת באמצעות ביטול חלק מההפרשה להפסד בגין חובות קבוצת חפציבה לחברה שבוצעה בשנת 2007.
- ו. כאמור בבאור 9ד'2) לדוחות הכספיים בדבר הסכם לרכישת ב.מ.ן אחזקת מבנים ומערכות בע"מ (להלן - ב.מ.ן), חתמה החברה בחודש יוני 2010 על הסכם לפיו עודכנה בתקופת הדוח יתרת התמורה בהתאם לרווח של ב.מ.ן בסך 2 מיליון ש"ח כנגד גידול מקביל ביתרת המוניטין.
- כמו כן סוכם בין הצדדים כי תעכב החברה סכום מסוים להבטחת השלמת התחייבויותיו של המוכר כלפי החברה.
- ז. כאמור בבאור 8ב'2) לדוחות הכספיים בדבר מלאי מקרקעין בפולין, רכשה החברה בחודש יולי 2010, בתמורה לסך של כ-0.9 מיליון אירו, 10% נוספים בחברה המחזיקה במלאי המקרקעין בפולין כך שלאחר רכישה זו מחזיקה החברה במלוא הזכויות בחברה וכפועל יוצא מכך במקרקעין.
- ח. כאמור בבאור 15ג' לדוחות הכספיים בדבר מכירת החזקות חברה בת באנרקו אנטרפרייז בע"מ, בחודש אוגוסט 2010 חתמה החברה הבת על הסכם עם הרוכשת בדבר התמורה הנוספת שנקבעה בהסכם. בהתאם לכך, נכללה בתקופת הדוח הכנסה נטו, לאחר השפעת המס בסך של כ-15.1 מיליון ש"ח, במסגרת סעיף "רווח מפעילויות שהופסקו, נטו".
- ט. בחודש יולי 2010 חתמה החברה על הסכם למכירת מחצית מזכויותיה בשותפות העוסקת במיזם אנרגיה שאובה בצפון הארץ לאורתם סהר הנדסה בע"מ. לאחר מכירת חלקה מחזיקה החברה בשיעור של 25% מהזכויות בשותפות. בתקופת הדוח הושלמו התנאים המתלים להסכם והחברה הכירה בהכנסה ממימוש זכויות בפרויקט זכיינות בסך של כ-2,775 אלפי ש"ח.
- י. ביום 26 באוגוסט 2010 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליון ש"ח (כ-11.33 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 21 בספטמבר 2010.

אירועים לאחר תקופת הדו"ח

א. ביום 14 בפברואר 2011 אישרה מדרוג מחדש את דירוג אגרות החוב סדרה ב' וסדרה ג' בדירוג של A1 באופק דירוג יציב.

**ב. עדכון תנאי העסקת מנכ"ל**

במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה את העדכונים כדלקמן:

1. עדכון שכרו החודשי של המנכ"ל לסך של 120 אלף ש"ח.  
 2. הענקת הלוואה למנכ"ל החברה בסך של כ-1.5 מליון ש"ח לרכישת מניות של החברה, המוחזקות בנאמנות על פי ההסכם (להלן - מניות ההסכם). הלוואה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% ועומדת לפרעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים החל ממחצית חודש מרס 2012 ועד למחצית חודש מרס 2015 (להלן - סכום הפרעון). כל סכום פרעון יבוצע בדרך של מענק אשר המנכ"ל יהא זכאי לו (בכל מועד פרעון), בסכום השווה לסכום הפרעון. המסים החלים בגין המענק יחולו על החברה ויגולמו לשכרו של המנכ"ל. כנגד פרעון של כל סכום פרעון, יהיה המנכ"ל זכאי לקבל מניות ממניות ההסכם, ב-4 מנות שוות. אם עבודתו של המנכ"ל תגיע לידי סיום מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת הלוואה, תעמוד יתרת הלוואה לפרעון מיידי, בדרך של העברת יתרת המניות שבידי הנאמן לחברה.

3. תוכנית להקצאת כתבי אופציה למנכ"ל החברה (להלן - התוכנית), לפיה יוקצו למנכ"ל, ללא תמורה, 70,673 כתבי אופציה בלתי סחירים בחברה, הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה. ההקצאה תבוצע על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"ח-1968, במסלול רווח הון עם נאמן. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בארבע מנות שנתיות שוות, בכפוף לקיום יחסי עובד-מעביד, החל מתום שנה ממועד הקצאת האופציות ועד לתום ארבע שנים מהמועד הנ"ל, בהתאמה.

מחיר המימוש לכל כתב אופציה נקבע לסך של 419.5 ש"ח, על פי מחיר המניה ליום 7 בפברואר, 2011. מחיר המימוש צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2010 (שהיה ידוע ביום 15 בינואר, 2011).

על פי תנאי התוכנית, כנגד מימוש כתבי אופציה יוקצו למנכ"ל החברה מניות בכמות אשר שווי השוק הכולל שלהן יהיה שווה לסכום ההטבה הכספי שיחושב על פי הפרש שבין מחיר המימוש ל"שער המניה העתידי" כהגדרתו בתוכנית (מנגנון Cashless Transaction), וזאת בתמורה לתשלום ערך הנקוב. שווי כתבי האופציה, למועד אישור התוכנית על פי נוסחת המודל הבינומי המשולב, מסתכם בכ-7.3 מליון ש"ח וחושב בהתבסס על סטיית תקן שנתית בשיעור של 29.2%, שיעור היוון שנתי של 1.43%, תשואת דיבידנד שנתיית צפויה בגין המניה של 0% (קיים מנגנון התאמה מלא לדיבידנד שיחולק) ואורך חיים ממוצע צפוי לתוכנית של 5.25 שנים.

ההקצאה מותנית בהגשת תכנית האופציות לאישור רשויות המס ותעשה בפועל בחלוף לפחות 30 יום מיום הגשת התכנית לרשויות המס.

ג. במסגרת אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות רגילות של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח (להלן: "תוכנית הרכישה") בבורסה או מחוץ לבורסה. התקופה לצורך ביצוע תוכנית הרכישה הינה החל ממועד אישור התוכנית ועד להחלטת הדירקטוריון להפסיקה. מחירי הרכישה, עיתוין וביצוען של הרכישות נתונים לשיקול דעתה של הנהלת החברה, כמו גם ההחלטה האם הרכישות תתבצענה במסגרת המסחר בבורסה או מחוצה לו.

לאחר בחינתו את תוצאותיה הכספיות של החברה על-פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.2010, במסגרתה נבחנו, בין היתר, מקורות המימון והאשראי של החברה, תזרים המזומנים שלה, התחייבויותיה הקיימות והצפויות, מבנה ההון שלה, רמת המינוף שלה, מצב הנזילות שלה ועמידתה בדרישות הפיננסיות המוטלות עליה על-ידי בנקים קבע דירקטוריון החברה כי רכישה עצמית של מניות החברה בהתאם לתוכנית הרכישה המוצעת, עומדת במבחני הרווח ויכולת הפירעון כהגדרתם של מונחים אלה בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, שכן רכישת המניות מבוצעת מתוך יתרת העודפים הראויים לחלוקה של החברה שהסתכמה, ליום 31.12.2010, לכדי 327 מיליון ש"ח ובנוסף, לא קיים חשש שהרכישה תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה, הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פירעון.

דירקטוריון החברה נימק את אישורו לתוכנית הרכישה בכך שרכישת המניות בהתאם לתוכנית הרכישה תאפשר את הגדלת התשואה של בעלי המניות. רכישת המניות לא תיצור אירוע מס לחברה והמניות שתירכשנה תהפכנה למניות רדומות ולא תקנינה זכויות כלשהן כל עוד הן בבעלות החברה. הרכישות, ככל שתתבצענה, יקטינו את הונה העצמי של החברה בגובה הסכום בו תרכוש החברה את המניות ויגדילו את הרווח הבסיסי למניה. יצוין כי, גם בהנחה של ניצול מלוא מסגרת הרכישה שתאושר לרכישת המניות, לא צפויה השפעה מהותית על שיעור ההחזקה בהון ובזכויות ההצבעה של בעלי עניין בחברה, כפי שהם כיום.

יובהר, כי אין בהחלטת דירקטוריון החברה לאשר את תוכנית הרכישה כדי לחייב את החברה לבצע את רכישת המניות, או כל חלק מהן, וכי הנהלת החברה תהיה רשאית להחליט שלא לרכוש מניות כלל ו/או לרכוש מניות בהיקף כספי נמוך יותר מזה שאושר.

ד. בתקופה שממועד תאריך המאזן (31 בדצמבר, 2010) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (13 במרס, 2011), חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

**להלן פרטים על הפיחות (תיסוף) כאמור (מ-31.12.2010 עד 7.3.2011):**

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	1.38%
אירו אירופי	6.53%
ניירה ניגרית	0.35%
רובל רוסי	9.68%

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 הראשון של שנת 2011 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (31 במרץ, 2011).

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

להלן פרטים בדבר בחינת דירקטוריון החברה את התגמולים שניתנו בתקופת הדוח לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בקבוצה, הנזכרים בתקנה 21 בפרק פרטים נוספים על התאגיד. פירוט התגמולים אשר ניתן לכל אחד מהם בשנת 2010 מפורט בתקנה 21 לפרק פרטים נוספים על התאגיד הנ"ל. מספר ימים לפני התכנסותו, הופץ לדירקטוריון החברה, פירוט בדבר הסכמי ההעסקה/הניהול עם כל אחד מבעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בקבוצה, ונתונים השוואתיים של תגמול נושאי משרה ובעלי עניין בחברות בעלות היקפי פעילות ותחומי פעילות קרובים לזה של הקבוצה.

בישיבת הדירקטוריון נערך דיון בתנאי ההעסקה של כל אחד מבעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בקבוצה המפורטים בתקנה 21, בנפרד. בכלל זה, נסקרו בפני חברי הדירקטוריון תחומי אחריותם ופעולותיהם של בעלי העניין ושל כל אחד מנושאי המשרה הבכירה, והוצגו נתונים תוצאתיים ביחס לתוצאות פעילות הקבוצה, במקרים בהם ניתן לכמת את תוצאות פעילות הקבוצה בקשר עם תחומי אחריותם של נושאי משרה בכירה בקבוצה. בנוסף, הוצגו בישיבה הנתונים השוואתיים של תגמול בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתפקידים מקבילים, בחברות אשר תחום עיסוקן והיקף פעילותן דומה לזה של החברה.

הדירקטוריון דן, בין היתר, בתחומי האחריות והפעילות של כל אחד מנושאי המשרה הבכירה ובעלי העניין בשנת 2010, ובקשר בין סכומי התגמולים שניתנו לכל אחד מהם בתקופת הדוח, לבין תרומתו לקבוצה בתקופה זו.

במסגרת הליך אישור הדוחות השנתיים לשנת 2010 קבע דירקטוריון החברה, ביחס לכל אחד מבעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בקבוצה כי התמורה אשר ניתנת לו הינה הוגנת וסבירה ומשקפת את תרומתו לקבוצה בשנת 2010.

**תמצית הסברי הדירקטוריון:**

**1. אלקו החזקות בע"מ - בעלת השליטה בחברה:**

לפרטים בדבר דמי הניהול אשר שולמו לבעלת השליטה בחברה, אלקו החזקות בע"מ (להלן - אלקו), בגין שנת 2010 ראו תקנה 21 בפרק פרטים נוספים על התאגיד. חברי הדירקטוריון ציינו כי השירותים מכוח הסדר הניהול הועמדו על-ידי גורמים מקצועיים בעלי ניסיון רב ומומחיות בתחומי פעילותה של החברה אשר השקיעו זמן עבודה ניכר במתן שירותי הייעוץ בשנת 2010 (מעבר לשעות שהושקעו על-ידי חלקם מתוקף כהונתם כדירקטורים בחברה ובחברות אחרות בקבוצה). תרומתם של שירותי הניהול בשנת 2010 לחברה, ובכלל זה איתור הזדמנויות עסקיות לחברה, ליווי החברה באופן שוטף, בין היתר, בניחוח תוצאותיה ובהתוויית האסטרטגיה העסקית שלה, הייתה משמעותית. דירקטוריון החברה ציין לחיוב, כי על-פי הסדר הניהול, דמי הניהול משולמים כשיעור מרווחי החברה וכי בשנים בהן אין רווח - לא משולמים דמי ניהול. בהתבסס על הנימוקים שלעיל מצאו חברי הדירקטוריון כי הגמול לאלקו בשנת 2010 הינו סביר והוגן.

**2. מר איתמר דויטשר - מנכ"ל החברה:**

לפרטים בדבר הגמול שניתן למנכ"ל החברה בגין שנת 2010 ראו תקנה 21 בפרק פרטים נוספים על התאגיד שלהלן. בישיבת הדירקטוריון נידונו נתונים השוואתיים לגבי גמול מנכ"לים בחברות בעלות היקפי פעילות ותחומי פעילות קרובים לזה של החברה. במסגרת הדיון בדירקטוריון צוינה תרומתו המשמעותית של מר דויטשר לחברה, בין היתר, בדרך בה התווה מר דויטשר את האסטרטגיה העסקית של הקבוצה ואת תרומתו לפעילות השוטפת של הקבוצה. כן צוין כי מר דויטשר הינו מנהל מנוסה, אשר יזם והוביל בשנה זו מהלכים של הכנסת מוצרים חדשים לפעילות החברה, ושהוביל את החברה להתקשרויות חדשות. בהתבסס על מכלול המידע והנתונים שהוצג בפני הדירקטוריון, להערכת דירקטוריון החברה, לאור האמור בישיבה ובשים לב, בין היתר, לתוצאות פעילות החברה, לעמידה ביעדי תוכנית העבודה, לפעולתו ולנתונים השוואתיים שהוצגו, התגמול שניתן למר איתמר דויטשר בשנת 2010 הינו סביר והוגן.

**3. מר עמי ברקוביץ - מנהל אלקטרה חשמל וצנרת:**

לפרטים בדבר הגמול שניתן למר ברקוביץ בגין שנת 2010 ראו תקנה 21 בפרק פרטים נוספים על התאגיד שלהלן. בישיבת הדירקטוריון נידונו נתונים השוואתיים לגבי גמול נושאי משרה בתפקידים מקבילים לזה של מר ברקוביץ בחברות בעלות היקפי פעילות ותחומי פעילות קרובים לזה של הקבוצה, בישיבת הדירקטוריון צוין כי תחומי פעילותו ואחריותו של מר ברקוביץ הם בין המשמעותיים ביותר בחברה שכן יוזמתו של מר ברקוביץ בפיתוח הפעילות הקבלנית האלקטרומכנית בדגש על מקצועות החשמל והאינסטלציה בחו"ל הינה ייחודית כמו גם התמודדותו עם ביצוע העבודות במדינות בעלות מגוון מאפיינים שונים, חדשים ומורכבים ביותר. כמו כן, צוין כי שיעור הבונוס השנתי לו זכאי מר ברקוביץ מתוקף הסכם העסקתו נגזר כאחוז מוסכם מתוצאות הפעילות המנוהלת על-ידי. להערכת דירקטוריון החברה, לאור האמור בישיבה ובשים לב, בין היתר, לתוצאות פעילות החברה, לעמידה ביעדי תוכנית העבודה, לפעולתו ולנתונים השוואתיים שהוצגו, התגמול שניתן למר עמירם ברקוביץ בשנת 2010 הינו סביר והוגן.

**4. מר עמי כהן - מנהל אלקטרה מיזוג אוויר:**

לפרטים בדבר הגמול שניתן למר עמי כהן בגין שנת 2010 ראו תקנה 21 בפרק פרטים נוספים על התאגיד שלהלן. בישיבת הדירקטוריון נידונו נתונים השוואתיים לגבי גמול נושאי משרה בתפקידים מקבילים לזה של מר כהן בחברות בעלות היקפי פעילות ותחומי פעילות קרובים לזה של הקבוצה. בישיבת הדירקטוריון דן הדירקטוריון בכך שתחומי פעילותו ואחריותו של מר כהן הם בין המשמעותיים ביותר בחברה שכן יוזמתו של מר כהן בפיתוח הפעילות הקבלנית האלקטרומכנית בדגש על מקצוע מיזוג האוויר בחו"ל הינה ייחודית כמו גם התמודדותו עם ביצוע עבודות קבלניות רבות היקף במגוון מאפיינים שונים ומורכבים וחדשים בחו"ל ובשוק המקומי בארץ. כמו כן, צוין כי שיעור הבונוס השנתי לו זכאי מר כהן מתוקף הסכם העסקתו נגזר כאחוז מוסכם מתוצאות הפעילות המנוהלת על-ידי. להערכת דירקטוריון החברה, לאור האמור בישיבה ובשים לב, בין היתר, לתוצאות פעילות החברה, לעמידה ביעדי תוכנית העבודה, לפעולתו ולנתונים ההשוואתיים שהוצגו, התגמול שניתן למר עמי כהן בשנת 2010 הינו סביר והוגן.

**5. מר משה ליטבק - סמנכ"ל פיתוח עסקי:**

לפרטים בדבר הגמול שניתן למר ליטבק בגין שנת 2010 ראו תקנה 21 בפרק פרטים נוספים על התאגיד שלהלן. בישיבת הדירקטוריון נידונו נתונים השוואתיים לגבי גמול נושאי משרה בתפקידים מקבילים לזה של מר ליטבק בחברות בעלות היקפי פעילות ותחומי פעילות קרובים לזה של הקבוצה. במסגרת הדיון בדירקטוריון צוין בין היתר, כי מר ליטבק הינו מנהל מנוסה מאוד בתחום הקבלנות בכללו ובתחום הקבלנות האלקטרומכנית בפרט לרבות הפיתוח העסקי של פרויקטים בחו"ל. כמו כן, תרומתו של מר ליטבק בקבלת עבודות חדשות הינה משמעותית ביותר ומקרינה על תוצאותיה העסקיות של החברה. בנוסף צוין, כי שיעור הבונוס השנתי לו זכאי מר ליטבק מתוקף הסכם העסקתו, נתון לשיקול דעתו של מנכ"ל החברה ומחויב באישור יו"ר דירקטוריון החברה. בהתבסס על מכלול המידע והנתונים שהוצגו בפני הדירקטוריון, להערכת דירקטוריון החברה, לאור האמור בישיבה ובשים לב, בין היתר, לתוצאות פעילות החברה, לעמידה ביעדי תוכנית העבודה, לפעולתו ולנתונים ההשוואתיים שהוצגו, התגמול שניתן למר משה ליטבק בשנת 2010 הינו סביר והוגן.

**6. מר אורן מייטוס - מנהל אלקטרה מעליות:**

לפרטים בדבר הגמול שניתן למר מייטוס בגין שנת 2010 ראו תקנה 21 בפרק פרטים נוספים על התאגיד שלהלן. בישיבת הדירקטוריון נידונו נתונים השוואתיים לגבי גמול נושאי משרה בתפקידים מקבילים לזה של מר מייטוס בחברות בעלות היקפי פעילות ותחומי פעילות קרובים לזה של הקבוצה. במסגרת הדיון בדירקטוריון צוין בין היתר, כי מר מייטוס הינו מנהל מנוסה מאוד בתחום המנהל את פעילות המעליות של החברה בסביבה תחרותית ביותר, כי תנאי העסקתו תואמים את האחריות שמוטלת עליו וכי שיעור הבונוס השנתי לו הוא זכאי מתוקף הסכם העסקתו נגזר כאחוז מוסכם מראש מתוצאות הפעילות שמנוהלת על ידו. בהתבסס על מכלול המידע והנתונים שהוצגו בפני הדירקטוריון, להערכת דירקטוריון החברה, לאור האמור בישיבה ובשים לב, בין היתר, לתוצאות פעילות החברה, לעמידה ביעדי תוכנית העבודה, לפעולתו ולנתונים ההשוואתיים שהוצגו, התגמול שניתן למר אורן מייטוס בשנת 2010 הינו סביר והוגן.

**7. גמול דירקטורים (לפרטים בדבר תגמול שניתן לדירקטורים בגין שנת 2010 ראה סעיף 28'ג' לדוחות הכספיים):**

הדירקטורים מטעם אלקו אינם מקבלים גמול דירקטורים עבור כהונתם כדירקטורים בחברה. לאחר פיצול אלקטרה נדל"ן מהחברה חל שינוי בדרגת החברה [כהגדרתה בתוספות לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) התש"ס-2000] אולם, בהתאם להוראות הדין, לא הופחת הגמול המוענק למי מהדירקטורים החיצוניים בחברה ולגב' אורלי בן יוסף, וזאת בשל אי סיומה של תקופת כהונתם. להערכת דירקטוריון החברה, תקנות הגמול מהוות אמת מידה מקובלת לקביעת גמול דירקטורים, ובהתחשב בהיקף אחריותם של הדירקטורים, ובהיקף מעורבותם הנדרשת בחברה בעלת היקף פעילות כמו של החברה הגמול שנקבע להם הינו סביר והוגן.

**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 ומבצעות למטרות הגנה.

יתרות המזומנים שנוצרות מעת לעת מופקדות בבנקים בעלי דירוג פיננסי גבוה ובניירות ערך סחירים.

הנהלת החברה מדווחת לדירקטוריון מעת לעת על סיכוני השוק וחשיפת החברה אליהם. האמצעים שנקטים להקטנת הסיכונים מובאים לידיעת הדירקטוריון ולאישורו.

**האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק**

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

**אומדנים חשבונאיים****כללי**

כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את ההנהלה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהן הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

**אומדן עלויות להשלמת פרויקטים**

תקן בינלאומי מספר 11 קובע כי ניתן להכיר בהכנסה רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה ביצוע. ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתאם ליחס שבין העלויות שנצרכו למועד המאזן בגין העבודה לביצוע לבין סך כל העלויות החזויות לצורך ביצוע החוזה, למעט עלויות שאינן מייצגות את שלב ההשלמה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע שיקול דעת, אומדנים והנחות הכוללות בין היתר יתרת עלויות ההשלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך המאזן. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור ההשלמה של חוזה הביצוע ועל התוצאות העסקיות.

**שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה**

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכת שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי המזומנים אלה. לעיתים נקבע השווי ההוגן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומקום דומים לזה המוערך. בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, עלויות תפעול ועלויות הוצאות הוניות עתידיות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הקבוצה. לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה באור 14 לדוחות הכספיים.

**ירידת ערך מוניטין**

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים ואף לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה, ראה בנוסף באור 12 לדוחות הכספיים.

**אמידת שווי מימוש מלאי, נטו**

מלאי נמדד לפי הנמוך מעלות או שווי מימוש, נטו. בבחינה זו, לגבי מלאי מקרקעין שברשות הקבוצה, הנהלת החברה אומדת את תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע ממימוש המלאי, ואף אומדת שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

**דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית**

המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה נקבע לדירקטור אחד. חברי הדירקטוריון של החברה שהינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית והעובדות שמכוחן ניתן לראותם ככאלה הינם:

1. **בן-יוסף אורלי** - תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב, תואר ראשון בחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב, רואת חשבון בהסמכת מועצת רו"ח. דירקטור בחברות, מרצה בנושא שוק ההון. מכהנת כדירקטור בחברות: הראל חברה לביטוח בע"מ - חברה בועדת השקעות, U BANK חיתום בע"מ, לודן חברה להנדסה בע"מ.
2. **מריאן דני** - בוגר הנדסה אזרחית הטכניון מכון טכנולוגי לישראל. כיהן בתפקידי ניהול בכירים, מנכ"ל משותף בא.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ. מכהן כדירקטור בחברות: בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, דרך ארץ אופרטור בע"מ, סטודיו C בע"מ, עידנים ניהול והחזקות בע"מ, החברה להתחדשות עירונית בע"מ, המרכז הלאומי לספורט חורף בישראל -מרכז קנדה במטולה בע"מ, צמיתות 81 בע"מ.
3. **בצלאל אתי** - בוגרת כלכלה וחשבונאות אוניברסיטת תל-אביב, מוסמך מינהל עסקים - ניהול אסטרטגי האוניברסיטה העברית, לימודי תעודה - דיני פירוקים וכינוס נכסים, ביקורות מערכות מידע ממוחשבות, מסלול דירקטור, ביקורת ברשויות מקומיות. מנהלת ובעלים משרד רו"ח, ניהול כספים איגוד ערים איילון, בוררת. מכהנת כדירקטור בחברת צ'יפ סי בע"מ.

**דירקטורים בלתי תלויים**

החברה לא אימצה בתקנון ההתאגדות שלה כל הוראה בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים (כהגדרת המונח בסעיף 219 לחוק החברות, תשנ"ט-1999).

**גלוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד**

**פרטי המבקר הפנימי**

1. המבקר הפנימי הראשי בתאגיד הינו מר הלל לביא והוא מכהן בתפקידו מתאריך 01.04.1994.
2. המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").
3. המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
4. נכון למועד הדוח, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה המבוקר או גוף הקשור אליו.
5. למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה אשר יש בהם ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.
6. המבקר הפנימי אינו עובד של החברה.
7. המבקר הפנימי מכהן כמבקר פנימי של חברת האם - אלקו החזקות בע"מ ושל חברות הבת שלה בקבוצה ובכלל זה בחברה ובחברות הבת שלה.

**דרך המינוי**

מר הלל לביא מונה לכהן כמבקר פנימי של החברה על פי החלטת ועדת הביקורת של החברה מתאריך 21.02.1994 ודירקטוריון החברה מתאריך 03.03.1994. המינוי אושר על רקע ההחלטה למנות בחברת האם (אלקו החזקות בע"מ) מבקר שיהיה עובד מן המניין של קבוצת אלקו וכן, על רקע השכלתו, כישוריו וניסיונו רב השנים.

**זהות הממונה על המבקר הפנימי**

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

**תכנית העבודה**

1. תכנית העבודה הינה דו שנתית. תכנית העבודה של הביקורת הפנימית של החברה וחברות הבת נקבעת, בין היתר, על פי שיקולים כדלקמן: כיסוי תחומי פעילות עיקריים של החברה, מוקדי סיכון וחשיפות הידועים למבקר ולהנהלה, פוטנציאל לחיסכון ויעילות, מחזוריות וביצוע ביקורות חוזרות כמעקב אחר תיקון ליקויים ויישום המלצות. תכנית העבודה של הביקורת כוללת גם את התאגידים שלחברה יש בהם החזקות מהותיות.
2. תכנית העבודה של הביקורת מוגשת לעיון ואישור ועדת הביקורת ויו"ר הדירקטוריון של החברה.
3. למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות מתכנית העבודה בהתאם לצורך.
4. נבחן תהליך אישורן של עסקאות מהותיות שונות.

**ביקורת בחו"ל ו/או של תאגידים מוחזקים**

1. תכנית הביקורת מתייחסת גם לתאגידים מהותיים המוחזקים ע"י התאגיד; הביקורת מתבצעת ע"י המבקר הפנימי וצוות הגורמים הכפופים לו מקצועית והמונחים על ידיו.
2. ביקורת בחו"ל מתבצעת באמצעות המבקר הפנימי ואו הגורם הכפוף לו מקצועית.

**היקף העסקה**

1. הביקורת השנתית בחברה התבצעה באמצעות נותני שירותים חיצוניים והמבקר הראשי של החברה. להלן הערכת היקף שעות העבודה:

הערכת היקף העבודה בשעות			
סה"כ	בתאגידים מוחזקים של התאגיד	בתאגיד	
3,010	1,783	1,227	בגין פעילות בישראל
255	255	-,-	בגין פעילות בחו"ל
<b>3,265</b>	<b>2,038</b>	<b>1,227</b>	<b>סה"כ</b>

2. הואיל ותוכנית העבודה של הביקורת הינה דו שנתית, היקף שעות הביקורת השנתיות בפועל משתנה משנה לשנה.

**עריכת הביקורת**

1. המבקר הפנימי עורך את ביקורתו בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית התשנ"ב 1992 והנחיות מקצועיות שאושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וכאמור בחוק החברות.
2. לדעת דירקטוריון החברה, עומד המבקר הפנימי בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים.

#### גישה למידע

למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למסמכים ומידע שבבעלות החברה, בתאגידים שבשליטתה לרבות מערכות מידע ונתונים כספיים, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

#### דוח המבקר הפנימי

1. המבקר הפנימי מגיש דוחות בכתב על ממצאיו באופן שוטף, מעת לעת ובהתאם לנושאי הביקורת המתבצעים במהלך השנה. בהתאם לכך מתקיימים דיונים בדבר ממצאיו באורגנים המתאימים. במהלך שנת 2010 התקיימו 5 ישיבות בתאריכים הבאים: 31.01.10, 30.05.10, 11.10.10, 25.10.10, 27.12.10.
2. דוחות הביקורת מוגשים בין השאר ליו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת הביקורת, חברי ועדת הביקורת ומנכ"ל החברה.

#### הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

לדעת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בתאגיד.

#### תגמול

1. המבקר הפנימי הינו עובד שכיר של החברה האם אלקו החזקות בע"מ.
2. להערכת הדירקטוריון, תגמול המבקר הפנימי באמצעות החברה האם אינו מהווה גורם משפיע על שיקול דעתו המקצועי.

#### גלוי בדבר מתן הסכמה לבצוע סקר עמיתים

(הנחיית רשות ניירות ערך סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968)

בהמשך להנחיית רשות ניירות ערך מיום 28 ביולי 2005, המחייבת חברות מדווחות ליתן גילוי בדבר מתן הסכמה לביצוע "סקר עמיתים", אשר מטרתו, כאמור בהנחיה, להניע תהליך בקרה על עבודת רואי החשבון המבקרים של החברות המדווחות, אישר דירקטוריון החברה ביום 29 במרץ 2006 את מתן ההסכמה הדרושה לביצוע הסקר, על פי נוסח שיאושר על ידי מנכ"ל החברה.

#### תרומות

בשנת 2010 תרמה הקבוצה בישראל סך של כ-253 אלפי ש"ח. התרומות מיועדות למוסדות ללא כוונת רווח.

דו"ח בסיסי הצמדה - ראה נספח א' רצ"ב.

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

ניתוח רגישות למכשירים רגישים בהתאם לשינויים בגורמי שוק - ראה נספח ג' רצ"ב.

פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה - ראה נספח ד' רצ"ב.

גלוי בדבר שכר טרחה רואי חשבון - ראה נספח ה' רצ"ב.

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג' - ראה דוח כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2010.

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

דירקטוריון החברה אחראי על בקרת-העל בחברה. חברי הדירקטוריון הינם מר מיכאל זלקינד (יו"ר), מר דניאל זלקינד, גב' אורלי בן יוסף, גב' אתי בצלאל (דירקטורית חיצונית) ודני מריאן (דירקטור חיצוני) מבין חברי הדירקטוריון מכהנים 3 דירקטורים שהינם בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית כחלק מתהליך הבקרה בחברה ביחס לדוחותיה הכספיים.

לחברה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן: "ועדת דוחות כספיים"), בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לענין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010. הרכב חברי ועדת דוחות כספיים זהה להרכב חברי ועדת הביקורת. הוועדה מורכבת משלושה חברים וכוללת שני דח"צים:

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

כל החברים בוועדת דוחות כספיים הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים והם נתנו עובר למינויים הצהרה על כך. לפירוט כישוריהם, השכלתם וניסיונם אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים /או כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית לעיל. יו"ר הוועדה לבחינת דוחות כספיים הינה גב' אתי בצלאל.

טיטוט הדוחות הכספיים, וטיטוט הדוח התקופתי כולו נשלחו לעיונם של חברי ועדת דוחות כספיים מספר ימים לפני מועד 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.

בתאריך 6.3.2011 נסקרו ונידונו בפני הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, ובכלל זה ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים מהותיים של החברה, והערכות שווי לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהן נסמכים נתונים בדוחות הכספיים לשנת 2010. כמו כן, נבחנה התאמת הדוחות הכספיים לאירועים שהתרחשו בחברה. בנוסף, ניתנה התייחסות רו"ח המבקר לנושאים שהוצגו וסמנכ"ל הכספים סקר את הדוחות הכספיים. במהלך הסקירה נשאלו שאלות על-ידי חברי הוועדה וניתנו להן תשובות. כמו כן, בסיום הסקירה נערך ברור אם למי מחברי העדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתנה תשובה. בסיום הישיבה נדונו ונתקבלו המלצות הוועדה. המלצת הוועדה נשלחה לדירקטוריון החברה בכתב.

בישיבת ועדת דוחות כספיים הזמנו ונכחו, בנוסף לחברי הוועדה, סמנכ"ל הכספים, מנהל הכספים וחשבות של החברה, מזכיר החברה, סמנכ"ל הכספים של אלקו החזקות בע"מ, רו"ח המבקר והמבקר הפנימי.

ביום 13.3.2011 נערכה ישיבת הדירקטוריון במהלכה סקרו מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה את התוצאות הכספיות של הקבוצה, ובכלל זה הוצגו השוואות בין התקופה המדווחת לתקופות מקבילות. במהלך הדיון הבהיר רואה-החשבון המבקר של החברה סוגיות חשבונאיות העולות מן הדוחות הכספיים.

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

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

**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

13 במרס, 2011

בסיסי ההצמדה של המאזן - ליום 31 בדצמבר 2010  
(טבלה 1)

צמוד מט"ח	צמוד מדד	לא צמוד	לא כספי	סה"כ מאזן	
באלפי ש"ח					
121,409	-	187,978	-	309,387	מזומנים ושויי מזומנים
53,030	-	19,010	-	72,040	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות לקוחות
95,542	16,809	340,947	-	453,298	חייבים ויתרות חובה
43,397	14,321	29,449	54,645	141,812	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
81,693	-	233,954	-	315,647	מלאי ומלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
-	-	-	280,015	280,015	נכסים ממוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה
-	-	321	5,159	5,480	השקעות בחברות מוחזקות
-	3,281	-	-	3,281	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
103,074	1,821	27,615	-	132,510	רכוש קבוע
-	-	-	121,198	121,198	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
-	-	-	271,557	271,557	מלאי מקרקעין
-	-	-	271,142	271,142	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	197,500	197,500	מסים נדחים
-	-	-	30,552	30,552	סה"כ נכסים
<u>498,145</u>	<u>36,232</u>	<u>839,274</u>	<u>1,231,768</u>	<u>2,605,419</u>	
85,676	34,175	53,026	-	172,877	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
131,431	-	320,265	-	451,696	התחייבויות לספקים ולנותני שרותים
70,695	10,150	192,665	45,137	318,647	זכאים ויתרות זכות
82,638	-	157,841	-	240,479	התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה
-	105	788	174	1,067	התחייבות בגין נכסים ממוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה
6,538	31,485	198,017	-	236,040	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרות
-	357,814	-	-	357,814	אגרות חוב
-	-	116,026	-	116,026	הלוואה למימון נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	43,944	43,944	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
-	-	-	19,140	19,140	מסים נדחים
<u>376,978</u>	<u>433,729</u>	<u>1,038,628</u>	<u>108,395</u>	<u>1,957,730</u>	סה"כ התחייבויות
121,167	(397,497)	(199,354)	1,123,373	647,689	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות
(28,198)	-	-	-	(28,198)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
<u>92,969</u>	<u>(397,497)</u>	<u>(199,354)</u>	<u>1,123,373</u>	<u>619,491</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

**נספח א' לדין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2010**

**אלקטרה בע"מ**

הרכב צמוד המט"ח  
(טבלה 2)

סה"כ מט"ח	אחרים	ניירה ניגרית	דולר קנדי באלפי ש"ח	יורו	ליש"ט	דולר ארה"ב
121,409	11,263	12,906	23	73,552	2,776	20,889
53,030	25,547	-	-	25,701	-	1,782
95,542	-	13,018	-	78,667	2,616	1,241
43,397	1,477	454	32,086	8,326	753	301
81,693	15,526	28,335	-	37,055	-	777
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
103,074	5,510	1,530	32,085	1,322	-	62,627
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
<u>498,145</u>	<u>59,323</u>	<u>56,243</u>	<u>64,194</u>	<u>224,623</u>	<u>6,145</u>	<u>87,617</u>
85,676	-	-	60,109	25,567	-	-
131,431	14,188	4,876	-	94,292	353	17,722
70,695	22,909	13,043	-	21,543	1,726	11,474
82,638	15,640	57,788	-	7,201	-	2,009
-	-	-	-	-	-	-
6,538	1,522	-	-	4,449	-	567
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
<u>376,978</u>	<u>54,259</u>	<u>75,707</u>	<u>60,109</u>	<u>153,052</u>	<u>2,079</u>	<u>31,772</u>
<u>121,167</u>	<u>5,064</u>	<u>(19,464)</u>	<u>4,085</u>	<u>71,571</u>	<u>4,066</u>	<u>55,845</u>
<u>(28,198)</u>	<u>(5,533)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25,343)</u>	<u>(3,022)</u>	<u>5,700</u>
<u>92,969</u>	<u>(469)</u>	<u>(19,464)</u>	<u>4,085</u>	<u>46,228</u>	<u>1,044</u>	<u>61,545</u>

מזומנים ושוי מזומנים  
השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה  
מלאי ומלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין  
נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה  
השקעות בחברות מוחזקות  
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך  
רכוש קבוע  
מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים  
מלאי מקרקעין  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
מסים נדחים  
סה"כ נכסים

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים  
התחייבויות לספקים ולנותני שרותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה  
התחייבות בגין נכסים מוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה  
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרות  
אגרות חוב  
הלוואה למימון נדל"ן להשקעה בהקמה  
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
מסים נדחים  
סה"כ התחייבויות

יתרת חשיפה של  
נכסים (התחייבויות) לתוצאות

מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי  
של יחידות אוטונומיות

יתרת חשיפה של  
נכסים (התחייבויות) לתוצאות

**פוזיציות בנגזרים ליום 31 בדצמבר 2010:**

ערך הוגן	ערך נקוב	ערך נקוב	קניה/מכירה
	SHORT	LONG	
	באלפי ש"ח		
(1,505)	-	28,047	עסקאות אקדמה (Forward): (*) דולר/ש"ח
2,619	22,168	54,390	אירו/ש"ח
(350)	-	6,690	עסקאות אקדמה (Forward): (**) דולר/ש"ח
(343)	-	4,738	אירו/ש"ח
(33)	13,669	-	עסקאות אופציות (**): מכירת אופציית רכש אירו/שקל
13	-	7,107	רכישת אופציית רכש אירו/שקל
545	13,669	-	רכישת אופציית מכר אירו/שקל
4,920	-	100,000	עסקאות Swap (**): inflation SWAP 2 YEARS 1.3042%
	אלפי ש"ח.	435,926	האחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח: של סך כל פוזיציות הרכישה הינה
	אלפי ש"ח.	231,946	ושל סך כל פוזיציות המכירה הינה

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

**טבלאות מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק**

**רגישות לשינויים בשער החליפין בין הדולר לש"ח**

10% דולר/₪	5% דולר/₪	1 דולר ארה"ב = 3.549 ₪	5% דולר/₪	10% דולר/₪	
רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	שווי הוגן באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	
					<b>מכשירים למטרות הגנה מוכרים חשבונאית</b>
(3,084)	(1,461)	(1,505)	1,322	2,524	עסקת אקדמה דולר/שקל
					<b>מכשירים למטרות הגנה לא מוכרים חשבונאית</b>
(21)	(15)	(32)	74	170	עסקאות דולר/שקל
					<b>מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה</b>
(627)	(314)	6,271	314	627	מזומנים ושווי מזומנים
(48)	(24)	482	24	48	לקוחות
(29)	(15)	294	15	29	חייבים ויתרות חובה
(6,263)	(3,131)	62,627	3,131	6,263	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
724	362	(7,243)	(362)	(724)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
32	16	(319)	(16)	(32)	זכאים ויתרות זכות
57	28	(567)	(28)	(57)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך

**רגישות לשינויים בשער החליפין בין היורו לש"ח**

10% יורו/₪	5% יורו/₪	1 אירו = 4.7379 ₪	5% יורו/₪	10% יורו/₪	
רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	שווי הוגן באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	
					<b>מכשירים למטרות הגנה מוכרים חשבונאית</b>
(3,572)	(1,692)	2,619	1,531	2,922	עסקאות אירו/שקל
					<b>מכשירים למטרות הגנה לא מוכרים חשבונאית</b>
(157)	(107)	(136)	230	536	עסקאות אירו/שקל
					<b>מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה</b>
(3,844)	(1,922)	38,443	1,922	3,844	מזומנים ושווי מזומנים
(1,684)	(842)	16,842	842	1,684	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
		5,732			לקוחות
(1,182)	(591)	11,821	591	1,182	הכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה
(512)	(256)	5,116	256	512	חייבים ויתרות חובה
10	5	(97)	(5)	(10)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,432	1,216	(24,323)	(1,216)	(2,432)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
486	243	(4,856)	(243)	(486)	התחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה
245	122	(2,449)	(122)	(245)	זכאים ויתרות זכות

**רגישות לשינויים בשער החליפין בין הדולר הקנדי לש"ח**

10% דולר קנדי/₪	5% דולר קנדי/₪	1 דולר קנדי = 3.5547 ₪	5% דולר קנדי/₪	10% דולר קנדי/₪	
רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	שווי הוגן באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	
					<b>מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה</b>
(2)	(1)	23	1	2	מזומנים ושווי מזומנים
(6,417)	(3,209)	64,171	3,209	6,417	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
6,011	3,005	(60,109)	(3,005)	(6,011)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

**רגישות לשינויים בשער החליפין בין הניירה הניגרית לש"ח**

10% ניירה/₪	5% ניירה/₪	100 ניירה ניגרית= 2.31974 ₪	5% ניירה/₪	10% ניירה/₪	
רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	שווי הוגן באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	
					<b>מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה</b>
(1,291)	(645)	12,906	645	1,291	מזומנים ושווי מזומנים
(1,302)	(651)	13,018	651	1,302	לקוחות
(2,834)	(1,417)	28,335	1,417	2,834	הכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה
(45)	(23)	454	23	45	חייבים ויתרות חובה
(153)	(77)	1,530	77	153	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
488	244	(4,876)	(244)	(488)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
5,779	2,889	(57,788)	(2,889)	(5,779)	התחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה
1,304	652	(13,043)	(652)	(1,304)	זכאים ויתרות זכות

רגישות לשינויים בשער החליפין בין ליש"ט לשקל

ליש"ט/ט"ש	ליש"ט/ט"ש	1 ליש"ט = 5.4928 ט"ש	ליש"ט/ט"ש	ליש"ט/ט"ש	
רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	שווי הוגן באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	
(47)	(23)	467	23	47	<b>מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה</b>
(71)	(36)	711	36	71	מזומנים ושווי מזומנים
13	7	(134)	(7)	(13)	חייבים ויתרות חובה
					התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

רגישות לשינויים בריבית השקלית

ירידה של 10% בשיעור הריבית	ירידה של 5% בשיעור הריבית	שווי הוגן באלפי ט"ש	עליה של 5% בשיעור הריבית	עליה של 10% בשיעור הריבית	
רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	שווי הוגן באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	
(17.72)	(8.84)	3,703	8.80	17.5	<b>מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה</b>
(1,998)	(992)	(100,658)	978	1,941	השקעות בחברות מוחזקות
1,150	574	(198,688)	(571)	(1,140)	הלוואות זמן ארוך לא צמודות - ריבית קבועה
(430)	(214)	(34,460)	211	420	הלוואות זמן ארוך לא צמודות - ריבית משתנה
(7,304)	(3,623)	(398,933)	3,566	7,076	הלוואות זמן ארוך צמודות מדד - ריבית קבועה
					אג"ח צמוד מדד ריבית קבועה

רגישות לשינויים בריבית דולר ארה"ב

ירידה של 10% בשיעור הריבית	ירידה של 5% בשיעור הריבית	שווי הוגן באלפי ט"ש	עליה של 5% בשיעור הריבית	עליה של 10% בשיעור הריבית	
רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	שווי הוגן באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	
(19)	(10)	62,627	10	19	<b>מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה</b>
					חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

רגישות לשינויים בריבית יורו

ירידה של 10% בשיעור הריבית	ירידה של 5% בשיעור הריבית	שווי הוגן באלפי ט"ש	עליה של 5% בשיעור הריבית	עליה של 10% בשיעור הריבית	
רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	שווי הוגן באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	
(1)	(1)	1,322	1	1	<b>מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה</b>
(82)	(41)	(4,955)	40	80	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
					התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך

רגישות לשינויים בריבית דולר קנדי

ירידה של 10% בשיעור הריבית	ירידה של 5% בשיעור הריבית	שווי הוגן באלפי ט"ש	עליה של 5% בשיעור הריבית	עליה של 10% בשיעור הריבית	
רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	שווי הוגן באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	
(79)	(40)	64,171	40	79	<b>מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה</b>
					חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

ירידה במדד -2%	ירידה במדד -1%	שווי הוגן באלפי ט"ש	עלייה במדד 1%	עלייה במדד 2%	
רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	שווי הוגן באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	
(336)	(168)	16,809	168	336	<b>מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה</b>
					לקוחות
(286)	(143)	14,321	143	286	חייבים ויתרות חובה
(74)	(37)	3,703	37	74	השקעות בחברות מוחזקות
(36)	(18)	1,821	18	36	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
119	59	(5,949)	(59)	(119)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
126	63	(6,299)	(63)	(126)	זכאים ויתרות זכות
2	1	(105)	(1)	(2)	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה
789	395	(39,462)	(395)	(789)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
7,979	3,989	(398,933)	(3,989)	(7,979)	אגרות חוב

רגישות לשינויים בקרנות כספיות ומק"מ

ירידה של 2% בקרנות/מק"מ	ירידה של 1% בקרנות/מק"מ	שווי הוגן באלפי ט"ש	עליה של 1% בקרנות/מק"מ	עליה של 2% בקרנות/מק"מ	
רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	שווי הוגן באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ט"ש	
(339)	(170)	16,954	170	339	<b>מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה</b>
					השקעות לזמן קצר - תיק השקעות

הנחות

1. לכל סעיף מאזני, סך השווי ההוגן כולל רק את סך השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הרגישים לאותו גורם שוק, מבחינה מהותית.
2. השווי ההוגן של הנכסים הפיננסיים לזמן קצר נקבע לפי ערכם הנומינאלי בשקלים או לפי ערכם במט"ח מוכפל בשער החליפין היציג ליום המאזן.
3. השווי של המכשירים הפיננסיים הצמודים למדד נקבע על פי המדד הידוע ליום המאזן.
4. השווי ההוגן של ניירות ערך (קרנות כספיות ומק"מ) המוחזקים כהשקעות לזמן קצר נקבע על פי שער הבורסה ליום המאזן.
5. השווי ההוגן של ההלוואות לזמן ארוך חושב על ידי היוון תזרים מזומנים עתידי לכל הלוואה בהתאם לשיעור ריבית המקובל להלוואה בעלת מאפיינים דומים (במרבית המקרים שיעורי הריבית להיוון נאמדו על פי ציטוטי בנק).
6. השווי ההוגן של ההלוואות לזמן ארוך כולל את החלויות השוטפות והריבית לשלם בגין.
7. מבחני הרגישויות למדד המחירים לצרכן ולקרנות הכספיות והמק"מ נעשו בטווחים של 1%-2%, משום שערכים אלו משקפים, על פי החברה, את התנודות האפשריות בערכי נכסי השוק.

**פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד - להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב (אלפי ש"ח)**

סדרה	איגרות חוב - סדרה ב'	איגרות חוב - סדרה ג' <sup>1</sup>
א. מועד הנפקה	23 באוקטובר 2003 (למוסדיים)	22 באפריל 2007 (למוסדיים)
ב. ע.נ. בעת הנפקה	140,500	400,000
ג. ע.נ. ל-31.12.2010	59,047	273,374
ד. ע.נ. צמוד ל-31.12.2010 בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה), נטו יתרת ערך נקוב צמוד ל-31.12.2010 <sup>2</sup>	69,046 263 69,309	311,876 713 312,589
ה. סכום ריבית צבורה ל-31.12.2010	768	3,040
ו. השווי ההוגן בדוחות 2010	מוצגות על בסיס עלות מופחתת	
ז. שווי בורסה ל-31.12.2010	לא סחירה	לא סחירה
ח. סוג ריבית (קבועה או משתנה)	קבועה, צמודת מדד - 5.85%	קבועה, צמודת מדד - 5.0%
ט. מועדי תשלום קרן	7 תשלומים שנתיים שווים ביום 23 לאוקטובר של כל אחת מהשנים 2007 ועד 2013 (כולל)	10 תשלומים שנתיים שווים ביום 22 לאפריל של כל אחת מהשנים 2012 ועד 2021 (כולל)
י. מועדי תשלום ריבית	ריבית שנתית המשולמת ביום 23 לאוקטובר, החל מהשנים 2004 ועד 2013 (כולל)	ריבית חצי שנתית המשולמת פעמיים בשנה ביום 22 לאפריל וביום 22 לאוקטובר, החל מיום 22 לאוקטובר 2007 ועד ליום 22 לאפריל 2021 (כולל)
יא. תנאי הצמדה לקרן ולריבית	מדד המחירים שפורסם בגין ספט 2003	מדד המחירים שפורסם בגין מרץ 2007
יב. זכות המרה	אין	אין
יג. זכות לפירעון מוקדם	אין	יש
יד. ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין
טו. פרטים על הנאמן שם הנאמן - שם האחראי בחברת הנאמנות - דרכי התקשרות - כתובת -	חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ מנכ"ל החברה - שמואל מירב, אחראית תחום הנפקות - עידית טויזר טלפון: 03-5170777 פקס: 03-5170770 דוא"ל: <a href="mailto:neemanut@bll.co.il">neemanut@bll.co.il</a> רחוב רוטשילד 8 ת"א 61000 2	זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ מר רמי סבטי טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: <a href="mailto:trusts@bdo.co.il">trusts@bdo.co.il</a> דרך מנחם בגין 48-46, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א
טז. דירוג דירוג אחרון שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח - 31.12.2010 דירוג דירוג אחרון שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח - 31.12.2010	A/Negative 12.05.10 מעלות S&P AA- A/Negative A1/ stable 14.02.11 מידרוג Aa3 A1/ stable	A1/ stable 14.02.11 מידרוג Aa3 A1/ stable
יז. עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי אגרות החוב בתום שנת 2009 ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
יח. האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא
יט. שינוי בתנאי אגרות החוב	לא	לא
כ. נכסים משועבדים להבטחת איגרות החוב	אין	אין

<sup>1</sup> סדרה ג', כפי שתוארה לעיל, הינה מהותית.<sup>2</sup> בשנים 2008 ו-2009, ביצעה החברה רכישה עצמית של 126,626 אלף ע.נ. איגרות חוב (סדרה ג') ו-1,953 אלף ע.נ. איגרות חוב (סדרה ב'). אגרות החוב אשר נרכשו על ידי החברה בוטלו עם רכישתן, והן תמחקנה מהמסחר ברצף המוסדיים ולא תונפקנה מחדש על ידי החברה.

גילוי בדבר שכר טרחה רואי חשבון

רואי החשבון והמבקר של התאגיד הינו קוסט פורר גבאי את קסירר.

שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים של הקבוצה:

2009						2010						שם רואי החשבון	שם החברה
שעות עבודה			שכר טרחה (אלפי ש"ח)			שעות עבודה			שכר טרחה (אלפי ש"ח)				
שירותים אחרים	שירותים הקשורים לביקורת	שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת	שירותים אחרים	שירותים הקשורים לביקורת	שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת	שירותים אחרים	שירותים הקשורים לביקורת	שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת	שירותים אחרים	שירותים הקשורים לביקורת	שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת		
3,190	3,655	19,219	1,039	749	2,024	5,265	1,383	15,677	2,188	489	2,169	קוסט פורר גבאי את קסירר	אלקטרה בע"מ וחברות בנות
750	299	3,200	225	50	541	180	-	2,767	39	-	429	ברייטמן אלמגור ושות'	
-	-	577	-	-	109	-	-	125	-	-	25	אחרים	
398	-	2,314	58	-	616	878	-	4,034	107	-	851	קוסט פורר גבאי את קסירר	חברות בנות
-	-	650	-	-	300	-	-	600	-	-	222	BDO	
144	-	1,399	7	-	288	443	79	1,242	124	31	143	אחרים	

אלקטרה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2010

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
118	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
119	דוח רואה החשבון המבקר
120-121	מאזנים מאוחדים
122	דוחות רווח והפסד מאוחדים
123	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
124	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
125-128	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
129-202	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
203	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות פעילות מוחזקות במישרין

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלקטרה בע"מ  
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי  
בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלקטרה בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2010. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסובר בפיסקה הבאה. הדיקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על רישום הכנסות מעבודות על פי חוזי הקמה; (3) בקרות על מלאי מקרקעין (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת האפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2010. ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 והדוח שלנו, מיום 13 במרס 2011, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של אלקטרה בע"מ

ביקרנו את המאזנים המאוחדים המצורפים של אלקטרה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, רווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2010, 2009 ו-2008. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-12% וכ-16% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-14% כ-18% וכ-39% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2010, 2009 ו-2008, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2010, 2009 ו-2008 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2010, והדוח שלנו מיום 13 במרס, 2011 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2009	2010		
אלפי ש"ח			
<u>נכסים שוטפים</u>			
242,991	309,387	3	מזומנים ושווי מזומנים
208,657	72,040	4	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
420,227	453,298	5	לקוחות
118,268	141,812	6	חייבים ויתרות חובה
257,374	315,647	7א'	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
265,215	280,015	8	מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
2,432	5,480	15	נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה
<u>1,515,164</u>	<u>1,577,679</u>		
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
3,493	3,281	9	השקעות בחברות מוחזקות
168,460	132,510	10	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
115,998	121,198	11	רכוש קבוע
242,587	271,557	12	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
265,339	271,142	13	מלאי מקרקעין
130,456	197,500	14	נדל"ן להשקעה בהקמה
27,128	30,552	33	מסים נדחים
<u>953,461</u>	<u>1,027,740</u>		
<u><u>2,468,625</u></u>	<u><u>2,605,419</u></u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2009	2010		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
247,472	172,877	16	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
393,368	451,696	17	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
322,716	318,647	18	זכאים ויתרות זכות
199,030	240,479	ב'7	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
437	1,067	15	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה
<u>1,163,023</u>	<u>1,184,766</u>		
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
167,071	203,793	19	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
372,220	357,814	20	אגרות חוב
80,600	116,026	21	הלוואה למימון נדל"ן להשקעה בהקמה
27,000	32,247	22	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
42,020	43,944	23	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
20,747	19,140	33	מסים נדחים
<u>709,658</u>	<u>772,964</u>		
		26	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
117,376	117,433		הון מניות
302,306	307,095		פרמיה על מניות
219,394	327,315		יתרת רווח
(27,658)	(89,558)		קרנות הון מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות
<u>(17,640)</u>	<u>(17,640)</u>		מניות אוצר
593,778	644,645		
<u>2,166</u>	<u>3,044</u>		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>595,944</u>	<u>647,689</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>2,468,625</u>	<u>2,605,419</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

13 במרס, 2011

תאריך אישור הדוחות הכספיים

יצחק ניסים  
סמנכ"ל כספים

איתמר דויטשר  
מנכ"ל

מיכאל זלקינד  
יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2008	2009	2010		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			באור	
2,416,669	2,526,787	2,834,149		הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
2,117,533	2,214,376	2,512,368	30	עלות העבודות והשירותים
299,136	312,411	321,781		רווח גולמי
7,915	7,129	39,038	14	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	2,775	(3)ב'25	הכנסה ממימוש זכויות בפרויקט זכיינות
(30,311)	(27,503)	(24,213)	'א31	הוצאות מכירה
(140,410)	(135,111)	(148,192)	'ב31	הוצאות הנהלה וכלליות
1,412	(87)	2,849		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
21,563	2,208	4,526	'ג1	הכנסה מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה
(458)	(882)	(632)		חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
115,517	56,336	23,077	'א32	הכנסות מימון
(136,755)	(69,603)	(45,064)	'ב32	הוצאות מימון
(161,527)	(167,513)	(145,836)		
137,609	144,898	175,945		רווח לפני מסים על ההכנסה
(18,634)	(45,616)	(41,104)	33	מסים על ההכנסה
118,975	99,282	134,841		רווח מפעילויות נמשכות
(3,187)	7,390	15,105	15	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו
115,788	106,672	149,946		רווח נקי
136,596	100,419	148,835		רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
(20,808)	6,253	1,111		בעלי המניות של החברה
115,788	106,672	149,946		זכויות שאינן מקנות שליטה
42.62	28.13	37.93		רווח נקי (הפסד) למניה לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
(0.97)	2.24	4.29		רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה:
41.65	30.37	42.22		מפעולות נמשכות
				מפעולות מופסקות
42.62	27.44	37.63		רווח נקי (הפסד) מדולל למניה:
(0.97)	2.18	4.25		מפעולות נמשכות
41.65	29.62	41.88		מפעולות מופסקות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
115,788	106,672	149,946	רווח נקי
(162,688)	13,163	-	רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
			בגין הפרשי שער בקשר עם הלוואות שיועדו לגידור נכסים פיננסיים
37,842	(8,734)	-	זמינים למכירה
(3,038)	(4,325)	(1,341)	בגין עסקאות גידור, נטו ממס
(217,347)	51,977	(56,934)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ והשקעות הוניות
(345,231)	52,081	(58,275)	רווח (הפסד) כולל אחר
(229,443)	158,753	91,671	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(116,681)	135,640	90,560	רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(112,762)	23,113	1,111	בעלי המניות של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
(229,443)	158,753	91,671	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ אוצר	מניות	התאמות הטובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	אלפי ש"ח	מיוחס לבעלי מניות החברה				פרמיה על מניות	הון מניות
						קורן הון	קורן הון בגין עסקאות גידור	קורן הון מבוסס מניות	מחלקת נכסים פיננסיים זמינים למכירה		
1,951,664	484,777	(18,648)	1,837	1,428	3,438	52,287	1,069,191	240,175	117,179	יתרה ליום 1 בינואר, 2008	
(229,443)	(112,762)	(116,681)	(162,360)	(1,552)	-	(89,365)	136,596	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל	
(3,873)	(3,873)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	
3,503	860	2,643	-	-	2,643	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות	
504	-	504	-	-	-	-	(30,008)	-	-	הלוואה לרכישת מניות (*)	
(35,606)	(5,598)	(30,008)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד	
1,686,749	363,404	(18,144)	(160,523)	(124)	6,081	(37,078)	1,175,779	240,175	117,179	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008	
158,753	23,113	135,640	35,774	(3,723)	-	3,170	100,419	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל	
62,328	-	62,328	-	-	-	-	-	62,131	197	הנפקת מניות	
(1,657)	(1,657)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	
1,900	357	1,543	-	-	1,543	-	-	-	-	וחברה תשלום לראשונה	
504	-	504	-	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות	
(35,000)	-	(35,000)	-	-	-	-	(35,000)	-	-	הלוואה לרכישת מניות (*)	
(1,277,633)	(383,051)	(894,582)	89,485	3,829	-	33,908	(1,021,804)	-	-	דיבידנד	
595,944	2,166	(17,640)	(35,264)	(18)	7,624	-	219,394	302,306	117,376	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009	
91,671	1,111	90,560	(56,934)	(1,341)	-	-	148,835	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל	
57	-	57	-	-	(4,789)	-	-	4,789	57	מימוש כתבי אופציה למניות	
(854)	41	(895)	-	-	-	-	(895)	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	
(274)	(274)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
1,164	-	1,164	-	-	1,164	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות	
(40,019)	-	(40,019)	-	-	-	-	(40,019)	-	-	דיבידנד	
647,689	3,044	(17,640)	(92,198)	(1,359)	3,999	-	327,315	307,095	117,433	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010	

(\*) ראה באור 26(1)ה' (ב).  
(\*\*) ראה באור 1'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הנספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		

115,788	106,672	149,946
---------	---------	---------

## תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

26,857	5,058	632
(11,383)	284	-
29,636	27,165	28,054
2,718	1,601	2,056
134,770	32,602	(39,038)
(634)	(343)	(3,007)
(87,135)	(1,626)	(15,105)
14,194	(6,559)	(1,557)
4,007	2,404	1,164
7,589	19,428	(5,266)
(12,417)	(127)	-
(7,101)	20,137	13,050
(21,563)	(2,208)	(4,526)

חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו	שערוך פקדון בנאמנות, נטו	פחת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	עלייה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	התאמת שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו	רווח ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו	רווח ממימוש פעילות שהופסקה, נטו	ירידת (עליית) ערך ניירות ערך סחירים	עלות תשלום מבוסס מניות	מסים נדחים, נטו	שערוך התחייבות בגין אופציות צמודות מדד	שערוך חייבים והתחייבויות לזמן ארוך לרבות רווח מפרעון מוקדם של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך, נטו	הכנסה מהסדר הפסד בגין חובות קבוצת חפציבה
------------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	--	---	------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	------------------------	-----------------	--	---	--

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(67,239)	44,475	(42,649)
(56,180)	5,686	(22,638)
27,353	(34,422)	(60,151)
(66,456)	35,574	(65,107)
36,613	16,231	71,149
43,192	(14,870)	47,009
27,290	(17,566)	22,933
24,111	132,924	(72,997)
(* 139,899)	(* 239,596)	76,949

ירידה (עלייה) בלקוחות	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	ירידה (עלייה) במלאי ומלאי מקרקעין	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
-----------------------	-----------------------------------	---	-----------------------------------	--	--	----------------------------------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(\*) כולל מזומנים בגין פעילות מופסקת (ראה באור 15 להלן).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
(42,789)	(44,077)	(230)	השקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת
(11,404)	26,694	33,574	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות, נטו
(43,472)	(60,302)	(85,617)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(337,302)	(95,698)	(30,825)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה ונכסים מניבים
193,058	3,642	8,041	תמורה ממימוש רכוש קבוע, נכסים מניבים והשקעות
-	8,059	15,175	תמורה ממימוש פעילות שהופסקה, נטו
123,124	(17,961)	-	תמורה (תשלום) ממכירת חברות מאוחדות באיחוד יחסי ומלא שאיחודן הופסק (א)
-	91,130	-	תמורה ממכירת חברות שאוחדו באיחוד יחסי
(10,873)	-	-	איחוד לראשונה של חברה כלולה (ב)
(882)	1,032	-	איחוד לראשונה של חברה (ג)
-	(293,169)	-	חלוקת השקעה בחברה מאוחדת, שאיחודה הופסק, כדיבידנד בעין (ד)
(64,445)	33,102	96,403	תמורה ממימוש (השקעה) ניירות ערך סחירים, נטו
1,144	2,692	35,949	גביית חובות לזמן ארוך (כולל מבעלי עניין)
(12,332)	(19,135)	(1,603)	מתן הלוואות לזמן ארוך
<u>(* (206,173)</u>	<u>(* (363,991)</u>	<u>70,867</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>			
-	62,328	57	הנפקת הון מניות
(35,606)	(35,000)	(40,293)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ולבעלי המניות החברה
(4,535)	(1,658)	(854)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	44,218	-	הנפקת אגרות חוב
856,990	98,093	138,692	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(717,733)	(571,875)	(137,958)	פרעון הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
(50,096)	53,172	(28,610)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
<u>(* 49,020)</u>	<u>(* (350,722)</u>	<u>(68,966)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
<u>(* (44,080)</u>	<u>(* (4,351)</u>	<u>(12,454)</u>	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(61,334)	(479,468)	66,396	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
783,793	722,459	242,991	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>722,459</u>	<u>242,991</u>	<u>309,387</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

(\* כולל מזומנים בגין פעילות מופסקת (ראה באור 15 להלן).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		

## (א) מכירת מניות של חברות מאוחדות באיחוד יחסי ומלא שאיחודן הופסק \*

930	(225,819)	-	(1) הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
-	(75,580)	-	השקעה בחברה כלולה
392,140	1,675,175	-	נכסים מניבים, נטו
23,302	(1,942)	-	יתרות חובה לזמן ארוך
(435,618)	(1,381,071)	-	התחייבויות לזמן ארוך
11,107	(7,629)	-	רווח ממימוש השקעות (נכלל בהתאמת שווי הוגן)
(8,139)	(16,866)	-	
19,095	(1,752)	-	(2) הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
21,413	657	-	יתרות חובה לזמן ארוך ונכסים בלתי שוטפים
3,620	-	-	התחייבויות לזמן ארוך
87,135	-	-	רווח ממימוש השקעות
131,263	(1,095)	-	
123,124	(17,961)	-	

## (ב) איחוד לראשונה של חברה כלולה \*

38,412	-	-	הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
(4,428)	-	-	חייבים לזמן ארוך
(58,650)	-	-	נכסים מניבים, נטו
10,122	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
3,671	-	-	התחייבויות לזמן ארוך
(10,873)	-	-	

## (ג) איחוד לראשונה של חברה מאוחדת

(344)	2,663	-	הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
(538)	(6,011)	-	נכסים בלתי שוטפים
-	4,379	-	התחייבויות לזמן ארוך
-	1	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(882)	1,032	-	

## \* כולל מזומנים בגין פעילות מופסקת.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
-	(832,004)	-
-	966,064	-
-	110,121	-
-	1,705	-
-	7,030,752	-
-	(5,682,388)	-
-	(301,588)	-
-	(304,882)	-
-	(3,316)	-
-	(1,277,633)	-
-	(293,169)	-

(ד) חלוקת השקעה בחברה מאוחדת, שאיחודה הופסק, כדיבדנד בעין

גרעון בהון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)  
 השקעות בחברות מוחזקות, השקעות אחרות וחייבים ויתרות חובה  
 לזמן ארוך  
 מלאי מקרקעין לזמן ארוך  
 רכוש קבוע  
 נדל"ן להשקעה בהקמה ונכסים מניבים  
 הלוואות למימון נכסים מניבים והשקעות אחרות ויתרות זכות לזמן  
 ארוך  
 אגרות חוב  
 מסים נדחים, נטו  
 התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו  
 חלוקת דיבדנד שלא במזומן, לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה

(ה) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

<u>(* 511,202</u>	<u>(* 51,487</u>	<u>33,612</u>
-------------------	------------------	---------------

ריבית

<u>(* 33,540</u>	<u>(* 28,092</u>	<u>42,194</u>
------------------	------------------	---------------

מס הכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

<u>(* 27,441</u>	<u>(* 12,980</u>	<u>4,567</u>
------------------	------------------	--------------

ריבית

(ו) פעילות מהותית שלא במזומן

<u>(* 6,545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
-----------------	----------	----------

רכישת נדל"ן מניב באשראי

(\* כולל מזומנים בגין פעילות מופסקת.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. אלקטרה בע"מ, חברה בת של אלקו החזקות בע"מ, התאגדה בשנת 1962 כחברה פרטית בשם אלקטרה (ישראל) בע"מ. בחודש נובמבר 1971 הפכה החברה לחברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה. בחודש ינואר 2003 שונה שם החברה לשמה הנוכחי אלקטרה בע"מ.
- למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל ובח"ל בחמישה מגזרים עיקריים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל, מגזר שירות, אחזקה וסחר, מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום ומגזר זכיינות. להלן תיאור מגזרי הפעילות של החברה:
- **מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל:** פעילות הקבוצה במגזר זה מבוצעת באופן שהקבוצה מעניקה ללקוח אפשרות לליווי מלא של כלל השירותים להם הוא זקוק בתחום המבנים והתשתיות. באופן זה הקבוצה ערוכה ללוות את הלקוח בכל שלבי הפרויקט המבוקש, החל משירותי בניה והתקנת מערכות מיזוג אוויר, חשמל וצנרת, מעליות ודרגונעים (מערכות אלקטרו-מכאניות), התקנה וייצור של מוצרי תשתית חשמליים למתח עליון, מתח בינוני/גבוה ומתח נמוך למבנים, תעשייה ותשתיות, וביצוע והקמה של מתקני תשתיות לאומיות.
  - **מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל:** במגזר זה מעניקה הקבוצה ללקוחותיה שירותי התקנת מערכות חשמל וצנרת ומערכות מיזוג אוויר מרכזי (מערכות אלקטרו מכאניות). Electech Holdings B.V. (להלן - Electech), חברה הולנדית זרה בבעלות מלאה של החברה, מרכזת את פעילות האלקטרו-מכאנית של הקבוצה מחוץ לישראל. פעילותה של Electech מתבצעת באמצעות חברות ושותפויות זרות. הפעילות במגזר זה מתבצעת 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.
  - **מגזר שירות, אחזקה וסחר:** פעילות הקבוצה במגזר זה משלימה את פעילותה במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל. במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת שירותים למעליות ולמערכות מיזוג אוויר, ניהול ותחזוקת מתקנים, מבני ציבור, תעשייה ומגורים ותפעול מכוני טיהור שפכים. במקרים רבים הידע המצטבר בתחומים אלה במסגרת מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות, משמש גם לפעילות הקבוצה במגזר זה. לעיתים, עצם העובדה שהחברה הקימה פרויקט מסוים, מעניקה לה יתרון בקבלת חוזה אחזקה לאותו פרויקט. כמו כן, במסגרת מגזר זה, החברה עוסקת ביבוא ושיווק נורות וציוד מיתוג חשמלי, וכן בשיווק של גופי תאורה לפרויקטים לעבודות חשמל.
  - **מגזר הפיתוח וההקמה של נדל"ן בייזום:** הקבוצה עוסקת בפיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בישראל ובחו"ל. פעילות הקבוצה מתבצעת בדרך של רכישת קרקעות, ביצוע שינוי ייעוד במידה שנדרש, הוצאת ההיתרים הדרושים, שיווק, תכנון והקמת הפרויקטים ו/או בדרך של מכירת המקרקעין באחד משלבי הייזום השונים. במסגרת פעילות זו רכשה הקבוצה קרקעות בישראל ובחו"ל אשר התפתחו או עשויות להתפתח לכלל פרויקטים.
  - **מגזר זכיינות:** פעילות הקבוצה במגזר זה משלימה את פעילותה במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובמגזר שירות אחזקה וסחר, וממוקדת בפעילות זכיינות (Concessions) בפרויקטי תשתית לאומיים המבוצעים במימון המגזר הפרטי (בעיקר פרויקטי BOT ו-BOO). פעילות זו מבוצעת בדרך של השתתפות במכרזים לאומיים וכן באמצעות התמודדות על פרויקטים המקודמים במתווה של רישיונות ו/או רגולציה ייעודית. בשלב זה הפעילות ממוקדת בישראל. הקבוצה בוחנת את האפשרות להרחיב את פעילות מגזר זה למדינות נוספות בהן לקבוצה יש יתרון יחסי.
- לגבי הצגת מגזר זה בתקופת הדוח לראשונה כמגזר נפרד, ראה באור 29.

ב. שינוי מבני

1. פיצול החזקות החברה באלקטרה נדל"ן וחלוקת ההחזקה כדיבידנד בעין

בשנת 2008 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה מהלך כולל של שינוי מבנה ההחזקות בחברה באמצעות פיצול ומיזוג, אשר במסגרתם הועברה "הצידה" פעילות אלקטרה נדל"ן ונכס נדל"ן מניב שהיה של החברה, כך שבתום המהלך הפכה אלקטרה נדל"ן מחברה בת של החברה לחברה אחות שלה (להלן - הסדר הפיצול והמיזוג).

מהלך זה אושר על ידי בית המשפט בתל אביב ורשות ניירות ערך. כמו כן נתקבל אישור מקדמי מרשות המסים למהלך זה.

בשנת 2009 אושר הסדר הפיצול והמיזוג באסיפות בעלי המניות והאסיפות הנדרשות של מחזיקי אגרות החוב של החברה ושל אלקטרה נדל"ן, וכן אסיפת נושים של החברה. בתום קבלת האישורים האמורים אושר הסדר הפיצול והמיזוג על ידי האורגנים הנדרשים בחברה ובאלקטרה נדל"ן. ביום 14 בספטמבר, 2009 התקבל אישורו הסופי של בית המשפט להסדר הפיצול והמיזוג כאמור.

באור 1: - כללי (המשך)

ב. שינוי מבני (המשך)

2. הסדר השינוי המבני

בהתאם לאמור לעיל, ביום 17 בספטמבר, 2009 הכריזה החברה על חלוקת מניות אלקטרה נדל"ן כדיבידנד לבעלי המניות של החברה, כאשר המועד הקובע לזכאות לדיבידנד הינו 29 בספטמבר, 2009. במועד זה הושלם למעשה הסדר הפיצול והמיזוג ובהתאם נגרעה השקעת החברה במניות אלקטרה נדל"ן כחלוקת דיבידנד בעין ביום 30 בספטמבר, 2009 (סך של כ- 1,278 מיליוני ש"ח, לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה בגין ההשקעה באלקטרה נדל"ן בסך של כ-383 מיליוני ש"ח) ותוצאותיה העסקיות של אלקטרה נדל"ן נכללו בדוחות רווח והפסד המאוחדים במסגרת סעיף "רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו" (ראה בנוסף סעיף 3 להלן).

במסגרת הסדר הפיצול והמיזוג חילקה החברה נכס נדל"ן מניב והתחייבויות בגין נכס זה עד כדי שוויו ההוגן. כמו כן העמידה החברה הלוואות לאלקטרה נדל"ן ושינוי תנאי הלוואה קיימת, כמפורט להלן:

(א) חלוקה כדיבידנד בעין של נכס הנדל"ן המניב (בהתאם לערכו הפקטני בדוחות הכספיים של החברה, במועד ההשלמה, ליום 30 בספטמבר, 2009 כ-90 מיליון ש"ח) והלוואות (שוטפות ובלתי שוטפות, לרבות יתרת ריבית לשלם בגין הלוואות האמורות) המיוחסות במישרין בגין נכס זה בסכום זהה.

במסגרת הסדר השינוי המבני ובקשר עם מימון נכס הנדל"ן המניב שהועבר, העניקה החברה לאלקטרה נדל"ן הלוואה לזמן ארוך בסך של כ-16.1 מיליון ש"ח לפרעון ביום 30 בספטמבר, 2013 בריבית של עלות גיוס הכסף לחברה בתוספת מרווח של 2%, כאשר לאלקטרה נדל"ן עומדת הזכות לבצע פרעון מוקדם של סכום הלוואה הכולל או חלק ממנו, ללא כל חיוב ו/או קנס, בהודעה בכתב שתימסר 30 ימים מראש לחברה. עלות גיוס הכסף הינה מחיר אשראי ספציפי אשר נלקח על ידי החברה ממוסד פיננסי לצורך מתן הלוואה האמורה (אשר הינה עלות משתנה). למועד המאזן יתרת הלוואה הינה בסך של כ-17.1 מיליון ש"ח.

(ב) בשנת 2005 העניקה החברה הלוואה בסך של 25 מיליון דולר קנדי לאלקטרה נדל"ן, לפרעון בשלושה מועדים שונים, החל מחודש ספטמבר 2010 ועד חודש ספטמבר 2012, נושאת ריבית ליבור קנדי (3 חודשים) בתוספת מרווח של 1.1%. במועד מתן הלוואה סוכם כי לחברה תעמוד הזכות לדרוש את פרעונה המוקדם של הלוואה האמורה עם התקיימותם של תנאים מסוימים (כדוגמת שינוי השליטה המתקיים במסגרת הסדר הפיצול והמיזוג). עם השלמת הסדר הפיצול והמיזוג סיכמו הצדדים כי ישונו תנאי הלוואה שהעמידה החברה לאלקטרה נדל"ן כך שהחברה לא תדרוש פרעון מיידי של סכום הלוואה (אשר מתאפשר בהתאם לתנאי הלוואה המקוריים) וכמו כן הלוואה תישא ריבית של עלות גיוס הכסף לחברה בתוספת מרווח של 2%. מועדי פרעון הלוואה ביחס ללוואה המקורית שהוענקה לא ישתנו.

3. ההשפעה על הדוחות הכספיים

כאמור לעיל, ביום 29 בספטמבר, 2009 חל המועד הקובע לזכאות לקבלת הדיבידנד בגין חלוקת החזקות החברה במניות אלקטרה נדל"ן (להלן - המועד הקובע), זאת על אף העובדה כי מועד חלוקת הדיבידנד בפועל היה 14 באוקטובר, 2009 (מועד החלוקה). בעניין זה נקבע מועד ההשלמה למועד הקובע מאחר ובתום יום המסחר של המועד הקובע חדלה החברה מלהיות בעלת השליטה באלקטרה נדל"ן, על כל המשתמע מכך, לרבות אי יכולתה של החברה להשתתף כבעלת מניות באסיפות כלליות של אלקטרה נדל"ן וכפועל יוצא מכך, אי יכולתה למנות דירקטורים באלקטרה נדל"ן.

בהתאם לאמור לעיל, ביום 30 בספטמבר, 2009 גרעה החברה, בעיקר, את השקעתה במניות אלקטרה נדל"ן, נכס הנדל"ן המניב והתחייבויות בגינו (כמפורט לעיל) כדיבידנד בעין, והחל מהמועד האמור מציגה החברה את תוצאות פעילות אלקטרה נדל"ן בתקופת הדוח ובמסגרת מספרי השוואה של דוח רווח והפסד כתוצאות פעילות שהופסקה.

ג. היקלעות קבוצת חפציבה לקשיים והשפעתה על המצב הכספי של החברה

עד לתום שנת 2007 התקשרו החברה וחלק מהחברות הבנות שבבעלות החברה עם קבוצת חפציבה במספר עסקאות שעיקרן ביצוע עבודות קבלנות שונות עבור פרויקטים שיזמה קבוצת חפציבה, מתן הלוואה בסך 11 מיליון דולר כנגד הנפקת אג"ח להמרה של חפציבה דיור ואחזקות בע"מ וחתימה על הסכם לפיו אמורה הייתה החברה לרכוש מבוועז יונה 90% ממניות חפציבה דיור, בתמורה לסך של 30.1 מיליון ש"ח, אשר הועברו לחשבונות הבנק של המוכר ביום 26 ביולי, 2007.

כתוצאה מהיקלעותה של קבוצת חפציבה לקשיים, רשמה החברה בשנת 2007 הפרשה להפסד בגין חובות קבוצת חפציבה בסך של 169 מיליון ש"ח.

במהלך השנים 2009 ו-2008 הגיעו אלקטרה בניה בע"מ (חברה מאוחדת) וכונסי נכסים להסכמים בדבר המשך עבודה במספר פרויקטים למעט פרויקט אחד שלגביו טרם הושג הסדר. הסכמים אלו כוללים הסדרי תשלומים הן עבור עבודות שביצעה אלקטרה בניה בעבר בפרויקטים (להלן - תשלומי העבר) והן עבור עבודות נוספות להשלמת אותם פרויקטים. היקף תשלומי העבר נקבע על בסיס מספר משתנים שנקבעו, ובכלל זאת שיעור הרווחיות בפרויקטים כמקובל בענף בפרויקטים מסוג דומה (תוך התחשבות בעלויות הנדרשות לשם חידוש העבודה בפרויקטים השונים והערכות ההנהלה).

באור 1: - כללי (המשך)

ג. היקלעות קבוצת חפציבה לקשיים והשפעתה על המצב הכספי של החברה (המשך)

כפועל יוצא מהאמור לעיל הכירה החברה בשנים 2010, 2009 ו-2008 בהכנסות בגין חובות קבוצת חפציבה בגין תשלומי העבר בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח, כ-2.2 מיליון ש"ח וכ-21.6 מיליון ש"ח, בהתאמה (במסגרת סעיף הכנסות מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה) וזאת באמצעות ביטול חלק מההפרשה להפסד בגין חובות קבוצת חפציבה לחברה שבוצעה בשנת 2007 בסך כולל של כ-169 מיליון ש"ח.

בשנת 2007 נחתם הסכם בין החברה לבין חברה מאוחדת, בקשר עם הסדרת תנאי פרעון מסגרת אשראי שהוענקה לחברה המאוחדת, אשר לפיו סך של כ-60 מיליון ש"ח ששימש במסגרת אשראי של כ-90 מיליון ש"ח למימון עבודות חפציבה שבוצעו על ידי החברה המאוחדת, ייפרע בתנאים מסויימים בכפוף לתקבולים, אם וככל שיהיו, ובסמוך ליום קבלת תקבולים בחברה הבת בגין חובות חפציבה. עוד סוכם כי לגבי האשראי האמור תבוצע עבודת מומחה פיננסי חיצוני אשר ימדוד ויקבע את אופן חלוקת ההפסדים בין החברה המאוחדת והחברה כתוצאה מפעילות עם קבוצת חפציבה.

בשנת 2009 התקבלה בוררות מומחה פיננסי חיצוני ובלתי תלוי אשר מדדה וקבעה את אופן חלוקת ההפסדים העסקיים שנוצרו לחברה ולחברה המאוחדת כתוצאה מפעילות החברה המאוחדת עם קבוצת חפציבה. בהתאם להערכה ולפי חלוקת ההפסדים הכלכלית בין החברה והחברה המאוחדת, נזקף בדוחות החברה ("סולו") לשנת 2009 הפסד של כ-27 מיליון ש"ח מסך הפסדי החברה המאוחדת המיוחסים לעבודות עם חפציבה.

ביחס לסכום ההפסדים הנצבר לחברה בגין חובות קבוצת חפציבה, כללה הקבוצה בדוחותיה הכספיים מסים נדחים אשר משקפים את הערכותיה ביחס לניצול ההפסדים האמורים, זאת בהתאם למידת הוודאות המיוחסת לניצול הפסדים אלו.

ד. הגדרות

- החברה - אלקטרה בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה המצוינות ברשימה המצורפת (חברות פעילות בלבד).
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-27 IAS (2008)) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- חברות בשליטה משותפת - חברות, לרבות שותפויות, המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת ואשר דוחותיהן מאוחדים עם הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בדרך של איחוד יחסי.
- חברות כלולות - חברות, למעט חברות מאוחדות וחברות בשליטה משותפת, אשר לחברה השפעה מהותית בהן, ואשר השקעת החברה בהן כלולה, בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
- חברה מוחזקות - חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.
- קבוצת אלקו - אלקו החזקות בע"מ וחברות מוחזקות שלה.
- החברה האם - אלקו החזקות בע"מ.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב-24 IAS.
- בעלי עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2: -

עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

1. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, תשלום מבוסס מניות, מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נכסים שאינם שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצת נכסים המוחזקים למכירה, נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים, השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני והפרשות. החברה בחרה להציג את דוח רווח והפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

2. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS). תקנים אלו כוללים:

(א) תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

(ב) תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).

(ג) הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

3. מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט האמור בסעיף 4 להלן.

4. שינויים במדיניות החשבונאית לאור יישום תקנים חדשים, אשר להם לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה

IFRS 3 (מתוקן) - צירופי עסקים ו- IAS 27 (מתוקן) - דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים

על פי התקנים החדשים:

- הגדרת עסק הורחבה כך שכוללת גם פעילויות ונכסים שלא מנוהלים כעסק, כל עוד המוכר מסוגל להפעיל אותם כעסק.
- ניתן לבחור לגבי כל עסקת צירוף עסקים בנפרד, האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה, וכנגזר מכך המוניטין, על בסיס מלוא השווי ההוגן או לפי החלק היחסי הנרכש בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים, נטו במועד הרכישה.
- תמורה מותנית בצירופי עסקים נמדדת בהתאם לשווייה ההוגן כאשר שינויים בשווי ההוגן של התמורה המותנית, שאינם מהווים התאמות בתקופת המדידה לעלות הרכישה, לא מוכרים כהתאמת המוניטין. במקרים בהם התמורה המותנית נחשבת נגזר פיננסי בתחולת IAS 39, היא נמדדת בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח או הפסד.
- עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקת צירוף העסקים מוכרות ברווח והפסד עם התהוותן, ולא כחלק מעלות הרכישה.
- עדכון יתרת נכס מס נדחה בגין הפרשים זמניים שנרכשו ואשר לא עמדו בדרישות ההכרה במועד הרכישה, תבצע מול רווח או הפסד ולא כתיקון מוניטין.
- הפסדי חברה בת, גם אם מביאים לגרעון בהון החברה הבת, מוקצים בין החברה האם לבין זכויות שאינן מקנות שליטה, גם אם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אינם ערבים או שאין להן מחוייבות חוזית לתמוך בחברה הבת או לבצע השקעה נוספת.
- עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, בין אם מכירה ובין אם רכישה, מטופלת כעסקה במישור ההוני. לפיכך, רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה מוכרת כגידול או קיטון בהון (יתרת רווח) המחושב כהפרש בין התמורה ששולמה על ידי הקבוצה לבין סכום החלק הנרכש בזכויות שאינן מקנות שליטה אשר נגרע במועד הרכישה. במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קיטון בהון (יתרת רווח) בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת שהתווספו להון החברה (כאשר הזכויות שאינן מקנות שליטה כללו חלק ברווח כולל אחר, החברה מייחסת מחדש את הסכומים המצטברים שהוכרו ברווח כולל אחר בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים (המשך)

4. שינויים במדיניות החשבונאית לאור יישום תקנים חדשים, אשר להם לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה

IFRS 3 (מתוקן) - צירופי עסקים ו- IAS 27 (מתוקן) - דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים (המשך)

- במועד הרכישה מבוצע סיווג וייעוד מחדש של הנכסים וההתחייבויות בהתאם לתנאים החוזיים, התנאים הכלכליים ותנאים רלוונטיים אחרים שקיימים במועד הרכישה, למעט חכירות וחוזי ביטוח.
- בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי הוגן, כולל מימוש סכומים שנזקפו כרווח כולל אחר. במועד אובדן שליטה בחברה הבת יתרת האחזקה, אם קיימת, משוערכת לשווי הוגן כנגד רווח והפסד מהמימוש ושווי הוגן זה מהווה בסיס לעלותה לצורך טיפול עוקב.
- תזרימי מזומנים בגין עסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה (ללא שינוי סטאטוס) מסווגים בדוח על תזרימי מזומנים רק במסגרת תזרימי מזומנים מפעולות מימון (ולא ניתן יותר לסווגם במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה).

התקנים מיושמים באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010.

IFRS 5 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

- א. בהתאם לתיקון ל-IFRS 5, כאשר החברה האם מחליטה לממש חלק מהחזקתה בחברה מאוחדת כך שלאחר המימוש תישאר לחברה האם החזקה שאינה מקנה שליטה, לדוגמה זכויות המקנות השפעה מהותית, כל הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה המאוחדת יסווגו כמוחזקים למכירה ויחולו הוראות IFRS 5 הרלוונטיות, לרבות הצגה כפעילות שהופסקה.
- ב. תיקון נוסף מבהיר מהם הגילויים הנדרשים לגבי נכסים לא שוטפים (או קבוצות מימוש) המסווגים כמוחזקים למכירה או כפעילויות שהופסקו. בהתאם לתיקון, יש לתת רק את הגילויים הנדרשים על פי IFRS 5. דרישות הגילוי המופיעות בשאר תקני IFRS יחולו על נכסים אלו רק אם הן מתייחסות באופן ספציפי לאותם נכסים לא שוטפים או לאותן קבוצות מימוש.

התיקונים מיושמים באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010.

IAS 7 - דוח על תזרימי מזומנים

התיקון ל-IAS 7 קובע כי רק תזרימים שהביאו להכרה בנכס יכולים להיות מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2010.

IAS 36 - ירידת ערך נכסים

התיקון ל-IAS 36 מבהיר מהי היחידה החשבונאית הנדרשת אליה יוקצה מוניטין, לצורך בחינה לירידת ערך מוניטין. בהתאם לתיקון, הרמה הגבוהה ביותר האפשרית להקצאת מוניטין שהוכר בצירוף עסקים הינה מגזר פעילות כהגדרתו ב-IFRS 8 - מגזרי פעילות, לפני קיבוץ לצורכי דיווח. התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים (המשך)

4. שינויים במדיניות החשבונאית לאור יישום תקנים חדשים, אשר להם לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה

IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה

א. התיקון ל-IAS 39 מבהיר שחברה רשאית לייעד חלק משינויי השווי ההוגן או תנודתיות תזרימי המזומנים של מכשיר פיננסי כפריט מגודר. התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2010, תוך יישומו למפרע במספרי השוואה, אולם אין לייעד מחדש יחסי גידור.

ב. כמו כן בהתאם לתיקון ל-IAS 39 מובהר כי רק חוזי אקדמה בין הרוכש למוכר לגבי מכירה או רכישה של גוף נשלט, במסגרת צירוף עסקים במועד עתידי, אינם בתחולת IAS 39, כאשר תקופת חוזה האקדמה אינה יותר מתקופה רגילה להשגת האישורים הדרושים לעסקה. התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010, על כל החוזים שטרם פג תוקפם באותו היום.

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחשוב על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בתקופות הדיווח הבאות:

1. אומדן עלויות להשלמת פרויקטים

תקן בינלאומי מספר 11 קובע כי ניתן להכיר בהכנסה רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה הקמה. ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה. שיעור ההשלמה נמדד בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו למועד המאזן בגין העבודה בביצוע לבין סך כל העלויות החזויות לצורך ביצוע החוזה, למעט עלויות שאינן מייצגות התקדמות בשלב ההשלמה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה הקמה נדרשת ההנהלה לבצע שיקול דעת, אומדנים והנחות הכוללות בין היתר את יתרת עלויות ההשלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך המאזן. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור ההשלמה של חוזה ההקמה, על רווחיות של כל פרויקט ובהתאם על התוצאות העסקיות.

2. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת החברה על הערכות שווי המבוצעות לפחות אחת לשנה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתאם להערכת שווי כלכלית הכוללת שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי המזומנים אלה. לעיתים נקבע השווי הוגן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בסעיף יז' להלן.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, עלויות תפעול ועלויות הוצאות הוניות עתידיות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הקבוצה.

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, ראה באור 14.

3. ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים ואף לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה, ראה בנוסף באור 12.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

4. נכסי מסים נדחים ומסים על ההכנסה

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אמדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה ואסטרטגיית תכנון המס, ראה בנוסף באור 33.

הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה, לרבות השפעה אפשרית על החברה.

לקבוצה עסקאות רבות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכים על יועצים מקצועיים בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאות המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו / יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

5. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

6. מלאי ומלאי מקרקעין בבנייה

מלאי נמדד לפי הנמוך מעלות או שווי מימוש, נטו. שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה.

א. דוחות כספיים מאוחדים

בשל היישום לראשונה של IFRS 3 (Revised) ושל IAS 27 (2008) הקבוצה שינתה את המדיניות החשבונאית המיושמת בטיפול בצירופי עסקים ועסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה. למידע נוסף ראה סעיף א' לעיל. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש את היכולת, במישרין או בעקיפין, להתוות את המדיניות הכספית והתפעולית של החברה הנשלטת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות שניתנות למימוש בתאריך הדיווח. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח (הפסד) הכולל של החברות הבנות ובנכסים נטו לפי שווים ההוגן במועד רכישת החברות הבנות. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת הון החברה.

החל מיום 1 בינואר, 2010 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה נרשמת כנגד גידול בהון (יתרת הרווח) המחושב כהפרש בין התמורה ששולמה על ידי הקבוצה לבין סכום החלק הנרכש בזכויות שאינן מקנות שליטה אשר נגרע במועד הרכישה (כאשר הזכויות שאינן מקנות שליטה כללו חלק ברווח כולל אחר, החברה מייחסת מחדש את הסכומים המצטברים שהוכרו ברווח כולל אחר בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה). כאשר הפרש זה שלילי, מוכר קיטון בהון (יתרת הרווח) בגובה הפרש זה. במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קיטון בהון (יתרת הרווח) בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת שהתווספו להון החברה, בהתחשב גם במימוש המוניטין בגין החברה הבת, אם קיים, בהפרשי תרגום בגין פעילות חוץ שהוכרו ברווח כולל אחר, אם קיימים, בהתאם לירידה בשיעור ההחזקה בחברה הבת. עד ליום 31 בדצמבר, 2009, בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה הוכר מוניטין נוסף וההשפעה בגין מכירת זכויות שאינן מקנות שליטה נזקפה לדוח רווח והפסד.

החל מיום 1 בינואר, 2010 הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית. עד ליום 31 בדצמבר, 2009 הפסדים יוחסו כולם לבעלי המניות של החברה, אלא אם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה הייתה מחויבות וביכולתם היה לבצע השקעות נוספות. הפסדים שנצברו עד ליום 31 בדצמבר, 2009 לא הוקצו מחדש בין בעלי המניות של החברה לבין בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של חברות בשליטה משותפת, לגביהן קיים בין בעלי מניותיהן הסכם חוזי לשליטה משותפת, ואשר מאוחדות עם דוחות החברה בדרך של איחוד יחסי. החברה מאחדת בדוחותיה הכספיים המאוחדים את חלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של החברות בשליטה משותפת עם פריטי הדוחות הכספיים המתאימים. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברות בשליטה משותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה בחברות בשליטה משותפת.

כאשר הקבוצה מאבדת את השליטה המשותפת על החברה, היא מודדת ומכירה בהשקעה שנותרה לה לפי שווייה ההוגן. כל הפרש בין הערך בספרים של החברה בשליטה משותפת לשעבר נכון למועד שבו נפסקה השליטה המשותפת, לבין השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה ותמורה כלשהי ממימוש מוכר ברווח או הפסד. כאשר ההשקעה שנותרה היא תחת השפעה מהותית, היא מטופלת כהשקעה בחברה כלולה.

פעילויות בשליטה משותפת הן עסקאות משותפות בהן כל צד משתמש בנכסים שבבעלותו לצורך הפעילות המשותפת. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את נכסי הפעילות המשותפת שבשליטת החברה, התחייבויות הפעילות המשותפת להן היא חשופה, ההוצאות בהן היא נושאת בהקשר לפעילות המשותפת וחלקה בהכנסות הפעילות המשותפת.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות ערוכים לתאריכים ולתקופות זמים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

ד. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסיבבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברה כלולה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח. כאשר מטבע הפעילות של חברה בקבוצה שונה ממטבע הפעילות של החברה, חברה זו מהווה פעילות חוץ שנתוני דוחותיה הכספיים מתורגמים לצורך הכללתם בדוחות הכספיים המאוחדים כדלקמן:

- (א) נכסים והתחייבויות בכל תאריך דיווח (כולל מספרי השוואה) מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך מאזן. מוניטין וכל התאמות שווי הוגן ליתרה בדוחות הכספיים של הנכסים וההתחייבויות במועד רכישת פעילות חוץ מטופלים כנכסים והתחייבויות של פעילות החוץ ומתורגמים לפי שער הסגירה, בכל תאריך דיווח.
- (ב) הכנסות והוצאות לכל התקופות המוצגות בדוח רווח והפסד (כולל מספרי השוואה) מתורגמות לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות; אולם, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין, הכנסות והוצאות מתורגמות לפי שערי החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן.
- (ג) הון מניות, קרנות הון ותנועות הוניות אחרות מתורגמים לפי שער החליפין במועד התהוותם.
- (ד) יתרת הרווח מתורגמת בהתבסס על יתרת הפתיחה שתורגמה לפי שער החליפין לאותו מועד ותנועות רלוונטיות נוספות (כגון: דיבידנד) במשך התקופה שתורגמו כאמור בסעיפים (ב) ו-(ג) לעיל.
- (ה) כל הפרשי התרגום שנצרו נזקפים כרווח (הפסד) כולל אחר לסעיף נפרד בהון, בקרן הון "התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים".

בעת מימוש פעילות חוץ, בחלקה או במלואה, הרווח (הפסד) המצטבר, בחלקו או במלואו, בהתאמה, שהוכר ברווח כולל אחר מועבר לדוח רווח והפסד. החל מיום 1 בינואר, 2010, בעת מימוש חלק מפעילות חוץ, שהינה חברה מאוחדת, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר מועבר לדוח רווח והפסד, ואילו בעת המימוש חלק מפעילות חוץ, שהינה חברה מאוחדת, תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה.

הלוואות בין חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, ולפיכך מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, מטופלות כחלק מההשקעה, כאשר הפרשי שער הנובעים מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים לאותו סעיף בהון, כאמור בסעיף (ה) לעיל.

פעילות החברה מבוצעת, בין היתר, באמצעות חברה בת של חברה מאוחדת, הפועלת בניגריה. מטבע הפעילות העיקרי של אותה חברה בת הוא הדולר של ארצות הברית ובהתאם לכך משמש מטבע זה יחידת המדידה בדוחות הכספיים המאוחדים שלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ד. מטבע הפעילות ומטבע חוץ (המשך)

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ  
 עסקאות הנקובות במטבע חוץ (מטבע השונה ממטבע הפעילות) נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לדוח רווח והפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

## 3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לדוח רווח והפסד.  
 להלן נתוני על שער החליפין של המטבעות השונים הרלוונטיים בקבוצה ומדד המחירים לצרכן:

31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
198.4	206.2	211.7	מדד (בנקודות) (*):
			שערי חליפין (בש"ח):
3.80	3.78	3.55	דולר ארה"ב
5.30	5.44	4.74	אירו
0.13	0.12	0.12	רובל רוסי
2.76	2.53	2.36	100 ניירה ניגרית
1.29	1.32	1.19	זלוטי פולני

(\* המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
%	%	%	
3.80	3.93	2.66	מדד
(1.14)	(0.71)	(5.99)	דולר ארה"ב
(6.39)	2.73	(12.93)	אירו
(17.42)	(3.55)	(6.70)	רובל רוסי
(15.34)	(8.10)	(6.66)	ניירה ניגרית
(18.22)	2.31	(10.14)	זלוטי פולני

שיעור השינוי בשנה שהסתיימה באותו מועד:

## ה. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

1. השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ניירות ערך סחירים המוחזקים לצורכי מסחר ויועדו כנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. השינויים בערכים נזקפים לסעיף המימון, נטו בדוח רווח והפסד. שוויים ההוגן של ניירות הערך הסחירים הינו מחיר השוק שלהם לתאריך הדיווח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הפרשה לחובות מסופקים

הפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, החברה מכירה בהפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קולקטיבי בגין ירידת ערך בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ח. מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

1. מלאי

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

עלות המלאי נקבעת כדלקמן:

- חומרי גלם - לפי עלות רכישה על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".
- תוצרת גמורה ותוצרת בתהליך - לפי עלויות חומרים ועבודה ישירות ועלויות תקורה של הייצור על בסיס קיבולת תפעולית נורמלית.
- סחורות ומוצרים קנויים - לפי שיטת ממוצע משוקלל, או על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".

החברה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

2. מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות מלאי המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכסים עד למועד ההפעלה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בניה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

השווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

מלאי מקרקעין לזמן קצר כוללים מלאי מקרקעין שהחברות הבנות צופות כי תהליך בנייתם ומכירתם יסתיים בתקופת המחזור התפעולי הרגיל של חברות בנות של החברה (בעיקר שלוש שנים, כאמור בסעיף י' להלן).

ט. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימוש המיועד או מכירתו והוא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה ומלאי מקרקעין הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה.

החברה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להשקעה בנכסים כשירים (מקרקעין בבניה ונדל"ן להשקעה בהקמה), כאשר הינה נוקטת בגישת היוון עלויות מימון מצטברות על הנכס הכשיר (ריבית והפרשי שער). הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח (מטבע הפעילות של החברה), מהוונים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח.

י. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות קבלניות המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות קבלניות, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים במאזן במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי (בעיקר 3 שנים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**יא. הכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה**

הכנסות לקבל מעבודות על פי חו"זי הקמה מחושבות בנפרד עבור כל חוזה הקמה ומוצגות במאזן בסכום הנצבר של סך העלויות שהתהוו בתוספת סך הרווחים שהוכרו ובניכוי סך חשבונות על התקדמות העבודה וסך ההפסדים שהוכרו (במקרים בהם צפוי הפסד מעבודות בביצוע, נזקף מלוא ההפסד הצפוי עד להשלמת העבודות בביצוע). חשבונות על התקדמות עבודה הינם חיובים שהוצאו ללקוחות בגין עבודה שבוצעה לתאריך הדיווח, בין שהתקבלו ובין שטרם התקבלו. במידה שהסכום חיובי, הוא מוצג במאזן כנכס הכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה, במידה שהסכום שלילי הוא מוצג במאזן כהתחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה. הנכס הפיננסי הכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה, מטופל לעניין ירידת ערך וגריעה בהתאם לאמור להלן לגבי ירידת ערך נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת וגריעת נכסים פיננסיים, בהתאמה. בנוסף, במקרים מיוחדים של קבלת מקדמות לזמן ארוך בגין שירות עתידי אותו מספקת הקבוצה, צוברת הקבוצה ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה. עם מימוש המקדמות הקבוצה מכירה בסכום ההפחתה, לרבות הריבית שנצברה, כהכנסה. עלויות פרויקט על פי חוזה הקמה מוכרות לפי העלות הכוללת עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות. עלויות עקיפות משותפות מוקצות בין הפרויקטים על בסיס העמסה מתאים.

**יב. מכשירים פיננסיים**

**נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות, למעט לגבי השקעות המוצגות בשווי הוגן עם שינויים בו לדוח רווח והפסד, אשר לגביהן עלויות עסקה נזקפות לרווח והפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהשקעות בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם לאחת משלוש הקבוצות שלהלן (אשר רלוונטיות בתקופות הדיווח המוצגות):

- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- הלוואות וחיובים.
- נכסים פיננסיים זמינים למכירה (נכלל במסגרת נתוני השוואה של פעילות שהופסקה, אלקטרה נדל"ן).

**1. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

לקבוצה נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הכוללים נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים המיועדים עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הוגן עם שינויים בו הנזקפים לדוח רווח והפסד.

נכסים פיננסיים מסווגים כמוחזקים למסחר אם הם נרכשו בעיקר למטרת מכירה או רכישה חוזרת בתקופה הקרובה, מהווים חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים המנוהלים יחד להשגת רווחים בזמן הקצר, או שהם נגזר שאינו מיועד כמכשיר הגנה. רווחים או הפסדים מהשקעות המוחזקות למסחר נזקפים במועד התהוותם לדוח רווח והפסד.

**2. הלוואות וחיובים**

לקבוצה הלוואות וחיובים אשר הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות, במידה שקיימות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי לקוחות וחיובים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד כשהלוואות והחיובים נגרעים או אם מוכרת בגינם ירידת ערך, כמו גם כתוצאה מההפחתה השיטתית. באשר להכרה בהכנסות ריבית, ראה סעיף כ' להלן.

**3. נכסים פיננסיים זמינים למכירה**

השקעות במכשירי הון וחוב סחירים ולא סחירים (השקעות שביצעה אלקטרה נדל"ן, פעילות שהופסקה, במישרין ובעקיפין), שאינם מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר לא סווגו כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, כהשקעות המוחזקות לפדיון או כהלוואות וחיובים מסווגים כנכסים פיננסיים זמינים למכירה.

**4. שווי הוגן**

השווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשוק פעיל נקבע על ידי מחירי השוק בתאריך הדיווח. בגין מכשירים פיננסיים שלהם אין שוק פעיל, השווי הוגן נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה. שיטות אלו כוללות התבססות על עסקאות שבוצעו לאחרונה בתנאי שוק, התייחסות לשווי השוק הנוכחי של מכשיר אחר דומה במהותו, היוון תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים (המשך)

5. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג במאזן אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

#### התחייבויות פיננסיות

##### התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

הלוואות ואשראי מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה מיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמה, עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות, לרבות אגרות חוב, מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד בעת גריעת ההתחייבות הפיננסית וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

##### מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות מוצגות לפי העלות המקוזזת מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

##### גריעת מכשירים פיננסיים

##### נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס ולא העבירה ולא הותירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה בדוחות הכספיים המקורית של הנכס והסכום המירבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה.

##### התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה):

- פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או
- משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגרעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לדוח רווח והפסד. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר רווח או הפסד מההחלפה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך בגין נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים כדלקמן:

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת -

הראיה האובייקטיבית לגבי מכשירי חוב, הלוואות וחייבים המוצגים בעלותם המופחתת קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. ראיות לירידת ערך כוללות סימנים לכך שלחייב קשיים פיננסיים, לרבות קשיי נזילות ואי יכולת לעמוד בתשלומי קרן או ריבית. סכום ההפסד הנזקף לדוח רווח והפסד נמדד כהפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של הנכס לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי (שיעור הריבית האפקטיבית שחושב בעת ההכרה הראשונית). אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחי. היתרה בדוחות הכספיים של הנכס מוקטנת באמצעות רישום הפרשה (ראה גם לעיל הפרשה לחובות מסופקים). בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח והפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

יג. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית ומדד (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית. נגזרים פיננסיים אלה מוכרים לראשונה לפי השווי ההוגן. לאחר ההכרה הראשונית הנגזרים הפיננסיים נמדדים לפי שווי הוגן. נגזרים מוכרים במאזן כנכסים כשהשווי ההוגן שלהם חיובי וכהתחייבויות כשהשווי ההוגן שלהם שלילי.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח והפסד.

למטרת דיווח חשבונאי, עסקאות גידור (הגנה) מסווגות כדלקמן:

- גידור שווי הוגן - כנגד החשיפה לשינויים בשווי ההוגן של נכס או התחייבות שהוכרו או התחייבות איתנה (FIRM COMMITMENT) שטרם הוכרה (למעט במקרה של סיכון שער חליפין של מטבע חוץ); או
- גידור תזרימי מזומנים - כנגד החשיפה לשינויים בתזרימי המזומנים שאינם ניתנים לייחוס לסיכון מסוים בקשר עם נכס או התחייבות שהוכרו או בשל עסקה חזויה (FORECAST TRANSACTION) או בשל סיכון שער החליפין של מטבע חוץ בגין התחייבות איתנה (FIRM COMMITMENT) שטרם הוכרה.

בתחילת ההתקשרות הקבוצה ייעדה ותיעדה את סוג הגידור שהיא בחרה ליישם לצורכי דיווח חשבונאי ואת יעדי ואסטרטגיית ניהול הסיכונים לגבי גידור זה. התיעוד כולל זיהוי של המכשיר המגדר, הפריט או העסקה המגודרים, מהות הסיכון המגודר וכיצד החברה מעריכה את אפקטיביות מכשיר הגידור בפועל, מול הציפיות מהמכשיר המגדר להגן באופן אפקטיבי על הסיכון המגודר באמצעות קיזוז ההשפעות של השינויים בשווי ההוגן או בתזרימי המזומנים. בחינת אפקטיביות הגידור נעשית על בסיס שוטף בכל תקופת דיווח.

עסקאות גידור העונות על הקריטריונים של עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור שווי הוגן

שינוי בשווי ההוגן של הנגזר (הפריט המגדר) מוכר בדוח רווח והפסד. שינוי בשווי ההוגן של הפריט המגודר מוכר אף הוא בדוח רווח והפסד.

במקרים של גידור שווי הוגן המתייחס לפריט המגודר המוצג לפי עלות מופחתת, ההתאמות ליתרה בדוחות הכספיים מוכרות בדוח רווח והפסד על פני התקופה הנותרת עד לפרעון. התאמות למכשירים פיננסיים מגודרים המוצגים תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית מוכרות בדוח רווח והפסד. כאשר הפריט המגודר נגרע, יתרת ההתאמות של שווי הוגן שטרם הופחתה מוכרת בדוח רווח והפסד באותו מועד.

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של הרווח או ההפסד מהמכשיר המגדר מוכר בהון כרווח (הפסד) כולל אחר בעוד שחלק לא אפקטיבי מוכר מיידית בדוח רווח והפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לדוח רווח והפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לדוח רווח והפסד, לדוגמה, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת בדוח רווח והפסד או כאשר עסקה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הינו עלותו של נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלות זו כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) כולל אחר המתייחס, המועבר מההון במועד ההכרה בנכס או בהתחייבות.

במקרים בהם עסקה חזויה (FORECAST TRANSACTION) או התחייבות איתנה (FIRM COMMITMENT) כבר לא צפויות להתרחש, הסכומים שהוכרו בעבר להון מועברים לדוח רווח והפסד. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר בהון נשארים בהון עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

חכירות .ד.

המבחנים לסייג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב- IAS 17:

הקבוצה כחוכר

1. חכירה מימונית

בחכירה מימונית, הועברו לקבוצה באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס החכור. הנכס החכור נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. ההתחייבות בגין תשלומי החכירה מוצגת בערך נוכחי כאשר תשלומי החכירה מוקצים בין הוצאות המימון ופרעון של ההתחייבות בגין החכירה לפי שיטת הריבית האפקטיבית. תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות מאחר והם מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משווייה ההוגן של הקרקע במועד החידוש העתידי של הסכם החכירה. לאחר ההכרה הראשונית, מטופל הנכס החכור בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

2. חכירה תפעולית

הסכמי חכירה, בהם לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח והפסד בקו ישר באופן שוטף על פני תקופת החכירה.

10. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים באמצעות יישום שיטת הרכישה. בשיטה זו מזוהים הנכסים וההתחייבויות של החברה הנרכשת בהתאם לשוויים הוגן במועד הרכישה. עלות הרכישה הינה השווי ההוגן המצרפי במועד הרכישה של הנכסים שניתנו, ההתחייבויות שניטלו והזכויות ההוניות שהונפקו על ידי הרוכש. לגבי צירופי עסקים אשר התרחשו החל מיום 1 בינואר, 2010 זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדות לפי שוויין ההוגן במועד הרכישה או לפי חלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו הניתנים לזיהוי של הנרכשת. בגין צירופי עסקים אשר התרחשו עד ליום 31 בדצמבר, 2009 הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו, במועד הרכישה, לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים נטו הניתנים לזיהוי של הנרכשת. לגבי צירופי עסקים אשר התרחשו החל מיום 1 בינואר, 2010 עלויות ישירות הקשורות לרכישה נזקפות מיידית כהוצאה בדוח רווח והפסד. בגין צירופי עסקים אשר התרחשו עד ליום 31 בדצמבר, 2009, עלויות כאמור הוכרו כחלק מעלות הרכישה.

במועד הרכישה מבוצע סיווג וייעוד מחדש של הנכסים וההתחייבויות בהתאם לתנאים החוזיים, התנאים הכלכליים ותנאים רלוונטיים אחרים שקיימים במועד הרכישה, למעט בגין חוזי חכירה שתנאיהם לא שונו במועד הרכישה ולפיכך סיווגם כחכירה מימונית או תפעולית אינו נבחן מחדש.

החל מיום 1 בינואר, 2010, בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור. בגין צירופי עסקים אשר התרחשו עד ליום 31 בדצמבר, 2009 החברה מדדה את המוניטין ביחס לכל רכישה בנפרד.

מוניטין נמדד לראשונה לפי עלות, שהינה עודף תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה על הסכום נטו של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו כפי שנמדדו במועד הרכישה. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי אזי מדובר ברכישה במחיר הזדמנותי, ועל הרוכש להכיר ברווח שנוצר כתוצאה מכך ברווח או הפסד במועד הרכישה.

לאחר הכרה ראשונית, נמדד המוניטין לפי העלות בניכוי הפסד מירידת ערך שנצבר, במידה שקיים. המוניטין אינו מופחת באופן שיטתי. באשר לבחינת ירידת ערך של מוניטין, ראה סעיף כ' להלן.

לגבי צירופי עסקים אשר התרחשו החל מיום 1 בינואר, 2010, תמורה מותנית מוכרת בשווייה ההוגן במועד הרכישה אם התמורה המותנית מסווגת כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS 39. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן ביום הרכישה ללא מדידה עוקבת. ביחס לצירופי עסקים אשר התרחשו עד ליום 31 בדצמבר, 2009 תמורה מותנית הוכרה במועד הרכישה אם הייתה קיימת סבירות ברמה probable (לעניין זה משמע "יותר סביר מאשר לא") והתמורה הייתה ניתנת למדידה באופן מהימן. שינויים עוקבים בהערכת התמורה המותנית (לרבות שינויים לאחר יום 1 בינואר, 2010), מטופלים בשינוי אומדן של מכאן ולהבא וגורמים לעדכון עלות הרכישה כנגד המוניטין.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. צירופי עסקים ומוניטין (המשך)

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- לגבי אובדן שליטה החל יום 1 בינואר, 2010, מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה. לגבי אובדן שליטה אשר התרחש עד ליום 31 בדצמבר, 2009, נגרע חלק יחסי מההשקעה שנמכרה, תוך הכרה ברווח או הפסד, כאשר ההשקעה שנותרה טופלה בשיטת השווי המאזני (בהתאם ל- IAS 28) או כנכס פיננסי (בהתאם ל- IAS 39), לפי העניין.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.
- לגבי אובדן שליטה החל מיום 1 בינואר, 2010, זוקפת את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה האם הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- בהקשר זה הפרשי תרגום נזקפים לרווח או הפסד במועד הגריעה. לגבי אובדן שליטה עד ליום 31 בדצמבר, 2009, זוקפת רק את החלק שמומש.

טז. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה.

ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת במאזן לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח (הפסד) כולל אחר של החברה הכלולה. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית או סיווגה כהשקעה המוחזקת למכירה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה נמדד לראשונה כהפרש שבין עלות הרכישה לבין חלק הקבוצה בשווי ההוגן, נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות המזוהות וההתחייבויות התלויות של החברה הכלולה. לאחר ההכרה הראשונית נמדד המוניטין לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה בכללותה.

החל מיום 1 בינואר, 2010 במקרה של רכישת חברה כלולה המושג בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IAS 39, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 (מתוקן) לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה קודם להשגת השפעה מהותית נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור.

הדוח על הרווח הכולל משקף את חלק הקבוצה בתוצאות הפעולות של החברה הכלולה במסגרת חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות וכן את חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר נטו המתייחס לחברה הכלולה אשר נזקף כרווח (הפסד) כולל אחר להון החברה לסעיף המתאים. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה מבוטלים בהתאם לשיעור החזקה בחברה הכלולה.

בחברות כלולות בהן נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלהן, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברות הכלולות עד גובה השקעתה בחברות הכלולות בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברות כלולות אלה עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הכלולות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הכלולות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

החברה מפסיקה ליישם את שיטת השווי המאזני החל מאותו מועד בו איבדה את ההשפעה המהותית ומטפלת בהשקעה בהתאם להוראות IAS 39, חברה בשליטה משותפת בהתאם להוראות IAS 31 או חברה מאוחדת בהתאם ל- IFRS 3 ו- IAS 27, בהתאם לעניין. החל מיום 1 בינואר, 2010 במועד איבוד השפעה מהותית, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהי שנותרה לה בחברה הכלולה לשעבר ומכירה ברווח או הפסד בכל הפרש בין השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה בחברה הכלולה לבין הערך בספרים של השקעה במועד זה. כמו כן, במועד זה החברה המחזיקה מסווגת מחדש קרנות הון שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כול ל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה המחזיקה הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.

בעת עלייה בשיעור החזקה בחברה כלולה תוך שימור ההשפעה המהותית באותה חברה, החברה מיישמת את שיטת הרכישה רק בגין אותו חלק שנרכש כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הכלולה נותרת ללא שינוי. בעת ירידה בשיעור החזקה בחברה כלולה תוך שימור ההשפעה המהותית באותה חברה, החברה מממשת חלק יחסי מהשקעתה בחברה הכלולה ומכירה ברווח או הפסד מהמכירה, לרבות סיווג מחדש של קרנות הון שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר וזאת רק בגין החלק היחסי מההשקעה שמומש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## יז. נדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה בהקמה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה כולל מבנה וקרקע הנמצאים בבעלות (אולם טרם נרשמו זכויות על נכסי החברה בלשכת רישום המקרקעין).

נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נזקפים לדוח רווח והפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה בהקמה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. עם זאת, כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפירוויקט, נמדד הנדל"ן על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מביניהם.

נדל"ן להשקעה בהקמה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהינו מומחה בהערכות שווי של נדל"ן והינו בעל הידע והניסיון הנדרשים.

## יח. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר שניתן להשתמש בהם רק בהקשר למכונות וציוד.

עלות נכסים שהוקמו באופן עצמאי כוללת את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר ועלויות אשראי וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב באופן שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

מבנים (למעט רכיב הקרקע)	%	בעיקר %
מכונות וציוד	2.5-4	2.5
כלי רכב	5-10	5
ריהוט וציוד היקפי	15	15
מחשבים וציוד נלווה	6-33	6
שיפורים במושכר	20-33	33
	ראה להלן	

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף כ' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בדוחות הכספיים) נכלל בדוח רווח והפסד בתקופה בה נגרע הנכס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**י.ט. נכסים בלתי מוחשיים**

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נכללים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים מוצגים על-פי עלותם בניכוי הפחתה מצטברת ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

על-פי הערכת ההנהלה, לנכסים הבלתי מוחשיים אורך חיים שימושיים מוגדר. הנכסים מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס שיטת הקו הישר ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר נבחנת לפחות בכל סוף שנה. שינויים באורך החיים השימושיים או בדפוס הצריכה הצפוי של ההטבות הכלכליות הצפויות לנבוע מהנכס מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא. הוצאות ההפחתה בגין נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר נזקפות לדוח רווח והפסד.

אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים הינו כדלקמן:

שנים	
30	תיקי שירות מעליות
20	זכויות להפעלת מתקן לטיהור שפכים
3-5	תוכנות מחשב
1-12	קשרי לקוחות, צבר עבודות, אי תחרות ומותג

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר (למועד המאזן מוניטין בלבד) אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך (ראה גם סעיף כ' להלן). אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי מכאן ולהבא, ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך ומופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

רווחים או הפסדים מגרעת נכס בלתי מוחשי נמדדים לפי הפרש בין התמורה ממימוש, נטו ועלות הנכס ונזקפים לדוח רווח והפסד.

**תוכנות**

נכסי הקבוצה כוללים מערכות מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות. תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה, אשר אינה יכולה לפעול ללא התוכנות המותקנות עליה, מסווגות כרכוש קבוע. לעומת זאת, רישיונות לתוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונאליות נוספת לחומרה, מסווגים כנכסים בלתי מוחשיים.

**זיכיונות**

לקבוצה זיכיונות לגבות תשלום מציבור המשתמשים בתשתית המוקמת על ידה בהתאם למידת השימוש בה.

- לקבוצה זיכיון, באמצעות חברה בת של חברה מאוחדת, לתפעול ותחזוקה של מכון לטיפול שפכים בחצור לתקופה של 20 שנה.

- לקבוצה זיכיון, באמצעות שותפות של חברה מאוחדת, להקמה ותפעול של מכון לטיהור שפכים בדימונה. הזיכיון נוצר במסגרת הסדר זיכיון למתן שירותים ומטופל כנכס בלתי מוחשי. הזיכיון מייצג את הזכות הקיימת לשותפות לגבות תשלום מציבור המשתמשים בתשתית המוקמת על ידי החברה, בהתאם למידת השימוש בה.

בתקופת ההקמה, שבמהלכה נוצר הנכס, הנכס אינו מופחת, בתקופת התפעול, עם תחילת השימוש בנכס, הנכס מופחת בקו ישר למשך תקופת התפעול. ראה גם סעיף לא' להלן.

**כ. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים**

החברה בוחנת את הצורך בבחינת ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים) כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (המשך)

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. מוניטין בגין חברות מאוחדות

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין שנרכש בצירוף עסקים מוקצה במועד הרכישה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויות להפיק תועלת מצירוף העסקים.

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, עבור 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת סכום בר-ההשבה של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה מתייחס המוניטין. כאשר סכום בר-השבה של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

2. חברות כלולות

החברה קובעת, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, באם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות. החברה קובעת בכל תאריך דיווח אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה. במידה שקיימת ראייה אובייקטיבית כאמור, מוכר הפסד מירידת ערך, בסכום ההפרש בין סכום בר-ההשבה של ההשקעה בחברה הכלולה לבין ערכה בדוחות הכספיים. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן ושווי שימוש המחושב בהתבסס על הערכת שווי של תזרימי המזומנים נטו שמפיקה החברה הכלולה. הפסד כאמור מירידת ערך אינו מוקצה באופן ספציפי למוניטין הכלול בהשקעה ולפיכך בתקופות עוקבות ההפסד ניתן לביטול עד למלוא סכומו במידה שסכום בר-ההשבה של ההשקעה עלה. ההפסד, או ביטולו, נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות.

כא. נכס לא שוטף ו/או נכסים המוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה ביותר (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד במאזן, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה. כאשר היתרה בדוחות הכספיים גבוהה מהשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס לנכס (או לקבוצת הנכסים) בגובה ההפרש. במקביל, ההתחייבויות המתחייבות לנכסים אלה מוצגות בנפרד במאזן באופן דומה. כמו כן, יתרות בגין רווח (הפסד) כולל אחר מוצגות בנפרד בדוח על השינויים בהון.

כב. פעילות מופסקת

פעילות שהופסקה הינה קבוצת נכסים המהווה פעילות שמומשה או שמוסוגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל והיא מייצגת תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילות שהוא עיקרי ונפרד. בנוסף לסיווגה במאזן כאמור לעיל, תוצאות הפעילות המתחייבות לפעילות שהופסקה מוצגים בנפרד בדוח רווח והפסד, ניתן גילוי בבאורים לתזרימי המזומנים המתחייבים לפעילות שהופסקה, וזאת גם עבור מספרי השוואה שסווגו מחדש לצורך כך, לרבות אלה המתחייבים לבאור המגזרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים להון. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. מסים נדחים המיוחסים לפריטים הנזקפים להון, נזקפים אף הם לסעיף המתייחס בהון.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לדוח רווח והפסד או להון, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדיווח, למעט בגין שינויים המיוחסים לפריטים הנזקפים להון.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצורכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לסעיף מסים על ההכנסה.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה, למעט מקרים מסוימים, שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

כל נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים במאזן כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים במאזן אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

כד. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות בתמורה למכשירים הוניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח והפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בכל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר. ההוצאה או ההכנסה בדוח רווח והפסד משקפת את השינוי בהוצאה המצטברת שהוכרה עד לסוף התקופה המדווחת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

כמו כן, הקבוצה מפעילה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מוצגת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית של אגרות חוב ממשלתיות, אשר מועד פרעון קרוב לתקופת ההתחייבות המתייחסות לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת במאזן מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית, בניכוי עלות שירותי עבר ורווחים או הפסדים אקטואריים שטרם הוכרו.

הרווחים או הפסדים האקטואריים מוכרים בהתאם ל"שיטת הרצועה". הקבוצה מכירה רק בסכום הרווחים או הפסדים האקטואריים נטו שנדחו בתקופות קודמות, העולה על 10% מהגבוה מבין:

- הערך הנוכחי של המחוייבות בגין הטבות מוגדרות לעובדים לתחילת התקופה; או
- השווי ההוגן של נכסי התוכנית לתחילת התקופה.

הסכום המוכר בדוח רווח והפסד בתקופה הינו הסכום האמור לגבי כל תוכנית בנפרד מחולק בממוצע של יתרת שנות העבודה הצפויות של העובדים.

3. הטבות בגין פיטורין

פיצויי פיטורין לעובדים נזקפים כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה, ללא אפשרות ממשית לביטול, לפיטורין עובדים לפני הגיעם לגיל הפרישה המקובל על פי תוכנית פורמאלית מפורטת. הטבות הניתנות לעובדים בפרישה מרצון נזקפות כאשר הקבוצה הציעה לעובדים תוכנית המעודדת פרישה מרצון, צפוי שההצעה תתקבל וניתן לאמוד באופן מהימן את מספר הנענים להצעה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות.

הכנסות מעסקאות מכירות באשראי הכוללות עסקת מימון, מוכרות בערכן הנוכחי כך שההפרש בין השווי ההוגן של העסקה אילו היתה מתבצעת ללא אשראי לסכום הנקוב של התמורה מוכר בדוח רווח והפסד הכנסות מימון, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

הכנסות ממכירת סחורות

הכנסות ממכירות סחורות מוכרות כאשר הועברו כל הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הסחורות לקונה והמוכרת אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת. בדרך כלל, מועד המסירה הינו המועד שבו הועברה הבעלות.

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה לתאריך הדיווח. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופת הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה הוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

הכנסות ממכירת מקרקעין / הכנסות ממכירת דירות מגורים

הכנסות ממכירת מקרקעין/ממכירת דירות מגורים מוכרות ביחס ליחידת המקרקעין/דירת המגורים כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לקרקע/לדירת המגורים שנמסרה. בדרך כלל, האמור מתקיים עם סיום החלק המשמעותי מהבנייה, מסירת דירת המגורים לרוכש ותשלום מלוא מחיר הדירה על ידי הרוכש.

הכנסות מעבודות על-פי חוזה הקמה

הכנסה מעבודות על-פי חוזה הקמה מוכרת על-פי שיטת שיעור ההשלמה כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים: ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, גביית ההכנסות צפויה, העלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת הקבוצה (הקבלן המבצע) להשלים את העבודה ולעמוד בתנאים החוזיים עם הלקוח ושיעור ההשלמה ניתן לאומדן מהימן. שיעור ההשלמה נקבע על בסיס העלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה.

כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על-פי חוזה הקמה, מוכרת הכנסה בגובה עלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה (PROBABLE) ("הצגת מרווח אפשר").

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא הפסד מוכר מיידית ללא קשר לשיעור ההשלמה במסגרת עלות המכר.

הכנסות ריבית

הכנסות ריבית בגין נכסים פיננסיים מוכרות על בסיס צבירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

הכנסות מדיבידנד

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במניות שאינן מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד.

הכנסות מדמי שכירות (במסגרת הפעילות המופסקת - ראה באור 15 ב')

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות.

דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

במקרים בהם הקבוצה פועלת כסוכנת או כמתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, הכנסותיה מוצגות על בסיס נטו. לעומת זאת, במקרים בהם הקבוצה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה הכנסותיה מוצגות על בסיס ברוטו.

הנחות ללקוחות

הנחות שוטפות ללקוחות נכללות בדוחות הכספיים עם הענקתן ונזקפות לסעיף מכירות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**כז. עלות ההכנסות והנחות מספקים**

בעלות המכירות נכללים הפסדים בגין ירידת ערך מלאי, מחיקת מלאי והפרשות בגין מלאי איטי. הנחות מנוכות מעלות הקניות במועדים בהם מתקיימים התנאים המזכירים באותן הנחות. חלק מההנחות בגין אותן חלק מהקניות המתווסף למלאי הסגירה מיוחס למלאי והחלק הנותר מקטין את עלות המכירות. הנחות מספקים שהזכות לקבלתן מותנית בעמידת החברה ביעדים מסוימים, כגון עמידה בהיקף רכישות שנתיות (כמותי או כספי) מינימלי, נכללות בדוחות הכספיים, באופן יחסי, בהתאם להיקף הרכישות שביצעה החברה מהספקים בתקופה המדווחת המקדמות את החברה לקראת העמידה ביעדים, וזאת רק כאשר צפוי שהיעדים יושגו וניתן לאמוד את סכומי ההנחות באופן סביר. אומדן העמידה ביעדים מבוסס, בין היתר, על נסיון העבר ומערכות היחסים של החברה עם הספקים ועל היקף הרכישות החזוי מהספקים ביתרת התקופה.

**כח. רווח (הפסד) למניה**

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים במהלך התקופה. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות (אופציות לעובדים) נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה על ידי כך שהמרתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה מפעילויות נמשכות. בנוסף, מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

**טו. הפרשות**

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה שההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסוימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

**תביעות משפטיות**

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת הפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

**הפרשה לאחריות ולבדק**

לקבוצה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני העבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה וכן אחריות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (כולל במסגרת עסקאות משותפות). עלויות הבניה של הקבוצה הנכללות בדוח רווח והפסד כוללות זקיפות תקופתיות של סכומים לכיסוי ההתחייבויות כאמור. זקיפות אלו נעשות בהתחשב באופי הפרויקט ובידע הנצבר בגינו לאורך תקופת הבניה על פי הערכת מהנדסים. הזקיפות נעשות לאורך תקופת הבניה, בהתחשב בשיעור ההשלמה ומעודכנות לפי הצורך עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמינים.

**ל. הוצאות פרסום**

הוצאות בגין פעילויות פרסום, קידום מכירות ושיווק, מוכרות כהוצאה במועד בו קיימת לקבוצה גישה למוצרי הפרסום או כאשר השירות בגין פעולות אלה ניתן לקבוצה.

**לא. הסדרי זיכיון למתן שירותים**

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם גופים מהסקטור הציבורי מתקשרים בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי שבו הוא מתחייב לתכנן, לבנות ולממן רכוש או תשתית כלשהם לשירות הציבור ובתמורה להקמת הרכוש מקבל המפעיל זיכיון מהמדינה להפעיל את הרכוש לתקופה מוגדרת, וכן לספק שירותים נלווים הקשורים לרכוש. בתום תקופת הזיכיון מחזיר המפעיל את הרכוש למדינה או מאריך את תקופת הזיכיון.

הקבוצה כמפעיל התקשרה בהסדרי זיכיון למתן שירותים מסוג BOT (Build, Operate, Transfer) עם המדינה, רשויות מקומיות ותאגידי מים להקמה, בניה ותפעול של מכוני טיהור שפכים.

בהתאם ל-12 IFRIC התשתית המוקמת אינה מוכרת כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של המפעיל (הקבוצה). לקבוצה הסדרים להקמת מכוני טיהור שפכים ורשיון לחלוקת גז טבעי באזור הנגב המטופלים בחלקם כנכס פיננסי ובחלקם כנכס בלתי מוחשי. תקופת ההסדר נחלקת לשתי תקופות: תקופת הקמה, ותקופת תפעול החלה בעת השלמת הקמת התשתית. זכויות הקבוצה בגין הזכיון מוכרות כנכס פיננסי, חייבים בגין הסדרי זכיון, אשר בתחולת IAS 39 (הלוואות וחייבים), מאחר שלקבוצה קיימת זכות בלתי מותנית לקבל ממעניק הזכיון תקבולים מובטחים תמורת השימוש בתשתית. הנכס מוכר בתקופת ההקמה לפי השווי ההוגן של השירותים שיינתנו בהתייחס לעלויות ההקמה בתוספת המרווח הגולמי להערכת הקבוצה, ומסולק באמצעות התקבולים בתקופת התפעול. לאחר הכרה ראשונית, מוכרת הכנסת ריבית במשך תקופת ההסדר לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. הסדרי זיכיון למתן שירותים (המשך)

זכויות הקבוצה בגין הזכיון מוכרות כנכס בלתי מוחשי, רשיון, המשקף את הזכות הקיימת לקבוצה לגבות תשלום, שאינו מובטח על ידי מעניק הזכיון, בהתאם למידת השימוש שלציבור המשתמשים בתשתית. הנכס מוקם בתקופת ההקמה ועלותו נקבעת בהתייחס לעלויות ההקמה בתוספת המרווח הגולמי להערכת הקבוצה. לגבי הטיפול החשבונאי העוקב בנכס בלתי מוחשי ראה סעיף יט' לעיל.

לב. הצגת דוח על הרווח הכולל

החברה בחרה להציג דוח על הרווח הכולל בשני דוחות: דוח רווח והפסד דוח על הרווח הכולל, במסגרתו מוצגים, מלבד סכום הרווח הנקי הנלקח מדוח רווח והפסד, כל הפריטים אשר הוכרו ברווח כולל אחר.

לג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 7 - מכשירים פיננסיים: גילוי

התיקונים ל-IFRS 7 עוסקים במספר נושאים:

1. הבהרת דרישות הגילוי המובאות בתקן. במסגרת זו מודגש הקשר בין הגילויים הכמותיים והגילויים האיכותיים וכן האופי וההיקף של הסיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים. כמו כן במסגרת התיקון צומצמו דרישות הגילוי בדבר בטוחות שהחברה מחזיקה ותוקנו דרישות הגילוי אודות סיכון האשראי. התיקון יישם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.
2. דרישות גילוי חדשות ונרחבות לגבי גריעת נכסים פיננסיים ודרישת גילוי במקרים בהם מתבצעות העברות חריגות סביב בסמוך למועד הדיווח. מטרת התיקון לסייע למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את החשיפות לסיכונים בגין העברות של נכסים פיננסיים והשפעת סיכונים אלה על המצב הכספי של החברה. התיקון יגביר את שקיפות הדיווח של עסקאות העברה, ובפרט של עסקאות איגוח נכסים פיננסיים. התיקון יישם באופן של מאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2012. יישום מוקדם אפשרי.

הגילויים המתאימים יכללו בדוחות הכספיים העתידיים של החברה.

IAS 12 - מסים על ההכנסה

התיקון ל-IAS 12 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 יושב במלואו באמצעות מימוש (ולא באמצעות שימוש). עם זאת, אם הנדל"ן להשקעה הוא בר הפחתה ומוחזק, בהתאם למודל העסקי של החברה, במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של שימוש ולא בדרך של מכירה, רשאית החברה שלא לפעול לפי הנחת המימוש כאמור, ואז עליה ליישם את ההוראות "הרגילות" של IAS 12 (כלומר, המסים הנדחים יימדדו לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, כפי שנקבע על ידי הנהלת החברה - מימוש או שימוש). התיקון מבטל את הוראות SIC 12 הדורשות, במקרה של נדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן, לפצל בין רכיב הקרקע לבין רכיב המבנה על מנת למדוד את המס הנדחה. התיקון יישם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2012. יישום מוקדם אפשרי.

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

IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

1. בחודש נובמבר 2009 פורסם החלק הראשון בשלב הראשון (phase 1) של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, כחלק מפרוייקט החלפת IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים (כולל מכשירים משולבים שבהם החוזה המארח הוא נכס פיננסי) יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת הקרן.

למרות האמור לעיל, חברה יכולה, בעת ההכרה לראשונה, ליעד מכשיר חוב אשר עונה על שני התנאים האמורים לשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם עשות כן מבטלת או מפחיתה משמעותית חוסר סימטריות במדידה או בהכרה (accounting mismatch) שהייתה נגרמת אלמלא כן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

IFRS 9 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. (המשך)

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת המדיניות החשבונאית לגבי כל מכשיר ומכשיר (סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר לא יועברו לאחר מכן לרווח או הפסד). אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הבחירה הינה סופית ואין לשנותה. עם זאת, כאשר חברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסיה הפיננסיים, עליה לסווג מחדש את כל המכשירים הפיננסיים המושפעים משינוי המודל העסקי על מנת לשקף שינוי זה. בכל יתר הנסיבות, אין לבצע סיווג מחדש של המכשירים הפיננסיים.

תאריך התחילה של התקן הוא 1 בינואר, 2013. אימוץ מוקדם אפשרי. אימוץ לראשונה ייעשה למפרע תוך הצגה מחדש של מספרי ההשוואה בכפוף להקלות המצויינות בתקן.

2. בחודש אוקטובר 2010 פורסמו תיקונים ל-IFRS 9 בנושא גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות. לפי הוראות התיקונים, יש להמשיך וליישם את הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי הוגן (ייעוד לשווי הוגן דרך רווח או הפסד). כלומר, הוראות הסיווג והמדידה של IAS 39 ימשיכו לחול על התחייבויות פיננסיות שמוחזקות למסחר ועל התחייבויות פיננסיות שנמדדות בעלות מופחתת.

השינויים הנובעים מהתיקונים כאמור משפיעים על מדידת התחייבויות שנבחרה לגביהן חלופת השווי הוגן. לפי התיקונים, סכום השינוי בשווי הוגן של ההתחייבות - שמיחוס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי הוגן ייזקפו לדוח רווח והפסד. אם זקיפת השינוי בשווי הוגן של ההתחייבות, שנגרם כתוצאה משינויים בסיכון האשראי, לרווח כולל אחר ייצור חוסר סימטריה חשבונאית בדוח רווח והפסד, אזי גם אותו שינוי ייזקף לדוח רווח והפסד ולא לרווח כולל אחר.

כמו כן, לפי התיקונים, התחייבויות בגין נגזרים מסוימים על מכשירים הוניים לא מצוטטים כבר לא יהיה ניתן למדוד לפי עלות, אלא אך ורק לפי שווי הוגן.

תאריך התחילה של התיקונים הוא 1 בינואר, 2013. אימוץ מוקדם אפשרי, בתנאי שהחברה מיישמת גם את הוראות IFRS 9 בנוגע לסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים (שלב הנכסים). אימוץ לראשונה של התיקונים ייעשה למפרע תוך הצגה מחדש של מספרי ההשוואה, בכפוף להקלות המצויינות בתיקונים.

לתיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

IAS 24 - גילויים בהקשר לצד קשור

התיקון ל-IAS 24 מבהיר את הגדרת צד קשור על מנת לפשט את זיהוי היחסים עם צד קשור ולמנוע חוסר עקביות ביישום הגדרה זו. בנוסף, לחברות הקשורות לממשלה ניתנת, במסגרת התיקון, הקלה חלקית במתן גילוי בדבר עסקאות עם הממשלה ועם חברות אחרות כאמור. התיקון יישם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי. הגילויים המתאימים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה.

IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

בהתאם לתיקון ניתן להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה בגין כל רכיב של רווח כולל אחר בדוח על השינויים בהון או במסגרת הבאורים לדוחות הכספיים השנתיים, התיקון יישם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות התחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

לתיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור הריבית
2009	2010	31 בדצמבר 2010
אלפי ש"ח		%
121,956	154,109	0.6 - 1.85
107,774	145,603	1.1 - 2.3
13,261	9,675	6
<u>242,991</u>	<u>309,387</u>	

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית (\*)  
פקדונות לזמן קצר  
פקדונות לזמן קצר - בניירה ניגרית

(\*) כולל מקדמות בגין פרויקט זכייני בסך 42 מיליון ש"ח.

ב. בסיסי הצמדה:

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
134,266	187,978
25,235	20,889
60,518	73,552
1,772	2,776
15,738	12,906
5,462	11,286
<u>242,991</u>	<u>309,387</u>

שקלי לא צמוד  
מטבע חוץ - דולר ארה"ב  
מטבע חוץ - אירו  
מטבע חוץ - לירה שטרלינג  
מטבע חוץ - ניירה ניגרית  
מטבע חוץ - אחר

באור 4: - השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור הריבית
2009	2010	31 בדצמבר 2010
אלפי ש"ח		%
111,827	16,954	
49,315	52,917	1 - 3.5
30,682	-	
16,310	2,140	
523	29	
<u>208,657</u>	<u>72,040</u>	

ניירות ערך סחירים (ראה ב' להלן)  
פקדונות בתאגידים בנקאיים  
פקדון בנאמנות  
מזומן מיועד  
אחרים

ב. פרוט תיק ניירות הערך (נמדד בשווי הוגן דרך הרווח והפסד):

108,426	15,925
1,137	-
-	1,029
2,264	-
<u>111,827</u>	<u>16,954</u>

קרנות נאמנות  
אג"ח צמוד מדד  
אג"ח לא צמוד  
מניות

באור 5: - לקוחות

הרכב:

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
381,871	415,228	חובות פתוחים (1) (2) (3)
38,356	38,070	שטרות והמחאות לגביה
<u>420,227</u>	<u>453,298</u>	
<u>15,633</u>	<u>12,763</u>	(1) לאחר ניכוי הפרשה לחובות מסופקים
(2) חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית. ירדת ערך חובות לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה לחובות מסופקים.		
(3) להלן ניתוח יתרת הלקוחות שלא הוכרה בגינם ירדת ערך (הפרשה לחובות מסופקים), לקוחות לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך המאזן:		

סה"כ	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם				לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם ללא פיגור בגבייה	אלפי ש"ח
	הינו					
	מעל 90 יום (*)	60-90 יום	30-60 יום	עד 30 יום		
<u>453,298</u>	<u>60,690</u>	<u>19,211</u>	<u>36,176</u>	<u>85,799</u>	<u>251,422</u>	31 בדצמבר, 2010
<u>420,227</u>	<u>53,149</u>	<u>12,845</u>	<u>26,703</u>	<u>60,237</u>	<u>267,293</u>	31 בדצמבר, 2009

\* כולל אומדנים לגמר חשבונות סופיים וכן עכבונות להבטחת טיב ביצוע.

באור 6: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
1,989	538	חברות בקבוצת אלקו
28,555	32,086	חלות שוטפת של הלוואה לאלקטרה נדל"ן
1,743	3,453	עובדים (כולל חלויות שוטפות)
25,895	17,527	מוסדות
15,846	19,773	הוצאות מראש
19,859	34,872	מקדמות לספקים (*)
24,381	33,563	אחרים
<u>118,268</u>	<u>141,812</u>	
* בעיקר בגין הבטחת מחירי חומרי גלם.		

באור 7: - הכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה (התחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה)

31 בדצמבר		הכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה
2009	2010	
אלפי ש"ח		
1,577,999	2,275,059	הכנסות שהוכרו מעבודות בחו"זי הקמה בניכוי - תקבולים ממזמיני עבודות
1,320,625	1,959,412	
<u>257,374</u>	<u>315,647</u>	

31 בדצמבר		התחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה
2009	2010	
אלפי ש"ח		
1,042,696	1,034,928	תקבולים ממזמיני עבודות בניכוי - הכנסות שהוכרו מעבודות בחו"זי הקמה
843,666	794,449	
<u>199,030</u>	<u>240,479</u>	

באור 8: - מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

31 בדצמבר		ההרכב:
2009	2010	
אלפי ש"ח		
32,490	36,261	חומרי גלם וחלפים
10,245	18,392	תוצרת בעיבוד
32,945	23,788	סחורות
15,542	18,809	תשלומים על חשבון מלאי ומלאי בדרך
91,222	97,250	מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (ראה ב' להלן)
173,993	182,765	
<u>265,215</u>	<u>280,015</u>	

באשר למלאי ששועבד בשעבוד ספציפי כביטחון להתחייבויות, ראה באור 25ד'.

ב. מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין:

חברה מאוחדת של החברה, באמצעות, בין היתר, חברות מוחזקות בחו"ל, עוסקת בתחום ייזום ובניה למגורים בארץ ובחו"ל. פעילות זו מבוצעת בדרך של רכישת קרקעות, הוצאת היתרים דרושים, ביצוע שינוי ייעוד ככל ונדרש, שיווק, תכנון והקמת פרויקטים ו/או בדרך של מכירת מקרקעין באחד משלבי הייזום השונים.

ליום 31 בדצמבר, 2010 הקבוצה פועלת בישראל, בולגריה, רוסיה, פולין, ליטא ולטביה (בעיקר בולגריה ורוסיה) (ראה בנוסף באור 13).

באור 8: - מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

ב. מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין: (המשך)

פירוט ההשקעות במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין:

31 בדצמבר		חלק החברה וחברות המאוחדות		
2009	2010	ברוח	%	
אלפי ש"ח				
106,435	94,189	100		(1) בולגריה
47,635	42,801	100		(2) פולין
4,898	3,317	50		(3) ליטא
15,025	15,018	40		(4) לטביה
-	27,440	100		(5) ישראל
<u>(* 173,993)</u>	<u>(* 182,765)</u>			

(\* כולל עלויות אשראי שהווננו בסך כ-24 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010 (כ-23 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009).

(1) בחודשים ינואר עד ספטמבר 2007 השלימה חברה מאוחדת, באמצעות חברות בנות בבולגריה, רכישת קרקעות בשטח כולל של כ-22.4 אלפי מ"ר המיועדת לבניה למגורים ולמשרדים. מחיר רכישת הנכסים הכולל הסתכם לכ-10.2 מיליון אירו (כ-56.9 מיליון ש"ח). הפרויקטים עתידיים לכלול שטח בנוי כולל של כ-43.5 אלפי מ"ר. בחודש ספטמבר 2007 חתמה חברה בת בבולגריה על הסכם ליווי בנקאי והסכם קבלני והחלה בביצוע ובשיווק של שלב א' (98 יחידות דיור) של אחד הפרויקטים בורנה.

בגין פרויקט זה הכולל 18 אלפי מ"ר שטח בנוי צופה החברה לקבל אישור לאכלוס הפרויקט במהלך החציון הראשון של שנת 2011. למועד הדוחות הכספיים מכרה חברה בת בבולגריה 35 דירות בפרויקט זה ובגין התקבלו מקדמות בסך של כ-12 מיליון ש"ח אשר נכללו במסגרת סעיף הזכאים ויתרות זכות. בתקופת הדוח ביצעה החברה המאוחדת הפחתת שווי לאחד הפרויקטים בבולגריה בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח בהתאם להערכת שווי שנתקבלה ממומחה בלתי תלוי.

(2) בתחילת שנת 2009 התקבל אישור סופי מעיריית ורשה לתוכנית בניין עיר (תב"ע) למקרקעין. על פי תוכנית התב"ע שאושרה, חלק מהשטחים מיועדים לבנייה למגורים וחלקם האחר מיועד לשטח ציבורי שיופק לצרכי רווחת הציבור. לאור האמור, החברה הפולנית מנהלת משא ומתן עם עיריית ורשה להחלפת השטחים הציבוריים או לחילופין קבלת פיצוי. בחודש יולי 2010 רכשה החברה, בתמורה לסך של כ-0.9 מיליון אירו, 10% נוספים בחברה המחזיקה במלאי המקרקעין בפולין כך שלאחר רכישה זו מחזיקה החברה במלוא הזכויות בחברה וכפועל יוצא מכך במקרקעין.

(3) בשנת 2006 רכשה החברה, באמצעות חברה מאוחדת, בחלקים שווים, יחד עם צד ג', קרקע בליטא בשטח של 4,400 מ"ר המיועדת לבניה למגורים ומבנה משרדים. תכנון הפרויקט הושלם. הנהלת החברה המאוחדת בוחנת את תוכנית העתידית בפרויקט, לרבות חלופת מימוש המקרקעין. בתקופת הדוח ביצעה החברה המאוחדת הפחתת שווי בסך של כ-594 אלפי ש"ח בהתאם להערכת שווי שהתקבלה ממומחה בלתי תלוי.

(4) ביום 18 באפריל, 2007 חתמה חברה בת, בבעלות החברה המאוחדת, על הסכם לרכישת 40% ממניות חברה הרשומה בלטביה (להלן - החברה הלטבית) וכן חלק יחסי מהלוואות הבעלים שהועמדו לחברה הלטבית תמורת סך של כ-2.2 מיליון אירו. החברה הלטבית מחזיקה בזכויות במקרקעין בשטח של כ-23 אלפי מ"ר בעיר ריגה עליהם יוקם פרויקט מגורים בשטח של כ-37 אלפי מ"ר, כ-400 יחידות דיור, המתוכנן להיבנות בשלושה שלבים. החברה הלטבית החלה בהקמת יסודות עבור שלב א' בפרויקט. למועד הדוח הקפייאה את עבודות הבניה בשל המצב הכלכלי במדינה. החברה הלטבית השלימה את הליך הפרטת הקרקע במלואה, תוך הסדרת תנאי התשלום בגין הפרטה לתקופה של 10 שנים. בתקופת הדוח קיבלה החברה הלטבית אורכה לסיום הבניה עד לשנת 2020.

החברה המאוחדת קיבלה בשנים 2010 - 2008, ממומחה בלתי תלוי, הערכות שווי של מלאי המקרקעין בלטביה וכתוצאה מכך ביצעה הפחתה לערכו בסך של כ-1,964 אלפי ש"ח וכ-2,700 אלפי ש"ח בשנים 2009 ו-2008, בהתאמה.

(5) בתקופת הדוח הצטרפה החברה לקבוצת משקיעים אשר רכשה מגרש במתחם רמז-ארלוזורוב בתל-אביב במסגרתה רכשה החברה זכויות ל-7 יחידות דיור בתמורה לסך של כ-27,440 אלפי ש"ח. הפרויקט מנוהל על ידי חברת פאנגאיה נדל"ן בע"מ.

באור 9: - השקעות בחברות מוחזקות

## א. השקעות של החברה בחברות מאוחדות

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
57,239	78,178
65,900	39,022
392,311	405,000
<u>515,450</u>	<u>522,200</u>
<u>105,179</u>	<u>158,258</u>
<u>28,955</u>	<u>49,813</u>

פירוט ההשקעות (במישרין על ידי החברה)

מניות  
הלוואות  
שטרי הון

בניכוי - הפרשה לירידת ערך  
מוניטין הכלול בהשקעה

ב. מידע נוסף בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה:

היקף ההשקעה בחברה מאוחדת	סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת		זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מדינת התאגדות	
	ערבויות כספיות	הלוואות ושטרי הון			
	אלפי ש"ח				
					<u>2010</u>
(103) *	-	-	100	ישראל	אלקו התקנות ושירותים (1973) בע"מ
- (**)	160,504	30,192	100	ישראל	אלקטרה בניה בע"מ
1,000	17,911	-	100	ישראל	נכסי אריאל בע"מ
- (**)	-	405,000	100	ישראל	אלקטרה השקעות (1998) בע"מ
4,230	-	-	100	ישראל	אלקטרה פאוור בע"מ
- (**)	-	-	100	ישראל	קדר - מערכות מיזוג אויר (1989) בע"מ
97	-	-	100	הולנד	Electech Holdings BV
26,600	21,500	-	100	ישראל	ב.מ.ן - אחזקת מבנים ומערכות בע"מ
46,314	-	7,999	100	ישראל	י.ב. אחזקת מערכות בע"מ
1	2,040	831	51	ישראל	תעמל מזרע אלקטרה אגש"ח בע"מ
39	-	-	100	ישראל	חברות לא פעילות
<u>78,178</u>	<u>201,955</u>	<u>444,022</u>			
					<u>2009</u>
(103) *	-	-	100	ישראל	אלקו התקנות ושירותים (1973) בע"מ
- (**)	163,997	30,192	100	ישראל	אלקטרה בניה בע"מ
1,000	21,204	-	100	ישראל	נכסי אריאל בע"מ
- (**)	-	383,000	100	ישראל	אלקטרה השקעות (1998) בע"מ
4,230	-	-	100	ישראל	אלקטרה פאוור בע"מ
- (**)	-	-	100	ישראל	קדר - מערכות מיזוג אויר (1989) בע"מ
97	-	24,561	100	הולנד	Electech Holdings BV
24,600	21,500	3,395	100	ישראל	ב.מ.ן - אחזקת מבנים ומערכות בע"מ
27,375	-	15,722	100	ישראל	י.ב. אחזקת מערכות בע"מ
1	2,040	1,341	51	ישראל	תעמל מזרע אלקטרה אגש"ח בע"מ
39	-	-	100	ישראל	חברות לא פעילות
<u>57,239</u>	<u>208,741</u>	<u>458,211</u>			

(\* כולל מניות באוצר בסך 17,474 מיליון ש"ח.  
(\*\* פחות מ-1 אלפי ש"ח.

ג. חלק הקבוצה בסעיפי הדוחות הכספיים של חברות ועסקאות משותפות שאוחדו באיחוד יחסי:

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
65,801	59,340
332,530	409,012
32,610	31,087
<u>144,444</u>	<u>180,673</u>

רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

התחייבויות שוטפות

התחייבויות בלתי שוטפות

באור 9: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חלק הקבוצה בסעיפי הדוחות הכספיים של חברות ועסקאות משותפות שאוחדו באיחוד יחסי: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
34,625	68,093	75,710	הכנסות
1,765	14,846	7,504	רווח לפני מס

ד. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות מאוחדות בתקופות הדוח:

1. בחודש מאי 2007 חתמה O.T.S Omni Trading Services Marshall (2007) Ltd, חברה בת זרה בבעלות מלאה של Electech Holding B.V (להלן - הרוכשת), על הסכם לרכישת 84% ממניות חברה ניגרית (להלן - החברה הניגרית או O.T.S), לרבות אופציה לרכישת 16% הנותרים (להלן - האופציה) ולרבות פעילותה העסקית של חברה זרה נוספת המשלימה את פעילות החברה הניגרית (להלן - החברה המרשלית והפעילות הנרכשת), זאת בתוקף מיום 1 בינואר, 2007. במועד הרכישה ולמועד הדוחות הכספיים העריכה הנהלת הרוכשת כי האופציה תמומש בסבירות גבוהה ולכן אוחדו מלוא הנכסים, ההתחייבויות והתוצאות של החברה הניגרית והפעילות הנרכשת החל ממועד הרכישה. תמורת הרכישה המקורית הינה כ- 11.3 מיליון דולר, אשר בחלקה כפופה למנגנון התאמה התלוי בשיעור הרווח העתידי של החברה הניגרית והפעילות הנרכשת (להלן - התמורה התלויה), בתוספת בונס מיוחד של 0.5 מיליון דולר ארה"ב, כמו גם תשלום נוסף שנקבע ככל ותמומש האופציה. בתקופת הדוח נחתם תיקון להסכם האמור בדבר מימוש האופציה והסדרת התחשבויות נוספות, לרבות סיום ההתחשבויות בגין התמורה המותנית האמורה בסך של כ-9.9 מיליון דולר ארה"ב.

לצורך הרכישה, בוצעה הערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בחברה אשר קבע את השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים המזוהים: קשרי לקוחות - כ- 3 מיליון ש"ח (10 שנות הפחתה), צבר הזמנות פרויקטים לבניה - כ- 5.4 מיליון ש"ח (3 שנות הפחתה), צבר הזמנות שירותי אחזקה - כ- 1.5 מיליון ש"ח (שנת הפחתה אחת אשר הופחת במלואו) ומותג - כ- 2.9 מיליון ש"ח (6 שנות הפחתה).

2. ביום 14 במרס, 2007 נחתם בין חברה בת בבעלות מלאה של החברה, נכסי אריאל בע"מ (להלן בסעיף זה - החברה הבת), לבין בעלי המניות של ב.מ.מ. אחזקת מבנים ומערכות בע"מ (להלן - ב.מ.מ.), הסכם (להלן - ההסכם) המסדיר את מכירת מלוא החזקותיהם (100%) של בעלי המניות בב.מ.מ. לחברה הבת. ב.מ.מ. עוסקת במתן שירותים לגופים שונים, פרטיים וציבוריים, בתחומי תחזוקת מבנים ומערכות אלקטרומכניות ואספקת כוח אדם מיומן ומקצועי בתחומים אלו. כמו כן, נמכרה לב.מ.מ. במסגרת העסקה פעילותה של חברת בלייגולד ישראל בע"מ (להלן - בלייגולד) אשר עיקר עיסוקה בציפוי מערכות מיזוג אוויר למניעת קורוזיה בתמורה לסך של כ-3.2 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 24 ביוני, 2007. במועד השלמת העסקה שולם לבעלי המניות של ב.מ.מ. התשלום הראשון בסך של 10 מיליון ש"ח (כולל 3.2 מיליון ש"ח בגין בלייגולד). בהתאם להסכם נקבעה תמורה נוספת המתבססת על רווחי ב.מ.מ. לשנים 2007-2009 אשר הוערכה, במועד הרכישה, בסך של כ-10 מיליון ש"ח. בשנים 2008-2010 עודכנה בהתאם להסכם בין הצדדים תמורה זו, כנגד גידול מקביל ביתרת המוניטין, בסך כולל של כ-18 מיליון ש"ח (שחלקו מעוכב לשם הבטחת השלמת התחייבויותיו של המוכר כלפי החברה).

ביום 30 בספטמבר 2009 בעקבות שינוי מבני שנערך בקבוצה הפכה חברת ב.מ.מ. לחברת בת המוחזקת ישירות על ידי החברה.

3. ביום 28 ביוני, 2009 נחתם בין החברה לבין בעלי שליטה בי.ב. אחזקת מערכות בע"מ (להלן - י.ב. אחזקות) הסכם מפורט (להלן - ההסכם) המסדיר את רכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע של י.ב. אחזקות (להלן - העסקה). י.ב. אחזקות עוסקת בעיקר באחזקה, תפעול ושירותים למבנים, פרויקטים, מתקנים וציוד. ביום 1 באוקטובר, 2009 הושלמה עסקת הרכישה זאת לאחר השלמת מספר תנאים מתלים שנקבעו בהסכם, לרבות קבלת אישורים רגולטוריים הנדרשים על פי כל דין. התמורה בעסקה (לרבות תשלום בגין אי תחרות של בעלי השליטה בי.ב. אחזקות) נקבעה כדלקמן:

א. במועד ההשלמה שולם עבור המניות סך של כ-10.7 מיליון ש"ח (לאחר התאמה לרווחי י.ב. אחזקות בשנים 2006-2008 כפי שסוכמו לאחר בדיקת הנאותות שביצעה החברה).

ב. יתרת התמורה תשולם בשנת 2012 בהתאם לדוחות הכספיים של י.ב. אחזקות לשנים 2009-2011 (אשר תחושב כ-49% ממוצע הרווח הנקי השנתי של י.ב. אחזקות לאותן שנים, לפי מכפיל 7) ולאחר אישורם, זאת באמצעות מקדמות שישולמו בשנים 2010-2011 וגמר חשבון שיבוצע בשנת 2012.

במסגרת העסקה נחתם הסכם נוסף לפיו תשלם י.ב. אחזקות עבור מוניטין אישי והתחייבות לאי תחרות סך של כ-16 מיליון ש"ח אשר מומן באמצעות הלוואה שהעמידה החברה לי.ב. אחזקות במועד ההשלמה האמור.

החל מיום 1 באוקטובר, 2009 נכלל המאזן והתוצאות העסקיות של י.ב. אחזקות במסגרת דוחות כספיים אלה. בתקופת הדוח עודכנה יתרת התמורה בהתאם לרווח של י.ב. אחזקות כנגד גידול מקביל ביתרת המוניטין.

4. לגבי פיצול החזקות החברה באלקטרה נדל"ן וחלוקת ההחזקה כדיבידנד בעין ראה באור 1'ב'.

באור 10: - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
70,491	69,459
109,093	81,312
2,547	3,268
9,016	9,548
6,467	2,989
197,614	166,576
(29,154)	(34,066)
168,460	132,510

הלוואות  
הלוואה לאלקטרה נדל"ן  
עובדים  
יעודה בגין הטבות לעובדים  
אחרים

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. מיון לפי בסיס הצמדה:

31 בדצמבר		שיעור הריבית
2009	2010	31 בדצמבר 2010
אלפי ש"ח		%
2,547	3,268	4
16,262	17,141	5.4
63,841	62,627	4.3
92,831	64,171	4.8
1,431	1,322	3.2
5,219	5,510	9
15,483	12,537	
197,614	166,576	

בהצמדה למדד המחירים לצרכן  
בהצמדה לפריים (\*  
בהצמדה לדולר ארה"ב (\*\*  
בהצמדה לדולר קנדי (\*  
בהצמדה לאירו  
בהצמדה לרובל  
אחרים

(\*) בגין הלוואות לאלקטרה נדל"ן, ראה באור 1ב'.

(\*\*) בגין העמדת הלוואה על ידי החברה לרכישת חטיבת קרקע בסנט פטרסבורג, רוסיה, ראה באור 13ב'(2).

ג. מועדי פרעון ליום 31 בדצמבר, 2010:

אלפי ש"ח
34,066
34,330
17,506
80,674
132,510
166,576

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שנייה  
שנה שלישית ואילך  
טרם נקבע

באור 11: - רכוש קבוע

א. ההרכב:

						שנת 2010
סה"כ	מחשבים וציוד היקפי	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב אלפי ש"ח	מכונות וציוד	מקרקעין ומבנים (לרבות שיפורים במושכר)	
<b>עלות</b>						
319,432	30,725	43,527	47,766	92,905	104,509	יתרה ליום 1 בינואר, 2010
31,412	1,818	2,699	6,396	3,293	17,206	תוספות במשך השנה
(9,504)	(255)	(1,290)	(1,740)	(2,790)	(3,429)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(24,116)	(249)	(2,450)	(4,839)	(2,787)	(13,791)	גריעות במשך השנה
(1,321)	(38)	(436)	(416)	(242)	(189)	העברה לנכסים המוחזקים למכירה וחברה שהופסק איחודה
315,903	32,001	42,050	47,167	90,379	104,306	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010
<b>פחת שנצבר</b>						
203,434	25,411	32,348	30,775	60,329	54,571	יתרה ליום 1 בינואר, 2010
18,594	2,350	3,219	5,034	4,306	3,685	תוספות במשך השנה
(7,288)	(242)	(1,134)	(1,351)	(2,620)	(1,941)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(19,076)	(216)	(2,079)	(4,296)	(2,602)	(9,883)	גריעות במשך השנה
(959)	(33)	(338)	(312)	(185)	(91)	העברה לנכסים המוחזקים למכירה וחברה שהופסק איחודה
194,705	27,270	32,016	29,850	59,228	46,341	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010
121,198	4,731	10,034	17,317	31,151	57,965	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2010</u>
<b>שנת 2009</b>						
סה"כ	מחשבים וציוד היקפי	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב אלפי ש"ח	מכונות וציוד	מקרקעין ומבנים (לרבות שיפורים במושכר)	
<b>עלות</b>						
296,794	28,588	42,918	41,810	80,786	102,692	יתרה ליום 1 בינואר, 2009
23,146	1,493	4,094	6,467	9,261	1,831	תוספות במשך השנה
1,479	47	(120)	262	508	782	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
12,136	198	906	7,148	1,110	2,774	חברה שאוחדה לראשונה
(7,958)	(16)	(541)	(7,068)	(121)	(212)	גריעות במשך השנה
(6,165)	415	(3,730)	(853)	1,361	(3,358)	חברה שהופסק איחודה
319,432	30,725	43,527	47,766	92,905	104,509	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009
<b>פחת שנצבר</b>						
189,262	22,125	28,377	30,584	55,032	53,144	יתרה ליום 1 בינואר, 2009
18,944	2,869	4,709	3,238	4,234	3,894	תוספות במשך השנה
1,100	46	66	152	471	365	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
4,630	-	627	3,002	358	643	חברה שאוחדה לראשונה
(6,513)	(9)	(344)	(5,914)	(34)	(212)	גריעות במשך השנה
(3,989)	380	(1,087)	(287)	268	(3,263)	חברה שהופסק איחודה
203,434	25,411	32,348	30,775	60,329	54,571	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009
115,998	5,314	11,179	16,991	32,576	49,938	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2009</u>

באור 11: - רכוש קבוע (המשך)

ב. עלות רכוש קבוע שהופחת במלואו ליום 31 בדצמבר, 2010 - 71,146 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2009 סך של כ-66,443 אלפי ש"ח).

ג. הרכב מקרקעין ומבנים בהבחנה בין זכויות בעלות לבין זכויות חכירה:

עלות מופחתת		
31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
28,375	26,070	מקרקעין בבעלות
4,556	-	שיפורים במושכר על קרקעות בחכירת חברה בקבוצת אלקו
1,238	1,245	מקרקעין בחכירה מהוונת
15,769	30,650	מבנים ארעיים ושיפורים במושכר
<u>49,938</u>	<u>57,965</u>	

ד. לגבי שעבודים, ראה באור 25 ד' להלן.

באור 12: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים

בשנת 2010						
סה"כ	קשרי לקוחות, צבר עבודות, אי תחרות ומותג	תוכנות	מוניטין (2)	זכויות הפעלת מכון טיהור (1)	תיקי שירות מעליות	
אלפי ש"ח						
<b>עלות</b>						
294,470	27,416	7,408	187,165	21,045	51,436	יתרה ליום 1 בינואר
43,857	176	464	20,939	20,774	1,504	תוספות
(6,020)	(718)	(5)	(5,297)	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>332,307</u>	<u>26,874</u>	<u>7,867</u>	<u>202,807</u>	<u>41,819</u>	<u>52,940</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר
<b>הפחתה שנצברה והפסדים מירידת ערך</b>						
51,883	11,723	3,969	2,884	7,973	25,334	יתרה ליום 1 בינואר
9,460	5,115	1,410	-	1,181	1,754	הפחתה שהוכרה במשך השנה
(593)	(592)	(1)	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>60,750</u>	<u>16,246</u>	<u>5,378</u>	<u>2,884</u>	<u>9,154</u>	<u>27,088</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר
<b>יתרה נטו</b>						
<u>271,557</u>	<u>10,628</u>	<u>2,489</u>	<u>199,923</u>	<u>32,665</u>	<u>25,852</u>	ביום 31 בדצמבר, 2010

באור 12: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים (המשך)

בשנת 2009						
סה"כ	קשרי לקוחות, צבר עבודות, אי תחרות ומותג	תוכנות	מוניטין (2) אלפי ש"ח	זכויות הפעלת מכון טיהור (1)	תיקי שירות מעליות	
<u>עלות</u>						
247,693	19,615	6,907	152,761	16,974	51,436	יתרה ליום 1 בינואר
12,854	986	520	7,277	4,071	-	תוספות
34,428	6,909	-	27,519	-	-	חברה שאוחדה לראשונה
(486)	(94)	-	(392)	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(19)	-	(19)	-	-	-	חברה שהופסק איחודה
<u>294,470</u>	<u>27,416</u>	<u>7,408</u>	<u>187,165</u>	<u>21,045</u>	<u>51,436</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר
<u>הפחתה שנצברה והפסדים מירידת ערך</u>						
43,867	7,624	2,644	2,884	7,092	23,623	יתרה ליום 1 בינואר
8,146	4,222	1,332	-	881	1,711	הפחתה שהוכרה במשך השנה
(123)	(123)	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(7)	-	(7)	-	-	-	חברה שהופסק איחודה
<u>51,883</u>	<u>11,723</u>	<u>3,969</u>	<u>2,884</u>	<u>7,973</u>	<u>25,334</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר
<u>יתרה נטו</u>						
<u>242,587</u>	<u>15,693</u>	<u>3,439</u>	<u>184,281</u>	<u>13,072</u>	<u>26,102</u>	ביום 31 בדצמבר, 2009

(1) זכויות הפעלת מכוני טיהור

(א) חברה מאוחדת התקשרה בחודש נובמבר 1999 בחוזה עם שתי רשויות מקומיות לקבלת זיכיון לתפעול ותחזוקה של מכון טיפול בשפכים בחצור למשך 20 שנה. על פי תנאי החוזה התחייבו הרשויות להזרים למכון כמות מינימלית של 1.4 קוב שפכים בשנה. חריגה בשיעור של 10% לא תהווה הפרת ההתחייבות של הרשויות. בתמורה משלמות הרשויות הנ"ל לחברה המאוחדת מחיר קבוע לפי קוב שפכים שיוזרמו למכון. המחיר צמוד למדד המחירים לצרכן. לצדדים קיימת אפשרות לעדכון מחיר הפעלה הבסיסי כל 5 שנים, החל משנת 2005. במהלך שנת 2005 הגישה החברה המאוחדת בקשה לעדכון מחיר. הרשויות מתנגדות לעדכון והנושא נמצא בהליכי גישור. עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2010 טרם הושג סיכום בנושא. על מנת לאמוד את סכום בר ההשבה של הזיכיון להפעלת מכון טיהור שפכים, ביצעה החברה המאוחדת הערכת שווי של הזיכיון להפעלת מכון טיהור השפכים. הערכת השווי נעשתה לפי אומדן תזרימי המזומנים העתידיים לאורך יתרת שנות הזיכיון. השווי כאמור הוערך בסך של כ-10 מיליון ש"ח וחושב לפי שיעור ניכין של 5.5%.

(ב) לחברה המאוחדת במסגרת שותפות, זיכיון להקמה ותפעול של מכון טיהור שפכים בדימונה. הזיכיון נוצר במסגרת הסדר זיכיון למתן שירותים ומטופל בהתאם להוראות IFRIC 12 כנכס בלתי מוחשי. הזיכיון מייצג את הזכות הקיימת לחברה המאוחדת לגבות תשלום מציבור המשתמשים בתשתית המוקמת על ידי החברה בהתאם למידת השימוש בה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2010 העלות שנצברה לנכס הינה 5.9 מיליון ש"ח. הפחתת הנכס הבלתי מוחשי החלה בחודש אוקטובר 2009 והפחת הנצבר ליום 31 בדצמבר, 2010 הינו בסך כ-0.5 מיליון ש"ח.

(ג) במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2007 חתמה חברה בת, אלקטרה בניה, עם חברת מי נתניה בע"מ על הסכם מסוג BOT לבניה של מכון לטיהור שפכים הכוללים הקמת מתקנים ומערכות טיפול להרחבה ושדרוג כושר הטיפול בשפכים של העיר נתניה. כמו כן כולל ההסכם תפעול המכון לתקופה של 15 שנה. ההסכם האמור קובע כי התמורה בעבור בניית המתקן ותפעולו תחושב לפי תעריף של מטר מעוקב קולחין שיופקו במכון החל ממועד כניסת החברה לתחילת הבינוי והתפעול ואשר החל בפועל ברבעון השלישי של שנת 2008.

(2) ראה בנוסף באור 9 בדבר עדכון ליתרת המוניטין בגין חברות מוחזקות בשל התאמת תמורה מותנית.

באור 13: - מלאי מקרקעין

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
1,250	1,424
264,089	269,718
(* 265,339)	(* 271,142)

בישראל

בחוץ לארץ (ראה ב' להלן)

(\* כולל עלויות אשראי שהווננו בסך 61 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010 (31 בדצמבר, 2009 - כ-39 מיליון ש"ח).

ב. בחוץ לארץ

(1) בשנים 2007 - 2008 השלימה חברה מאוחדת באמצעות חברה בת בבולגריה רכישות שטחי מקרקעין בשטח כולל של כ- 495 אלפי מ"ר במתחם המיועד בעיקר להקמת פרויקט מגורים. הליך שינוי הייעוד של המקרקעין במתחם הסתיים והמתחם כולו מיועד לבניה למגורים ולמסחר. בהתאם לתב"ע המאושרת, ניתן יהיה להקים במתחם פרויקט מגורים ומסחר בשטח כולל של כ-500 אלפי מ"ר. עבור שלב א' בפרויקט הכולל כ-520 יחידות דיור, התקבל היתר בניה.

(2) ביום 31 במאי, 2007 חתמה חברה בת של חברה מאוחדת (להלן - החברה הבת) על הסכם עקרונות לשיתוף פעולה עם צד ג' לרכישת חטיבת קרקע בשטח של כ-2,400 דונם בסנט פטרסבורג, רוסיה, ולהמשך הפעילות העסקית ביחס לקרקע וזאת באמצעות חברה רוסית אשר תוחזק בחלקים שווים על ידי החברה הבת וצד ג'.

בהתאם להסכם העקרונות רכשה החברה הבת ביום 25 ביוני, 2007 50% ממניות חברה קפריסאית המחזיקה ב-100% ממניות החברה הרוסית בע.נ. תמורת 1,000 אירו. ביום 18 בספטמבר, 2007 חתמה החברה הרוסית על הסכם סופי עם מוכר הקרקע, לרכישת חטיבת הקרקע האמורה. התמורה הכוללת (100%) בגין הקרקע הינה בסך של כ-105 מיליון דולר ארה"ב.

בהתאם להסכמות במועד רכישת הקרקע, לרבות עדכונים שחלו לאחר מכן ובתקופת הדוח, למימון ההשקעה, העמידה החברה הקפריסאית המשותפת את מלוא הסכומים הנדרשים, עד לסכום כולל של 110 מיליון דולר ארה"ב, בדרך של הלוואות בעלים כאשר 35% על ידי צד ג' ו-65% על ידי החברה והחברה הבת. מתוך הסך הנ"ל הלוואה שהעמידה החברה, בסך של כ-30 מיליון דולר ארה"ב, נושאת ריבית שנתית בשיעור של ליבור+4% והיתרה מחברת הבת וצד ג' ברובל רוסי נושאת ריבית שנתית בשיעור של 9%. הלוואות הבעלים תיפרענה באופן שבו ראשית יוחזר לחברה חלקה בהלוואות הבעלים (קרי, 30 מיליון דולר ארה"ב - חלק החברה המאוחדת וצד ג') מעודפי מזומנים של החברה הרוסית וכאשר המזומנים הינם חופשיים ולאחר מכן יוחזר לחברת הבת המימון העודף עד לסך של 5.2 מיליון ש"ח ולאחר מכן היתרה תיפרע בחלקים שווים.

ביום 8 בנובמבר, 2007 קיבלה החברה הרוסית אישורים המעידים על רישום חטיבת הקרקע על שמה. כמו כן ביום 28 בינואר, 2009 הושלם תהליך שינוי הייעוד של הקרקע האמור מייעוד כקרקע חקלאית לייעוד של בניה למגורים ורישום הייעוד החדש במרשם הנכסים הרוסי (הקדסטר). בהתאם לייעוד החדש ייעודה של הקרקע הינו לבניה למגורים (Residential buildings) כאשר לפי הנורמה התכנונית החלה במקום מתאפשרת בניה רוויה למגורים, שטחי שירות, מסחר, מוסדות ציבור ותשתיות נלוות לבניה זו. הקיבולת המדויקת של הבניה ומתכונתה תיגזרנה מן המתכונת הסופית של התכנון המפורט כפי שיאושר בהמשך הליכי התכנון על ידי הרשויות ואשר נכון למועד זה טרם הושלמה הכנתו. ראה בנוסף באור 25ד'(4).

במהלך תקופת הדיווח פעלה החברה הרוסית ביחד עם בעלי קרקעות סמוכות לצורך קידום הוצאת תב"ע ותוכנית קונספטואלית כוללת באזור. בשלב זה, בהתאם למדיניות החברה לזירוז הליכי התכנון והאישור, החברה הרוסית ממשיכה לפעול להשבחת הקרקע באופן עצמאי ובהתאם להוצאת תב"ע ואישור תוכנית קונספטואלית וכן חלוקת המגרש לתתי-חלקות לצורך שיווק ו/או בניה עצמאית.

באור 14: - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. התנועה וההרכב: (2009 - כולל נכסים מניבים של אלקטרה נדל"ן בע"מ)

31 בדצמבר 2010	
בישראל	
אלפי ש"ח	
130,456	יתרה ליום 1 בינואר, 2010
	במהלך השנה:
28,006	תוספות
39,038	שערור לשווי הוגן
<u>197,500 (*)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010

(\*) כולל הוצאות מימון שהוונן בסך 8,310 אלפי ש"ח.

31 בדצמבר 2009

סה"כ	בצפון אמריקה	באירופה	בישראל	
אלפי ש"ח				
8,444,315	2,051,789	5,476,775	915,751	יתרה ליום 1 בינואר, 2009
				במהלך השנה:
(8,356,807)	(2,051,789)	(5,476,775)	(828,243)	יציאה מאיחוד
40,048	-	-	40,048	תוספות
2,900	-	-	2,900	שערור לשווי הוגן
<u>130,456</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>130,456 (*)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009

(\*) כולל הוצאות מימון שהוונן בסך 4,484 אלפי ש"ח.

ב. הערכת שווי

בתקופת הדוח שיערכה החברה את פרויקט מגדל אלקטרה, בהתאם לשיטת השווי ההוגן ובהתבסס על הערכת שווי חיצונית ממומחה בלתי תלוי בחברה נקף סך של כ-39 מיליון ש"ח, כהכנסה מהתאמת שווי הוגן (2009 - 2.9 מיליון ש"ח, 2008 - 7.9 מיליון ש"ח).

בהתאם לסעיף 8' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, צירפה החברה לדוחות כספיים אלו הערכת שווי מהותית לחברה. לצורך כך יישמה החברה מבחן כמותי לפיו נכס נחשב מהותי אם התאמת השווי ההוגן בגינו לתקופה עולה על 10% מהרווח הנקי של החברה בדוחות רווח והפסד המאוחדים.

ג. מידע נוסף על נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל

1. ביום 9 במאי, 2007 אישרו ועדות הביקורת והדירקטוריון של החברה ושל אלקטרה נדל"ן (להלן - הרוכשות) עסקה לרכישת 50% (25% כל אחת) מזכויות במגרש הממוקם ברחוב יגאל אלון בתל אביב, המוחזק בחכירה לדורות ממינהל מקרקעי ישראל ומעיריית תל אביב, לאמקור בע"מ (להלן - המוכרת), להקמה של בנין משרדים בן 45 קומות (בשטח של כ-54,000 מ"ר וחניון של כ-1,200 מקומות חניה), במסגרת עסקה משותפת בין אלקטרה השקעות ואלקטרה נדל"ן לבין המוכרת (להלן - הפרויקט); מגדל אלקטרה). שטחי המשרדים שייבנו מיועדים להשכרה ולמכירה. למועד הדוחות הכספיים טרם נרשמו הזכויות במקרקעין על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

התמורה בגין מכירת הזכויות במגרש נקבעה כנגזרת של שטחי הפרויקט על סוגיו. חלקה של החברה (ביחד עם אלקטרה נדל"ן) בתמורה בגין הזכויות במגרש הינו כ-98 מיליון ש"ח. בין הצדדים נקבע מנגנון להתאמת התמורה למדידה בפועל של סוגי השטחים.

הקמת הפרויקט תבוצע על ידי אלקטרה בניה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, כקבלן מפתח על בסיס מפרט מוגדר מראש.

כל צד ישא בעלויות ההקמה של הפרויקט לפי חלקו היחסי במגרש (דהיינו אלקטרה השקעות - 25%, אלקטרה נדל"ן - 25% והמוכרת - 50%).

העסקה המשותפת אושרה לפי תקנה 1(4) לחוק החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

לאחר אכלוס הבניין, ינוהל הבניין באמצעות חברת ניהול ואחזקה כפי שיוסכם בין הצדדים.

למועד חתימת הדוח הכספי הקמת הפרויקט הסתיימה והחברה השלימה חתימת חוזה שכירות עבור כ-60% מהבניין. החברה צופה כי במהלך שנת 2011 יחל הליך אכלוס הבניין על ידי השוכרים.

החברה מיעדת את המקרקעין כנדל"ן המוחזק להפקת הכנסות שכירות או לעליית ערך הונית.

באור 14: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. מידע נוסף על נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל (המשך)

2. בחודש אוגוסט 2008 רכשה החברה את מלוא הזכויות בנכס מניב הנמצא ברמת החייל בתל אביב. מחיר רכישת הנכס כולל הוצאות נלוות מסתכם בסך של 98.2 מליון ש"ח, אשר שימש למסחר ומשרדים ומושכר במלואו. למימון העסקה העמיד מוסד פיננסי בישראל הלוואות. במסגרת הסדר הפיצול והמיזוג חילקה החברה כדיבידנד בעין את הנכס המניב וההלוואות בגין נכס זה (ראה באור 1ב').

ד. בדבר שעבודים, ראה באור 25ד'.

באור 15: - נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה

א. מכירת פעילות שטייניץ הנדסת תאורה (1996) בע"מ

ביום 19 באוקטובר, 2010 נחתם על ידי חברה מאוחדת הסכם למכירת פעילות שטייניץ הנדסת תאורה (1996) בע"מ (להלן - שטייניץ), העוסקת בפעילות מסחרית של מכירת מוצרים וציוד נלווה לגופי תאורה, לחברות אינטר אלקטריק התקנות בע"מ ולירד הנדסת תאורה בע"מ (להלן - הרוכשים). כניסתה של העסקה לתוקף כפופה למספר תנאים מתלים לרבות אישור הממונה על ההגבלים העסקיים וספקים מהותיים של שטייניץ. בתמורה למכירת הפעילות, לרבות המוניטין, תקבל החברה המאוחדת סך של 5.1 מליון ש"ח (כולל סך של 1.7 מליון ש"ח במועד ההשלמה והיתרה בסך 3.4 מליון ש"ח תעמוד לזכותה של שטייניץ לשם ביצוע רכש עתידי מהרוכשים של מוצרים בתחום בהתאם לתנאי ההסכם). ליום 31 בדצמבר, 2010 נכסי והתחייבויות חברת שטייניץ מסווגים במאזן כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה (סך של כ-5,159 אלפי ש"ח וסך התחייבויות של כ-279 אלפי ש"ח). בתאריך 3 במרס 2011 הושלמה העסקה לאחר התקיימות התנאים המתלים.

ב. פעילות שפוצלה - אלקטרה נדל"ן

כאמור בבאור 1ב' לדוחות הכספיים, בשנת 2009 אושרה חלוקת החזקות החברה במניות אלקטרה נדל"ן כדיבידנד בעין. בהתאם, החל מהמועד האמור נכללו תוצאות אלקטרה נדל"ן, הן בגין תוצאותיה השוטפות לתקופת הדוח והן בגין מספרי ההשוואה, בדוחות המאוחדים על הרווח והפסד הכולל במסגרת סעיף "רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו".

באור 15: - נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה (המשך)

ב. פעילות שפוצלה - אלקטרה נדל"ן (המשך)

1. להלן נתונים על תוצאות הפעולות לגבי הפעילות שפוצלה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 מבוקר	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2009 בלתי מבוקר	
766,160	529,964	הכנסות ממכירת והשכרת נכסים
219,322	150,413	עלות המכירה וההשכרה
546,838	379,551	רווח גולמי
(142,685)	(39,731)	התאמת שווי הוגן, תוצאות מימוש נכסים
(26,399)	(4,176)	מניבים ואחרים, נטו
(28,797)	(22,739)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
12,417	127	הוצאות הנהלה וכלליות
63,913	13,756	שערוך התחייבות בגין אופציות צמודות מדד
(476,513)	(307,285)	בחברה מאוחדת
(598,064)	(360,048)	הכנסות מימון
(51,226)	19,503	הוצאות מימון
(21,980)	(9,692)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(73,206)	9,811	מסים על ההכנסה
		רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
(52,277)	4,779	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה מיוחס ל:
(20,929)	5,032	בעלי המניות של החברה
(73,206)	9,811	זכויות מיעוט

באור 15: - נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה (המשך)

## ב. פעילות שפוצלה - אלקטרה נדל"ן (המשך)

2. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות שפוצלה ושנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2009	
מבוקר	בלתי מבוקר	
92,222	62,586	שוטפת
(192,379)	(25,151)	השקעה
(66,334)	(38,485)	מימון

## ג. פעילות שהופסקה

1. בחודש ספטמבר 2008 נחתם הסכם למכירת מלוא ההחזקות באנרקו אנטרפרייז בע"מ (להלן - אנרקו), חברה בת בבעלות מלאה של חברה מאוחדת - אלקו התקנות ושירותים (1973) בע"מ (להלן בסעיף זה - החברה הבת) ל-VON ROLL HOLDINGS AG, שהינו תאגיד שוויצרי (להלן - הרוכש). בשלב הראשון, רכש הרוכש 80% ממניות אנרקו, בשלב השני, שהתבצע ביום 31 בדצמבר, 2009 הושלמה מכירת יתרת המניות (בכפוף לתנאים נוספים שהוגדרו בהסכם המכירה). כמו כן, במסגרת עסקת מכירת המניות כאמור לעיל, נחתם הסכם בדבר אי תחרות בין החברה לבין אנרקו לתקופה של 5 שנים ממועד השלמת העסקה האמורה (להלן - עסקת מכירת המניות).

הרווח נטו, בניכוי השפעת המס, ממימוש הפעילות שהופסקה בשנת 2008 הסתכם בסך של 79,149 אלפי ש"ח.

במסגרת עסקת מכירת המניות סוכם כי החברה הבת תהיה זכאית לתמורה נוספת של עד 10 מיליון דולר ארצות הברית, זאת בכפוף לעמידה ביעדי EBITDA בשנת 2009 של אנרקו, כהגדרתם בהסכם.

בחודש אוגוסט 2010 נחתם הסכם עם הרוכשת של חברת אנרקו בדבר שחרור כספים שהוחזקו בנאמנות, בהתאם להסכם, ובדבר סכום התמורה הנוספת נטו, וזאת בהתבסס על ה-EBITDA בשנת 2009 בניכוי הוצאות מסוימות כפי שסוכם בין הצדדים. כפועל יוצא מכך נכללה בשנת 2010 הכנסה נטו, לאחר השפעת המס בסך של 15,105 אלפי ש"ח.

באור 15: - נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה (המשך)

## ג. פעילות שהופסקה (המשך)

2. להלן נתונים על תוצאות הפעולות לגבי פעילות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 אלפי ש"ח	
155,445	הכנסות ממכירות
149,529	עלות המכירות
5,916	רווח גולמי
3,413	הוצאות מכירה ושיווק
5,220	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,717)	הפסד תפעולי
2,580	הכנסות מימון
(3,682)	הוצאות מימון
37	הכנסות אחרות
(3,782)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
520	מסים על ההכנסה - הטבת מס
(3,262)	הפסד מפעילות מופסקת
79,149	רווח ממימוש פעילות שהופסקה, נטו
75,887	רווח מפעילות שהופסקה, נטו

3. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות שהופסקה ושנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 אלפי ש"ח	
(22,733)	שוטפת
959	השקעה
33,680	מימון

## ד. פעילות שמומשה

בשנת 2008, החליטה בעלת הסמכות המתאימה לכך בחברה על מימוש בדרך של מכירה של פעילות החברה בתחום ייצור ציוד במסגרת מפעל מיזוג אוויר (להלן - המפעל) שהיה ברשות החברה. בחודש יוני 2009 חתמה החברה על מספר הסכמים למכירת המפעל, ביניהם הסכם עם חברה אחת. בשנת 2009 נכנסו ההסכמים לתוקף ובהתאם נכללו התוצאות ממכירת המפעל בשנה זו. תוצאות הפעילות והנתונים הכספיים המתייחסים לפעילות זו אינם מהותיים לחברה.

באור 16: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית נקוב	מטבע/בסיס הצמדה
2009	2010		
אלפי ש"ח		%	
2,972	932	4.6 - 5.5	לא צמוד
1,105	9		מט"ח
35,590	42,483	3.4 - 4.7	לא צמוד
90,361	60,109	3.1	דולר קנדי
30,963	24,921	6	אירו
63,878	21,315		
224,869	149,769		
22,603	23,108		
247,472	172,877		

מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים:  
משיכת יתר  
משיכת יתר  
הלוואות לזמן קצר  
הלוואות לזמן קצר (\*)  
הלוואות לזמן קצר  
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

חלויות שוטפות של אגרות חוב

(\*) הלוואה מיועדת לאלקטרה נדל"ן, ראה פרטים נוספים בבאור 1ב'(2)(ב).

ב. לגבי בטחונות, ראה באור 25ד' להלן.

באור 17: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
307,188	360,903
86,180	90,793
393,368	451,696
988	2,613

חובות פתוחים (1)  
שטרות והמחאות לפרעון

(1) כולל צדדים קשורים

החובות לספקים אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי ספקים הינו שוטף + 60.

באור 18: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
95,482	105,039
16,190	33,098
13,327	12,039
43,121	42,264
33,186	11,230
17,694	-
3,048	2,679
8,063	7,101
131	28
9,879	9,215
67,890	75,350
2,709	5,805
11,996	14,799
322,716	318,647

עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת  
הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות  
מקדמות מרוכשי דירות בפרויקט ייזום  
מוסדות ממשלתיים  
תמורה תלויה בגין רכישת חברות מאוחדות (ראה באור 9ד')  
התחייבות בגין פעילות שהופסקה (ראה באור 15ג')  
החברה האם  
הפרשה לאחרייות ומשפטיות (ראה באור 24)  
צדדים קשורים  
ריבית לשלם  
הוצאות לשלם  
חלויות שוטפות של התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
אחרים

באור 19: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים

א. ההרכב לפי בסיסי הצמדה:

31 בדצמבר		שיעור ריבית (נקוב *)
2009	2010	31 בדצמבר 2010
אלפי ש"ח		%
142,834	182,212	3.4 - 5.3
81,684	37,866	4.9 - 6.2
6,431	5,030	4.6 - 4.8
230,949	225,108	
(63,878)	(21,315)	
167,071	203,793	

שקלי לא צמוד  
שקלי צמוד למדד  
אירו ו/או בהצמדה לאירו

בניכוי - חלויות שוטפות

(\*) שיעור הריבית השנתית הנקובה זהה בקירוב לשיעור הריבית האפקטיבית.

ב. מועדי הפרעון:

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
63,878	21,315
40,098	25,783
35,565	49,807
35,534	53,739
36,235	31,638
19,639	42,826
167,071	203,793
230,949	225,108

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שניה  
שנה שלישית  
שנה רביעית  
שנה חמישית  
שנה שישית ואילך

ג. לגבי בטחונות, ראה באור 25ד'.

באור 20: - אגרות חוב

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
395,998	381,898
(1,175)	(976)
(22,603)	(23,108)
<u>372,220</u>	<u>357,814</u>

אגרות חוב (ראה ג' להלן)  
בניכוי - יתרת הוצאות הנפקה נדחות  
בניכוי - חלויות שוטפת

ב. מועדי הפרעון של אגרות החוב

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
22,603	23,108
22,603	54,360
53,302	54,359
53,302	31,259
244,188	218,812
(1,175)	(976)
<u>394,823</u>	<u>380,922</u>

שנה ראשונה - חלויות שוטפות  
שנה שנייה  
שנה שלישית  
שנה רביעית  
שנה חמישית ואילך  
יתרת הוצאות הנפקה נדחות

ג. מידע נוסף

- ביום 22 באוקטובר, 2003 ביצעה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב רגילות בסך של 140.5 מיליון ש"ח. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2003 ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.85%. אגרות החוב עומדות לפרעון ב-7 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 23 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2007 עד 2013 (כולל). אגרות החוב אינן משועבדות בשעבוד כלשהו. אגרות החוב דורגו על ידי חברת מעלות בדירוג של A וחברת מידרוג בדירוג של A1. ביום 12 במאי, 2010 אשררה מעלות את הדירוג A של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. תחזית הדירוג הינה שלילית ומושפעת מדירוג החברה האם, אלקו החזקות (ilA-/Negative), וזאת עקב הקשר בין החברות. ביום 14 בפברואר 2011 אישרה מדרוג מחדש את דירוג אגרות החוב סדרה ב' בדירוג של A1 באופק דירוג יציב.
- ביום 19 באפריל, 2007 ביצעה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב רגילות בלתי סחירות בסך כולל של 400 מיליון ש"ח למשקיעים מוסדיים (סדרה ג'). הריבית שנקבעה באגרות החוב הינה בשיעור של 4.7% לשנה, עוד נקבע כי כל זמן שאגרות החוב לא תהיינה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן - הבורסה), יתווסף לריבית השנתית שיעור של 0.3% (דהיינו 5% ריבית בשנה). ביום 14 במאי, 2007 אגרות החוב (סדרה ג') החלו להיסחר ברצף מוסדיים בבורסה. אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפרעון בעשרה תשלומים שנתיים שווים, ביום 22 בחודש אפריל של כל אחת מהשנים 2012 עד 2021 (כולל), החל מיום 22 באפריל, 2012 ועד יום 22 באפריל, 2021 (כולל). אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית כאמור לעיל, שתשולם פעמיים בשנה ביום 22 באוקטובר וביום 22 באפריל של כל שנה בעד התקופה של שישה החודשים שהסתיימה ביום האחרון שלפני אותו מועד, החל מיום 22 באוקטובר, 2007 ועד ליום 22 באפריל, 2021 (כולל). אגרות החוב (סדרה ג'), צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מרס 2007. ביום 14 בפברואר 2011 אישרה מדרוג מחדש את דירוג אגרות החוב סדרה ג' בדירוג של A1 באופק דירוג יציב.
- בשנים 2008 ו-2009, ביצעה החברה, לרבות באמצעות חברה בת, רכישה עצמית של 2,148 אלפי ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'), ו-165,683 אלפי ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בסכום כולל של כ-139,884 אלפי ש"ח. כתוצאה מהרכישות כאמור רשמה החברה בשנים 2008 ו-2009 רווח לפני מס של כ-38 מיליון ש"ח וכ-2.3 מיליון ש"ח, בהתאמה. ביום 6 בספטמבר, 2009 מכרה החברה הבת 39,057 אלפי ע.ג. של איגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בתמורה כוללת של כ-44.3 מיליון ש"ח, בהתאם נכללה במועד המאזן התחייבות, בגין איגרות החוב שנמכרו על ידי החברה הבת כאמור. אגרות החוב אשר נרכשו על ידי החברה, כ-126.6 מיליון ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ו-1,953 אלפי ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'), בוטלו עם רכישתן, והן נמחקו מהמסחר ברצף המוסדיים ולא תונפקנה מחדש על ידי החברה.

באור 21: - הלוואה למימון נדל"ן להשקעה בהקמה

31 בדצמבר		שיעור ריבית נקוב	א. ההרכב:
2009	2010	31 בדצמבר	
אלפי ש"ח		2009	
		%	
80,600	116,026	פריים + 0.5	מוסדות פיננסיים ותאגידים בנקאיים:
			שקלי לא צמוד לפרעון בשנת 2012

ב. בהתאם להסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם נדל"ן להשקעה המוחזק על ידי חברה מאוחדת סוכם כי התאגיד הבנקאי יעמיד לחברה מסגרת אשראי לפרויקט בכללותו (לפי חלק החברה המאוחדת - 25%) שלא תעלה על 550 מיליון ש"ח עד למועד סיומו המתוכנן של הפרויקט ולא יאוחר מיום 30 בספטמבר, 2012. האשראי הועמד באמצעות הלוואות לזמן קצר והנהלת החברה מעריכה כי סיום הפרויקט יהיה לאחר 40 חודשים ממועד תחילתו, קרי בשנת 2011.

ג. אמות מידה פיננסיות

בהמשך לאמור בבאור 14, בקשר עם הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי לפרויקט נקבע כי בגין מסגרת האשראי יועמד לתאגיד הבנקאי הבטוחות הבאות: (א) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום או שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות במקרקעין; (ב) לבנק תהיה זכות קיזוז ו/או זכות עיכוב לגבי כל הכספים שימצאו בבנק בכל זמן לזכות החברה המאוחדת הקשורה בהסכם, בהתאם לשיעור החזקתן בפרויקט (25%); (ג) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט, לרבות ציוד, מכונות, מלאי וחייבים וכל הזכויות בגין ובקשר עימם; (ד) שעבודים קבועים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הבנק על-פי חוזי רכישה וחוזי השכירות של היחידות והשטחים בפרויקט וכן חוזים עם קבלני משנה וספקים עיקריים; (ה) שעבוד בדרגה ראשונה על כל זכויות הבנק לקבלת סכומים אשר מגיעים לו בקשר עם הפרויקט ממנהל מס ערך מוסף.

בנוסף התחייבה החברה בפני הבנק כאמור: (א) התחייבות כי ההון העצמי של חברה מאוחדת ביחד עם הלוואת החברה לא יפחתו מסך של כ-200 מיליון ש"ח. (ב) התחייבות כי החברה לא תמשיך מהחברה המאוחדת כל סכום מרווחיה או מהונה העצמי, מעבר לדמי ניהול המזכרים בבאור 25 ב' (1), למעט דיבידנדים שחלוקתם בהתאם לדין לא תוגבל.

למועד הדוח החברה המאוחדת עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות, כאמור לעיל.

באור 22: - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

31 בדצמבר		א. ההרכב:
2009	2010	
אלפי ש"ח		
13,495	25,616	תמורה תלויה בגין רכישת חברות מאוחדות (ראה באור 9ד')
8,815	6,677	פקדונות מדיירים וקרן לחידוש ציוד, נטו
3,232	1,930	התחייבות בגין חכירה מימונית
4,167	3,829	אחרים
29,709	38,052	
(2,709)	(5,805)	בניכוי חלויות שוטפות
27,000	32,247	

ב. הרכב לפי בסיסי הצמדה:

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
202	123	אירו ו/או בהצמדה אליו
6,729	4,686	בהצמדה למדד
20,069	27,438	ללא הצמדה
27,000	32,247	

באור 23: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר, הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח ארוך:

א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הטבה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית הטבה מוגדרת או כתוכנית הפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

חישוב ההתחייבות מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ב. תוכניות הפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג-1963, על פיו הפקדותיה השוטפות בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות הפקדה מוגדרת. בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2010, 2009 ו-2008 רשמה החברה הוצאות בגין תוכנית הפקדה מוגדרת של כ- 11,646 אלפי ש"ח, כ- 11,346 אלפי ש"ח וכ- 10,568 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ג. תוכנית הטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכנית הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

1. הוצאות שנזקפו לדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
6,552	7,558	7,780	עלות שירות שוטף
4,493	4,165	4,721	הוצאות הריבית בגין ההתחייבות להטבות
(3,351)	(1,342)	(1,743)	תשואה צפויה על נכסי התוכנית
974	237	97	הפסד אקטוארי, נטו שהוכר השנה
<u>8,668</u>	<u>10,618</u>	<u>10,855</u>	סך הוצאות בגין הטבות לעובדים

בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2010, 2009 ו-2008 רשמה החברה תשואה בפועל בגין נכסי התוכניות של כ- 1,685 אלפי ש"ח, כ- 4,412 אלפי ש"ח וכ- 3,381 אלפי ש"ח, בהתאמה.

2. התחייבויות (נכסי) התוכנית, נטו

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
91,619	96,701	התחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת
(58,441)	(63,142)	שווי הוגן של נכסי התוכנית
(174)	837	רווח (הפסד) אקטוארי, נטו שטרם הוכר
<u>33,004</u>	<u>34,396</u>	סך התחייבות, נטו

באור 23: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תוכנית הטבה מוגדרת (המשך)

3. התנועה בערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

2009	2010	
אלפי ש"ח		
88,902	91,619	התחייבות ליום 1 בינואר
5,392	-	חברות שאוחדו לראשונה
(7,052)	(881)	חברה שאיחודה הופסק והעברה לנכסים המוחזקים למכירה
4,165	4,721	הוצאות ריבית
7,558	7,780	עלות שירות שוטף
(8,463)	(5,916)	הטבות ששולמו
1,117	(622)	הפסד (רווח) אקטוארי, נטו
<u>91,619</u>	<u>96,701</u>	התחייבות ליום 31 בדצמבר

4. נכסי התוכנית

א) נכסי התוכניות כוללים נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות לעובד לזמן ארוך וכן פוליסות ביטוח מתאימות.

ב) התנועה בשווי ההוגן של נכסי התוכנית

2009	2010	
אלפי ש"ח		
43,779	49,425	נכסי התוכנית ליום 1 בינואר
3,737	-	חברות שאוחדו לראשונה
(4,465)	(707)	חברה שאיחודה הופסק והעברה לנכסים המוחזקים למכירה
1,666	1,743	תשואה צפויה
4,723	6,527	הפקדות לתוכנית על ידי המעביד
(4,757)	(3,336)	הטבות ששולמו
4,742	(58)	רווחים (הפסדים) אקטואריים, נטו
<u>49,425</u>	<u>53,594</u>	שווי הוגן של נכסי התוכנית ליום 31 בדצמבר
<u>9,016</u>	<u>9,548</u>	בתוספת יעודה לפיצויים
<u>58,441</u>	<u>63,142</u>	שווי הוגן של נכסי התוכנית ליום 31 בדצמבר לרבות יעודה לפיצויים

5. ההנחות האקטואריות ששימשו בחישוב

31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
%			
2.8-5.4	4.08-5.73	4.08 - 8.3	(1) שיעור ההיוון של התחייבויות התוכנית
2.8-6.7	2.66-7.32	2.66 - 15.3	(2) שיעור עליית שכר צפויה
3.55-6.35	2.77-5.37	4.44 - 5.44	שיעור התשואה הצפויה על נכסי התוכנית

(1) שיעור ההיוון העיקרי הינו 4.08% - 5.73%

(2) שיעור עליית השכר הצפוי העיקרי הינו 2.66% - 7.32%

באור 24: - הפרשות

הפרשה לאחריות ולבדק (1)	תביעות משפטיות (2) אלפי ש"ח	סה"כ (*)	
1,870	6,193	8,063	יתרה ליום 1 בינואר, 2010
-	529	529	סכומים שנוצרו במשך השנה
(30)	(674)	(704)	סכומים ששולמו
-	(787)	(787)	סכומים שלא נוצלו ובוטלו
<u>1,840</u>	<u>5,261</u>	<u>7,101</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010

(\*) נכללות במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

(1) הפרשה לאחריות ולבדק

הקבוצה אחראית לטיב הביצוע של העבודות שבוצעו על ידה או מוצרים שסיפקה, בדרך כלל, עד תום שנה ממועד סיומן. הפרשה לבדק מחושבת בעיקר בשיעור של 1.5% מהיקף ההכנסות על עבודות בניה למגורים ובשיעור של 0.75% - 2.5% מהיקף ההכנסות על עבודות בניה שאינן למגורים. עם זאת, בפרויקטים מסוימים נקבע שיעור הפרשות אחר וזאת בהתבסס על הערכות הנדסיות ספציפיות לפרויקט. לדעת הנהלת הקבוצה ועל סמך נסיון העבר, ההפרשה לתיקונים בתקופת האחריות והבדק הכלולה בדוחות הכספיים מספיקה לביצוע העבודות שתידרשנה, במקרה של תביעה, למימוש האחריות והבדק.

(2) תביעה משפטית

הפרשה לתביעות משפטיות נכללת במסגרת ההתחייבויות השוטפות (בסעיף זכאים ויתרות זכות), ראה באור 25א' להלן.

באור 25: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. תביעות משפטיות

- נגד החברה וחברות מאוחדות שלה הוגשו תביעות בסך כולל של כ-27 מיליון ש"ח. הנהלת החברה מעריכה, על בסיס חוות דעת יועציה המשפטיים וכיסוי הביטוח הקיימים, כי סיכויי מימושו של התביעות האמורות מועטים ולא תנבענה לחברות הקבוצה עלויות משמעותיות בגין תוצאותיהן, מעבר להפרשה בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח שנכללה בגין בדוחות הכספיים.
- נגד חברה מאוחדת הוגשו תביעות אחרות בבתי משפט מצד לקוחות בעיקר בגין ליקויי בניה, ומצד ספקים לקבלת תמורה עבור שירותים שלטענתם ניתנו לחברה המאוחדת. היקפן של התביעות האמורות מסתכם לכ-11 מיליון ש"ח. הנהלת החברה המאוחדת מעריכה, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, שלא יבצעו לחברה המאוחדת עלויות משמעותיות בגין תוצאותיהן מעבר להפרשה שנכללה בגין בדוחות הכספיים.
- כנגד חברה מאוחדת ושותפיה הוגשה תביעה כספית בסך של 7.6 מיליון ש"ח על ידי קבלן משנה בגין עבודות שביצעה בפרויקט של המיזם המשותף שבו החברה המאוחדת שותפה בשיעור של 50%. מעיון בכתב התביעה עולה כי על פני הדברים הסכומים הנתבעים בה מופרזים מאוד, גם לשיטתה של התובעת עצמה. הוגשה בקשה לחיוב התובעת בהפקדת ערבות להוצאות, שנדחתה. דיון ראשון בתביעה נקבע לחודש נובמבר 2010, אך לא התקיים מאחר והושגה הסכמה עקרונית לפנות להליך של גישור. בפועל טרם נבחר מגשר והליך הגישור לא החל.
- בשנת 2008 הוגשה תביעה על ידי מזמין עבודה מסוים נגד חברה מאוחדת על סך של כ-29 מיליון ש"ח בטענה לנזקים כתוצאה מעיכוב בהשלמת פרויקט אשר ביצעה החברה המאוחדת וכן בגין ביצוע עבודות לקויים בפרויקט. התביעה האמורה הוגשה כנגד תביעה שהגישה החברה המאוחדת במהלך שנת 2007 נגד אותו מזמין עבודה על סך של כ-9 מיליון ש"ח בשל חשבונות אשר טרם שולמו לחברה המאוחדת בעבור עבודות שביצעה. הנהלת החברה המאוחדת מעריכה בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים כי סיכויי התביעה שכנגד הינם נמוכים ועל כן לא כללה הפרשה בדוחותיה הכספיים בגין ההליך האמור.

באור 25: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות

1. במסגרת הסדר כולל בקבוצת אלקו, מעניקה אלקו לקבוצה שירותי ניהול הכוללים, בין היתר, חברות קבועה של דירקטורים מטעם אלקו בדירקטוריון החברה, כאשר אחד מהדירקטורים מטעם אלקו מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה ומלווה את מנכ"ל החברה באופן שוטף במגוון תחומים ובכלל זה בהתוויית מדיניות החברה. כמו כן מעניקה אלקו לקבוצה באמצעות מנהליה ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי הכולל: איתור הזדמנויות עסקיות עבור הקבוצה, השתתפות פעילה בדיוני האסטרטגיה של הקבוצה, מתן שירותי פיתוח עסקים, ומתן שירותי מזכירות חברה, ביקורת פנים, חשבונאות וכספים וכיוצ"ב. תמורת שירותי הניהול, משלמת החברה, דמי ניהול בשיעור של 6.5% מהרווח השנתי של החברה במאוחד, בנטרול רווחי או הפסדי הון, לפני מס. דמי הניהול משולמים רק אם קיים רווח כאמור ולא נקבע סכום מינימאלי של דמי ניהול.  
 התמורה עבור כל השירותים שלעיל כלולה בדמי הניהול שמשלמת החברה לאלקו, והחברה אינה נושאת בתשלומים נוספים כלשהם - למעט החזר הוצאות ספציפיות שהוצאו על ידי אלקו וניתנות לייחוס במישרין לחברה (סך הכספים המשולמים לאלקו בגין החזר הוצאות כאמור, אינו מהותי).
2. על פי הסכם ההעסקה של מנכ"ל החברה מחודש ינואר 2006, יהיה זכאי המנכ"ל בנוסף למשכורתו, למענק בשיעור של 2.75% מהרווח השנתי לפני מס של החברה, כפי שייקבע על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים והמאוחדים של החברה, ולפני תוצאות פעילויות מופסקות ורווחים או הפסדים הוניים אחרים של החברה, כמפורט בהסכם ההעסקה. בנוסף לאמור אישר דירקטוריון החברה ביום 5 בינואר 2009 מענק מיוחד לשנת 2008, בסך של 1,230 אלפי ש"ח בגין מכירת אנרקו. מתן המענק המיוחד אושר על ידי ועדת הביקורת ביום 1 ביולי 2010.  
 במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה את שכרו החודשי של המנכ"ל לסך של **120** אלפי ש"ח.
3. בחודש יולי 2010 חתמה החברה על הסכם למכירת מחצית מזכויותיה בשותפות העוסקת במיזם אנרגיה שאובה בצפון הארץ לאורתם סהר הנדסה בע"מ. לאחר מכירת חלקה מחזיקה החברה בשיעור של 25% מהזכויות בשותפות. בתקופת הדוח הושלמו התנאים המתלים להסכם והחברה הכירה בהכנסה ממימוש זכויות בפרויקט זכיינות בסך של כ-2,775 אלפי ש"ח.
4. החברה ואלקטרה מוצרי צריכה בע"מ (להלן - אלקטרה מצ"ר) קשורות ביניהן בהסכם על פיו שוכרת החברה מאלקטרה מצ"ר קרקע החכורה על ידה, ובמקביל משכירה החברה לאלקטרה מצ"ר תוספות בניה והתאמות במושכר שהוקמו על ידה, לתקופה לא קצובה, תמורת דמי שכירות שנתיים נטו בסך של 1,424 אלפי ש"ח. אלקטרה מצ"ר רשאית לדרוש מהחברה לפנות את המושכר וזאת אם פינוי כאמור יידרש על פי שיקול דעתה. במקרה כזה, ינהלו הצדדים משא ומתן בדבר פיצוי שיינתן לחברה על ידי אלקטרה מצ"ר. אם פינוי המושכר ייכפה על אלקטרה מצ"ר תפנה החברה את המושכר ללא זכות לקבלת פיצוי. בתקופת הדוח אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית הסכם לפינוי פינתה החברה נכס אשר היא שכרה מאלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ בתמורה לסך של כ-6.7 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על חוות דעת של שני שמאים מומחים בלתי תלויים שמונו על ידי הצדדים.
5. זכויות חכירה מהוונות של קרקע ממנינה לקרקע ישראל:
- זכויות חכירה מהוונות של קרקע ממנינה לקרקע ישראל על שטח של כ-1,300 מ"ר בבאר שבע עליו ממוקמים חלק ממבני הקבוצה. תקופת החכירה מסתיימת בשנת 2028.
6. הסכמי ניהול של חברה מאוחדת, נכסי אריאל בע"מ (להלן - החברה המאוחדת):
  - (א) חלק מהסכמי ניהול החברות המאוחדות של חברה מאוחדת קשורות בהסכמים (להלן - הסכמי הניהול) עם יזמים לפיהם הן מקבלות על עצמן את ניהול הביצוע של מתן שירותי אחזקה וניהול בפרויקטים המנוהלים על ידן. הכנסות חברות אלו נובעות מתשלומי דיירים לתשלומי דמי ניהול ואחזקת הבניינים.  
 הסכמי הניהול הינם לתקופה קצובה ומוארכים אוטומטית לתקופות נוספות אלא אם כן הודיע מי מהצדדים למשנהו מראש, על פי הקבוע בהסכם, על רצונו שלא להאריך את תקופת החוזה הראשונה או את תקופת החוזה המוארכת.
  - (ב) בחלק מהסכמי הניהול נקבע כי על חלק מהחברות המאוחדות של החברה המאוחדת להפקיד בידי נאמן שטרי העברת מניות חתומים. הנאמן יפעל במניות ו/או בזכויות הנובעות מהן, לרבות העברתן לאחר בהתאם להתחייבות בלתי חוזרת שהסכימו הצדדים במסגרת ההסכם ביניהם. במקרים מסוימים נדרשת הסכמת היזם לביצוע העברת מניות.
  - (ג) חלק מהחברות המאוחדות של החברה המאוחדת קשורות בהסכמי ניהול חנוניים עם יזמים לפיהם מקבלות על עצמן את הביצוע והתפעול של שירותי הניהול והאחזקה של החנוניים. על פי הסכמים אלו משלם היזם דמי ניהול לחברות בנות של החברה המאוחדת עבור מתן השירותים הנ"ל ויתרת הרווח מהווה את חלקו של היזם בהכנסות.

באור 25: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים - (המשך)

ב. התקשרויות - (המשך)

7. לקבוצה הסכמי חכירה תפעוליים על כלי רכב מסחריים וצידוד לתקופה ממוצעת של 3-5 שנים, ללא אופציית הארכה בחוזה, כמו כן, לקבוצה הסכמי חכירה מסחריים על נדל"ן שברשותה, המשמשים כבנייני משרדים, מחסנים ומפעל ייצור. חכירות אלו בעלות אורך חיים ממוצע של 1-5 שנים. תשלומי החכירה המינימאליים העתידיים לשלם ליום 31 בדצמבר, 2010 הינם:

אלפי ש"ח	שנה ראשונה
12,209	שנה שנייה עד חמישית
22,588	שנה חמישית ואילך
5,596	
40,393	

8. כחלק מהחשיפה לציבור של המותג אלקטרה סוכם בין החברה ובין אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ ואלקטרה נדל"ן כי הן תשתתפנה במתן החסות אשר ניתנה על ידי קבוצת אלקו לקבוצת הכדורסל של מכבי אלקטרה תל אביב. חלקה של החברה בתשלום החסות מהווה 25% מעלות החסות. התמורה עבור ההשתתפות נקבעה בהתאם להערכת התועלת מהחשיפה לחברות המשתתפות בעלות החסות. במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת 2009 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את ההתקשרות.

ג. ערבויות

ליום 31 בדצמבר, 2010 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

אלפי ש"ח	
236,955	ערבויות לחברות מאוחדות (1) (2)
38,340	ערבויות לחברות כלולות (3)
17,800	ערבויות לעסקאות משותפות (4)
2,381	ערבויות לאחרים

1. החברה וחברות בנות העמידו ערבויות כלפי צדדים שלישיים (לרבות תאגידי בנקאיים) להבטחת התחייבויותיהן של חברות מוחזקות (לרבות בגין קו אשראי מתאגיד בנקאי) בסך של 236.9 מיליוני ש"ח.

2. חברה בת (נכסי אריאל בע"מ) ערבה בערבות בלתי מוגבלת בסכום לתאגיד בנקאי על פי תנאי כתב הערבות בגין התחייבויות לתאגיד הבנקאי של חברה מאוחדת. ליום 31 בדצמבר, 2010 לא קיימות התחייבויות של החברה המאוחדת לתאגיד הבנקאי.

3. חברה כלולה חתמה הסכם עם צד ג' (חברה בפירוק) במסגרתו ניתנה לחברה הכלולה זכות שימוש בשטח המצוי בחזקתו של אותו צד ג'. בהתאם להסכם הנ"ל החברה הכלולה תשא בחבות בלעדית בגין כל פגיעה גופנית או נזק לרכוש וכן הפסד כלשהו אשר עלול להיגרם לכל מאן דהו. להבטחת חבות זו חתמו שלושת בעלי המניות של החברה הכלולה (לרבות חברה בת) על כתב ערבות כלפי אותו צד ג' עד לגובה של 10 מיליון דולר ארה"ב יחד ולחוד, על מנת להבטיח כיסוי. במקרה של תביעה כאמור, ביטחה החברה הכלולה את עצמה בביטוח כלפי צד שלישי עד לגובה 10 מיליון דולר ארה"ב.

חברה בת ערבה כלפי בנק בגין 33% מקו אשראי של חברה כלולה שהועמד על ידי הבנק לחברה הכלולה. חלק החברה בגין סכום הערבות שנוצל הינו כ-1.5 מיליון ש"ח.

חברה בת ערבה כלפי בנק בגין קו אשראי של חברה כלולה. חלק החברה בסך הערבות הינו כ-1.35 מיליון ש"ח.

4. חברה בת ערבה לבנקים של מיזמים משותפים בהם היא שותפה עד לגובה ניצול קו אשראי של המיזמים המשותפים. הערבות הינה בהתאם לשיעור החזקה של החברה הבת במיזמים המשותפים ונכון ליום 31 בדצמבר, 2010 הינו בסך של כ-17.8 מיליון ש"ח.

5. החברה וחברות בנות שלה המציאו להבטחת ביצוע וטיב העבודות, מקדמות שהתקבלו ותשלומים לספקים, ערבויות בנקאיות ומכתבי אשראי בסכום כולל של כ-750 מיליוני ש"ח.

באור 25: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים - (המשך)

ד. שעבודים

1. להבטחת התחייבויותיהן (לרבות התחייבויות בגין ערבויות והתחייבויות לעמידה בהסכמי ניהול) של חברות מאוחדות של החברה לבנקים ולתאגידים אחרים, רשמו החברות המאוחדות שלה שעבודים שוטפים, ללא הגבלה בסכום, על נכסיהן וזכויותיהן מכל מין וסוג שהוא שיש להן או שיהיה להן בעתיד, שעבודים קבועים על כלי רכב, ממסרים מכל מין וסוג שהוא המופקדים בבנקים ועל זכויות לקבלת כספים ממזמיני עבודות, הון מניות ומוניטין, משכנתא ראשונה בדרגה על קרקעות ומבנים בישראל ובחו"ל בבעלות חברות מאוחדות, ללא הגבלה בסכום ו/או בזמן.

31 בדצמבר		<u>התחייבויות מובטחות במאזן</u>	
2010			
אלפי ש"ח			
51,810		אשראי לזמן קצר מבנקים	
140,339		אשראי לזמן ארוך מבנקים (כולל חלויות שוטפות)	
226,789		ערבויות בנקאיות (*)	

(\*) ערבויות בעיקרן, ניתנו בגין טיב ביצוע פרויקטים והבטחת מקדמות מלקוחות.

2. החברה התחייבה כלפי בנקים המעניקים לה מסגרות אשראי מעת לעת של כ-608 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010 (כ-526.1 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009) שלא ליצור שעבוד צף כללי (Negative Pledge) על רכוש ונכסיה.

3. להבטחת אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של 141 מליון ש"ח במסגרת ליווי ומימון לפרויקטים בביצוע, שועבדו לטובת בנקים על ידי הקבוצה מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה.

4. בהתאם לדיני חוק מקומיים ברוסיה, החלים על חברה מאוחדת באיחוד יחסי הפועלת בסנט פטרסבורג שברוסיה (להלן - החברה הרוסית) נקבע, כי החל מהשנה השנייה לפעילות כל חברה רוסית ובכל שנה לאחר מכן, ערך הנכסים נטו של כל חברה רוסית לא יהיה נמוך מההון שהושקע בחברה הרוסית על ידי מייסדיה (Charter Capital). במקרה וערך הנכסים נטו יורד מתחת להון המושקע המינימאלי הקבוע בחוק ו/או הופך לשלילי, על החברה הרוסית להתפרק מרצון. במידה והחברה הרוסית אינה מתפרקת מרצונה, הממשל המקומי יכול לדרוש את פירוק החברה הרוסית, זאת בכפוף לצו בית משפט שיוזר זאת. למועד המאזן, לחברה הרוסית קיים הון עצמי שלילי, העונה על המפורט לעיל. עם זאת, להערכת הנהלת החברה הרוסית, המתבססת בין היתר על עמדת יועציה המשפטיים, הון עצמי שלילי כשלעצמו אינו מחייב פירוק מיידי ויש לראותו כסימן להרעה במצב הכספי של החברה הרוסית, הדורש נקיטת צעדים רלוונטיים. בהקשר זה, הנהלת החברה הרוסית מאמינה כי ניתן להקטין את הסיכויים לפירוק החברה הרוסית על ידי נקיטת צעדים לשיפור מצבה הכספי, כקבוע בדיני החוק המקומיים ברוסיה.

5. ראה בנוסף באור 21ג' בדבר אמות מידה פיננסיות.

באור 26: - הון

א. ההרכב:

מונפק ונפרע		רשום		מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א *
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	2009	2010	
<u>מספר המניות</u>				
3,598,185	3,655,243	5,000,000	5,000,000	

כולל מניות המוחזקות על ידי החברה (ב')

(\*) כל המניות רשומות על שם ורשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. ביום 23 באפריל, 2007 העבירה אלקו התקנות ושירותים (1973) בע"מ לידי החברה, בעסקה מחוץ לבורסה, ללא תמורה, 121,086 מניות רגילות של החברה. העברת המניות בוצעה במסגרת אישור מקדמי שניתן מרשות המסים על פי הוראות סעיף 104(ג) לפקודת מס הכנסה. במסגרת האישור נקבע, בין היתר, כי המניות תוחזקנה על ידי החברה כמניות רדומות והיא לא תמכור אותן, אלא אם יוסכם אחרת עם רשויות המס בעתיד.

באור 26: - הון (המשך)

ג. ביום 28 באוקטובר, 2009 החליט דירקטוריון החברה על הקצאה פרטית של מניות, במסגרתה הוקצו 197,048 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. (להלן - המניות המוקצות) למספר משקיעים מסווגים (להלן - הניצעים).

ההקצאה האמורה מהווה הצעה פרטית מהותית בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000. פרטי ההקצאה הינם כדלקמן:

(1) המניות המוקצות מהוות כ-5.48% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ-5.67% מזכויות ההצבעה בחברה לאחר ההקצאה. המניות המוקצות מהוות כ-5.36% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ-5.55% מזכויות ההצבעה בחברה לאחר ההקצאה בדילול מלא.

(2) ביום 4 בנובמבר, 2009 בוצעה ההקצאה בתמורה למחיר של 320 ש"ח למניה (להלן - התמורה למניה). סך כל התמורה שקיבלה החברה בגין ההקצאה (ברוטו) הינו 63.1 מיליוני ש"ח, כאשר התמורה נקבעה על-פי משא ומתן שנערך בין הצדדים ובהתחשב במחירי השוק במהלך היום שקדם להנפקה (התמורה למניה מהווה כ-98% ממחיר הסגירה של המניה בבורסה ביום שקדם לדיווח זה).

ביום 9 בנובמבר, 2009 נתקבל אישור הבורסה לניירות ערך לרישום המניות המוקצות למסחר.

ד. דיבידנדים

(1) ביום 26 באוגוסט, 2010 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליון ש"ח (כ-11.33 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש ספטמבר, 2010.

(2) ביום 29 במרס, 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-35 מיליון ש"ח (כ-10.67 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל, 2009.

ה. תשלום מבוסס מניות

1. תשלום מבוסס מניות למנכ"ל החברה

א. בהתאם לתוכנית הקצאת כתבי אופציה, שאושרה על-ידי הדירקטוריון ביום 5 בינואר, 2006, מחזיק מנכ"ל החברה, באמצעות נאמן, ב-400 כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א בכמות שתחושב על-פי נוסחה שנקבעה, ובמועדים שנקבעו, החל מתום שנתיים ועד לתום 5 שנים ממועד ההקצאה. כמות המניות שתוקצה, תהיה בהתאם לסכום הטבה הכספית הנגזר מתנאי התוכנית והמחושב בשיעור של 2.68% מהפער בין שווי החברה בניטרול החזקותיה באלקטרה נדל"ן, סך של 375 מיליוני ש"ח, כפי שנקבע במועד הענקת התוכנית (להלן - שווי החברה הבסיסי), לשווי החברה בניטרול החזקותיה באלקטרה נדל"ן למועד המימוש. ההקצאה בוצעה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 במסלול רווח הון. שווי כתבי האופציה נכון למועד אישור התוכנית, על-פי נוסחת בלק אנד שולס, הסתכם לכ-2.7 מיליון ש"ח (מתוכו נזקף לדוח הרווח וההפסד בכל אחת מהשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2010, 2009 ו-2008 סך של כ-135 אלפי ש"ח, כ-304 אלפי ש"ח וכ-529 אלפי ש"ח, בהתאמה). הערך הכלכלי של כתבי האופציה חושב בהתבסס על שווי חברה בניטרול החזקות באלקטרה נדל"ן בסך של 375 מיליוני ש"ח המהווה את הבסיס לתוספת המימוש, סטיית תקן שנתית בשיעור של 30%, שיעור היוון שנתי של 4%, תשואת דיבידנד שנתי צפוי של כ-1.5%, אורך חיים ממוצע צפוי של כ-3.5 שנים ומחיר מניה של 397 ש"ח. בתקופת הדוח מומשו 300 כתבי אופציה על-ידי המנכ"ל כנגד הקצאה של 45,244 מניות של החברה. ביום 6 בפברואר, 2011 מימש מנכ"ל החברה את יתרת 100 כתבי האופציה שהוענקו לו במסגרת תוכנית האופציות ל-17,253 מניות רגילות של החברה.

ב. ביום 5 בינואר, 2006 אישר דירקטוריון החברה הענקת הלוואה למנכ"ל החברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח לרכישת 5,000 מניות של החברה המוחזקות בנאמנות על-פי ההסכם (להלן - מניות ההסכם). הלוואה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%, ועומדת לפרעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש ינואר 2007 עד ינואר 2010 (להלן - סכום הפרעון). כל סכום פרעון יבוצע בדרך של מענק אשר המנכ"ל יהא זכאי לו (בכל מועד פרעון), בסכום השווה לסכום הפרעון. המסים החלים בגין המענק יחולו על החברה ויגולמו לשכרו של המנכ"ל. כנגד פרעון של כל סכום פרעון יהיה המנכ"ל זכאי לקבל מניות ממניות ההסכם, ב-4 מנות שוות. במקור נקבע כי אם עבודתו של המנכ"ל תגיע לידי סיום מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת הלוואה, תעמוד יתרת הלוואה לפרעון מיידי, בדרך של העברת יתרת המניות שבידי הנאמן לחברה. למועד אישור הדוחות הכספיים כל סכום הלוואה האמור הומר למענק.

שווי ההטבה הכולל (למועד ההענקה) בגין מניות ההסכם מסתכם בכ-3,755 אלפי ש"ח אשר נזקף כהוצאה בשנים קודמות (2009 - 380 אלפי ש"ח, 2008 - סך של 576 אלפי ש"ח).

באור 26: הון (המשך)

ה. תשלום מבוסס מניות (המשך)

1. תשלום מבוסס מניות למנכ"ל החברה (המשך)

ג. במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה הענקת הלוואה למנכ"ל החברה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח לרכישת מניות של החברה המוחזקות בגאמנות על פי ההסכם (להלן - מניות ההסכם). הלוואה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% ועומדת לפרעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים החל ממוחצית חודש מרס 2012 ועד למוחצית חודש מרס 2015 (להלן - סכום הפרעון). כל סכום פרעון יבוצע בדרך של מענק אשר המנכ"ל יאזכאי לו (בכל מועד פרעון), בסכום השווה לסכום הפרעון. המסים החלים בגין המענק יחולו על החברה ויגולמו לשכרו של המנכ"ל. כנגד פרעון של כל סכום פרעון, יהיה המנכ"ל זכאי לקבל מניות ממניות ההסכם, ב-4 מנות שוות. אם עבודתו של המנכ"ל תגיע לידי סיום מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת הלוואה, תעמוד יתרת הלוואה לפרעון מיידי, בדרך של העברת יתרת המניות שבידי הנאמן לחברה.

ד. במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאת כתבי אופציה למנכ"ל החברה (להלן - התוכנית), לפיה יוקצו למנכ"ל, ללא תמורה, 70,673 כתבי אופציה בלתי סחירים בחברה, הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. ההקצאה תבוצע על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, במסלול רווח הון עם נאמן. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בארבע מנות שנתיות שוות, בכפוף לקיום יחסי עובד-מעביד, החל מתום שנה ממועד הקצאת האופציות ועד לתום ארבע שנים מהמועד הנ"ל, בהתאמה. מחיר המימוש לכל כתב אופציה נקבע לסך של 419.5 ש"ח, על פי מחיר המניה ליום 7 בפברואר 2011. מחיר המימוש צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2010 (שהיה ידוע ביום 15 בינואר, 2011).

על פי תנאי התוכנית, כנגד מימוש כתבי אופציה יוקצו למנכ"ל החברה מניות בכמות אשר שווי השוק הכולל שלהן יהיה שווה לסכום ההטבה הכספי שיחושב על פי ההפרש שבין מחיר המימוש ל"שער המניה העתידי" כהגדרתו בתוכנית (מנגנון Cashless Transaction), וזאת בתמורה לתשלום ערך הנקוב. שווי כתבי האופציה, למועד אישור התוכנית על פי נוסחת המודל הבינומי המשולב, מסתכם בכ-7.3 מיליון ש"ח וחושב בהתבסס על סטיית תקן שנתית בשיעור של 29.2%, שיעור היוון שנתי של 1.43%, תשואת דיבידנד שנתית צפויה בגין המניה של 0% (קיים מנגנון התאמה מלא לדיבידנד שיחולק) ואורך חיים ממוצע צפוי לתוכנית של 5.25 שנים. ההקצאה מותנית בהגשת תוכנית האופציות לאישור רשויות המס ותעשה בפועל בחלוף לפחות 30 יום מיום הגשת התוכנית לרשויות המס.

ה. לגבי תוכנית להקצאת כתבי אופציה בשתי חברות בנות למנכ"ל החברה ראה באור 26ה'(3)(ב).

2. תשלום מבוסס מניות למנהלים בחברה

א. ביום 29 במרס 2007 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאת כתבי אופציה למנהלים בחברה (להלן - התוכנית והניצעים, בהתאמה), לפיה יוקצו לניצעים בתנאים שונים ללא תמורה 76,600 כתבי אופציה בלתי סחירים בחברה הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. ההקצאה תבוצע על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 במסלול רווח הון עם נאמן. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בארבע מנות שנתיות, בכפוף לקיום יחסי עובד-מעביד, החל מתום שנתיים ממועד הקצאת כתבי האופציה ועד לתום 5 שנים מהמועד הנ"ל, בהתאמה.

מחיר המימוש לכל כתב אופציה נקבע לסך של 212.65 ש"ח, על פי מחיר המניה ליום 1 בינואר, 2007 בניכוי מחיר המגולם בערך המניה בגין ההחזקה באלקטרה נדל"ן לאותו מועד ובניכוי 15% (להלן - מחיר המימוש). מחיר המימוש צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2006. על פי תנאי התוכנית, כנגד מימוש כתבי אופציה יוקצו לניצעים מניות בכמות אשר שווי השוק הכולל שלהן יהיה שווה לסכום ההטבה הכספי שיחושב על פי ההפרש שבין מחיר המימוש ל"שער המניה העתידי" כהגדרתו בתוכנית, אשר יחושב אף הוא בניכוי מחיר המגולם בערך המניה בגין ההחזקה במניית אלקטרה נדל"ן באותו מועד (מנגנון Cashless Transaction), וזאת בתמורה לתשלום ערך הנקוב. שווי כתבי האופציה, למועד אישור התוכנית על פי נוסחת המודל הבינומי המשולב, מסתכם בכ-7 מיליון ש"ח וחושב בהתבסס על סטיית תקן שנתית בשיעור של 29%, שיעור היוון שנתי של 3.3%, תשואת דיבידנד שנתית צפויה בגין המניה של 1.5% ואורך חיים ממוצע צפוי לתוכנית של 3.5 שנים.

עד למועד הדוח הכספי פקעו 12,256 כתבי אופציה ומומשו על ידי מנהלים 31,406 כתבי אופציה כנגד הקצאה של 12,492 מניות של החברה.

באור 26: - הון (המשך)

ה. תשלום מבוסס מניות (המשך)2. תשלום מבוסס מניות למנהלים בחברה (המשך)

ב. ביום 22 ביוני 2010 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאת כתבי אופציה לשישה מנהלים בכירים באלקטרה (להלן - הניצעים והתכנית, בהתאמה), לפיה יוקצו לניצעים ללא תמורה 27,576 כתבי אופציה בלתי סחירים בחברה הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב של החברה. ההקצאה תבוצע לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 במסלול רווח הון עם נאמן. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בארבע מנות שנתיות שוות, בכפוף לקיום יחסי עובד מעביד, החל מתום שנתיים ממועד הקצאת כתבי האופציה ועד לתום 5 שנים ו-90 יום מהמועד הנ"ל. מחיר המימוש לכל כתב אופציה נקבע לסך של 335.49 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2010.

על פי תנאי התכנית, כנגד מימוש כתבי אופציה יוקצו לניצע מניות בכמות אשר שווי השוק הכולל שלהן יהיה שווה לסכום ההטבה הכספי שיחושב על פי ההפרש שבין מחיר המימוש ל"מחיר המניה העתידי" כהגדרתו בתכנית, וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. שווי כתבי האופציה, למועד אישור התכנית על פי נוסחת המודל הבינומי המשולב, מסתכם בכ-3.8 מליון ש"ח, וחושב בהתבסס על סטיית תקן שנתית בשיעור של 3.71%, שיעור היוון שנתי של 1.1%, תשואת דיבידנד שנתית צפויה בגין המניה של 1% ואורך חיים ממוצע צפוי לתוכנית של 5.25 שנים. ביום 29 באוגוסט 2010 הוקצו כתבי האופציה. בתקופת הדוח פקעו 1,532 כתבי אופציה.

3. כתבי אופציה בחברות בנות

א. תוכנית להקצאת כתבי אופציה בארבע חברות בנות, למנהלים של אותן חברות בנות אשר למועד הדוח קיימת תוכנית אחת בתוקף בגין מנהל חברת בת. שווי כתבי האופציה למנהל החברה הבת, על-פי נוסחת המודל הבינומי המשולב, מסתכם בכ-0.7 מיליון ש"ח.

על פי התוכנית להקצאת כתבי האופציה יוקצו למנהל החברה הבת כתבי אופציה בכמות המהווה 5% מהון המניות המונפק של חברת הבת. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בארבע מנות שנתיות, החל מתום שנתיים ממועד הקצאה ועד לתום חמש שנים. כנגד מימוש כתבי אופציה, יוקצו למנהל החברה הבת מניות בכמות אשר שוויין יהיה שווה לסכום ההטבה הכספי שיחושב על-פי ההפרש שבין מחיר המימוש לבין "מחיר מניה עתידי", כהגדרתו בתכנית (מנגנון Cashless transaction), וזאת, בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. למרות האמור לעיל, אם במועד המימוש תהיה החברה הבת חברה פרטית, תוענק למנהל החברה הבת תמורה כספית השווה ל-5% מסך הגידול שחל בהון העצמי, עד למועד המימוש, באותה חברת בת בהתאם לתנאי התוכנית וההסכם הספציפי בחברת הבת, לפיכך טופל מענק זה על פי שיטת ההתחייבות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. שיעור ההחזקה המקסימלי של מנהל החברה הבת, כתוצאה ממימוש כתבי האופציה למניות, לא יעלה על 5% מהון המניות המונפק של חברת הבת. ההקצאה כאמור לעיל, תבוצע על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 במסלול רווח הון עם נאמן.

ב. תוכנית להקצאת כתבי אופציה בשתי חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, למנכ"ל החברה בתנאים הבאים: למנכ"ל יוקצו בכל חברה בת כתבי אופציה בכמות המהווה 5% מהון המניות המונפק של כל חברה (להלן יחד - כתבי האופציה). שווי כתבי האופציה, למועד אישור התוכנית, על-פי נוסחת המודל הבינומי המשולב מסתכם בכ-1.7 מיליון ש"ח.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בארבע מנות שנתיות, החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה ועד לתום חמש שנים. כנגד מימוש כתבי אופציה יוקצו למנכ"ל מניות בכמות אשר שוויין יהיה שווה לסכום ההטבה הכספי שיחושב על-פי ההפרש שבין מחיר המימוש לבין "מחיר מניה עתידי" כהגדרתו בתוכנית (מנגנון Cashless Transaction), וזאת, בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. למרות האמור לעיל, אם במועד המימוש תהיינה החברות הבנות חברות פרטיות, תוענק למנכ"ל תמורה כספית השווה ל-5% מסך הגידול שחל בהון העצמי עד למועד המימוש בכל אחת מאותן חברות ובהתאם לתנאי התוכנית וההסכמים הספציפיים בכל חברה וחברה, לפיכך טופלו מענקים אלו על פי שיטת ההתחייבות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. שיעור ההחזקה המקסימלי של המנכ"ל בכל חברה בת, כתוצאה ממימוש כתבי האופציה למניות, לא יעלה על 5% מהון המניות המונפק של כל חברה בת. ההקצאה תבוצע על-פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 במסלול רווח הון עם נאמן.

באור 26: - הון (המשך)

ה. תשלום מבוסס מניות (המשך)

4. מדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשירים הוניים

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה הונויים. המדידה מתבצעת ביום הענקת האופציות למניות אשר מסולקות במכשירים הוניים, שכן מדובר באופציות המוענקות לעובדים. במקרה של אופציות שניתנו לנותני שירותים המדידה מתבצעת מחדש עם קבלת השירות. משך החיים החזוי של האופציות למניות מבוסס על נתונים היסטוריים של החברה, אשר לא בהכרח מייצגים את דפוס המימוש העתידי של האופציות למניות. התנודתיות הצפויה של מחיר המניה משקפת את ההנחה שהתנודתיות ההיסטורית של מחיר המניה מהווה אינדיקציה טובה למגמה הצפויה בעתיד.

באור 27: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הון בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי ההנהלות של חברות הקבוצה בהתאם לתחומי פעילותם ולסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים בחברות, זאת באמצעות מעקב שוטף אחר ההתפתחויות בשווקים הרלוונטיים. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה, במידה וישנם התפתחויות חריגות בשווקי המטבע והריבית, בוחנות חברות הקבוצה פעילות בשווקי הנגזרים, על מנת להגן מפני סיכונים ריבית והפרישי שער. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים במכשירים הפיננסיים:

1. סיכון שער חליפין

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של מטבעות חוץ שונים ליום 31 בדצמבר, 2010, בעיקר של הדולר ארה"ב, האירו הניגרי והרוכל והרוסי (ליום 31 בדצמבר, 2009 גם של הדולר הקנדי, הליש"ט והפראנק השוויצרי). סיכון מטבע נובע מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות של החברה (ש"ח).

פוזיציות בנגזרים

עסקאות אקדמה במטבע חוץ ואופציות על שערי חליפין

- (א) ביום 31 בדצמבר, 2010 לקבוצה יתרות לקבל בסך של כ-4.2 אלפי ש"ח בגין התקשרויות בעסקאות אקדמה לטווח קצר (2009 - 61 אלפי ש"ח). מתוך העסקאות האמורות לעיל יתרה לקבל בסך של כ-1,114 אלפי ש"ח בגין עסקאות שנרשמו כעסקאות הגנה מבחינה חשבונאית (2009 - 4 אלפי ש"ח). יתרת היתרות לשלם הינם בגין עסקאות שלא נרשמו כעסקאות הגנה חשבונאיות. עסקאות אקדמה הינן לתקופות של בין 1 ל-12 חודשים והינן בגין המטבעות אירו ודולר ארה"ב.
- (ב) ביום 31 בדצמבר, 2010 היו לקבוצה עסקאות אופציה על שערי חליפין (רכישה ומכירה) אשר שווין ההוגן למועד הדוחות הכספיים הינו 525 אלפי ש"ח (2009 - 497 אלפי ש"ח). יתרת השווי ההוגן הינו בגין עסקאות שלא נרשמו כעסקאות הגנה חשבונאית, לתקופות של בין 1 ל-12 חודשים והינן בגין המטבעות אירו ודולר ארה"ב. בגין עסקאות האקדמה והאופציה האמורות לעיל רשמה הקבוצה הוצאות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010 בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח וקיטון בקרן הון (נטו) של כ-1.3 מיליון ש"ח (2009 - כ-2.1 מיליון ש"ח הכנסות מימון ו-3.7 מיליון ש"ח קיטון בקרן הון (נטו)).

2. סיכון מחיר

לקבוצה השקעות בנכסים פיננסיים סחירים. לקבוצה קיימת חשיפה בגין שינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אלה כתוצאה משינוי במחירי השוק שלהם.

3. סיכון אשראי

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרם הפסד פיננסי לקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2010 הסתכמו המזומנים ושווי המזומנים בסך של 309,387 אלפי ש"ח (2009 - 242,991 אלפי ש"ח), ניירות ערך סחירים בסך של 16,954 אלפי ש"ח (2009 - 111,827 אלפי ש"ח) ופקדונות לזמן קצר בסך של 55,086 אלפי ש"ח (2009 - 96,307 אלפי ש"ח). הנהלת החברה מעריכה ומאמינה שנכסיה מפוזרים היטב וכי המוסדות הפיננסיים המחזיקים בהשקעות, יציבים פיננסית, ועל כן סיכון האשראי בגינם מינימאלי.

באור 27: - מכשירים פיננסיים - (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים - (המשך)

## 4. סיכון בגין שיעור ריבית

ליום 31 בדצמבר, 2010 לקבוצה התחייבויות פיננסיות כהלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב שהנפיקה החברה הנושאות ריבית קבועה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק. הקבוצה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה זאת.

הלוואות הנושאות שיעור ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינן מלוות בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים.

## 5. סיכון מדד מחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ-397 מיליון ש"ח למועד הדוחות הכספיים (כ-449 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009).

הקבוצה ביצעה עסקאות הגנה (שלא למטרות הגנה חשבונאית) על מדד המחירים לצרכן בסכום כולל של כ-100 מיליון ש"ח (2009 - כ-200 מיליון ש"ח), ששווי ההוגן הינו נכס בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח (2009 - נכס של כ-8.6 מיליון ש"ח) ובגין נרשם בשנת 2010 הוצאות בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח במסגרת סעיף הוצאות מימון (2009 - הכנסות מימון של כ-10.8 מיליון ש"ח).

## ב. שווי הוגן

1. הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווי ההוגן:

שווי הוגן		יתרה	
2009	2010	2009	2010
אלפי ש"ח			
74,696	38,173	82,972	38,737
25	100,658	25	101,032
6,141	4,955	6,431	5,030
<b>אגרות חוב</b>			
278,415	324,473	308,590	315,491
95,629	74,460	91,396	70,215
<u>454,906</u>	<u>542,719</u>	<u>489,414</u>	<u>530,505</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - בריבית קבועה (כולל חלויות שוטפות) (1)

שקליות צמודות מדד  
שקליות לא צמודות  
באירו

אגרות חוב  
אגרות חוב (סדרה ג')  
אגרות חוב (סדרה ב')

סה"כ

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

(2) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.

שווי הוגן	יתרה
2010	2010
אלפי ש"ח	
<u>198,688</u>	<u>198,889</u>

## הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - בריבית משתנה (כולל חלויות שוטפות)

שקליות לא צמודות

באור 27: - מכשירים פיננסיים - (המשך)

ב. שווי הוגן - (המשך)

2. היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר וארוך, בטוחות סחירות, לקוחות, השקעות פיננסיות אחרות, חייבים לזמן קצר וארוך, אשראי לזמן קצר מבנקים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות לזמן ארוך תואמת או קרובה לשוויים ההוגן.

ג. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים במאזן לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה). ליום 31 בדצמבר, 2010 לקבוצה אין נכסים והתחייבויות פיננסיים העונים להגדרת רמה 3.

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	
-	16,954
525	-
4,920	-
<u>5,445</u>	<u>16,954</u>

31 בדצמבר, 2010

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

קרנות נאמנות, מניות ואג"ח  
עסקאות אופציה על שערי חליפין  
עסקאות SWAP על המדד

רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	
-	111,827
497	-
8,640	-
<u>9,137</u>	<u>111,827</u>

31 בדצמבר, 2009

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

קרנות נאמנות, מניות ואג"ח  
עסקאות אופציה על שערי חליפין  
עסקאות SWAP על המדד

במהלך השנים 2010 ו-2009 לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2.

באור 27: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מבחני רגישות:

מבחני רגישות לשינויים בשערי חליפין אל מול הש"ח

השפעה על רווח והפסד בעלייה של 5%	השפעה על רווח והפסד בירידה של 5%	השפעה על רווח והפסד בעלייה של 5%	השפעה על רווח והפסד בירידה של 5%	אלפי ש"ח
1,661	(1,864)	285	(285)	
1,267	(1,267)	(427)	388	
437	(437)	747	(747)	
<u>3,365</u>	<u>(3,568)</u>	<u>605</u>	<u>(644)</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010:

דולר: ש"ח  
אירו: ש"ח  
אחרים: ש"ח

סך הכל

השפעה על רווח והפסד בעלייה של 5%	השפעה על רווח והפסד בירידה של 5%	השפעה על רווח והפסד בעלייה של 5%	השפעה על רווח והפסד בירידה של 5%	אלפי ש"ח
7,150	(6,756)	-	-	
3,392	(3,255)	1,639	(1,639)	
(1,813)	1,813	-	-	
<u>8,729</u>	<u>(8,198)</u>	<u>1,639</u>	<u>(1,639)</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009:

דולר: ש"ח  
אירו: ש"ח  
דולר קנדי: ש"ח

סך הכל

מבחני רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן - רווח (הפסד)

השפעה על רווח והפסד בעלייה של 1%	השפעה על רווח והפסד בירידה של 1%	אלפי ש"ח
(3,975)	3,975	
<u>(4,519)</u>	<u>4,519</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009

מבחני רגישות לשינויים בשיעורי הריבית

השפעה על רווח והפסד בעלייה של 5%	השפעה על רווח והפסד בירידה של 5%	אלפי ש"ח
10	(317)	
40	(10)	
40	(40)	
<u>(267)</u>	<u>267</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010:

ריבית ש"ח  
ריבית דולר  
ריבית דולר קנדי

השפעה על רווח והפסד בעלייה של 5%	השפעה על רווח והפסד בירידה של 5%	אלפי ש"ח
187	(187)	
(202)	202	
(235)	235	
<u>(250)</u>	<u>250</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009

ריבית ש"ח  
ריבית דולר  
ריבית דולר קנדי

סך הכל

באור 27: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מבחני רגישות: (המשך)

מבחני רגישות לשינויים בשיעורי הריבית (המשך)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

בבעלות הקבוצה מספר חברות אשר מטבע הפעילות הפונקציונאלי שלהן (להלן - מטבע הפעילות) אינו זהה למטבע הפעילות של הקבוצה (ש"ח). בקשר עם חברות אלו לא בוצעו מבחני רגישות למכשירים פיננסיים בגין שינויים בשיעורי החליפין אשר הינם מטבע הפעילות של החברות האמורות ביחס לשקל. יחד עם זאת, כן נכללו מבחני רגישות לשינויים בשיעורי חליפין בין מטבעות שונים שאינם שקל ביחס למטבע הפעילות.

השינויים שנבחרו במשנת הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשנת סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב הקבוע בריבית. ניתוח הרגישות להלוואות הקבוצה הנושאות ריבית משתנה הינו בניכוי השינוי המקביל בפקדונות ובמזומנים נושאים ריבית משתנה.

מבחני הסיכון להשקעות סחירות שלגביהן קיים מחיר שוק מצוטט (מחיר בורסה) התבססו על שינויים אפשריים במחירי שוק אלה.

ניתוח הרגישות שבוצע לעיל מתייחס לחשיפות החברה למועד הדוחות הכספיים. שיעורי השינויים שנקבעו על ידי החברה, כאמור לעיל, הינם השיעורים שלהערכת הנהלות חברות הקבוצה מייצגים שיעור סביר לתנדטיות בפרמטר הנמדד.

באור 27: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים ליום 31 בדצמבר, 2010 ו-2009. ראה בנוסף באור 21ג' בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר, 2010

סה"כ	טרם נקבע מועד פרעון	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
								אלפי ש"ח
172,877	-	-	-	-	-	-	172,877	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
451,696	-	-	-	-	-	-	451,696	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
240,479	-	-	-	-	-	-	240,479	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
318,647	-	-	-	-	-	-	318,647	זכאים ויתרות זכות התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
1,067	-	-	-	-	-	-	1,067	ופעילות שהופסקה
203,793	-	42,826	31,638	53,739	49,807	25,783	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
358,790	-	187,553	31,259	31,259	54,359	54,360	-	אגרות חוב
116,026	-	-	-	-	-	116,026	-	הלוואה למימון נדל"ן
32,247	2,672	1,400	171	969	171	26,864	-	להשקעה בהקמה התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,895,622</u>	<u>2,672</u>	<u>231,779</u>	<u>63,068</u>	<u>85,967</u>	<u>104,337</u>	<u>223,033</u>	<u>1,184,766</u>	סה"כ

ליום 31 בדצמבר, 2009

סה"כ	טרם נקבע מועד פרעון	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
								אלפי ש"ח
247,472	-	-	-	-	-	-	247,472	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
393,368	-	-	-	-	-	-	393,368	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
199,030	-	-	-	-	-	-	199,030	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
322,716	-	-	-	-	-	-	322,716	זכאים ויתרות זכות התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
437	-	-	-	-	-	-	437	ופעילות שהופסקה
167,071	-	19,639	36,235	35,534	35,565	40,098	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
373,395	-	213,626	30,562	53,302	53,302	22,603	-	אגרות חוב
80,600	-	-	-	-	-	80,600	-	הלוואה למימון נדל"ן
27,000	9,819	-	-	1,412	11,182	4,587	-	להשקעה בהקמה התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,811,089</u>	<u>9,819</u>	<u>233,265</u>	<u>66,797</u>	<u>90,248</u>	<u>100,049</u>	<u>147,888</u>	<u>1,163,023</u>	סה"כ

באור 27: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר, 2010

סה"כ מאזן	יתרות לא פיננסיות	לא צמוד אלפי ש"ח	צמוד מדד	סה"כ צמוד מט"ח (1)	
309,387	-	187,978	-	121,409	מזומנים ושווי מזומנים
72,040	-	19,010	-	53,030	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
453,298	-	340,947	16,809	95,542	לקוחות
141,812	54,645	29,449	14,321	43,397	חייבים ויתרות חובה
315,647	-	233,954	-	81,693	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
280,015	280,015	-	-	-	מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה
5,480	5,159	321	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
3,281	-	-	3,281	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
132,510	-	27,615	1,821	103,074	רכוש קבוע
121,198	121,198	-	-	-	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
271,557	271,557	-	-	-	מלאי מקרקעין
271,142	271,142	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
197,500	197,500	-	-	-	מסים נדחים
30,552	30,552	-	-	-	
<u>2,605,419</u>	<u>1,231,768</u>	<u>839,274</u>	<u>36,232</u>	<u>498,145</u>	סה"כ נכסים
172,877	-	53,026	34,175	85,676	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
451,696	-	320,265	-	131,431	התחייבויות לספקים ונותני שרותים
318,647	45,137	192,665	10,150	70,695	זכאים ויתרות זכות
240,479	-	157,841	-	82,638	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
1,067	174	788	105	-	התחייבות בגין נכסים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה
236,040	-	198,017	31,485	6,538	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
357,814	-	-	357,814	-	לזמן ארוך
116,026	-	116,026	-	-	אגרות חוב
43,944	43,944	-	-	-	הלוואה למימון נדל"ן להשקעה בהקמה
19,140	19,140	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו מסים נדחים
<u>1,957,730</u>	<u>108,395</u>	<u>1,038,628</u>	<u>433,729</u>	<u>376,978</u>	סה"כ התחייבויות
<u>647,689</u>	<u>1,123,373</u>	<u>(199,354)</u>	<u>(397,497)</u>	<u>121,167</u>	יתרה מאזנית נטו

(1) הרכב צמוד מט"ח:

סך הכל	אחרים	ניירה ניגרית	דולר קנדי	אירו	ליש"ט	דולר ארה"ב	
			אלפי ש"ח				
498,145	59,323	56,243	64,194	224,623	6,145	87,617	נכסים
376,978	54,259	75,707	60,109	153,052	2,079	31,772	התחייבויות
<u>121,167</u>	<u>5,064</u>	<u>(19,464)</u>	<u>4,085</u>	<u>71,571</u>	<u>4,066</u>	<u>55,845</u>	פעילויות חוץ, נטו

באור 28 : - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

## א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
1,989	538
109,093	81,312
63,841	62,627
988	2,613
131	28
3,048	2,679

## נכסים

חברות קבוצת אלקו - חייבים  
 הלוואה לאלקטרה נדל"ן בע"מ (כולל חלות שוטפת)  
 הלוואות לזמן ארוך לצד קשור

## התחייבויות

ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 זכאים - חברת אם

## ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
18,764	31,169	45,665
7,719	5,267	9,803
8,772	11,143	12,017
1,424	1,424	431
-	1,466	-

הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים  
 עלות העבודות והשירותים  
 הוצאות הנהלה וכלליות - דמי ניהול לחברה האם (\*)  
 הוצאות בגין דמי שכירות  
 (\*) כולל דמי ניהול ששולמו לחברת האם בגין פעילות  
 שהופסקה

## ג. הטבות לבעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
6,152	6,123	6,706
1	1	1
388	397	641
4	3	3

שכר ונלוות לבעל עניין המועסק בחברה (\*)  
 מספר המקבלים  
 שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה  
 מספר המקבלים

(\*) ראה באור 26ה'(1).

באור 28 : - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. הטבות לנושאי משרה בכירים (לרבות שכר בעל עניין כמפורט בסעיף ג' לעיל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
15,535	13,834	17,271	הטבות לטווח קצר
100	955	125	הטבות לזמן ארוך
1,756	1,200	753	תשלומים מבוססי מניות
<u>17,391</u>	<u>15,989</u>	<u>18,149</u>	

ה. לגבי דמי שכירות מקרקעין, ראה באור 25ב'(4).

ו. לגבי התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (לרבות הסכם העסקה עם מנכ"ל החברה), ראה באור 25.

ז. בדבר הסכמי הקצאת אופציות ומתן הלוואות למנכ"ל החברה - ראה באור 26ה'(1).

ח. הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות מאוחדות מבוטחים במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של קבוצת אלקו (להלן - הפוליסה), מיום 1 במאי 2004. הפוליסה הכוללת כיסוי רטרואקטיבי ומוגבלת בכיסוי של עד 50 מיליון דולר.

ט. לעניין תנאי הסכמי דמי ניהול בקבוצה, ראה באור 25ב'(1) ו-6).

באור 29 : - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

להלן מגזרי הפעילות:

1. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל.

2. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל.

3. שירות, אחזקה וסחר.

4. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום.

5. זכיינות.

ראה בנוסף באור א'1.

באור 29: - מגזרי פעילות (המשך)

## ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

## 1. הכנסות

סה"כ	פעילות בין מגזרית	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום אלפי ש"ח	שירות אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010							
2,834,149	-	10,296	535	738,099	633,567	1,451,652	הכנסות מחיצוניים
-	(81,278)	-	-	27,581	-	53,697	פעילות בין מגזרית
<u>2,834,149</u>	<u>(81,278)</u>	<u>10,296</u>	<u>535</u>	<u>765,680</u>	<u>633,567</u>	<u>1,505,349</u>	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009							
2,526,787	-	11,637	21,402	653,464	581,186	1,259,098	הכנסות מחיצוניים
-	(56,198)	-	-	27,072	-	29,126	פעילות בין מגזרית
<u>2,526,787</u>	<u>(56,198)</u>	<u>11,637</u>	<u>21,402</u>	<u>680,536</u>	<u>581,186</u>	<u>1,288,224</u>	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008							
2,416,669	-	8,233	24,931	650,170	524,063	1,209,272	הכנסות מחיצוניים
-	(50,811)	-	-	28,165	-	22,646	פעילות בין מגזרית
<u>2,416,669</u>	<u>(50,811)</u>	<u>8,233</u>	<u>24,931</u>	<u>678,335</u>	<u>524,063</u>	<u>1,231,918</u>	

## 2. רווח (הפסד) תפעולי מגזרי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
66,819	46,406	52,395	פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל
42,243	69,349	68,557	פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל
90,584	93,933	97,678	שירות אחזקה וסחר
(1,934)	(11,677)	25,062	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
(2,448)	(2,860)	(2,268)	זכיינות
(935)	1,222	(953)	פעילות בין מגזרית
<u>194,329</u>	<u>196,373</u>	<u>240,471</u>	
			בניכוי - הכנסות (הוצאות) לא מיוחסות:
(36,436)	(37,239)	(44,756)	הנהלה וכלליות
(21,238)	(13,267)	(21,987)	מימון
1,412	(87)	2,849	אחרות
<u>(56,262)</u>	<u>(50,593)</u>	<u>(63,894)</u>	
<u>(458)</u>	<u>(882)</u>	<u>(632)</u>	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו
<u>137,609</u>	<u>144,898</u>	<u>175,945</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 29: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות - (המשך)3. נכסים המשמשים את המגזר

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
819,817	844,207	פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל
398,493	413,033	פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל
480,216	528,824	שירות אחזקה וסחר
657,359	704,779	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום *
3,647	33,264	זכיינות
109,093	81,312	נכסים כלליים
<u>2,468,625</u>	<u>2,605,419</u>	

4. התחייבויות המגזר

589,450	639,892	פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל
259,743	253,874	פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל
319,110	347,390	שירות אחזקה וסחר
595,445	636,145	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום *
2,500	4,203	זכיינות
106,433	76,226	התחייבויות כלליות
<u>1,872,681</u>	<u>1,957,730</u>	

\* כולל בגין פרויקט מגדל אלקטרה המוצג במסגרת נדל"ן להשקעה בהקמה.

5. עלות רכישת נכסים קבועים ובלתי מוחשיים המשמשים את המגזר

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
13,016	7,218	19,200	פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל
18,435	36,128	15,045	פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל
8,474	6,656	25,104	שירות אחזקה וסחר
28,305	36,365	36,101	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום *
1,080	4,072	20,992	זכיינות
275,567	-	-	נדל"ן מניב
<u>344,877</u>	<u>90,439</u>	<u>116,442</u>	

6. פחת והפחתות בגין נכסים המשמשים את המגזר

10,044	10,041	9,312	פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל
7,426	5,370	4,196	פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל
7,420	9,987	13,086	שירות אחזקה וסחר
313	404	253	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום *
-	57	391	זכיינות
<u>25,203</u>	<u>25,859</u>	<u>27,238</u>	

\* כולל בגין פרויקט מגדל אלקטרה המוצג במסגרת נדל"ן להשקעה בהקמה.

באור 29: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. מידע גיאוגרפי

סה"כ	אפריקה	אירופה	ישראל
אלפי ש"ח			
<u>2,834,149</u>	<u>283,354</u>	<u>462,640</u>	<u>2,088,155</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010

הכנסות לפי שווקים גיאוגרפיים

ליום 31 בדצמבר, 2010

<u>2,605,419</u>	<u>190,340</u>	<u>707,912</u>	<u>1,707,167</u>
------------------	----------------	----------------	------------------

נכסים המשמשים את המגזר- לפי מיקומם (\*)

סה"כ	אפריקה	אירופה	ישראל
אלפי ש"ח			
<u>2,526,787</u>	<u>241,168</u>	<u>425,187</u>	<u>1,860,432</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009

הכנסות לפי שווקים גיאוגרפיים

ליום 31 בדצמבר, 2009

<u>2,468,625</u>	<u>191,029</u>	<u>702,693</u>	<u>1,574,903</u>
------------------	----------------	----------------	------------------

נכסים המשמשים את המגזר- לפי מיקומם (\*)

סה"כ	הודו	אפריקה	צפון אמריקה	אירופה	ישראל
אלפי ש"ח					
<u>2,416,669</u>	<u>-</u>	<u>216,185</u>	<u>-</u>	<u>412,857</u>	<u>1,787,627</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2008

הכנסות לפי שווקים גיאוגרפיים

ליום 31 בדצמבר, 2008

<u>12,300,935</u>	<u>216,888</u>	<u>284,679</u>	<u>2,556,057</u>	<u>6,394,552</u>	<u>2,848,759</u>
-------------------	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------

נכסים המשמשים את המגזר- לפי מיקומם (\*)

(\*) כולל בגין פרויקט מגדל אלקטרה המוצג במסגרת נדל"ן להשקעה בהקמה.

ד. העברות בין המגזרים

הכנסות המגזר, הוצאותיו ותוצאות פעילויותיו כוללות העברות בין המגזרים. להערכת הנהלת החברה, העברות אלו נרשמות לפי מחירי שוק מקובלים ללקוחות חיצוניים בגין מוצרים דומים. ההעברות מבוטלות לצורך עריכת הדוחות הכספיים.

באור 30: - עלות העבודות והשירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
1,154,633	1,211,760	1,422,955	עלות פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל (1)
446,081	475,601	530,522	עלות פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל (2)
531,229	536,632	616,396	עלות שירות אחזקה וסחר (3)
24,785	29,077	2,230	עלות ייזום נדל"ן (4)
10,681	14,497	15,329	זכיינות (5)
(49,876)	(53,191)	(75,064)	קיצוזים בין מגזרים
<u>2,117,533</u>	<u>2,214,376</u>	<u>2,512,368</u>	
<u>(1) עלות פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל</u>			
854,761	917,942	1,129,321	חומרים
198,561	198,524	192,441	שכר עבודה
8,821	9,585	8,927	פחת והפחתות
92,490	85,709	92,266	אחרות
<u>1,154,633</u>	<u>1,211,760</u>	<u>1,422,955</u>	
<u>(2) עלות פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל</u>			
290,864	342,957	392,272	חומרים
63,309	65,773	73,331	שכר עבודה
6,617	4,231	3,394	פחת והפחתות
85,291	62,640	61,525	אחרות
<u>446,081</u>	<u>475,601</u>	<u>530,522</u>	
<u>(3) עלות שירות אחזקה וסחר</u>			
225,336	208,394	199,403	חומרים
143,290	156,687	208,076	שכר עבודה
4,907	8,005	10,767	פחת והפחתות
157,696	163,546	198,150	אחרות
<u>531,229</u>	<u>536,632</u>	<u>616,396</u>	
<u>(4) עלות יזום נדל"ן</u>			
23,380	20,695	436	עלות מלאי מקרקעין שנמכר
1,405	8,382	1,794	הפחתת שווי מלאי ואחרים
<u>24,785</u>	<u>29,077</u>	<u>2,230</u>	
<u>(5) זכיינות</u>			
8,835	11,177	9,929	חומרים
796	1,363	1,745	שכר עבודה
-	57	391	פחת והפחתות
1,050	1,900	3,264	אחרים
<u>10,681</u>	<u>14,497</u>	<u>15,329</u>	

## באור 31א' - הוצאות מכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
12,557	13,661	12,203	משכורות והוצאות בקשר לעובדים
1,120	(166)	293	חובות מסופקים ואבודים
262	523	359	פחת והפחתות
16,372	13,485	11,358	אחרות
<u>30,311</u>	<u>27,503</u>	<u>24,213</u>	

## באור 31ב' - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
63,383	65,617	71,272	משכורות והוצאות בקשר לעובדים
5,418	4,186	4,216	פחת
62,837	55,631	60,687	אחרות
131,638	125,434	136,175	
8,772	9,677	12,017	דמי ניהול לחברה האם (*)
<u>140,410</u>	<u>135,111</u>	<u>148,192</u>	

\* ראה בנוסף באור 28ב'.

## באור 32א' - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
4,458	5,472	1,589	בגין ניירות ערך סחירים
40,992	2,654	-	בגין ריבית על אגרת חוב המירה במניות ורווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב
70,067	48,210	21,488	בגין פקדונות לזמן קצר, הפרשי שער ואחרים
<u>115,517</u>	<u>56,336</u>	<u>23,077</u>	

## באור 32ב' - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
35,069	16,013	10,622	בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
44,888	36,911	29,726	בגין אגרות חוב
56,798	16,679	4,716	בגין הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
<u>136,755</u>	<u>69,603</u>	<u>45,064</u>	

באור 33: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל הינו כדלקמן: שנת 2008 - 27%, שנת 2009 - 26%, שנת 2010 - 25%. מס בשיעור מופחת של 25% חל על רווחי הון הנצמחים החל מיום 1 בינואר, 2003, וזאת במקום שיעור המס הרגיל. בחודש יולי 2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 אשר קובע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס חברות ושיעור מס רווח הון יריאלי בישראל החל משנת 2011 לשיעורי המס הבאים: שנת 2011 - 24%, שנת 2012 - 23%, שנת 2013 - 22%, שנת 2014 - 21%, שנת 2015 - 20%, שנת 2016 ואילך - 18%.

לשינוי כאמור אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

2. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם: אנגליה - 28% (החל מאפריל 2008, מקודם - 30%), הולנד - 25%, פולין - 19%, קפריסין - 15%-10%, בולגריה - 10%, ליטא - 15%, רוסיה - 20%, לטביה - 15%, ניגריה - 30%, רומניה - 16%, בלגיה - 34%.

3. בהמשך לאמור בבאור 9ד'(1), ועל מנת לתת תוקף פורמאלי ליחסים השוררים בין חברה מאוחדת הרשומה בא"י מארשל לבין חברה בת שלה הפועלת בניגריה, נחתם בין החברה המאוחדת הנ"ל לבין החברה הבת שלה הסכם שליחות עם חברת הבת הניגרית, בתוקף ממועד רכישת השליטה בה. על פי הוראות הסכם השליחות החברה הניגרית פועלת כשלוח של החברה המאוחדת (אשר פעילותה בא"י מארשל אינה כפופה לחבות במס בא"י מארשל). לדעת הנהלת החברה ויועציה המקצועיים, ובהתבסס על הסכם השליחות שנחתם, הרי שמתקיימים בפועל יחסי שליחות בין החברות האמורות כך שכל פעילותה של חברת הבת בניגריה משויכת לחברה בא"י מארשל. מטעמי שמרנות הנהלת החברה המאוחדת כללה בדוחות הכספיים הפרשה למס בשיעור של 10% מהרווחים המדווחים בגין הפעילות האמורה.

ג. שומות מס סופיות

לחברה ולמספר חברות מאוחדות שלה, הפועלות בישראל, הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2004 ועד 2008. שומות המס של חברות מאוחדות אחרות עד וכולל שנת המס 2005 נחשבות כשומות סופיות בהתאם לפקודת מס הכנסה. חברות הפועלות בחו"ל, לחלקן שומות מס סופיות לשנת המס 2000 וחלקן טרם נישמו מאז היווסדן.

בחודש אוקטובר, 2010 חתמה החברה על הסכם שומות בקשר עם השקעה שביצעה חברה בת בשנת 2007 באגרת חוב של חפציבה דיור ואחזקות בע"מ (להלן - אג"ח חפציבה) בסכום כולל של 53 מיליון ש"ח, באמצעות מימון של החברה.

בהסכם השומות נקבע כי עסקת העברת ההשקעה באג"ח חפציבה בסך של כ-53 מיליון ש"ח, מחברת הבת לחברה בשנת 2007 תבוטל ואג"ח חפציבה יהיה בבעלות חברת הבת. כמו כן הובהר למען הסר ספק כי אם וכאשר יגובשו הפסדים בגין אג"ח חפציבה הם יותרו בניכוי, כנגד מימוש נכסי חברת הבת.

לפיכך ועל מנת לשקף את הוראות הסכם השומות כאמור, סווגה מחדש העסקה הנ"ל בדוחות הכספיים וההפסד הועבר לחברת הבת כנגד הנפקת תקבולים על חשבון מניות בתוקף ליום 31 בדצמבר, 2010 בחברת הבת.

באור 33: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

1. הרכב ותנועת המסים הנדחים, כמוצג במאזן המאוחד, הינם כדלקמן:

בגין סעיפים מאזניים					
סה"כ	הפרשי עיתוי (אחרים *)	זכויות עובדים אלפי ש"ח	רכוש קבוע	נכסים מניבים	
272,043	(12,252)	(15,790)	3,477	296,608	יתרה ליום 1 בינואר, 2009
539	2,273	(1,655)	(79)	-	חברה שאוחדה לראשונה
(294,341)	2,267	-	-	(296,608)	יציאה מאיחוד
15,846	12,843	2,117	886	-	זקיפה לדוח רווח והפסד
(468)	(468)	-	-	-	הפרשי תרגום
(6,381)	4,663	(15,328)	4,284	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009
(5,266)	(5,289)	427	(404)	-	זקיפה לדוח רווח והפסד
235	235	-	-	-	הפרשי תרגום
(11,412)	(391)	(14,901)	3,880	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010

\* כולל מסים נדחים בגין הפסדים שנצברו בגין חובות קבוצת חפציבה, ראה בנוסף באור ג'.

2. המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
27,128	30,552	נכסים בלתי שוטפים
(20,747)	(19,140)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
6,381	11,412	

ה. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
23,715	27,740	36,402	מסים שוטפים
(4,687)	15,846	(5,266)	מסים נדחים
(394)	2,030	9,968	מסים בגין שנים קודמות (*)
18,634	45,616	41,104	

\* בשנת 2010, בעיקר, בגין הסדר שומות לחברה לשנים 2005 - 2008.

באור 33: - מסים על ההכנסה (המשך)

## 1. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
137,609	144,898	175,945	רווח לפני מסים על ההכנסה
27%	26%	25%	שיעור המס הסטטוטורי
37,154	37,673	43,986	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
2,476	(1,531)	(100)	הפרשים משיעורי מס שונים החלים בחו"ל
(21,481)	(7,567)	(4,872)	הפרשים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים
324	(260)	(41)	הבדלים בין כללי המדידה לצורכי דיווח חשבונאי לבין אלה לצורכי מס
161	17,301	2,131	אחרים, נטו (כולל מסים בגין שנים קודמות והפרשים בגין שינוי בשיעורי המס החלים בישראל)
18,634	45,616	41,104	מסים הכלולים בדוחות רווח והפסד

2. ליום 31 בדצמבר, 2010 נצברו לחברות הקבוצה הפסדים נצברים לצורכי מס בסכום כולל הנאמד בכ-159 מיליון ש"ח (2009 - כ-112 מיליון ש"ח). למועד הדוחות הכספיים בגין כ-89 מיליון ש"ח לא נרשמו נכסי מסים נדחים (כ-63 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009).

באור 34: - רווח נקי (הפסד) למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
139,783	93,029	133,730	רווח (הפסד) ששימש לחישוב רווח בסיסי למניה (באלפי ש"ח):
(3,187)	7,390	15,105	מפעולות נמשכות
136,596	100,419	148,835	מפעולות מופסקות
3,280	3,306	3,525	כמות המניות המשוקללת ששימשה לחישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה (באלפים)
139,783	92,840	133,730	רווח (הפסד) ששימש לחישוב רווח מדולל למניה (באלפי ש"ח):
(3,187)	7,390	15,105	מפעולות נמשכות
136,596	100,230	148,835	מפעולות מופסקות
3,280	3,384	3,554	כמות המניות המשוקללת ששימשה לחישוב רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (באלפים)

באור 35: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. תוכנית לרכישה עצמית של מניות רגילות

במסגרת אישור הדוחות הכספיים, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות רגילות של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח (להלן: "תוכנית הרכישה") בבורסה או מחוץ לבורסה. התקופה לצורך ביצוע תוכנית הרכישה הינה החל ממועד אישור התוכנית ועד להחלטת הדירקטוריון להפסיקה. מחירי הרכישה, עיתויין וביצוען של הרכישות נתון לשיקול דעתה של הנהלת החברה, כמו גם ההחלטה האם הרכישות תתבצענה במסגרת המסחר בבורסה או מחוצה לו.

לאחר בחינתו את תוצאותיה הכספיות של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.2010, במסגרתה נבחנו, בין היתר, מקורות המימון והאשראי של החברה, תזרים המזומנים שלה, התחייבויותיה הקיימות והצפויות, מבנה ההון שלה, רמת המינוף שלה, מצב הנזילות שלה ועמידתה בדרישות הפיננסיות המוטלות עליה על ידי בנקים קבע דירקטוריון החברה כי רכישה עצמית של מניות החברה בהתאם לתוכנית הרכישה המוצעת, עומדת במבחני הרווח ויכולת הפרעון כהגדרתם של מונחים אלה בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, שכן רכישת המניות מבוצעת מתוך יתרת העודפים הראויים לחלוקה של החברה שהסתכמה, ליום 31.12.2010, לכדי 327 מיליון ש"ח ובנוסף, לא קיים חשש שהרכישה תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה, הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעון.

דירקטוריון החברה נימק את אישורו לתוכנית הרכישה בכך שרכישת המניות בהתאם לתוכנית הרכישה תאפשר את הגדלת התשואה של בעלי המניות. רכישת המניות לא תיצור אירוע מס לחברה והמניות שתירכשנה תיהפכנה למניות רדומות ולא תקנינה זכויות כלשהן כל עוד הן בבעלות החברה. הרכישות, ככל שתתבצענה, יקטינו את הונה העצמי של החברה בגובה הסכום בו תרכוש החברה את המניות ויגדילו את הרווח הבסיסי למניה. יצוין כי, גם בהנחה של ניצול מלוא מסגרת הרכישה שתאושר לרכישת המניות, לא צפויה השפעה מהותית על שיעור ההחזקה בהון ובזכויות ההצבעה של בעלי עניין בחברה, כפי שהם כיום.

יובהר, כי אין בהחלטת דירקטוריון החברה לאשר את תוכנית הרכישה כדי לחייב את החברה לבצע את רכישת המניות, או כל חלק מהן, וכי הנהלת החברה תהיה רשאית להחליט שלא לרכוש מניות כלל ו/או לרכוש מניות בהיקף כספי נמוך יותר מזה שאושר.

ב. לענין אישור הדירקטוריון בדבר הקצאת כתבי אופציה ומתן הלוואה למנכ"ל החברה ראה באור 26ה'(1)(ג-ד) ולענין אישור דירקטוריון בדבר עדכון שכר מנכ"ל החברה ראה באור 25ב'(2).

ג. השפעת השינויים בשיעורי חליפין של מטבע חוץ

לאחר מועד המאזן חל שינוי משמעותי בשער החליפין של מטבע האירו מול השקל, מטבע הפעילות השל החברה. להערכת החברה, עיקר החשיפה נובע מפעילויות חוץ שמטבע הפעילויות שלהן הינו האירו ואשר בגינן נזקף הפסד כולל אחר בשל התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בתקופה שלאחר תקופת הדיווח.

באור 36: - תמצית נתונים המתייחסים לדוחות הנפרדים של החברה ("סולו")

א. כללי

המדיניות החשבונאית, לרבות הבאורים הנלווים, שיושמה לגבי תמצית הנתונים הנ"ל זהה לזו שיושמה לגבי הדוחות הכספיים המאוחדים, כמפורט בבאור 2, למעט: הטיפול החשבונאי בהשקעות במניות של חברות מוחזקות.

בהתאם ל-IAS 27, כאשר מוצגים הנתונים לגבי החברה האם בלבד (סולו), השקעות במניות של חברות בנות וחברות בשליטה משותפת מוצגות על בסיס העלות או לפי השווי ההוגן בהתאם ל-IAS 39. החברה בחרה לטפל בהשקעות כאמור על בסיס שיטת העלות ולפיכך ההשקעות הנ"ל הוצגו על-פי העלות ההיסטורית. ירידת ערך נבחנת לגבי כל השקעה בנפרד, בהתאם למצוין בבאור 2'.

באור 36: - תמצית נתונים המתייחסים לדוחות הנפרדים של החברה ("סולו") (המשך)

ליום 31 בדצמבר		מאזנים	ב.
2009	2010		
אלפי ש"ח			
41,264	114,869	רכוש שוטף	
109,005	14,924	מזומנים ושוי מזומנים	
100,392	119,688	השקעות והלוואות לזמן קצר	
63,174	75,916	לקוחות	
86,460	79,220	חייבים ויתרות חובה	
19,294	43,833	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	
2,432	321	מלאי וזכויות במקרקעין	
422,021	448,771	נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה	
515,450	522,200	נכסים לא שוטפים	
210,289	175,909	השקעות בחברות מוחזקות	
40,154	52,059	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	
28,684	27,995	רכוש קבוע	
11,421	12,213	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים	
805,998	790,376	מסים נדחים	
1,228,019	1,239,147		
184,737	111,431	התחייבויות שוטפות	
103,933	109,430	אשראי מתאידיים בנקאיים	
66,940	116,473	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	
124,136	108,145	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	
437	153	זכאים ויתרות זכות	
480,183	445,632	התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה	
126,963	169,999	התחייבויות לא שוטפות	
372,340	357,911	התחייבות לתאידיים בנקאיים	
12,564	24,616	אגרות חוב	
14,216	12,714	התחייבויות אחרות לזמן ארוך	
12,973	13,343	מסים נדחים	
539,056	578,583	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	
208,780	214,932		הון
1,228,019	1,239,147		

באור 36 - תמצית נתונים המתייחסים לדוחות הנפרדים של החברה ("סולו") (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			דוחות רווח והפסד	ג.
2008	2009	2010		
אלפי ש"ח				
			<b>פעולות נמשכות</b>	
798,433	802,386	847,528	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים	
720,901	728,185	778,260	עלות העבודות והשירותים	
77,532	74,201	69,268	רווח גולמי	
(36,436)	(37,239)	(44,756)	הוצאות הנהלה וכלליות	
(3,845)	(15,025)	(33,933)	הוצאות מימון, נטו	
-	(27,308)	(551)	הפסד בגין חפציבה	
-	-	2,775	הכנסה ממימוש זכויות בפרויקט זכיינות	
934	877	132	הכנסות אחרות	
(39,347)	(78,695)	(76,333)		
38,185	(4,494)	(7,065)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	
3,896	(19,492)	(10,032)	מסים על ההכנסה	
42,081	(23,986)	(17,097)	רווח (הפסד) מפעולות נמשכות	
21,651	7,700	63,177	הכנסות מדיבידנד	
(43,052)	-	-	ירידת ערך בגין חברות מוחזקות	
19,789	(8,590)	-	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, נטו	
40,469	(24,876)	46,080	רווח נקי (הפסד)	

ד. דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			רווח נקי (הפסד)	ד.
2008	2009	2010		
אלפי ש"ח				
40,469	(24,876)	46,080	רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):	
2,081	(2,309)	(1,130)	בגין עסקאות גידור, נטו ממס	
2,081	(2,309)	(1,130)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	
42,550	(27,185)	44,950	סה"כ רווח (הפסד) כולל	

באור 36: - תמצית נתונים המתייחסים לדוחות הנפרדים של החברה ("סולו") (המשך)

						ה. דוחות על השינויים בהון
סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	מניות החברה שנרכשו על ידי החברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון המניות	
392,242	48,458	(18,648)	5,078	240,175	117,179	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2008</u>
42,550	40,469	-	2,081	-	-	רווח כולל
(30,008)	(30,008)	-	-	-	-	דיבידנד
504	-	504	-	-	-	הלוואה לרכישת מניות
2,643	-	-	2,643	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
407,931	58,919	(18,144)	9,802	240,175	117,179	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008</u>
(27,185)	(24,876)	-	(2,309)	-	-	הפסד כולל
62,328	-	-	-	62,131	197	הנפקת הון מניות
504	-	504	-	-	-	הלוואה לרכישת מניות
1,543	-	-	1,543	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(35,000)	(35,000)	-	-	-	-	דיבידנד
(201,341)	(201,341)	-	-	-	-	דיבידנד בעין
208,780	(202,298)	(17,640)	9,036	302,306	117,376	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009</u>
44,950	46,080	-	(1,130)	-	-	רווח (הפסד) כולל
57	-	-	(4,789)	4,789	57	הנפקת הון מניות
1,164	-	-	1,164	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(40,019)	(40,019)	-	-	-	-	דיבידנד
<u>214,932</u>	<u>(196,237)</u>	<u>(17,640)</u>	<u>4,281</u>	<u>307,095</u>	<u>117,433</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010</u>

## רשימת חברות פעילות מוחזקות במישרין

ליום 31 בדצמבר, 2010

שם החברה	מדינת מושב	שיעור השליטה והבעלות על ידי החברה המחזיקה %
אלקו התקנות ושירותים (1973) בע"מ	ישראל	100
אלקטרה בניה בע"מ	ישראל	100
נכסי אריאל בע"מ	ישראל	100
אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	ישראל	100
אלקטרה פאוור בע"מ	ישראל	100
קדר - מערכות מיזוג אויר (1989) בע"מ	ישראל	100
Electech Holdings BV	הולנד	100
ב.מ.ן-אחזקת מבנים ומערכות בע"מ	ישראל	100
י.ב. אחזקת מערכות בע"מ	ישראל	100
תעמל מזרע אלקטרה אגש"ח בע"מ	ישראל	51

-----

## דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של אלקטרה בע"מ ליום 31 בדצמבר, 2010 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים. חברות מוחזקות, כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

אלקטרה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה  
ליום 31 בדצמבר 2010

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
206	דוח רואה החשבון המבקר
207	נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה
208	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
209-210	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
211-217	מידע נוסף

לכבוד  
בעלי המניות של חברת אלקטרה בע"מ

א.ג.ג.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר  
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 ואשר נכלל מעמוד 207 (כולל) עד עמוד 217 (כולל) לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 183,959 אלפי ש"ח ו-161,748 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009, בהתאמה, ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכמו לסך של 61,087 אלפי ש"ח, 78,355 אלפי ש"ח ו-35,533 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2010, 2009 ו-2008, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אלה שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל אביב,  
13 במרס, 2011

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2009	2010		
אלפי ש"ח			
<b>נכסים שוטפים</b>			
41,264	114,869	א	מזומנים ושווי מזומנים
109,005	14,924	ב	השקעות והלוואות לזמן קצר
100,392	119,688	ב	לקוחות
55,238	56,984	ב	חייבים ויתרות חובה
86,460	79,220	ג	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
19,294	43,833		מלאי זכויות במקרקעין
7,936	18,932		יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
2,432	321		נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה
<u>422,021</u>	<u>448,771</u>		סה"כ נכסים שוטפים
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
146,447	113,282	ב	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
40,154	52,059		רכוש קבוע
28,684	27,995		נכסים בלתי מוחשיים
11,421	12,213	ד	מסים נדחים
<u>964,290</u>	<u>1,014,540</u>		נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות לרבות מוניטין, נטו
<u>1,190,996</u>	<u>1,220,089</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>1,613,017</u>	<u>1,668,860</u>		
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
184,737	111,431	ג	אשראי מתאגידים בנקאיים
103,756	102,972	ג	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
66,940	116,473	ג	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
107,303	103,681	ג	זכאים ויתרות זכות
17,010	10,922		יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
437	153		התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה
<u>480,183</u>	<u>445,632</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
126,963	169,999	ג	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
372,220	357,814	ג	אגרות חוב
120	97	ג	אגרות חוב של החברה המוחזקות על ידי חברה מוחזקת
12,564	24,616		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
12,973	13,343		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
14,216	12,714	ד	מסים נדחים
<u>539,056</u>	<u>578,583</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>593,778</u>	<u>644,645</u>		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>1,613,017</u>	<u>1,668,860</u>		

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

13 במרס, 2011

יצחק ניסים  
סמנכ"ל כספים

איתמר דויטשר  
מנכ"ל

מיכאל זלקינד  
י"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
780,685	787,451	834,286	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
17,748	14,935	13,242	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים מחברות מוחזקות
<u>798,433</u>	<u>802,386</u>	<u>847,528</u>	סה"כ הכנסות
697,683	703,676	739,718	עלות העבודות והשירותים
23,218	24,509	38,542	עלות העבודות והשירותים מחברות מוחזקות
<u>720,901</u>	<u>728,185</u>	<u>778,260</u>	סה"כ עלות העבודות והשירותים
<u>77,532</u>	<u>74,201</u>	<u>69,268</u>	רווח גולמי
(45,609)	(46,364)	(56,090)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,173	9,125	11,334	דמי ניהול בגין חברות מוחזקות
934	877	2,907	הכנסות אחרות, נטו
-	(27,308)	(551)	הפסד בגין חובות קבוצת חפציבה
76,997	122,047	165,932	רווח מחברות מוחזקות בגין פעילות נמשכת
62,999	38,922	10,021	הכנסות מימון
(84,345)	(62,855)	(47,491)	הוצאות מימון
17,501	8,908	3,537	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
<u>37,650</u>	<u>43,352</u>	<u>89,599</u>	
115,182	117,553	158,867	רווח לפני מסים על ההכנסה
3,896	(19,492)	(10,032)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
<u>119,078</u>	<u>98,061</u>	<u>148,835</u>	רווח מפעילויות נמשכות
19,789	(2,421)	-	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו
(2,271)	4,779	-	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת בגין חברות מוחזקות
<u>136,596</u>	<u>100,419</u>	<u>148,835</u>	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
2,081	(2,309)	(1,130)	(הפסד) רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
<u>138,677</u>	<u>98,110</u>	<u>147,705</u>	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
(255,358)	37,530	(57,145)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות המוחזקות (לאחר השפעת המס) ולרבות בגין חברות מוחזקות שפעילותן הופסקה
<u>(116,681)</u>	<u>135,640</u>	<u>90,560</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
136,596	100,419	148,835	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u> רווח נקי המיוחס לחברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
7,775	7,807	7,439	פחת והפחתות
31	895	349	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(26,153)	8,747	(2,904)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו
8,759	(5,715)	(735)	ירידת (עליית) ערך ניירות ערך סחירים
-	(1,626)	-	רווח ממימוש פעילות שהופסקה
3,147	2,047	1,164	עלות תשלום מבוסס מניות
(3,856)	19,492	(2,294)	מסים נדחים, נטו
(31,028)	(101)	-	רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב
10,497	(5,430)	5,722	שחיקת (שערוך) חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, נטו
			שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות של החברה:
(18,209)	42,880	(17,185)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(5,824)	(1,777)	16,361	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(3,484)	(10,630)	7,240	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל - מזמיני עבודות
3,640	14,853	(24,539)	ירידה (עלייה) במלאי זכויות במקרקעין
(4,698)	(4,141)	5,213	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,419	28,865	49,533	עלייה בזכאים - מזמיני עבודות
12,805	29,627	(7,759)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(74,726)	(136,570)	(165,932)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות המיוחסת לחברות מוחזקות
(119,905)	(10,777)	(128,327)	סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
16,691	89,642	20,508	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</b>
80,554	(181,711)	(7,818)	מתן הלוואה והשקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת
-	8,059	-	תמורה ממימוש פעילות שהופסקה
(9,788)	(3,342)	(41,039)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(98,139)	(728)	-	רכישת והקמת מבנים להשכרה
26,470	639	7,562	תמורה ממימוש רכוש קבוע, נכסים מניבים, השקעות ומוניטין
14,501	7,700	63,177	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
(64,023)	30,634	94,293	תמורה ממימוש (השקעה) ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר, נטו
545	191	32,438	גביית חובות לזמן ארוך
(655)	(16,271)	(881)	מתן הלוואות לזמן ארוך
<u>(50,535)</u>	<u>(154,829)</u>	<u>147,732</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</b>
-	62,328	57	הנפקת הון מניות
(30,008)	(35,000)	(40,019)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
348,120	-	100,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(140,463)	(148,673)	(124,380)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך ואגרות חוב
(27,476)	30,247	(30,293)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
<u>150,173</u>	<u>(91,098)</u>	<u>(94,635)</u>	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון של החברה
116,329	(156,285)	73,605	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
81,220	197,549	41,264	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>197,549</u>	<u>41,264</u>	<u>114,869</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			<b>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</b>
			מזומנים ששולמו במשך השנה בחברה עבור:
37,805	34,896	29,087	ריבית
8,495	352	4,601	מס הכנסה
5,543	3,739	329	מזומנים שהתקבלו במשך השנה בחברה עבור:
			ריבית

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

א. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

סה"כ	ללא הצמדה (*)	בהצמדה לבסיס אחר אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה		
			אירו	דולר	
114,869	94,525	418	16,139	3,787	31 בדצמבר, 2010 מזומנים ושווי מזומנים
41,264	36,945	229	4,085	5	31 בדצמבר, 2009 מזומנים ושווי מזומנים

(\* כולל מקדמות בגין פרוייקט זכייני בסך 42 מיליוני ש"ח.

ב. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IAS 39 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר		
2009	2010	
108,482	14,924	קרנות נאמנות, מניות ואגרות חוב
302,600	289,954	הלוואות וחייבים
411,082	304,878	

2. מועדי המימוש החזויים של הנכסים הפיננסיים (הלוואות וחייבים) בהתאם ל-IAS 39 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר		
2009	2010	
264,635	191,596	עד שנה
33,083	33,008	משנה עד שנתיים
32,850	17,420	משנתיים עד 3 שנים
16,483	90	מ-3 שנים עד 4 שנים
87	-	מ-4 שנים עד 5 שנים
102	137	מעל 5 שנים
63,842	62,627	טרם נקבע
411,082	304,878	

3. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IAS 39 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר		
2009	2010	
42,336	23,358	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
208,805	148,875	ללא הצמדה
2,055	4,314	לא כספי
64,353	62,839	במטבע חוץ או בהצמדה לו:
92,831	64,171	דולר
702	1,321	דולר קנדי
411,082	304,878	אירו ואחרות

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. אשראי מתאגידים בנקאיים המיוחסים לחברה

א. ההרכב:

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו
אלפי ש"ח			
<u>31 בדצמבר, 2010</u>			
88,282	24,460	3,713	60,109
23,149	-	23,149	-
<u>111,431</u>	<u>24,460</u>	<u>26,862</u>	<u>60,109</u>
<u>31 בדצמבר, 2009</u>			
162,104	34,501	37,242	90,361
22,633	-	22,633	-
<u>184,737</u>	<u>34,501</u>	<u>59,875</u>	<u>90,361</u>

אשראי אחר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך) חלויות שוטפות של אגרות חוב

אשראי אחר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך) חלויות שוטפות של אגרות חוב

ב. באשר לביטחונות, ראה באור 25'ד' בדוחות המאוחדים.

2. התחייבויות לספקים ולנותני שירותים המיוחסות לחברה

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
90,880	89,869
12,876	13,103
<u>103,756</u>	<u>102,972</u>

חובות פתוחים המחאות לפרעון

3. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
47,818	58,171
11,793	5,852
15,174	20,203
4,964	5,522
2,700	2,000
19,388	9,177
5,466	2,756
<u>107,303</u>	<u>103,681</u>

עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת מוסדות ממשלתיים הוצאות לשלם ריבית לשלם הפרשה לתביעות משפטיות התחייבות מותנה לצד קשור של חברה מאוחדת זכאים ויתרות זכות אחרים

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

4. הכנסות לקבל - מעבודות בחו"זי הקמה (התחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה)

31 בדצמבר		<u>הכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה</u>
2009	2010	
אלפי ש"ח		
420,756	438,841	הכנסות שהוכרו מעבודות בחו"זי הקמה בניכוי - תקבולים ממשמיני עבודות
334,296	359,621	
<u>86,460</u>	<u>79,220</u>	

31 בדצמבר		<u>התחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה</u>
2009	2010	
אלפי ש"ח		
337,756	416,469	תקבולים ממשמיני עבודות בניכוי - הכנסות שהוכרו מעבודות בחו"זי הקמה
270,816	299,996	
<u>66,940</u>	<u>116,473</u>	

5. אשראי מתאגידים בנקאיים המיוחסים לחברה

א. לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית בשיעורים שבין 3.08% לבין 5.5% (בשנת 2009 בריבית בשיעורים שבין 2.625% לבין 6.55%).

ב. אמות מידה פיננסיות

למועד חתימת הדוחות הכספיים אין לחברה התחייבות לאמות מידה פיננסיות.

31 בדצמבר		<u>אגרות חוב</u>
2009	2010	
אלפי ש"ח		
396,148	382,036	אגרות חוב בניכוי - יתרת הוצאות הנפקה נדחות בניכוי - חלויות שוטפות
(1,175)	(976)	
<u>(22,633)</u>	<u>(23,149)</u>	
<u>372,340</u>	<u>357,911</u>	

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) - (המשך)

7. מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברה

ריכוז סיכון נזילות

הטבלאות שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים לימים 31 בדצמבר, 2010 ו-2009:

							31 בדצמבר, 2010
סה"כ	מעל 5 שנים	4-מ שנים עד 5 שנים	3-מ שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
							אלפי ש"ח
111,431	-	-	-	-	-	111,431	אשראי מתאגידים בנקאיים
102,972	-	-	-	-	-	102,972	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
116,473	-	-	-	-	-	116,473	התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה
103,681	-	-	-	-	-	103,681	זכאים ויתרות זכות יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
10,922	-	-	-	-	-	10,922	התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה
153	-	-	-	-	-	153	התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
169,999	36,363	28,182	46,513	41,516	17,425	-	אגרות חוב
358,790	187,553	31,259	31,259	54,359	54,360	-	אגרות חוב של החברה המוחזקות על ידי חברה מוחזקת
97	-	-	-	49	48	-	
<u>974,518</u>	<u>223,916</u>	<u>59,441</u>	<u>77,772</u>	<u>95,924</u>	<u>71,833</u>	<u>445,632</u>	סה"כ

							31 בדצמבר, 2009
סה"כ	מעל 5 שנים	4-מ שנים עד 5 שנים	3-מ שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
							אלפי ש"ח
184,737	-	-	-	-	-	184,737	אשראי מתאגידים בנקאיים
103,756	-	-	-	-	-	103,756	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
66,940	-	-	-	-	-	66,940	התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה
107,303	-	-	-	-	-	107,303	זכאים ויתרות זכות יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
17,010	-	-	-	-	-	17,010	התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה
437	-	-	-	-	-	437	התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
126,963	10,000	28,330	28,334	28,334	31,965	-	אגרות חוב
373,395	213,626	30,562	53,302	53,302	22,603	-	אגרות חוב של החברה המוחזקות על ידי חברה מוחזקת
120	-	-	40	40	40	-	
<u>980,661</u>	<u>223,626</u>	<u>58,892</u>	<u>81,676</u>	<u>81,676</u>	<u>54,608</u>	<u>480,183</u>	סה"כ

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי והתחייבויות מסים נדחים שמיחוסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל הינו כדלקמן: שנת 2008 - 27%, שנת 2009 - 26%, שנת 2010 - 25%. מס בשיעור מופחת של 25% חל על רווחי הון הנצמחים החל מיום 1 בינואר, 2003, וזאת במקום שיעור המס הרגיל. בחודש יולי 2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 אשר קובע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס חברות ושיעור מס רווח הון ריאלי בישראל החל משנת 2011 לשיעורי המס הבאים: שנת 2011 - 24%, שנת 2012 - 23%, שנת 2013 - 22%, שנת 2014 - 21%, שנת 2015 - 20%, שנת 2016 ואילך - 18%.

לשינוי כאמור אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

3. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2008.

4. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים המיוחסים לחברה

לחברה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2010 לסך של כ-46,037 אלפי ש"ח.

5. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
-	-	(3,141)	מסים שוטפים
3,856	(19,492)	2,294	מסים נדחים, ראה גם סעיף 6 להלן
40	-	(9,185)	מסים בגין שנים קודמות
<u>3,896</u>	<u>(19,492)</u>	<u>(10,032)</u>	

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי והתחייבויות מסים נדחים שמיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

#### 6. מסים נדחים המיוחסים לחברה

דוחות על הרווח הכולל			מאזנים		הרכב:
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			31 בדצמבר		
2008	2009	2010	2009	2010	
אלפי ש"ח					
537	(415)	(222)	(3,217)	(2,995)	רכוש קבוע
(275)	(1,061)	(16)	6,559	6,575	הטבות לעובדים
3,594	(18,016)	(2,056)	(6,137)	(4,081)	אחרות
3,856	(19,492)	(2,294)	(2,795)	(501)	הכנסות (הוצאות) מסים נדחים
					התחייבויות מסים נדחים, נטו
המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:					
31 בדצמבר					
2009	2010				נכסים לא שוטפים
אלפי ש"ח					התחייבויות לא שוטפות
11,421	12,213				
14,216	12,714				

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 21% (2009 - 21.5%) בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

#### ה. ערבויות, הלוואות, דיבידנד - חברות מוחזקות

- #### ערבויות

1. החברה העמידה ערבויות כלפי צדדים שלישיים (בעיקר תאגידים בנקאיים) להבטחת התחייבויותיהן של חברות מוחזקות (לרבות בגין קו אשראי מתאגיד בנקאי) בסך של 202 מיליון ש"ח. ערבויות אלה הן לרוב בלתי מוגבלות בסכום, אולם הן מוגבלות לסכום האשראי הקיים בכל חברה מוחזקת.
- #### הלוואות

2. א. בתקופת הדיווח נפרעו הלוואות מחברות מאוחדות בסך כולל של כ-38 מיליון ש"ח.  
 ב. בשנת 2009 הנפיקה חברה מוחזקת של החברה לחברה שטר הון, שהינו בתוקף מיום 1 בינואר, 2009, המחליף הלוואות בעלים שהיו קיימות לאותו מועד. שטר ההון אינו צמוד למדד כלשהו ואינו נושא ריבית או תשואה כלשהי. שטר ההון הונפק לתקופה של חמש שנים לפחות, כאשר ההלוואה אינה ניתנת לפרעון לפני תום התקופה האמורה והפרעון נדחה בפני התחייבויות אחרות וקודם רק לחלוקת עודפי רכוש בפירוק. סכום שטר ההון הכולל הינו כ-405 מיליון ש"ח (ביום 31 בדצמבר, 2009 עמד על סך של כ-308 מיליון ש"ח).  
 מאחר והחברה העמידה את שטרי ההון למימון השקעות בנדל"ן יזמי בחו"ל ובישראל במספר פרויקטים במדינות שונות ובשלבי הקמה שונים, החברה שומרת לעצמה להוסיף בתיאום עם החברה המוחזקת ולבקשתה, ובמידת הצורך (משקולים שונים לרבות שיקולי מימון, מקורות ושימושים וחלוקת סיכונים), סעיפים כתוספת להסכמי שטרי ההון, המכפיפים ו/או קובעים את זכאותה או אי זכאותה של החברה להיפרע משטרי ההון האמורים (גם באופן יחסי מסך קרן שטרי ההון) במצבים של הפסדים שייגרמו במצבי עולם שונים בגין השקעות שבוצעו באמצעות החברה המוחזקת במישרין ובעקיפין באמצעות חברות מוחזקות שלה.
3. בחודש אוקטובר, 2010 חתמה החברה על הסכם שומות בקשר עם השקעה שביצעה חברה בת בשנת 2007 באגרת חוב של חפציבה דיור ואחזקות בע"מ (להלן - אג"ח חפציבה) בסכום כולל של 53 מיליון ש"ח, באמצעות מימון של החברה. בהסכם השומות נקבע כי עסקת העברת ההשקעה באג"ח חפציבה בסך של כ-53 מיליון ש"ח, מחברת הבת לחברה בשנת 2007 תבוטל ואג"ח חפציבה יהיה בבעלות חברת הבת. כמו כן הובהר למען הסר ספק כי אם וכאשר יגובשו הפסדים בגין אג"ח חפציבה הם יותרו בניכוי, כנגד מימוש נכסי חברת הבת.  
 לפיכך ועל מנת לשקף את הוראות הסכם השומות כאמור, סווגה מחדש העסקה הנ"ל בדוחות הכספיים וההפסד הועבר לחברת הבת כנגד הנפקת תקבולים על חשבון מניות בתוקף ליום 31 בדצמבר, 2010 בחברה הבת.
- #### דיבידנד

4. בתקופת הדוח הכריזו חברות מוחזקות של החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-63 מיליון ש"ח, אשר שולם לחברה בתקופת הדוח.

.1 הפסד בגין חובות קבוצת חפציבה

בשנת 2009 קיבלה החברה בוררות מומחה פיננסי חיצוני ובלתי תלוי אשר מדדה וקבעה את אופן חלוקת ההפסדים העסקיים שנוצרו לחברה ולחברה מאוחדת כתוצאה מפעילות החברה המאוחדת עם קבוצת חפציבה. בהתאם להערכה לפי חלוקת ההפסדים הכלכלית בין החברה והחברה המאוחדת, נזקף סכום של כ-27 מליון ש"ח מסך הפסדי החברה המאוחדת המיוחסים לעבודות עם חפציבה להפסד של החברה.

ביחס לסכום ההפסדים הנצבר לחברה בגין חובות קבוצת חפציבה, כללה החברה בדוחותיה הכספיים מסים נדחים אשר משקפים את הערכותיה ביחס לניצול ההפסדים האמורים, זאת בהתאם למידת הוודאות המיוחסת לניצול הפסדים אלו.

# אלקטרה בע"מ

## פרק ד'

### פרטים נוספים על התאגיד

#### תקנה 8(א): הערכת שווי מהותית מאוד

בתקופת הדוח שיערכה החברה את פרויקט מגדל אלקטרה, בהתאם לשיטת השווי ההוגן ובהתבסס על הערכת שווי חיצונית ממומחה בלתי תלוי בחברה נזקף סך של כ-39 מיליון ש"ח, כהכנסה מהתאמת שווי הוגן. בהתאם לסעיף 8' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, צירפה החברה לדוחות כספיים אלו הערכת שווי מהותית לחברה. לצורך כך יישמה החברה מבחן כמותי לפיו נכס נחשב מהותי אם התאמת השווי ההוגן בגינו לתקופה עולה על 10% מהרווח הנקי של החברה בדוחות רווח והפסד המאוחדים.

#### תקנה 9: דוחות כספיים

רצ"ב כפרק ג' לדוח זה, הדוחות הכספיים המבוקרים לשנת 2010, בצרוף חוות דעת רואה החשבון המבקר.

#### תקנה 9א: אירוע פרופורמה בשנת הדיווח ועד לתאריך אישור הדוחות הכספיים

לא רלוונטי.

#### תקנה 9ב: דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

רצ"ב כפרק ה' לדוח זה, דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

#### תקנה 9ג: דוח כספי נפרד של התאגיד

רצ"ב כנספח לפרק ג' לדוח זה, דוח מיוחד של נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה.

#### תקנה 9ד: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה ת-126, אשר פורסם במקביל לדוחות הכספיים.

#### תקנה 10: דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד

רצ"ב כפרק ב' לדוח זה, דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010.

#### תקנה 10א': תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2010

ראה דין וחשבון הדירקטוריון על מצב החברה.

#### תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך

לא רלוונטי.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך המאזן

שיעור ההחזקה (באחוזים)				ערך מאזני מדווח (אלפי ש"ח)	עלות מדווחת (אלפי ש"ח)	סה"כ ע.ב.	מס' מניות	סוג מניה	שם החברה
בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון	בנייר הערך						
100	100	100	100	17,371	17,371	411	411	רגילה	אלקו התקנות ושירותים (1973) בע"מ
100	100	100	100	-	96,131	100	100	רגילה	אלקטרה השקעות (1998) בע"מ
100	100	100	100	-	57,440	10,035,157	12,000	רגילה א'	אלקטרה בניה בע"מ
100	100	100	100	1,000	1,000	1,000	1,000	רגילה	נכסי אריאל בע"מ
100	100	100	100	26,600	26,600			רגילה	ב.מ.ן אחזקת מבנים ומערכות בע"מ
							1	בכורה א'	
100	100	100	100	46,314	46,314			רגילה	
100	100	100	100	97	97	400	400	רגילה	Electech Holdings B.V.
100	100	100	100	-	-	100	100	רגילה	קדר מערכות מזוג אויר (1989) בע"מ
51	51	51	51	1	1	2,040	2,040		תעמל אלקטרה אגש"ח בע"מ
100	100	100	100	33	135	25	250,000	רגילה	ג.ס.ק.ו. חברה לשיווק בע"מ
							4	הנהלה	
							1	מנהל	
100	100	100	100	-	3,739	24.9	249,000	רגילה	א.הרץ הנדסת קירור ומיזוג אויר בע"מ
100	100	100	100	-	227	2	12,000	רגילה א'	מעליות טל (תל-אביב) בע"מ
							8,000	רגילה ב'	
100	100	100	100	-	-	83.1	8,000	רגילה ב'	אלקטרה מעליות (ירושלים) בע"מ
							3	הנהלה	
100	100	100	100	-	-	2	2	רגילה	אלקטרה מתכות והנדסה (ת"א) בע"מ
50	50	50	50	6	625	75	750,000	רגילה	אלקטרה פלסטיקס בע"מ
100	100	100	100	4,230	4,230	1,000	1,000,000	רגילה	אלקטרה פאוור בע"מ

הלוואות ושטרי הון לחברות בת לתאריך המאזן

שם החברה	הצמדה	ריבית	ערך מאזני מדווח (אלפי ש"ח)	מועדי פירעון
אלקטרה בניה בע"מ	שקלי צמוד מדד	5%	30,192	ללא מועדי פירעון
אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	שקלי לא צמוד	ללא ריבית	405,000 <sup>*</sup>	ללא מועדי פירעון
תעמל אלקטרה אגש"ח בע"מ	שקלי צמוד מדד	5%	831	עד ליום 31.3.2015
י.ב. אחזקת מערכות בע"מ	שקלי צמוד מדד	5%	7,999	שנים 2011 עד 2012

\* שטרי הון - אינו צמוד למדד כלשהו ואינו נושא ריבית או תשואה כלשהי. שטר ההון הונפק לתקופה של חמש שנים לפחות.

**תקנה 12:** שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות

לפרטים נוספים ראה באור 9 ג' סעיפים (2), (3) ו-(4) לדוחות הכספיים.

**תקנה 13:** הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)

ריבית	דמי ניהול <sup>(*)</sup>	רווח (הפסד)			שם החברה
		דיבידנד	אחרי מס	לפני מס	
-	1,410	45,000	17,235	22,857	אלקו התקנות ושירותים (1973) בע"מ
-	852	-	10,958	12,161	אלקטרה השקעות (1998) בע"מ
3,103	511	-	12,583	12,583	אלקטרה בניה בע"מ
-	588	-	6,085	8,031	נכסי אריאל בע"מ
233	264	-	1,619	2,264	ב.מ.ן אחזקת מבנים ומערכות בע"מ
834	761	-	8,270	10,935	י.ב. אחזקת מערכות בע"מ
1,109	-	17,091	61,087	80,497	Electech Holdings B.V.
-	71	800	701	1,020	קדר מערכות מיזוג אויר (1989) בע"מ
100	-	286	1,791	1,791	תעמל אלקטרה אגש"ח בע"מ
-	-	-	(1)	(1)	ג.ס.ק.ו חברה לשיווק בע"מ
-	-	-	(1)	(1)	א.הרץ הנדסת קרור ומיזוג אויר בע"מ
-	-	-	(1)	(1)	מעליות טל (ת"א) בע"מ
(319)	-	-	85	278	אלקטרה פאוור בע"מ

(\* כולל השתתפות בהוצאות.

(\*\*) כולל הכנסות מיזחדות בקשר עם הסדר חובות חפציבה בסך 5,170 מליון ש"ח.

**תקנה 14:** לא רלוונטי.

**תקנה 20:** מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר

- בתקופת הדוח נרשמו למסחר 57,058 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה שנבעו ממימוש אופציות על ידי עובדים ועל-ידי מנכ"ל החברה.
  - לאחר תאריך המאזן ועד למועד הדוח נרשמו למסחר 17,931 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה שנבעו ממימוש אופציות על ידי עובדים ועל-ידי מנכ"ל החברה.
- בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר בבורסה.

**תקנה 21: תשלומים למקבלי השכר הגבוה ביותר בחברה מבין נושאי המשרה הבכירה (באלפי ש"ח)**

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
12,017	-	-	-	-	-	-	12,017	-	-	-	58.52%	-	בעלת שליטה	אלקו החזקות בע"מ <sup>1</sup>
6,706	-	-	-	154	-	-	-	135	4,888	1,528	0.14%	100%	מנהל כללי	דויטשר איתמר <sup>2</sup>
3,243	-	-	-	248	-	-	-	76	1,869	1,051	-	100%	מנהל אלקטרה חשמל וצנרת	ברקוביץ עמי <sup>3</sup>
3,082	-	-	-	101	-	-	-	76	1,848	1,057	-	100%	מנהל אלקטרה מיזוג אוויר	כהן עמי <sup>4</sup>
2,747	-	-	-	164	-	-	-	76	1,370	1,137	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	ליטבק משה <sup>5</sup>
2,371	-	-	-	86	-	-	-	76	1,038	1,172	-	100%	מנהל אלקטרה מעליות	מייטוס אורן <sup>6</sup>

1. לפרטים בדבר הסדר דמי ניהול לאלקו החזקות בע"מ ראה סעיף 73.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

2. על-פי תנאי העסקתו זכאי מר איתמר דויטשר, מנכ"ל החברה, למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 120 אלפי ש"ח כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן (בשנת הדוח עמדה המשכורת החודשית על סך של 97 אלפי ש"ח). בנוסף זכאי המנכ"ל להטבות נלוות ותנאים סוציאליים כגון: רכב מקבוצת רישוי 7 (מגולם), החזר הוצאות תקשורת, החזר הוצאות אש"ל בגין שהות בארץ ובחו"ל לצרכי עבודה, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות, ביטוח אובדן כושר עבודה, ביטוח רפואי לעובד ולבני משפחתו עד גיל 30 במסגרת פוליסת הקולקטיב של החברה וכן לימי חופשה שנתית, מחלה והבראה כמקובל. מר דויטשר זכאי בנוסף למשכורתו, למענק שנתי בשיעור של 2.75% מהרווח השנתי של החברה לפני מס, כפי שייקבע על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים והמאוחדים של החברה בנטרול רווחי או הפסדי הון. במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 70,673 כתבי אופציה למנכ"ל ללא תמורה, במנגנון Cashless, כאשר מחיר המימוש נקבע לסך של 419.5 ש"ח, על-פי מחיר המניה ליום 7.2.2011. מחיר המימוש צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2010 (שהיה ידוע ביום 15.1.2011). כן אושרה במועד זה הענקת הלוואה למנכ"ל בסך של 1.5 מיליון ש"ח לצורך רכישת מניות של החברה המוחזקות בנאמנות בהתאם להסכם בין הצדדים. לפרטים נוספים בדבר אישור הקצאת כתבי האופציות ואישור הענקת הלוואה, ראו סעיף 3.4 בפרק תיאור עסקי התאגיד וביאור 26(ה)1 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010 לעיל. המנכ"ל רשאי להודיע על פרישתו על-ידי מתן הודעה בכתב, 6 חודשים מראש לחברה. החברה רשאית לסיים את ההתקשרות עם המנכ"ל באמצעות מתן הודעה בכתב 3 חודשים מראש וכן רשאית להאריך את תקופת ההודעה המוקדמת לתקופה נוספת של עד 3 חודשים. בכל מקרה של הפסקת עבודה יהיה זכאי מר דויטשר למענק הסתגלות של שישה חודשים בה ימשיכו להתקיים יחסי עובד-מעביד בשכר מלא. מר דויטשר אינו מקבל דמי ייעוץ, ריבית, דמי שכירות או תגמול אחר מהחברה.

3. על פי תנאי העסקתו זכאי מר עמי ברקוביץ, מנהל אלקטרה חשמל וזנרת למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 61 אלפי ש"ח (דצמבר 2010) כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן (למועד הדוח עמדה המשכורת החודשית על סך של 62 אלפי ש"ח). בנוסף זכאי מר ברקוביץ להטבות נלוות ותנאים סוציאליים כגון: רכב מקבוצת רישוי 6 (מגולם), החזר הוצאות תקשורת, החזר הוצאות אש"ל בגין שהות בארץ ובח"ל לצרכי עבודה, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות, ביטוח אובדן כושר עבודה, ביטוח רפואי לעובד ולבני משפחתו עד גיל 30 במסגרת פוליסת הקולקטיב של החברה וכן לימי חופשה שנתית, מחלה והבראה כמקובל. מר ברקוביץ זכאי בנוסף למשכורתו, למענק שנתי בשיעור של 4.75% המבוסס על התוצאות השוטפות השנתיות לפני מס, כפי שנכללו בדוחות הכספיים של החברה, של הפעילות המנוהלת על-ידי. במסגרת תוכנית אופציות למנהלים בכירים בקבוצה שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 29.3.2007 הוקצו למר ברקוביץ 6,128 כתבי אופציה ללא תמורה, במנגנון Cashless. לפרטים נוספים בדבר תוכנית אופציות זו ראו ביאור 26(ה)(2)(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010. בנוסף, במידה שתתבצע הנפקה לציבור של הפעילות שבתחום אחריותו ובלבד שיעבוד אותה עת בחברה, יהא זכאי מר ברקוביץ לתגמול הוני מההון המונפק של הפעילות, בשיעור ובתנאים שיוסכמו באותה עת. במקרה של פיטורין או פרישה או יציאה לפנסיה, יהיה זכאי מר ברקוביץ, כפוף לתנאים שנקבעו, ל-6 עד 12 חודשי הודעה מוקדמת, ולמענק בגובה 100%-50% מהמענק השנתי הממוצע שקיבל בשלוש השנים שקדמו למועד קרות האירוע. בנוסף, ביום 31 במרץ 2007 ניתנה למר ברקוביץ הלוואה עומדת מהחברה בסך של 300 אלף ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן, אשר תהפוך למענק מגולם בינואר 2012. במידה ותיפסק עבודתו בחברה, במקרים שנקבעו בהסכם, לפני 31 בינואר 2012, מר ברקוביץ ישיב את ההלוואה כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן בצירוף ריבית שנקבעה. מר ברקוביץ אינו מקבל דמי ייעוץ, ריבית, דמי שכירות או תגמול אחר מהחברה.
4. על פי תנאי העסקתו זכאי מר עמי כהן, מנהל אלקטרה מיזוג אוויר למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 61 אלפי ש"ח (דצמבר 2010) כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן (למועד הדוח עמדה המשכורת החודשית על סך של 63 אלפי ש"ח). בנוסף זכאי מר כהן להטבות נלוות ותנאים סוציאליים כגון: רכב מקבוצת רישוי 6 (מגולם), החזר הוצאות תקשורת, החזר הוצאות אש"ל בגין שהות בארץ ובח"ל לצרכי עבודה, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות, ביטוח אובדן כושר עבודה, ביטוח רפואי לעובד ולבני משפחתו עד גיל 30 במסגרת פוליסת הקולקטיב של החברה וכן לימי חופשה שנתית, מחלה והבראה כמקובל. מר כהן זכאי בנוסף למשכורתו, למענק שנתי בשיעור של 2.75% המבוסס על התוצאות השוטפות השנתיות לפני מס, כפי שנכללו בדוחות הכספיים של החברה, של הפעילות המנוהלת על-ידי. במסגרת תוכנית אופציות למנהלים בכירים בקבוצה שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 29.3.2007 הוקצו למר כהן 6,128 כתבי אופציה ללא תמורה, במנגנון Cashless. לפרטים נוספים בדבר תוכנית אופציות זו ראו ביאור 26(ה)(2)(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010. במקרה של פיטורין, פרישה או יציאה לגמלאות, זכאי מר כהן להודעה מוקדמת של שלושה חודשי עבודה מהחברה. מר כהן אינו מקבל דמי ייעוץ, ריבית, דמי שכירות או תגמול אחר מהחברה.
5. על פי תנאי העסקתו זכאי מר משה ליטבק, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 67 אלפי ש"ח (דצמבר 2010) כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן (למועד הדוח עמדה המשכורת החודשית על סך של 68 אלפי ש"ח). בנוסף זכאי מר ליטבק להטבות נלוות ותנאים סוציאליים כגון: רכב מקבוצת רישוי 7 (מגולם), החזר הוצאות תקשורת, החזר הוצאות אש"ל בגין שהות בארץ ובח"ל לצרכי עבודה, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות, ביטוח אובדן כושר עבודה, ביטוח רפואי לעובד ולבני משפחתו עד גיל 30 במסגרת פוליסת הקולקטיב של החברה וכן לימי חופשה שנתית, מחלה והבראה כמקובל. מר ליטבק זכאי בנוסף למשכורתו, למענק איכותי, שנקבע על-פי שיקול דעתו של מנכ"ל החברה ובאישור יו"ר הדירקטוריון, כקבוע בתקנון החברה. בשנת 2010 נקבע המענק בשיעור של עד 0.7% מהרווח לפני מס של הקבוצה (בנטרול רווחי או הפסדי הון), כפי שנכלל בדוחות הכספיים השנתיים של החברה במאוחד. בנוסף, החל מינואר 2001 זכאי מר ליטבק למענק התמדה שנתי, בסך 100,000 ש"ח ברוטו לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן (בשנת הדוח עמד המענק על סך של 125,000 ש"ח). במסגרת תוכנית אופציות למנהלים בכירים בקבוצה שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 29.3.2007 הוקצו למר ליטבק 6,128 כתבי אופציה ללא תמורה, במנגנון Cashless. לפרטים נוספים בדבר תוכנית אופציות זו ראו ביאור 26(ה)(2)(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010. ככל שמר ליטבק יהיה עובד שכיר של החברה בעת הנפקת חברות בת של החברה העוסקות בפעילות אלקטרו-מכנית, או שתהיינה לו בהן שותפות ישירה ביצירת ערך, או שבנוסף למנכ"ל החברה-הבת המונפקת יקבלו מי מבעלי התפקידים במטה החברה אופציות - יהיה זכאי מר ליטבק להיכלל בתוכניות הקצאת אופציות בחברות אלה. במקרה של פיטורין או פרישה, או יציאה לפנסיה, יהיה זכאי מר ליטבק, כפוף לתנאים שנקבעו, להודעה מוקדמת או למענק בגובה 15 חודשי שכר, וכן למענק בגובה 100%-125% מהמענק השנתי הממוצע שקיבל בשלוש השנים שקדמו למועד קרות האירוע. מר ליטבק אינו מקבל דמי ייעוץ, ריבית, דמי שכירות או תגמול אחר מהחברה.
6. על פי תנאי העסקתו זכאי מר אורן מייטוס, מנהל אלקטרה מעליות למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 65 אלפי ש"ח (דצמבר 2010) כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן (למועד הדוח עמדה המשכורת החודשית על סך של 65 אלפי ש"ח). בנוסף זכאי מר מייטוס להטבות נלוות ותנאים סוציאליים כגון: רכב מקבוצת רישוי 6 (מגולם), החזר הוצאות תקשורת, החזר הוצאות אש"ל בגין שהות בארץ ובח"ל לצרכי עבודה, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות, ביטוח אובדן כושר עבודה, ביטוח רפואי לעובד ולבני משפחתו עד גיל 30 במסגרת פוליסת הקולקטיב של החברה וכן לימי חופשה שנתית, מחלה והבראה כמקובל. מר מייטוס זכאי בנוסף למשכורתו, למענק שנתי בשיעור של 3% המבוסס על התוצאות השוטפות השנתיות לפני מס, כפי שנכללו בדוחות הכספיים של החברה, של הפעילות המנוהלת על-ידי. במסגרת תוכנית אופציות למנהלים בכירים בקבוצה שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 29.3.2007 הוקצו למר מייטוס 6,128 כתבי אופציה ללא תמורה, במנגנון Cashless. לפרטים נוספים בדבר תוכנית אופציות זו ראו ביאור 26(ה)(2)(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2010. במקרה של פיטורין, פרישה או יציאה לגמלאות, זכאי מר מייטוס להודעה מוקדמת של שלושה חודשי עבודה מהחברה. מר מייטוס אינו מקבל דמי ייעוץ, ריבית, דמי שכירות או תגמול אחר מהחברה.

**תקנה 21א: השליטה בתאגיד**

בעלת השליטה בתאגיד היא אלקו החזקות בע"מ (להלן: "אלקו") המחזיקה ב-58.52% ממניות החברה. בעל השליטה באלקו הינו מר גרשון זלקינד המחזיק ב-70.16% ממניותיה.

**תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי**

ראה ביאור ה'26(1) וביאור 28 לדוחות הכספיים.

**תקנה 24: החזקות בעלי עניין למועד הדוח (א)**

שם בעל העניין	מס' ת.ז. / מס' חברה ברשם	שם הנייר	מס' הנייר בבורסה	כמות ני"ע מוחזקים	שיעור ההחזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בדילול מלא)**	שיעור ההחזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים
אלקו החזקות בע"מ	520025370	מניה רגילה	739037	2,078,428	57.57	58.52
אלקטרה בע"מ ("החברה")	520028911	"	"	121,591	-	-
איתמר דויטשר	058756107	אלקטרה אופציה מניה רגילה	739037	5,000	0.14	0.14
כלל אחזקות עסקי ביטוח - משתתפות	520036120	מניה רגילה	739037	62,125	1.72	1.75
כלל אחזקות עסקי ביטוח - נוסטרו	520036120	מניה רגילה	739037	23,350	0.65	0.66
כלל אחזקות עסקי ביטוח - קופת"ג	520036120	מניה רגילה	739037	99,232	2.75	2.79
כלל פיננסים - נוסטרו	511382343	מניה רגילה	739037	19,341	0.54	0.54
כלל פיננסים - קרנות נאמנות	511382343	מניה רגילה	739037	14,520	0.40	0.41
מגדל אחזקות - קופת"ג	520029984	מניה רגילה	739037	64,610	1.79	1.82
מגדל אחזקות - קרנות נאמנות	520029984	מניה רגילה	739037	3,852	0.11	0.11
מגדל אחזקות - נוסטרו	520029984	מניה רגילה	739037	15,514	0.43	0.44
מגדל אחזקות - משתתפות	520029984	מניה רגילה	739037	102,754	2.85	2.89

(\* ההנחה בדבר הקצאת מניה רגילה אחת בגין כל כתב אופציה היא תיאורטית שכן בפועל יוקצו מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספית הגלום בכתבי האופציה בהתאם לתנאי תוכנית ההקצאה לפיהם הוקצו להם.  
 (\*\* שיעור ההחזקה בדילול מלא אינו כולל 70,673 כתבי אופציות שדירקטוריון החברה אישר להקצות למנכ"ל החברה אך טרם הוקצו.)

**(ב) החזקות של בעלי עניין**

שם	מס' ת.ז.	חברה	שם הנייר	כמות ני"ע מוחזקים	שיעור החזקה	החזקה בדילול מלא
איתמר דויטשר	058756107	אלקטרה בניה בע"מ	אופציה	501,758	-	5.00
אלקטרה השקעות בע"מ			אופציה	5	-	5.00

**(ג)** התאגיד מחזיק ב-121,591 מניות רדומות בנות 1 ש"ח ע.ג.

(ד) החזקות נושאי משרה בכירה בתאגיד (למעט מנכ"ל)

שיעור ההחזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בדילול מלא)	שיעור ההחזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	כמות ני"ע מוחזקים	מס' הנייר בבורסה	שם הנייר	מס' ת.ז.	שם המחזיק
0.08	-	3,064	7390081	אופציות 04/07	057093031	ניסים יצחק
0.08	-	3,064	7390081	אופציות 04/07	051622025	קנה יעקב
0.08	-	3,064	7390081	אופציות 04/07	51515433	ליטבק משה
0.08	-	3,064	7390081	אופציות 04/07	029028628	ברזילי רונית
0.08	-	3,064	7390081	אופציות 04/07	053438172	שדמי אייל
0.08	-	3,064	7390081	אופציות 04/07	54153515	ברקוביץ עמירם
0.08	-	3,064	7390081	אופציות 04/07	004574950	מייטוס אורן
0.08	-	3,064	7390081	אופציות 04/07	057245334	כהן עמי
0.17	-	6,128	7390107	אופציות 06/10	36147882	מור עמית
0.17	-	6,128	7390107	אופציות 06/10	058405820	מילוא דניאל
0.17	-	6,128	7390107	אופציות 06/10	056439615	המר ישי

(\* ההנחה בדבר הקצאת מניה רגילה אחת בגין כל כתב אופציה היא תיאורטית שכן בפועל יוקצו מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספית הגלום בכתבי האופציה בהתאם לתנאי תוכנית ההקצאה לפיהם הוקצו להם. שיעור ההחזקה בדילול מלא אינו כולל 70,673 כתבי אופציות שדירקטוריון החברה אישר להקצות למנכ"ל החברה אך טרם הוקצו.

**תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים למועד הדוח**

הון רשום: 5,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב  
 הון מונפק: 3,673,174 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב  
 הון מונפק בניכוי מניות רדומות: 3,551,583 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

**תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד**

רצ"ב כנספח לפרק זה.

**תקנה 25א: מען רשום: ז'בוטינסקי 7 רמת-גן**

טלפון: 03-7535676  
 פקס: 03-7535677  
 דוא"ל: [electra@electra.co.il](mailto:electra@electra.co.il)

**תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד**

- א.**
- (1) **זלקינד מיכאל**  
(א1) מס' ת.ז. 022972020  
(2) תאריך לידה: 18/04/1967  
(3) מען להמצאת כתבי בית דין: הגדרות 53, סביון  
(4) נתינות: ישראלית  
(5) חברותו בועדות הדירקטוריון: לא  
(6) דח"צ כהגדרתו בחוק החברות: לא  
(7) האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: כן, עובד של בעל עניין.  
(8) תאריך המינוי: 07/07/2008  
(9) השכלה: בוגר במינהל עסקים מאוניברסיטת בוסטון ארצות הברית, M.B.A. מאוניברסיטת קולומביה ארצות הברית. התעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור: מנכ"ל משותף באלקו החזקות בע"מ מכהן כדירקטור בחברות: אלקו רשתות שיווק בע"מ, Elco North America Inc, אלקטרה נדל"ן בע"מ, Elco Landmark Residential Holdings LLC, אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, מיכאל זלקינד החזקות בע"מ, מיכאל מרסי זלקינד החזקות (1997) בע"מ, Elco Holland B.V., אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ, Airwell Air Conditioning B.V  
(10) האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: כן - אחיו של דניאל זלקינד דירקטור בתאגיד.  
(11) אם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: לא
- ב.**
- (1) **זלקינד דניאל**  
(א1) מס' ת.ז. 057277360  
(2) תאריך לידה: 24/07/1961  
(3) מען להמצאת כתבי בית דין: הגדרות 24, סביון  
(4) נתינות: ישראלית  
(5) חברות בועדות הדירקטוריון: לא  
(6) דח"צ כהגדרתו בחוק החברות: לא  
(7) האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל-עניין: כן, עובד של בעל עניין.  
(8) תחילת כהונתו כדירקטור: 22/12/1997  
(9) השכלה: בוגר בכלכלה מאוניברסיטת חיפה, מוסמך במינהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב התעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם משמש כדירקטור: מנכ"ל משותף של אלקו החזקות בע"מ מכהן כדירקטור בחברות הבאות:  
אלקו החזקות בע"מ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, איליאסי בע"מ, אלקונטרול בע"מ, אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ  
(10) האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: כן - אחיו של מיכאל זלקינד יו"ר הדירקטוריון.  
(11) אם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: לא
- ג.**
- (1) **בן יוסף אורלי**  
(א1) מס' ת.ז. 056590102  
(2) תאריך לידה: 26/09/1960  
(3) מען להמצאת כתבי בית דין: יגאל ידין 11 חולון  
(4) נתינות: ישראלית  
(5) חבר בועדות הדירקטוריון: חברת ועדת הביקורת, ועדת דוחות כספיים  
(6) דח"צ כהגדרתו בחוק החברות: לא, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית  
(7) האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל-עניין: לא  
(8) תחילת כהונתו כדירקטור: 15/11/2005  
(9) השכלה: תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב, תואר ראשון בחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב, רואת חשבון בהסמכת מועצת רו"ח התעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם משמשת כדירקטור: דירקטור בחברות, מרצה בנושא שוק ההון. מכהנת כדירקטור בחברות: הראל חברה לביטוח בע"מ - חברה בועדת השקעות, U BANK חיתום בע"מ, לודן חברה להנדסה בע"מ.  
(10) האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא  
(11) אם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: כן

**תקנה 26:**

**הדירקטורים של התאגיד (המשך)**

- ד.**
- (1) **מריאן דני**
  - (1א') מס' ת.ז. 067213389
  - (2) תאריך לידה: 09/07/1952
  - (3) מענה להמצאת כתבי בית דין: אצל א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, העבודה 23, בנימינה 30500
  - (4) נתינות: ישראלית
  - (5) חברות בוועדות הדירקטוריון: חבר ועדת הביקורת, ועדת דוחות כספיים
  - (6) דח"צ כהגדרתו בחוק החברות: כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
  - (7) האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל-עניין: לא
  - (8) תחילת כהונתו כדירקטור: 20/06/2006
  - (9) השכלה: בוגר הנדסה אזרחית הטכניון מכון טכנולוגי לישראל
  - התעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם משמש כדירקטור: כיהן בתפקידי ניהול בכירים, מנכ"ל משותף בא.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
  - מכהן כדירקטור בחברות: בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, דרך ארץ אופרטור בע"מ, סטודיו C בע"מ, עידנים ניהול והחזקות בע"מ, החברה להתחדשות עירונית בע"מ, המרכז הלאומי לספורט חורף בישראל-מרכז קנדה במטולה בע"מ, צמיתות 81 בע"מ.
  - (10) האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא
  - (11) אם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: כן
- ה.**
- (1) **בצלאל אתי**
  - (1א') מס' ת.ז. 062952833
  - (2) תאריך לידה: 14/07/1952
  - (3) מען להמצאת כתבי בית דין: מושב משמר איילון 93
  - (4) נתינות: ישראלית
  - (5) חברות בוועדות הדירקטוריון: חברת וועדת הביקורת, ועדת דוחות כספיים
  - (6) דח"צ כהגדרתו בחוק החברות: כן, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
  - (7) האם היא עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל-עניין: לא
  - (8) תחילת כהונתה כדירקטור: 12/11/2008
  - (9) השכלה: בוגרת כלכלה וחשבונאות אוניברסיטת תל-אביב, מוסמך מינהל עסקים - ניהול אסטרטגי האוניברסיטה העברית, לימודי תעודה - דיני פירוקים וכינוס נכסים, ביקורות מערכות מידע ממוחשבות, מסלול דירקטור, ביקורת ברשויות מקומיות.
  - התעסקותה בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם משמשת כדירקטור: מנהלת ובעלים משרד רו"ח, ניהול כספים איגוד ערים איילון, בוררת מכהנת כדירקטור בחברות: צ'י פי סי בע"מ
  - (10) האם היא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא
  - (11) אם היא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: כן

תקנה 26א':	נושאי משרה בכירה של התאגיד
א.	<p>(1) <b>דויטשר איתמר</b></p> <p>(א1) מס' ת.ז. 058756107</p> <p>(2) תאריך לידה: 2/7/1964</p> <p>(א2) תאריך תחילת כהונה: 15/1/2006</p> <p>(3) התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מנכ"ל התאגיד ודירקטור בחברות בת של התאגיד</p> <p>(4) האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא</p> <p>(5) השכלה: תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת בר-אילן, תואר שני במינהל עסקים מאוניברסיטת בר-אילן ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: מנכ"ל התאגיד ודירקטור בחברות בת של התאגיד, מקודם מנכ"ל דניה סיבוס בע"מ</p>
ב.	<p>(1) <b>ניסים יצחק</b></p> <p>(א1) מס' ת.ז. 057093031</p> <p>(2) תאריך לידה: 28/04/1961</p> <p>(א2) תאריך תחילת כהונה: 31/03/2006</p> <p>(3) התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: סמנכ"ל כספים ודירקטור בחברות בת של התאגיד</p> <p>(4) האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא</p> <p>(5) השכלה: תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב, רואה חשבון בהסמכת מועצת רו"ח ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: סמנכ"ל הכספים של התאגיד ודירקטור בחברות בת של התאגיד.</p>
ג.	<p>(1) <b>ליטבק משה</b></p> <p>(א1) מס' ת.ז. 51515433</p> <p>(2) שנת לידה: 08/10/1953</p> <p>(א2) תאריך תחילת כהונה: 31/03/2006</p> <p>(3) התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי.</p> <p>(4) האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא</p> <p>(5) השכלתו: מהנדס הנדסה אזרחית מהטכניון ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי, מקודם סמנכ"ל אלקטרה מערכות ומנהל החברה לחשמל וצנרת.</p>
ד.	<p>(1) <b>קנה יעקב</b></p> <p>(א1) מס' ת.ז. 051622025</p> <p>(2) שנת לידה: 01/01/1953</p> <p>(א2) תאריך תחילת כהונה: 31/03/2006</p> <p>(3) התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: סמנכ"ל משאבי אנוש ומינהל האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא</p> <p>(4) השכלתו: תואר ראשון בקרימינולוגיה סוציולוגיה ומדע המדינה מאוניברסיטת בר-אילן, בוגר המכללה לביטחון לאומי ומוסמך במדעי המדינה מאוניברסיטת חיפה</p> <p>(5) ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: סמנכ"ל משאבי אנוש ומינהל, מקודם מנהל אגף משאבי אנוש ומינהל בחברה.</p>
ה.	<p>(1) <b>מור עמית</b></p> <p>(א1) מס' ת.ז. 36147882</p> <p>(2) שנת לידה: 31/03/1979</p> <p>(א2) תאריך תחילת כהונה: 18/07/2008</p> <p>(3) התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: סמנכ"ל תפעול ובקרה</p> <p>(4) האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא</p> <p>(5) השכלתו: מהנדס תעשייה וניהול (מכללת שנקר)</p> <p>(5) ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: סמנכ"ל תפעול ובקרה של התאגיד, מקודם מנהל מחלקת בקרת פרויקטים בתאגיד, מקודם מנהל תפעול בחברת ע.ר.ד. מור בע"מ</p>

<u>תקנה 26א':</u>	<u>נושאי משרה בכירה של התאגיד (המשך)</u>
ז.	<p><b>שדמי איל</b> (1)</p> <p>מס' ת.ז. 053438172 (א1)</p> <p>שנת לידה: 1955 (2)</p> <p>תאריך תחילת כהונה: 03/2008 (א2)</p> <p>התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מנהל אלקטרה מערכות משולבות (3)</p> <p>האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא (4)</p> <p>השכלתו: B.Sc. ME - הטכניון חיפה (5)</p> <p>ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: מנהל אלקטרה מערכות משולבות, מקודם מנהל סניף פרויקטים לתעשייה וסגן מנהל אלקטרה מיזוג אוויר</p>
ז.	<p><b>ברזילי רונית</b> (1)</p> <p>מס' ת.ז. 029028628 (א1)</p> <p>שנת לידה: 1972 (2)</p> <p>תאריך תחילת כהונה: 20/02/2006 (א2)</p> <p>התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: סמנכ"ל יועצת משפטית (3)</p> <p>האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא (4)</p> <p>השכלתו: בוגרת לימודי משפטים, אוניברסיטת בר אילן (5)</p> <p>ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: סמנכ"ל יועצת משפטית בתאגיד, מקודם יועצת משפטית בחברת דניה סיבוס בע"מ.</p>
ח.	<p><b>כהן עמי</b> (1)</p> <p>מס' ת.ז. 057245334 (א1)</p> <p>שנת לידה: 1961 (2)</p> <p>תאריך תחילת כהונה: 12/2006 (א2)</p> <p>התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מנהל אלקטרה מיזוג אוויר (3)</p> <p>האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא (4)</p> <p>השכלתו: תואר ראשון בהנדסת מכונות (5)</p> <p>ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: מנהל אלקטרה מיזוג אוויר, מקודם מנהל חברת בת למערכות באנגליה, מנהל סניף מ"א באלקטרה.</p>
ט.	<p><b>מייטוס אורן</b> (1)</p> <p>מס' ת.ז. 004574950 (א1)</p> <p>שנת לידה: 1949 (2)</p> <p>תאריך תחילת כהונה: 07/1988 (א2)</p> <p>התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מנהל אלקטרה מעליות ויו"ר הדירקטוריון של תעמל מזרע אלקטרה אגש"ח בע"מ (חברת-בת של החברה). (3)</p> <p>האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא (4)</p> <p>השכלתו: מהנדס מכונות (5)</p> <p>ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: מנהל אלקטרה מעליות</p>
י.	<p><b>ברקוביץ עמירם (עמי)</b> (1)</p> <p>מס' ת.ז. 54153515 (א1)</p> <p>שנת לידה: 1957 (2)</p> <p>תאריך תחילת כהונה: 31/3/06 (א2)</p> <p>התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מנהל אלקטרה חשמל וצנרת (3)</p> <p>האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא (4)</p> <p>השכלתו: תואר הנדסאי חשמל, הכשרת עובדי הוראה לחינוך טכנולוגי על יסודי, מוסמך להוראת החינוך הטכנולוגי העל-יסודי. (5)</p> <p>ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: מנהל אלקטרה חשמל וצנרת</p>

**תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד (המשך)**

- יא.** (1) **המר ישי**  
(א1) מס' ת.ז. 056439615  
(2) שנת לידה: 1960  
(א2) תאריך תחילת כהונה: 1999  
(3) התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: סמנכ"ל בתאגיד  
(4) האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא  
(5) השכלתו: תואר ראשון מהנדס מכונות באוניברסיטת בן-גוריון, תואר שני מנהל עסקים אוניברסיטת OTAGO בניו-זילנד.  
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: סמנכ"ל בתאגיד, מקודם דירקטור בחברות קבוצת DEVIS, מנכ"ל חברת Elebel N.V.
- יב.** (1) **קונפינו ערן**  
(א1) מס' ת.ז. 028449502  
(2) שנת לידה: 1971  
(א2) תאריך תחילת כהונה: 07/2006  
(3) התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מנהל כספים וחשבות  
(4) האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא  
(5) השכלתו: תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות, המכללה למנהל ראשל"צ, רואה חשבון בהסמכת מועצת רו"ח  
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: מנהל כספים וחשבות, מקודם חשב אנרקו אנטרפרייז בע"מ
- יג.** (1) **דנקור שאול**  
(א1) מס' ת.ז. 058405820  
(2) שנת לידה: 1963  
(א2) תאריך תחילת כהונה: 09/01/06  
(3) התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מנכ"ל אלקטרה בניה בע"מ (חברה בת של התאגיד)  
(4) האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא  
(5) השכלתו: תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול, תואר שני במנהל עסקים  
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: מנכ"ל אלקטרה בנייה בע"מ, מקודם סמנכ"ל דניה סיבוס בע"מ
- יד.** (1) **מילוא דני**  
(א1) מס' ת.ז. 058622564  
(2) שנת לידה: 1964  
(א2) תאריך תחילת כהונה: 18/10/2009  
(3) התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מנהל אלקטרה פסיליטי מנג'מנט (EFM); מנכ"ל במנ אחזקת מבנים ומערכות בע"מ  
(4) האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא  
(5) השכלתו: תואר ראשון בהנדסה אזרחית BSC. תואר שני במנהל עסקים MBA  
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: כיהן במגוון תפקידים במטה הכללי ובחיל האוויר. סיים שירותו בצה"ל בדרגת תא"ל.
- טו.** (1) **חצקלביץ נחמיה**  
(א1) מס' ת.ז. 0807727  
(2) שנת לידה: 1948  
(א2) תאריך תחילת כהונה: 14/5/91  
(3) התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מזכיר החברה וחברות בקבוצת אלקו  
(4) האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא  
(5) השכלתו: תואר ראשון בכלכלה ומדע המדינה מהאוניברסיטה העברית  
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: מזכיר החברה וחברות בקבוצת אלקו

**תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד (המשך)**

- טז. (1) לביא הלל  
(א1) מס' ת.ז. 54198197  
(2) תאריך לידה: 1957  
(א2) התאריך בו החלה כהונה: 01/04/1994  
(3) התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מבקר פנימי בתאגיד ובקבוצת אלקו  
(4) האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא  
(5) השכלתו: תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים מאוניברסיטת חיפה, תואר שני תוך התמחות בביקורת ציבורית וביקורת פנימית מאוניברסיטת חיפה, לימודי תעודה דו שנתיים לביקורת פנימית - לשכת המבקרים הפנימיים והטכניון, חבר בלשכת המבקרים הפנימיים בישראל  
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: מבקר פנימי בתאגיד ובקבוצת אלקו

**תקנה 26ב': מורשה חתימה עצמאי**

זכויות החתימה בחברה קובעות כי חתימה בשם החברה, בנושאים שונים, תיעשה בידי שניים בצירוף חותמת החברה, או ליד שמה המודפס. במסגרת הרכבי זכויות החתימה מורשים גם שניים מה"ה מיכאל זלקינד ודניאל זלקינד לחייב את החברה. גרשון זלקינד הינו בעל השליטה בחברה בעקיפין, בשל החזקותיו באלקו-החזקות בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה. ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד הינם בניו ובשל כך נחשבים מורשה חתימה יחיד על-פי דין.

**תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד**

קוסט פורר גבאי את קסירר ארנסט אנד יאנג, עמינדב 3 תל-אביב

**תקנה 28: שינוי בתזכיר ובתקנות**

לא רלוונטי.

**תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים**

(א1)

ביום 26 באוגוסט 2010 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליון ש"ח (כ-11.33 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 21 בספטמבר 2010.

במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות רגילות של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף ג' תחת אירועים לאחר תקופת הדוח, בדוח הדירקטוריון של החברה לעיל.

(א2) ראה תקנה 20 לעיל.

(ג) בעניין חלוקת הדיבידנד שהוכרזה ביום 26.8.2010 ראה סעיף (א1) לעיל.

האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אישרה התקשרות של החברה עם אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן: "אמ"צ), חברה אחות של החברה, בדבר פינוי משרדי החברה משטחים שהיא שוכרת מאמ"צ וקבלת תשלום מאמ"צ בגין תוספות בניה שביצעה החברה במושכר.

**תקנה 29א': החלטות החברה**

(3) ראה תקנה 29(א1) לעיל.

## **פרק ה'**

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על  
הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 9ב(א)**

## מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

לענין זה, חברי ההנהלה הם:

1. איתמר דויטשר, מנכ"ל
2. יצחק ניסים, סמנכ"ל כספים
3. עמית מור, סמנכ"ל תפעול ובקרה
4. משה ליטבק, סמנכ"ל פיתוח עסקי ושיווק
5. יעקב קנה, סמנכ"ל משאבי אנוש ומנהל
6. רונית ברזילי, סמנכ"ל ויועצת משפטית

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2010 הינה אפקטיבית.

**הצהרת מנהלים  
הצהרת מנהל כללי**

אני, **איתמר דויטשר**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של אלקטרה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2010 (להלן: "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג – 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

**13 במרס, 2011**

**תאריך**

**איתמר דויטשר**  
**מנכ"ל**

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(בד)2

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

אני, **יצחק ניסים**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלקטרה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2010 (להלן: "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג – 1993, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

13 במרס, 2011

תאריך

יצחק ניסים  
סמנכ"ל כספים