

אלקטרה בע"מ

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

אלקטרה בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

3 - 12 לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013

דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

13 תוכן עניינים

14 דוח סקירה של רואי החשבון

15 - 16 מאזנים מאוחדים

17 דוחות רווח והפסד מאוחדים

18 דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

19 - 23 דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי

24 - 26 דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

27 - 36 באורים לדוחות הכספיים

37 - 44 דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

45 - 48 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

49 דוח כספי מצורף לחברה כלולה נערבת - מידטאון בע"מ

אלקטרה בע"מ

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

תאור התאגיד וסביבתו העסקית

למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל ובחו"ל בחמישה מגזרים עיקריים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל; מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל; מגזר שירות, אחזקה וסחר; מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום; מגזר זכיינות. פעילות הקבוצה מבוצעת באמצעות החברה והחברות המוחזקות על ידה. ראה פרק 3 לדוח תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות ליום 31 בדצמבר 2012.

מצב כספי

נכסי הקבוצה במאזן המאוחד לתום התקופה הסתכמו לסך של כ-3,259 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,254 מיליון ש"ח בסוף שנת 2012.

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם בכ-177 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-347 מיליון ש"ח בסוף שנת 2012. היחס השוטף הנוכחי הינו 1.11 ובסוף שנת 2012 היה 1.25. עיקר הקיטון ביחס השוטף נובע מסיוג חלות שוטפת של הלוואה למימון נדל"ן מניב מהתחייבויות לא שוטפות להתחייבויות שוטפות.

הון

סך ההון לתאריך המאזן הינו כ-796 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-831 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012. ההון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-23 מיליון ש"ח וסך של כ-20 מיליון ש"ח, בהתאמה. השינוי בהון העצמי לתאריך המאזן נובע בעיקר מהרווח הנקי לתקופה בסך של כ-52 מיליון ש"ח בקיזוז הפסד שנזקק לקרן הון מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ בסך של כ-44 מיליון ש"ח כתוצאה מהתחזקות השקל ביחס לשערי החליפין של המטבעות בשווקי הפעילות בהם פועלת הקבוצה, בעיקר האירו והרובל, ומדיבידנד שחולק ביום 18 למרץ 2013 בסך של 50 מיליון ש"ח (כ-14.09 ש"ח למניה). לפירוט נוסף ראה בדוח על השינויים בהון העצמי בדוחות הכספיים.

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

תוצאות הפעולות

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

רבעון 4-6/12	רבעון 7-9/12	רבעון 10-12/12	רבעון 1-3/13	רבעון 4-6/13	
695,453	701,690	823,836	793,119	916,877	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(624,203)	(616,638)	(741,733)	(716,528)	(841,171)	עלות העבודות והשירותים
71,250	85,052	82,103	76,591	75,706	רווח גולמי
6,592	3,259	(942)	334	336	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב
(34,134)	(31,907)	(32,408)	(32,817)	(36,041)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,208)	(5,749)	(6,751)	(5,438)	(5,843)	הוצאות מכירה ושיווק
					חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות
3,911	(3,995)	560	1,669	6,532	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(1,660)	(321)	(686)	88	4,662	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(31,499)	(38,713)	(40,227)	(36,164)	(30,354)	
39,751	46,339	41,876	40,427	45,352	רווח תפעולי
(3,014)	(11,526)	(13,551)	(9,297)	(8,984)	הוצאות מימון, נטו
36,737	34,813	28,325	31,130	36,368	רווח לפני מסים על הכנסה
(8,966)	(10,305)	(5,160)	(10,171)	(11,144)	מסים על ההכנסה
27,771	24,508	23,165	20,959	25,224	רווח מפעילויות נמשכות
3,168	1,762	2,925	3,132	2,636	רווח מפעילות מופסקת, נטו
30,939	26,270	26,090	24,091	27,860	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
30,859	26,105	24,112	22,890	26,382	בעלי המניות של החברה
80	165	1,978	1,201	1,478	זכויות שאינן מקנות שליטה
30,939	26,270	26,090	24,091	27,860	

הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים

הכנסות הקבוצה בששת החודשים הראשונים של שנת 2013 (להלן - תקופת הדוח) הסתכמו לסך של כ-1,710 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,359 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-25.8% עיקר הגידול בהכנסות בתקופת הדוח מתייחס למגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל. (ראה פירוט נוסף בסעיף דיווח בדבר מגזרים עסקיים להלן).
הכנסות הקבוצה בשנת 2012 הסתכמו לסך של כ-2,884 מיליון ש"ח.

רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-152 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-141 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-8.4% עיקר הגידול ברווח הגולמי בתקופת הדוח מתייחס למגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל.
הרווח הגולמי בשנת 2012 הסתכם בכ-308 מיליון ש"ח.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו, בתקופת הדוח הסתכם בסך 8.2 מיליון ש"ח לעומת רווח של 8.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

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

כפועל יוצא, ולאור הוראות IAS 39 הופרדו נגזרים משובצים הגלומים בהסכמי ההתקשרויות כאשר אלו נמדדים מידי תקופה בשווי הוגן דרך רווח והפסד. למועד הדיווח הוערך שווים ההוגן של הנגזרים המשובצים על ידי מעריך שווי חיצוני והחברות רשמו בגינם הוצאות מימון בתקופת הדוח בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח (חלק החברה).

הוצאות מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-18 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו של בסך של כ-13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהרחבת אג"ח סדרה ג' לעומת תקופה מקבילה וכן בגין הלוואה דולרית שנתנה החברה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני. הוצאות המימון, נטו בשנת 2012 הסתכמו לסך של כ-38 מיליון ש"ח.

רווח נקי

הרווח הנקי של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-52 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-55 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי, בנטרול רווחי שערור הנכסים, הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-51 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-43 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

דיווח בדבר מגזרים עסקיים

הנתונים כוללים את הפעילות שהופסקה כאמור בבאור 4 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2013.

הכנסות (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2012	2012	2012	2013	
1,743,398	444,378	595,081	839,686	1,106,898	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
565,036	133,894	167,800	285,304	302,386	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
817,078	200,644	241,713	395,420	461,010	שירות, אחזקה וסחר
105,452	5,290	6,117	9,138	12,545	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
10,000	3,052	2,702	5,940	5,610	זכיינות
(36,739)	(10,666)	(8,017)	(20,311)	(16,091)	התאמות למאוחד
3,204,225	776,592	1,005,396	1,515,177	1,872,358	סה"כ
496	281	308	461	822	המחזור בדבר מגזרי פעילות גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בשל הפרש הנובע ממיין הכנסות מימון בדיווח המגזרי בלבד:

א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-1,107 מיליון ש"ח (כ-59% מההכנסות המגזריות) לעומת סך של כ-840 מיליון ש"ח (כ-55% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-32% הנובע מגידול במרבית הפעילויות של הקבוצה במגזר זה ומאיחוד פעילות של אלקטרה תשתיות חופרי השרון בע"מ החל מהרבעון הרביעי של שנת 2012.

ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-302 מיליון ש"ח (כ-16% מההכנסות המגזריות) לעומת סך של כ-285 מיליון ש"ח (כ-19% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6%.

ג. שירות, אחזקה וסחר

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-461 מיליון ש"ח (כ-25% מההכנסות המגזריות) לעומת סך של כ-395 מיליון ש"ח (כ-26% מההכנסות המגזריות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-17% הנובע מגידול במרבית הפעילויות של הקבוצה במגזר זה.

ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

הכנסות מגזר נדל"ן בייזום כוללות הכנסות ממכירת דירות אשר בהתאם לתקינה הבינלאומית (IFRS) מוכרות עם מסירת הדירות לרוכשים והכנסות משכירות בגין נדל"ן מניב. בתקופת הדוח עיקר ההכנסות נבעו מהכנסות שכירות בגין נדל"ן מניב. הגידול נובע בעיקר מהכנסות בגין דמי שכירות במגדל אלקטרה שנובעות מגידול בשיעור התפוסה בנכס לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

ה. זכיינות

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח וכן בתקופה המקבילה אשתקד מתייחס בעיקר לפעילות זכיינות בתחום מכוני טיהור שפכים והסתכם בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, ללא שינוי מהותי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

רווח (הפסד) תפעולי מגזרי (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
54,944	14,790	19,606	26,996	41,347	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
35,126	6,757	16,677	18,810	26,288	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
120,393	29,694	28,438	55,914	53,566	שירות, אחזקה וסחר
26,302	8,293	(107)	13,502	1,987	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
(3,969)	1,153	(1,824)	402	(3,933)	זכיינות
-	(415)	-	(767)	-	התאמות למאוחד
232,796	60,272	62,790	114,857	119,255	סה"כ

א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-41.3 מיליון ש"ח (כ-35% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של כ-27.0 מיליון ש"ח (כ-24% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-53%. הגידול ברווח התפעולי נובע בעיקר מגידול במרבית הפעילויות של הקבוצה במגזר זה ומאיחוד פעילותה של אלקטרה תשתיות חופרי השרון בע"מ החל מהרבעון הרביעי של שנת 2012.

ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-26.3 מיליון ש"ח (כ-23% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של כ-18.9 מיליון ש"ח (כ-16% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-40%. הגידול ברווח התפעולי נובע בחלקו מהכרה במוניטין שלילי בגין כניסה לפעילות באנגולה בסך של כ-4 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור ח' לדוחות הכספיים.

ג. שירות, אחזקה וסחר

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-53.6 מיליון ש"ח (כ-45% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של כ-55.9 מיליון ש"ח (כ-49% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-4%.

ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-2.0 מיליון ש"ח לעומת בסך של כ-13.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הקיטון נובע בעיקר מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נכלל רווח מהתאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב בסך של כ-11.7 מיליון ש"ח ומכך שבתקופת הדוח בוצעו הפחתות לירידת ערך מלאי מקרקעין בבולגריה בסך של כ-9 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 7'ג' לדוחות הכספיים.

ה. זכיינות

ההפסד התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד נובע בעיקר מהוצאות בקשר עם השתתפות במכרזים לאומיים, וכן מהוצאות בקשר עם התמודדות על פרויקטים המקודמים במתווה של רישיונות ו/או רגולציה ייעודית, אשר בשלב זה אינם מהווים לעלות ההשקעה.

כמו כן, בתקופת הדוח נרשמו הוצאות בגין עדכון נגזרים משובצים, ראה פירוט בנושא בסעיף חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה ליום 30 ביוני 2013 הסתכם בסך של כ-7,297 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-6,846 מיליון ש"ח בסוף שנת 2012. הצבר ליום 30 ביוני 2013 כולל את חלקה של הקבוצה בחברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-2,152 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2012 בסך של כ-1,800 מיליון ש"ח).

31 בדצמבר 2012				30 ביוני 2013				חלוקת צבר העבודות לפי מגזרי פעילות
מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	מגזר שירות אחזקה וסחר	סה"כ	מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל*	מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	מגזר שירות אחזקה וסחר*	סה"כ	
615	3,535	896	5,046	602	3,630	913	5,145	ללא חברות כלולות
91	869	840	1,800	134	1,225	793	2,152	בגין חברות כלולות
706	4,404	1,736	6,846	736	4,855	1,706	7,297	סה"כ
								פריסת צבר ללא חלקה של החברה בחברות כלולות
								לביצוע בשנת 2013
								לביצוע משנת 2014 ואילך
								סה"כ
								1,287
								2,343
								3,630
								5,145

(* הנתונים כוללים את צבר העבודות בגין הפעילות שהופסקה כאמור בבאור 4 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2013. צבר העבודות של הפעילות המופסקת שכלול במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל ומגזר שירות אחזקה וסחר הינו כ-161 מיליון ש"ח וכ-29 מיליון ש"ח, בהתאמה.

נזילות ומקורות מימון

אמצעיה הנזילים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2013 הסתכמו לסך של כ-383 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-410 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012.

השינוי, נטו, באמצעים הנזילים של הקבוצה בששת החודשים הראשונים של שנת 2013 נבע, בין היתר, ממזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ-10 מיליון ש"ח לעומת מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ-23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בששת החודשים הראשונים של שנת 2013 הסתכמו לסך של כ-36 מיליון ש"ח בהשוואה למזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ-114 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים, בין היתר, השקעה בחברות מוחזקות בסך של כ-10 מיליון ש"ח, רכישת נכסים קבועים ובלתי מוחשיים בסך של כ-21 מיליון ש"ח, השקעה בחייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים בסך של כ-9 מיליון ש"ח והשקעה בניירות ערך סחירים נטו בסך של כ-3 מיליון ש"ח, בניכוי תמורה ממימוש רכוש קבוע בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

המזומנים שנבעו מפעילות מימון בששת החודשים הראשונים של שנת 2013 הסתכמו בסך של כ-22 מיליון ש"ח בהשוואה למזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-60 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים בעיקר קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-76 מיליון ש"ח (מזה סך של כ-25 מיליון ש"ח בגין הגדלת האשראי למימון נדל"ן מניב), הנפקת אגרות חוב בסך של כ-64 מיליון ש"ח, קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-10 מיליון ש"ח ומנגד פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-26 מיליון ש"ח, פירעון אגרות חוב בסך של כ-51 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ-50 מיליון ש"ח.

גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות הקבוצה

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

אירועים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. ראה באור 7 בדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2013.
- ב. אישור מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה כהגדרתה בסעיף 267א' לחוק החברות: ביום 4 באוגוסט 2013 אישר דירקטוריון החברה, בהמשך להמלצת ועדת התגמול, את מדיניות התגמול של החברה בהתאם להוראות חוק החברות [לאחר כניסתו לתוקף של חוק החברות (תיקון מס' 20, התשע"ב-2012)]. במסגרת האישור כאמור, החליט דירקטוריון החברה להביא את מדיניות התגמול לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בהתאם להוראות סעיף 267א' לחוק החברות. לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול של החברה וזימון אסיפת בעלי המניות לאישור מדיניות התגמול ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2013, מספר אסמכתא: 2013-01-108213.
- ג. בתקופה שממועד תאריך המאזן (30 ביוני 2013) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (25 באוגוסט 2013), חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על השינוי כאמור (מ-30.6.13 עד 25.8.13):

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	(0.83)
אירו אירופי	1.47
ניירה ניגרית	(0.84)
רובל רוסי	(1.87)

הואיל וחלק מהותי מהכנסות החברה הינן במטבע זר, החברה מעריכה כי השינויים בשערי החליפין כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, אין בהם כדי להשפיע באופן משמעותי על תוצאות החברה ועל המאזן שלה (ובכלל זה גם על ההון העצמי). יחד עם זאת, ההשפעה של שערי החליפין על התוצאות העסקיות של הרבעון השלישי של שנת 2013 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (30 בספטמבר 2013).

דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

דירקטורים בלתי תלויים

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

גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

לא חל שינוי ביחס לנתונים בדבר המבקר הפנימי של החברה כפי שפורטו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2012.

פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה

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

אומדנים חשבונאיים

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

דו"ח בסיסי הצמדה - ראה נספח א' רצ"ב.

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

גילוי בדבר שווי הוגן של נדל"ן מניב

ביום 18 במרס 2013, במסגרת פרסום הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2012, הובא גילוי בדבר שווי הוגן של הנכס. על פי הערכת השווי מיום 14 בפברואר 2013, שווי הנכס למועד האמור היה 292,600 אלפי ש"ח. להערכת החברה, בהסתמך על יועציה, נכון למועד דוח זה, אין שינוי מהותי בשווי של הנכס.

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

דיווח אודות הבקרה בחברה ותהליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

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

כל החברים בוועדת דוחות כספיים הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים והם נתנו עובר למינויים הצהרה על כך. לפירוט כישוריהם, השכלתם וניסיונם אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ו/או כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית בדוח הדירקטוריון לשנת 2012.

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

ביום 22 באוגוסט 2013 נסקרו ונדונו, בפני חברי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, ובכלל זה ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים מהותיים של החברה, והערכות שווי לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהן נסמכים נתונים בדוחות הכספיים. כמו כן, נבחנה התאמת הדוחות הכספיים לאירועים שהתרחשו בחברה בתקופת הדוח ולאחריה. בנוסף, ניתנה התייחסות רו"ח המבקר לנושאים שהוצגו וסמנכ"ל הכספים סקר את הדוחות הכספיים. במהלך הסקירה נשאלו שאלות על-ידי חברי הוועדה וניתנו להן תשובות. כמו כן, בסיום הסקירה נערך ברור אם למי מחברי העדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתנה תשובה. בסיום הישיבה נדונו ונתקבלו המלצות הוועדה. המלצת הוועדה נשלחה לדירקטוריון החברה בכתב.

בישיבות ועדת דוחות כספיים הוזמנו ונכחו, בנוסף לחברי הוועדה המכהנים, סמנכ"ל הכספים, חשב התאגיד, מזכיר החברה, המבקר הפנימי, סמנכ"ל הכספים של אלקו החזקות ורו"ח המבקר.

ביום 29 באוגוסט 2013 נערכה ישיבת הדירקטוריון במהלכה סקרו מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה את התוצאות הכספיות של הקבוצה, ובכלל זה הוצגו השוואות בין התקופה המדווחת לתקופות מקבילות. במהלך הדיון הבהיר רואה-החשבון המבקר של החברה סוגיות חשבונאיות העולות מן הדוחות הכספיים.

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

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

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם

ה ד י ר ק ט ו ר י ו ן

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

איתמר דויטשר
מנכ"ל

נספח א'

בסיסי הצמדה של המאזן - ליום 30 ביוני 2013

סה"כ מאזן	לא כספי	לא צמוד באלפי ש"ח	צמוד מדד	צמוד מט"ח (1)	
357,164	-	273,954	-	83,210	מזומנים ושווי מזומנים
25,370	-	21,252	-	4,118	השקעות ופקדון בנאמנות
493,502	-	476,059	1,844	15,599	לקוחות
119,697	48,520	53,359	14,075	3,743	חייבים ויתרות חובה
355,363	-	237,215	58,862	59,286	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
279,795	279,795	-	-	-	מלאי ומלאי מקרקעין
147,000	22,230	-	-	124,770	נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה
498,066	79,569	48,092	9,071	361,334	השקעות בחברות מוחזקות
14,231	-	11,403	360	2,468	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
136,898	136,898	-	-	-	רכוש קבוע
337,310	337,310	-	-	-	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
112,730	-	-	112,730	-	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
59,312	59,312	-	-	-	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
292,600	292,600	-	-	-	נדל"ן מניב
29,724	29,653	-	-	71	מסים נדחים
3,258,762	1,285,887	1,121,334	196,942	654,599	סה"כ נכסים
180,919	-	155,471	12,961	12,487	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
179,070	-	179,070	-	-	חלויות שוטפות של הלוואה למימון נדל"ן מניב
83,648	-	-	83,648	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
611,024	-	546,208	-	64,816	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
261,893	28,952	183,094	10,149	39,698	זכאים ויתרות זכות
186,062	-	157,766	1,775	26,521	התחייבות בגין עבודות בחוזי הקמה
98,698	1,184	-	-	97,514	התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה
336,106	-	238,652	97,454	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרות
414,556	-	-	414,556	-	אגרות חוב
40,183	40,183	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
70,643	70,643	-	-	-	מסים נדחים
2,462,802	140,962	1,460,261	620,543	241,036	סה"כ התחייבויות
795,960	1,144,925	(338,927)	(423,601)	413,563	יתרת מאזנית, נטו
(308,069)	-	-	-	(308,069)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של פעילויות חוץ
487,891	1,144,925	(338,927)	(423,601)	105,494	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

סה"כ במט"ח	אחרים	ניירה ניגרית	רובל רוסי	אירו	דולר ארה"ב	(1) הרכב צמוד מט"ח:
654,599	8,880	52,273	197,323	218,035	178,088	נכסים
241,036	6,944	63,711	74	147,502	22,805	התחייבויות
413,563	1,936	(11,438)	197,249	70,533	155,283	יתרת מאזנית
(308,069)	(1,223)	-	(197,899)	(100,201)	(8,746)	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של פעילויות חוץ
105,494	713	(11,438)	(650)	(29,668)	146,537	יתרת חשיפה לתוצאות

נספח ב'

פוזיציות בנגזרים ליום 30 ביוני 2013

קניה / מכירה

ערך הוגן	ערך נקוב SHORT אלפי ש"ח	ערך נקוב LONG	
134	-	27,743	עסקאות אקדמה (Forward) (*): דולר / ש"ח
(113)	-	46,003	אירו / ש"ח
4,022	80,023	-	אירו / ש"ח
(26)	9,852	-	אירו / דולר
41	-	9,439	עסקאות אופציות (*): רכישת אופציית רכש אירו / ש"ח
(33)	14,513	-	מכירת אופציית רכש אירו / ש"ח
549	-	14,513	רכישת אופציות מכר אירו / ש"ח
55	-	4,720	רכישת אופציית רכש אירו / דולר
(75)	4,720	-	מכירת אופציית רכש אירו / דולר
81	-	4,720	רכישת אופציית מכר אירו / דולר
(367)	-	25,326	עסקאות אקדמה (** Forward): דולר / ש"ח
(827)	166,917	-	עסקאות אופציות (**): מכירת אופציית רכש דולר / ש"ח
2,916	-	166,917	רכישת אופציית מכר דולר / ש"ח
116	-	20,000	עסקת Swap (**): מדד המחירים לצרכן
		319,381	החזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח: של סך כל פוזיציות הרכישה הינה
		276,025	של סך כל פוזיציות המכירה הינה

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

אלקטרה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2013

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

14	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
15-16	מאזנים מאוחדים
17	דוחות מאוחדים על רווח והפסד
18	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
19-23	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
24-26	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
27-36	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקטרה בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-10% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2013 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-239,885 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2013, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-749 אלפי ש"ח וסך של כ-849 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 ביוני		
	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
389,423	230,346	357,164	מזומנים ושווי מזומנים
20,802	32,449	25,370	השקעות ופקדון בנאמנות
596,156	547,650	493,502	לקוחות
136,158	119,784	119,697	חייבים ויתרות חובה
314,041	343,345	355,363	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
281,510	360,528	279,795	מלאי ומלאי מקרקעין
-	-	147,000	נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה
<u>1,738,090</u>	<u>1,634,102</u>	<u>1,777,891</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
507,244	456,233	498,066	השקעות בחברות מוחזקות
15,346	16,150	14,231	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
152,952	130,405	136,898	רכוש קבוע
340,030	283,200	337,310	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
108,628	100,691	112,730	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
67,424	67,412	59,312	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
292,600	287,400	292,600	נדל"ן מניב
(* 31,691)	(* 25,779)	29,724	מסים נדחים
<u>1,515,915</u>	<u>1,367,270</u>	<u>1,480,871</u>	
<u><u>3,254,005</u></u>	<u><u>3,001,372</u></u>	<u><u>3,258,762</u></u>	

(* הוצג מחדש, ראה באור 2ב').

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 ביוני		
	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
115,728	196,025	180,919	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	154,425	179,070	חלויות שוטפות של הלוואה למימון נדל"ן מניב
75,188	67,107	83,648	חלויות שוטפות של איגרות חוב
671,114	(** 590,776)	611,024	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(* 289,980)	(* (** 271,291)	261,893	זכאים ויתרות זכות
238,686	238,876	186,062	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
-	-	98,698	התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה
<u>1,390,696</u>	<u>1,518,500</u>	<u>1,601,314</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
292,449	257,352	258,557	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
407,269	367,891	414,556	איגרות חוב
153,140	-	-	הלוואה למימון נדל"ן מניב
69,957	3,887	77,549	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(* 41,067)	(* 42,110)	40,183	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(* 68,033)	(* 51,996)	70,643	מסים נדחים
<u>1,031,915</u>	<u>723,236</u>	<u>861,488</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
117,463	117,463	117,464	הון מניות
310,887	310,887	311,364	פרמיה על מניות
(* (63,646)	(* (66,789)	(101,681)	קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות
(23,200)	(23,356)	(22,981)	מניות אוצר
469,933	419,716	469,205	יתרת רווח
811,437	757,921	773,371	
19,957	1,715	22,589	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>831,394</u>	<u>759,636</u>	<u>795,960</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>3,254,005</u>	<u>3,001,372</u>	<u>3,258,762</u>	

(* הוצג מחדש, ראה באור 2ב'.)

(** סווג מחדש, ראה באור 2ד'.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

29 באוגוסט 2013

תאריך אישור הדוחות הכספיים

יצחק ניסים
מנכ"ל כספים

איתמר דויטשר
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
י"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
2,884,443	695,453	916,877	1,358,917	1,709,996	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(2,576,776)	(624,203)	(841,171)	(1,218,405)	(1,557,699)	עלות העבודות והשירותים
307,667	71,250	75,706	140,512	152,297	רווח גולמי
14,033	6,592	336	11,716	670	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן מניב
(130,946)	(34,134)	(36,041)	(66,631)	(68,858)	הוצאות הנהלה וכלליות
(25,145)	(6,208)	(5,843)	(12,645)	(11,281)	הוצאות מכירה ושיווק
4,712	3,911	6,532	8,147	8,201	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(3,156)	(1,660)	4,662	(2,149)	4,750	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(140,502)	(31,499)	(30,354)	(61,562)	(66,518)	
167,165	39,751	45,352	78,950	85,779	רווח תפעולי
34,810	13,040	9,004	22,027	16,298	הכנסות מימון
(72,513)	(16,054)	(17,988)	(34,653)	(34,579)	הוצאות מימון
(37,703)	(3,014)	(8,984)	(12,626)	(18,281)	הוצאות מימון, נטו
129,462	36,737	36,368	66,324	67,498	רווח לפני מסים על ההכנסה
(33,288)	(8,966)	(11,144)	(17,822)	(21,315)	מסים על ההכנסה
96,174	27,771	25,224	48,502	46,183	רווח מפעילויות נמשכות
10,926	3,168	2,636	6,238	5,768	רווח מפעילות מופסקת, נטו
107,100	30,939	27,860	54,740	51,951	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל:
104,798	30,859	26,382	54,581	49,272	בעלי מניות של החברה
2,302	80	1,478	159	2,679	זכויות שאינן מקנות שליטה
107,100	30,939	27,860	54,740	51,951	
					רווח נקי למניה לבעלי מניות החברה (בש"ח):
					רווח נקי בסיסי למניה:
26.52	7.80	6.69	13.63	12.25	מפעילויות נמשכות
3.01	0.89	0.74	1.75	1.63	מפעילויות מופסקות
29.53	8.69	7.43	15.38	13.88	
					רווח נקי מדולל למניה:
26.24	7.80	6.42	13.63	11.77	מפעילויות נמשכות
2.98	0.89	0.74	1.75	1.61	מפעילויות מופסקות
29.22	8.69	7.16	15.38	13.38	

(* סווג מחדש, ראה באור 4.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2012	2013	2012	2013	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
107,100	30,939	27,860	54,740	51,951	רווח נקי
	רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
	סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
(3,793) *	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכניות להטבה מוגדרת
	סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:				
7,522	(14,445)	(13,355)	3,088	(43,936)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
(1,174)	170	254	(192)	4,427	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
2,555	(14,275)	(13,101)	2,896	(39,509)	רווח (הפסד) כולל אחר
109,655	16,664	14,759	57,636	12,442	סה"כ רווח כולל
	רווח כולל מיוחס ל:				
107,353	16,584	13,281	57,477	9,763	בעלי מניות של החברה
2,302	80	1,478	159	2,679	זכויות שאינן מקנות שליטה
109,655	16,664	14,759	57,636	12,442	

(* הוצג מחדש, ראה באור 2ב').

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה											
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין רווחים (הפסדים) (אקטואריים)*	קרן בגין עסקאות גידור	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
831,394	19,957	811,437	(23,200)	(70,687)	(5,029)	208	11,862	469,933	310,887	117,463	יתרה ליום 1 בינואר 2013 (מבוקר)
51,951	2,679	49,272	-	-	-	-	-	49,272	-	-	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר:											
(43,936)	-	(43,936)	-	(43,936)	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
4,427	-	4,427	-	-	-	4,427	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור
(39,509)	-	(39,509)	-	(43,936)	-	4,427	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
12,442	2,679	9,763	-	(43,936)	-	4,427	-	49,272	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
1	-	1	-	-	-	-	(477)	-	477	1	מימוש כתבי אופציה למניות
(47)	(47)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
219	-	219	219	-	-	-	-	-	-	-	מימוש מניות אוצר, נטו
1,951	-	1,951	-	-	-	-	1,951	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(50,000)	-	(50,000)	-	-	-	-	-	(50,000)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
795,960	22,589	773,371	(22,981)	(114,623)	(5,029)	4,635	13,336	469,205	311,364	117,464	יתרה ליום 30 ביוני 2013

(* הוצג מחדש, ראה באור 2ב').

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה											
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין רווחים (הפסדים) אקטואריים *	קרן בגין עסקאות גידור	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון המניות	
					בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
751,393	2,540	748,853	(21,148)	(78,209)	(1,236)	1,382	6,517	415,135	308,956	117,456	יתרה ליום 1 בינואר 2012 (מבוקר)
54,740	159	54,581	-	-	-	-	-	54,581	-	-	רווח נקי
											רווח (הפסד) כולל אחר:
3,088	-	3,088	-	3,088	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
(192)	-	(192)	-	-	-	(192)	-	-	-	-	הפסד בגין עסקאות גידור
2,896	-	2,896	-	3,088	-	(192)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
57,636	159	57,477	-	3,088	-	(192)	-	54,581	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
7	-	7	-	-	-	-	(1,931)	-	1,931	7	מימוש כתבי אופציה למניות
(984)	(984)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,208)	-	(2,208)	(2,208)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
3,792	-	3,792	-	-	-	-	3,792	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(50,000)	-	(50,000)	-	-	-	-	-	(50,000)	-	-	דיבידנד
759,636	1,715	757,921	(23,356)	(75,121)	(1,236)	1,190	8,378	419,716	310,887	117,463	יתרה ליום 30 ביוני 2012

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה											
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין רווחים (הפסדים) אקטואריים	קרן בגין עסקאות גידור	קרן מעסקאות תשלום מבוססות מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון המניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
780,126	21,143	758,983	(23,106)	(101,268)	(5,029)	4,381	12,832	442,823	310,887	117,463	יתרה ליום 1 באפריל 2013
27,860	1,478	26,382	-	-	-	-	-	26,382	-	-	רווח נקי
											רווח (הפסד) כולל אחר:
(13,355)	-	(13,355)	-	(13,355)	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
254	-	254	-	-	-	254	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור
(13,101)	-	(13,101)	-	(13,355)	-	254	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
14,759	1,478	13,281	-	(13,355)	-	254	-	26,382	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
1	-	1	-	-	-	-	(477)	-	477	1	מימוש כתבי אופציה למניות
(32)	(32)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
125	-	125	125	-	-	-	-	-	-	-	מימוש מניות אוצר, נטו
981	-	981	-	-	-	-	981	-	-	-	עלות תשלום מבוססות מניות
795,960	22,589	773,371	(22,981)	(114,623)	(5,029)	4,635	13,336	469,205	311,364	117,464	יתרה ליום 30 ביוני 2013

הבאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה											
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין רווחים (הפסדים) (אקטואריים)*	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין מעסקאות תשלום מבוססות מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון המניות	
743,439	1,635	741,804	(21,026)	(60,676)	(1,236)	1,020	8,436	388,857	308,973	117,456	יתרה ליום 1 באפריל 2012
30,939	80	30,859	-	-	-	-	-	30,859	-	-	רווח נקי
											רווח (הפסד) כולל אחר:
(14,445)	-	(14,445)	-	(14,445)	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
170	-	170	-	-	-	170	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור
(14,275)	-	(14,275)	-	(14,445)	-	170	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
16,664	80	16,584	-	(14,445)	-	170	-	30,859	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
7	-	7	-	-	-	-	(1,914)	-	1,914	7	מימוש כתבי אופציה למניות
(2,330)	-	(2,330)	(2,330)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
1,856	-	1,856	-	-	-	-	1,856	-	-	-	עלות תשלום מבוססות מניות
759,636	1,715	757,921	(23,356)	(75,121)	(1,236)	1,190	8,378	419,716	310,887	117,463	יתרה ליום 30 ביוני 2012

(* הוצג מחדש, ראה באור 2ב).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה											
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין רווחים (הפסדים) (אקטואריים)* מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות גידור	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון המניות	
751,393	2,540	748,853	(21,148)	(78,209)	(1,236)	1,382	6,517	415,135	308,956	117,456	יתרה ליום 1 בינואר 2012
107,100	2,302	104,798	-	-	-	-	-	104,798	-	-	רווח נקי
(3,793)	-	(3,793)	-	-	(3,793)	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר: הפסד אקטוארי בגין תכניות להטבה מוגדרת
7,522	-	7,522	-	7,522	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
(1,174)	-	(1,174)	-	-	-	(1,174)	-	-	-	-	הפסד בגין עסקאות גידור
2,555	-	2,555	-	7,522	(3,793)	(1,174)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
109,655	2,302	107,353	-	7,522	(3,793)	(1,174)	-	104,798	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
7	-	7	-	-	-	-	(1,931)	-	1,931	7	מימוש כתבי אופציה למניות דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(984)	(984)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
16,099	16,099	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות אוצר, נטו
(2,052)	-	(2,052)	(2,052)	-	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
7,276	-	7,276	-	-	-	-	7,276	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(50,000)	-	(50,000)	-	-	-	-	-	(50,000)	-	-	
831,394	19,957	811,437	(23,200)	(70,687)	(5,029)	208	11,862	469,933	310,887	117,463	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

(* הוצג מחדש, ראה באור ב'2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012) מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
107,100	30,939	27,860	54,740	51,951	רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(4,712)	(3,911)	(6,532)	(8,147)	(8,201)	דיבידנד שנתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
** 9,054	** 3,074	4,543	** 8,379	7,093	פחת והפחתות
30,250	7,718	10,257	13,106	20,252	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
234	70	(464)	(1,206)	(1,370)	התאמת שווי הוגן נדל"ן מניב
(14,033)	(6,592)	(336)	(11,716)	(670)	רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו
(225)	(22)	(4,695)	(105)	(4,710)	עליית ערך ניירות ערך סחירים, נטו
(13)	(325)	(91)	(701)	(167)	עלות תשלום מבוסס מניות
7,276	1,856	981	3,792	1,951	מסים נדחים, נטו
13,712	4,068	3,318	8,600	4,041	שחיקת (שערוך) חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב, נטו
4,556	(698)	5,584	(1,675)	9,464	התאמות בגין רווח מפעילות שהופסקה
(10,926)	(3,168)	(2,636)	(6,238)	(5,768)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(95,806)	(43,852)	(18,026)	(58,723)	18,686	ירידה (עלייה) בלקוחות
(16,260)	(12,319)	16,412	7,637	21,498	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ובגין הסדר זיכיון למתן שירותים
45,483	(9,731)	(37,187)	(3,399)	(74,255)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
69,906	1,283	13,512	(9,841)	(3,440)	ירידה (עלייה) במלאי ומלאי מקרקעין
27,608	** 16,495	42,932	** 2,360	47,438	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
10,305	** 1,012	(20,263)	** 4,332	(24,227)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
23,772	30,410	(20,354)	22,237	(48,943)	
100,181	(14,632)	(13,045)	(31,308)	(41,328)	
207,281	16,307	14,815	23,432	10,623	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת
36,560	(2,863)	270	(326)	(737)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת שהופסקה
243,841	13,444	15,085	23,106	9,886	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(* סווג מחדש, ראה באור 4.
(** סווג מחדש, ראה באור 2ד')

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012) מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>				
(** (86,496)	(** (24,675)	(4,309)	(** (65,423)	(9,882)	השקעה בחברות מוחזקות
15,202	(2,171)	833	3,478	271	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות, נטו
(39,334)	(12,246)	(11,858)	(23,286)	(20,959)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(10,143)	(4,784)	-	(7,261)	-	עלויות הקמת נדל"ן מניב
(38,252)	(5,015)	(689)	(22,802)	(9,276)	גידול בחייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
1,718	93	8,716	539	9,146	תמורה ממימוש רכוש קבוע
6,531	191	-	(7,688)	(3,489)	תמורה ממימוש (השקעה) ניירות ערך סחירים, נטו
22,297	9,150	174	9,548	553	גביית חובות לזמן ארוך
(395)	-	(44)	-	(61)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(41,865)	-	-	-	(1,907)	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)
(170,737)	(39,457)	(7,177)	(112,895)	(35,604)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת
(1,367)	(457)	(495)	(872)	(863)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה שהופסקה
(172,104)	(39,914)	(7,672)	(113,767)	(36,467)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>				
(50,984)	-	(50,032)	(50,984)	(50,047)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ולבעלי מניות החברה
7	7	1	7	1	הנפקת הון מניות
(2,052)	(2,330)	125	(2,208)	219	מימוש (רכישת) מניות אוצר, נטו
176,571	-	63,571	105,536	63,571	הנפקת אגרות חוב
(67,014)	(42,821)	(51,264)	(42,821)	(51,264)	פרעון אגרות חוב
171,726	-	9,839	101,713	9,839	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(95,552)	(75,644)	(17,417)	(78,778)	(25,576)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(71,662)	13,926	42,482	28,044	76,038	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
61,040	(106,862)	(2,695)	60,509	22,781	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת
(797)	(226)	(147)	(374)	(304)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון שהופסקה
60,243	(107,088)	(2,842)	60,135	22,477	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(2,712)	1,170	(4,566)	437	(8,741)	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת</u>
(315)	(115)	1,696	(35)	(1,390)	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה</u>
(3,027)	1,055	(2,870)	402	(10,131)	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים בינכיו יתרת מזומנים ושווי מזומנים של הפעילות שהופסקה לסוף התקופה</u>
-	-	(18,024)	-	(18,024)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
128,953	(132,503)	(16,323)	(30,124)	(32,259)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
260,470	362,849	373,487	260,470	389,423	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
389,423	230,346	357,164	230,346	357,164	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* סווג מחדש, ראה באור 4.
(** סווג מחדש, ראה באור 2'ד).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2012	2013	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(א) רכישת חברות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות
ליום הרכישה:

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

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

<u>53,619</u>	<u>21,151</u>	<u>17,436</u>	<u>26,225</u>	<u>21,791</u>	ריבית *
<u>26,772</u>	<u>6,299</u>	<u>4,085</u>	<u>12,907</u>	<u>10,987</u>	מס הכנסה *
<u>6,716</u>	<u>2,860</u>	<u>209</u>	<u>3,948</u>	<u>899</u>	מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור: ריבית *

(* כולל מזומנים בגין פעילות שהופסקה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2013 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

1. IAS 19 (המתוקן) - הטבות עובד

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

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

החל מיום 1 בינואר 2013 החברה שינתה את המדיניות החשבונאית שלה ויישמה לראשונה את IAS 19 המתוקן למפרע.

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

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IAS 19 המתוקן אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
(1,236)	(1,236)	-
25,779	376	25,403
271,291	601	270,690
42,110	1,191	40,919
51,996	(180)	52,176
(1,236)	(1,236)	-
31,691	1,371	30,320
289,980	2,531	287,449
41,067	4,398	36,669
68,033	(529)	68,562
(5,029)	(5,029)	-
109,655	(3,793)	113,448

דוח על השינויים בהון:

ליום 1 בינואר 2012

קרן הון בגין הפסדים אקטואריים

במאזן:

ליום 30 ביוני 2012

נכסי מסים נדחים

זכאים ויתרות זכות

התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

התחייבויות מסים נדחים

קרן הון בגין הפסדים אקטואריים

ליום 31 בדצמבר 2012

נכסי מסים נדחים

זכאים ויתרות זכות

התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

התחייבויות מסים נדחים

קרן הון בגין הפסדים אקטואריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

סה"כ רווח (הפסד) כולל

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

ב. (המשך)

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

- IFRS 10 דוחות כספיים מאוחדים.

- IFRS 11 הסדרים משותפים.

- IFRS 12 גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות.

- IFRS 13 מדידת שווי הוגן.

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

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומםתיקונים ל-IAS 36 ירידת ערך נכסים

במאי 2013 פרסם ה-IASB תיקונים ל-IAS 36 ירידת ערך נכסים (להלן - התיקונים) העוסקים בדרישות גילוי בדבר שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה של נכסים. התיקונים כוללים דרישות גילוי נוספות בדבר הסכום בר ההשבה והשווי הוגן. הגילוי הנוסף יכלול גילוי למדרג השווי הוגן, לטכניקות ההערכה ולשינויים בהן, לשיעורי ההיוון ולהנחות המרכזיות שבבסיס הערכת השווי.

התיקונים ייכנסו לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

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

ד. סיווג מחדש

במהלך שנת 2012 שינתה החברה את סיווג ההוצאות לשלם בגין ספקים ונותני שירותים הקשורות לעבודות בחוזי הקמה במאזן מסעיף זכאים ויתרות זכות לסעיף התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, על מנת לשקף נכונה את מהות יתרת ההוצאות לשלם. בהתאם לכך, סווג מחדש סך של 90,822 אלפי ש"ח בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2012.

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

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

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 ביוני		
	2012	2013	
219.39	218.97	220.95	מדד (בנקודות) (*) שערי חליפין (בש"ח): דולר ארה"ב
3.73	3.92	3.62	אירו
4.92	4.93	4.72	רובל רוסי
0.12	0.12	0.11	100 ניירה ניגרית
2.38	2.50	2.31	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
1.44	1.25	0.69	1.25	0.71	שיעור השינוי בתקופה שהסתיימה באותו מועד: מדד
(2.30)	5.60	(0.82)	2.67	(3.08)	דולר ארה"ב
(0.35)	(0.43)	1.26	(0.13)	(4.08)	אירו אירופי
2.99	(5.77)	(5.75)	0.18	(10.00)	רובל רוסי
(1.72)	5.65	(0.82)	3.17	(3.07)	ניירה ניגרית

באור 3: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

להלן מגזרי הפעילות:

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

למידע נוסף ראה באור 1' בדוחות הכספיים השנתיים.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013 (**)

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום		פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
			שירות, אחזקה וסחר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
(*1,872,358)	(16,091)	5,610	12,545	461,010	302,386	1,106,898	הכנסות
-	16,091	-	(801)	(15,290)	-	-	הכנסות בין מגזריות
(*1,872,358)	-	5,610	11,744	445,720	302,386	1,106,898	סה"כ הכנסות מחיצוניים
119,255	-	(3,933)	1,987	53,566	26,288	41,347	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
(23,594)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
(* (19,184)							הוצאות הנהלה וכלליות
241							הוצאות מימון, נטו
							הכנסות אחרות, נטו
76,718							רווח לפני מסים על ההכנסה

(* המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 822 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, בגין נכס פיננסי בהסדרי BOT, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

(** הנתונים כוללים את הפעילות שהופסקה, במתכונתם כפי שמוצגים בבאור 4 ולא בהתאם למתכונת ההצגה בדוח הרווח והפסד.

באור 3: - מגזרי פעילות - (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות - (המשך)

ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 (**)

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל		
			בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
(*1,515,177)	(20,311)	5,940	9,138	395,420	285,304	839,686	הכנסות	
-	20,311	-	-	(14,442)	-	(5,869)	הכנסות בין מגזריות	
(*1,515,177)	-	5,940	9,138	380,978	285,304	833,817	סה"כ הכנסות מחיצוניים	
114,857	(767)	402	13,502	55,914	18,810	26,996	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי	
(23,735)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:	
							הוצאות הנהלה וכלליות	
(* (13,121)							הוצאות מימון, נטו	
(2,149)							הוצאות אחרות, נטו	
75,852							רווח לפני מסים על ההכנסה	

(*) המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 461 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012, בגין נכס פיננסי, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

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

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל		
			בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
(* 1,005,396)	(8,017)	2,702	6,117	241,713	167,800	595,081	הכנסות	
-	8,017	-	(365)	(8,315)	-	663	הכנסות בין מגזריות	
(* 1,005,396)	-	2,702	5,752	233,398	167,800	595,744	סה"כ הכנסות מחיצוניים	
62,790	-	(1,824)	(107)	28,438	16,677	19,606	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי	
(12,650)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:	
							הוצאות הנהלה וכלליות	
(* (9,550)							הוצאות מימון, נטו	
153							הכנסות אחרות, נטו	
40,743							רווח לפני מסים על ההכנסה	

(*) המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 308 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, בגין נכס פיננסי בהסדרי BOT, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

(**) הנתונים כוללים את הפעילות שהופסקה, במתכונתם כפי שמוצגים בבאור 4 ולא בהתאם למתכונת ההצגה בדוח הרווח והפסד.

באור 3: - מגזרי פעילות - (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות - (המשך)

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

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
(*) 776,592	(10,666)	3,052	5,290	200,644	133,894	444,378	הכנסות
-	10,666	-	-	(7,690)	-	(2,976)	הכנסות בין מגזריות
(*) 776,592	-	3,052	5,290	192,954	133,894	441,402	סה"כ הכנסות מחיצוניים
60,272	(415)	1,153	8,293	29,694	6,757	14,790	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
(13,804)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
(*) (3,290)							הוצאות הנהלה וכלליות
(1,660)							הוצאות מימון, נטו
							הוצאות אחרות, נטו
41,518							רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) המחזור בדבר מגזרי פעילות לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012 גדול מהמחזור המדווח בדוחות רווח והפסד בסך של 281 אלפי ש"ח. ההפרש נובע ממיון הכנסות מימון, שנבעו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012, בגין נכס פיננסי, להכנסות החברה בבאור המגזרי בלבד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 (**)

סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	
מבוקר אלפי ש"ח							
(*) 3,204,225	(36,739)	10,000	105,452	817,078	565,036	1,743,398	הכנסות
-	36,739	-	(1,217)	(32,712)	-	(2,810)	הכנסות בין מגזריות
(*) 3,204,225	-	10,000	104,235	784,366	565,036	1,740,588	סה"כ הכנסות מחיצוניים
232,796	-	(3,969)	26,302	120,393	35,126	54,944	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
(44,412)							בניכוי הוצאות לא מיוחסות:
(*) (38,283)							הוצאות הנהלה וכלליות
(3,156)							הוצאות מימון, נטו
							הוצאות אחרות, נטו
146,945							רווח לפני מסים על ההכנסה

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

(**) הנתונים כוללים את הפעילות שהופסקה, במתכונתם כפי שמוצגים בבאור 4 ולא בהתאם למתכונת ההצגה בדוח הרווח והפסד.

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

במסגרת העסקה כאמור נקבע כי בין החברות הנמכרות לא תיכלל חברת Devis Energieen NV. (להלן: "דביס אנרג'ין") אשר הינה חברה המוחזקת בעקיפין בבעלות מלאה של החברה. דביס אנרג'ין מחזיקה בשותפות בשיעור של 37%, ביחד ולחוד, (להלן - "השותפות") אשר שימשה כקבלן משנה בפרויקט שבו הגישה בשנת 2000 תביעה כנגד מזמין עבודה בשל חוסר ארגון באתר הבניה ועיכובים בפרויקט בסך של כ-80 מיליוני אירו. בחלוף כ-7 שנים ממועד הגשת התביעה דלעיל ע"י השותפות, הגיש מזמין העבודה תביעה שכנגד נגד הקבלן הראשי בפרויקט והשותפות בסך של עד כ-40 מיליוני אירו. למיטב ידיעתה ובהתבסס על המידע שבידה, הנהלת החברה מעריכה כי תוצאות התביעות האמורות, ככל ויהיו, לא יהיו מהותיות לחברה.

עקרונות העסקה והשפעתה על תוצאותיה של החברה הינן כדלקמן:

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

החברה סיווגה את מכירת הפעילות כפעילות שהופסקה בדוחותיה הכספיים החל מהרבעון השני לשנת 2013. לחברה צפוי לנבוע ברבעון השלישי לשנת 2013, רווח חד פעמי לפני מס ולאחר מס, ממימוש הפעילות לרבות התשלום בגין אי התחרות ובניכוי הוצאות העסקה הצפויות, בסך של כ-65 מיליוני ש"ח (כ-14 מיליוני אירו) וכ-52 מיליוני ש"ח (כ-11 מיליוני אירו), בהתאמה. כמו כן, מעריכה החברה כי התזרים נטו שצפוי לנבוע לה מהעסקה הינו כ-120 מיליוני ש"ח. עם זאת, יצוין כי נתוני הרווח לפני מס ולאחר מס והתזרים נטו כאמור לעיל, הינם הערכה בלבד, זאת בהתבסס על המידע שהיה קיים למועד אישור דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה.

ב. להלן נתונים על תוצאות הפעולות המתייחסות לפעילות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013		
	2012	2013	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
319,286	80,858	88,211	155,799	161,540	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(285,375)	(72,688)	(78,922)	(139,491)	(143,126)	עלות העבודות והשירותים
33,911	8,170	9,289	16,308	18,414	רווח גולמי
(16,344)	(3,394)	(4,656)	(6,746)	(9,113)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
17,567	4,776	4,633	9,562	9,301	רווח תפעולי
(84)	5	(258)	(34)	(81)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
17,483	4,781	4,375	9,528	9,220	רווח לפני מסים על ההכנסה
(6,557)	(1,613)	(1,185)	(3,290)	(2,898)	מסים על ההכנסה
10,926	3,168	3,190	6,238	6,322	רווח מפעילות שהופסקה
-	-	(554)	-	(554)	בניכוי עלויות מכירה של הפעילות שהופסקה
10,926	3,168	2,636	6,238	5,768	רווח מפעילות שהופסקה, נטו

מכשירים פיננסיים - באור 5:

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

שוי הוגן	יתרה	
אלפי ש"ח		
85,542	85,211	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים – בריבית קבועה (*)
165,144	156,548	שקליות צמודות מדד
		שקליות לא צמודות
506,853	476,579	איגרות חוב
		איגרות חוב (סדרה ג')
757,539	718,338	סה"כ

(*) 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.

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

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

אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה - באור 7:

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

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

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

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

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

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

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

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

תנאים מתלים עיקריים, תנאי מפסיק ובטחונות

1. תנאים מתלים

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

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

2. תנאי מפסיק

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

3. תשלומים ובטחונות

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

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

עסקת המזומן

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

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

1. - (המשך)

עסקת הקומבינציה

1. הסכם בקשר עם עסקת הקומבינציה ייחתם במועד הקובע ולאחר שנתקיימו כל התנאים המתלים שהינם חלק מההסכם הראשי. הוצאתה לפועל של עסקת הקומבינציה תהיה תלויה גם בהתקיימות הסיכומים בין הצדדים בנושאי התשתיות כפי שאלו יוסדרו בהסכם התשתיות שייחתם בין הצדדים במועד הקובע ויתואר להלן, וכן בהתקיימות כל יתר תנאי הסכם עסקת הקומבינציה שהעיקרי שבהם הינו הוצאת היתרי בנייה על ידי הרוכש לפרויקט המתוכנן להיבנות על ידו על חלקות במסגרת עסקת הקומבינציה (להלן: "חלקות הקומבינציה") עד למועדים שסוכמו בין הצדדים לשם כך.
2. על פי הסכם עסקת הקומבינציה, מוענקת לחברת פרויקט מקבוצת הרוכש זכות שכירות בחלקות הקומבינציה מיום חתימת הסכם הקומבינציה למשך 6 שנים.
3. הפרויקט שאותו מתכנן הרוכש להקים על חלקות הקומבינציה חולק על ידו לארבעה שלבים. ביחס לכל אחד משלבים אלה סוכם בין הצדדים מועד לפיו אמור הרוכש להוציא היתר בנייה. היתרי הבנייה אמורים להתקבל כדלהלן: השלב הראשון - בינואר 2017, השלב השני - ביולי 2017, השלב השלישי - בינואר 2018 והשלב הרביעי והאחרון - ביולי 2018. כל המועדים הנ"ל כפופים לכך שהמוכר מצידו יעמוד בכל לוחות הזמנים שהוא התחייב להם בנוגע לתשתיות. בהקשר זה הוסכם שאם הרוכש לא יעמוד במועדים הנ"ל בנוגע לתשתיות, תקופת השכירות תוארך בהתאם. בנוסף, הוסכם על תקופת "גרייס" של שמונה חודשים ביחס למועדים הנ"ל של היתרי הבנייה.
4. תקופות הבנייה שסוכמו (משלב הוצאת היתר הבנייה ועד לשלב המסירה הסופית של הדירות כולל קבלת המקבילה הרוסית לטופס 4 (commissioning permit) וכולל תקופה לצורך ביצוע כל התיקונים וההתאמות שיידרשו על פי הערות המוכר/הדייר עד למסירה הסופית):
 - א. ביחס לשלב הראשון - 33 חודשים ממועד הוצאת היתר הבנייה לשלב זה.
 - ב. ביחס לשלב השני - 33 חודשים ממועד הוצאת היתר הבנייה לשלב זה.
 - ג. ביחס לשלב השלישי - 32 חודשים ממועד הוצאת היתר הבנייה לשלב זה.
 - ד. ביחס לשלב הרביעי - 31 חודשים ממועד הוצאת היתר הבנייה לשלב זה.
5. הסכם עסקת הקומבינציה קובע שתוך 180 יום ממועד קבלת כל אחד מהיתרי הבנייה לכל אחד מהשלבים הנ"ל, על הרוכש לרכוש את החלקות הרלוונטיות מתוך חלקות הקומבינציה באמצעות חתימה על סדרה של מסמכים בהתאם להוראות הדין הרוסי וכן על מסמכים נוספים בהתאם להסכם בין הצדדים.
6. המוכר יהיה זכאי ל-15% מהשטחים הבנויים הניתנים למכירה (דירות ושטחי מסחר) שייבנו בחלקות הקומבינציה.
7. המחיר הרעיוני של עסקת הקומבינציה, בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכם, מוערך ב-63 מיליוני דולר (להלן: "מחיר עסקת הקומבינציה") (אשר חלק החברה בו הינו 50% בשרשרת סופי).

הסכם התשתיות

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

ההשלכות על החברה

- א. בתקופת הדוח השלימה המוכרת את חתימת ההסכם עם הרוכש המותנית בתנאים מתלים, ולכשיושלמו התנאים המתלים השונים, לתוצאותיה עשויות להיות השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה. בשלב זה, לא ניתן להעריך האם ומתי תשתכלל העסקה לכדי עסקה מחייבת.
- ב. ביום 14 ביוני 2013 חתמה החברה על הסכם בדבר מכירת קבוצת דביס. בדבר סיווג המכירה כפעילות מופסקת ותוצאות המכירה ראה באור 4 לעיל.
- ג. בתקופת הדוח רכשה החברה באמצעות חברה בת בשליטה מלאה, 50% ממניות חברה (אשר מטופלת בדוחות הכספיים בהתאם לשיטת השווי המאזני), אשר פועלת בתחום האלקטרו-מכני באנגולה (להלן - החברה האנגולזית). רכישת החברה האנגולזית היתה בתמורה אפס, תוך קביעת מנגנון להשתתפות ברווחים העולה על חלק השותפים בחברה האנגולזית, אשר ייוחסו למוכרים בהתאם לשיעורים שנקבעו בהסכם. הקצאת עלות הרכישה כאמור, אשר בוצעה על ידי מומחה חיצוני בלתי תלוי הביאה לכדי רישום של מוניטין שלילי, אשר נזקף לדוח הרווח וההפסד של החברה בתקופת הדוח (במסגרת סעיף רווחי האקוויטי) בסך של כ-4 מיליוני ש"ח.

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

ט. ביום 30 ביולי 2013 אושרה בכנסת בקריאה שנייה ושלישית התכנית הכלכלית לשנים 2013-2014 (חוק התקציב), אשר כוללת בין היתר שינויים פיסקאליים אשר מטרתם העיקרית היא העמקת גביית המסים לאותן השנים.

השינויים האמורים כוללים, בין היתר, העלאת שיעור מס החברות מ-25% ל-26.5%.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2013 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך המאזן ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע משינוי החוק. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שיפורסמו החל מהמועד שבו חקיקת החוק הושלמה למעשה, קרי במסגרת הרבעון השלישי של שנת 2013.

החברה מעריכה כי השפעת השינוי בשיעורי המס תוביל לגידול ביתרת ההתחייבות בגין מסים נדחים, נטו ליום 30 ביוני 2013 בסך של כ-4 מיליוני ש"ח.

י. בתקופת הדוח חל שינוי משמעותי בשערי החליפין של האירו והרובל מול השקל שהינו מטבע הפעילות של החברה. עיקר החשיפה נובע מפעילויות חוץ שמטבע הפעילות שלהן הינו אירו ורובל ואשר בגין נזקף הפסד כולל אחר, נטו בשל התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך של 43,936 אלפי ש"ח ובסך של 13,355 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים, בהתאמה, שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013.

יא. בהמשך לאמור בבאור 27א' (3) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הגשת בקשות לאישור התובעות כייצוגיות, הנהלת החברה הבת, בהסתמך על יועציה המשפטית, סבורה כי לאחר אישור בקשות ההסתלקות, שהוגשו ביולי 2013, תיאלץ לשלם לתובעים סכום שאינו מהותי לחברה.

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

סה"כ החברה ביחד עם חברת דבליו פריים בע"מ, המחזיקות במשותף בפרויקט דבליו, מכרו עד כה 72.5% מהזכויות שרכשו במשותף בקרקע.

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

1. בולגריה - וורנה (פרויקט בוטניק): לאחר מועד הדוח, התקבל היתר אכלוס לשלב א' בפרויקט בוטניק בבולגריה הכולל 99 דירות ב-3 בניינים. בתקופת הדוח נמכרו 4 יח"ד נוספות (סה"כ 42 יח"ד).

2. בולגריה - וורנה (פרויקט וילה): בתקופת הדוח הגישה החברה תביעה בבית משפט מקומי בוורנה בקשר לבקשת החברה לקבלת היתר בניה שנדחה על ידי העירייה לאור סירוב העירייה לקבלת הסדר פיזיו לגדיעת עצים. להערכת החברה, בהסתמך בין היתר על חוות דעת יועציה המקצועיים, לחברה המאוחדת המקומית בבולגריה סיכויים גבוהים לקבלת היתר בניה ביישום אחת מחלופות הבנייה האפשריות העומדות בידי החברה המאוחדת.

בהתאם לאינדיקציה לירידת שווי, רשמה החברה בתקופת הדוח הפחתה בשל ירידת ערך מלאי המקרקעין האמור (מלאי שמסווג לזמן קצר) בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

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

יד. ביום 18 באוגוסט 2013 חתמה חברת אלקטרה בניה בע"מ חברה בת עם חברת מפעלי תחנות בע"מ (להלן: "מפעלי תחנות"), חברה בת של חברת נצבא החזקות 1995 בע"מ, על הסכם על פיו תקים החברה הבת עבור מפעלי תחנות 10 בנייני מגורים הכוללים כ-628 יחידות דירות במתחם קסם, בראש העין, בעלות כוללת של כ-415 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה. החברה הבת צפויה להתחיל בביצוע עבודות הבניה לאחר קבלת צו התחלת העבודה בכפוף לקבל היתר הבניה להקמת יחידות הדיור האמורות מאת מפעלי תחנות, אשר להערכת מפעלי תחנות בלבד, צפוי להינתן בתוך כ-6 חודשים. עבודות הבניה צפויות להימשך כ-36 חודשים ממועד תחילת הבניה. בהתאם להסכם האמור, למפעלי תחנות הזכות להפחית את מספר הבניינים ל-8 בניינים שיכללו 496 יחידות דיור ומאידיך זכאית מפעלי תחנות להגדיל את כמות הדירות עד לכ-1,190 יחידות דיור.

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של אלקטרה בע"מ ליום 30 ביוני 2013 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

אלקטרה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה
ליום 30 ביוני 2013

תוכן העניינים

עמוד

39	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
40	נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה
41	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
42-43	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
44	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של חברת אלקטרה בע"מ

א.ג.נ.,

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

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב,
29 באוגוסט 2013

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 ביוני		
	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
130,726	82,072	125,235	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	9,846	השקעות לזמן קצר
162,622	146,561	163,766	לקוחות
12,168	17,460	15,908	חייבים ויתרות חובה
131,294	133,152	150,188	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
42,650	48,623	45,398	מלאי זכויות במקרקעין
33,562	13,010	16,765	יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות
513,022	440,878	527,106	
			נכסים לא שוטפים
710	739	367	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
61,862	59,208	58,919	רכוש קבוע
25,108	25,823	24,948	נכסים בלתי מוחשיים
(* 17,003	(* 12,567	16,387	מסים נדחים
(* 1,525,602	(* 1,393,645	1,472,944	נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות לרבות מוניטין, נטו
1,630,285	1,491,982	1,573,565	
2,143,307	1,932,860	2,100,671	
			התחייבויות שוטפות
(** 52,318	48,400	67,552	אשראי מתאגידים בנקאיים
75,188	67,107	83,648	חלויות שוטפות של אגרות חוב
48	71	48	חלות שוטפת בגין אגרות חוב של החברה, המוחזקות ע"י חברה מוחזקת
201,629	(** 179,404	225,619	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(* 107,257	(* (** 93,586	96,758	זכאים ויתרות זכות
151,030	124,551	129,962	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(** 26,329	15,467	25,823	יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות
613,799	528,586	629,410	
			התחייבויות לא שוטפות
210,620	233,837	177,403	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
407,269	367,891	414,556	אגרות חוב
-	72	-	אגרות חוב של החברה המוחזקות על ידי חברה מוחזקת
43,389	-	46,724	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(* 14,979	(* 12,713	14,502	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,500	-	1,500	יתרת זכות לא שוטפת עם חברה מוחזקת
40,314	31,840	43,205	מסים נדחים
718,071	646,353	697,890	
(* 811,437	(* 757,921	773,371	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
2,143,307	1,932,860	2,100,671	
			(* הוצג מחדש.
			(** סווג מחדש.

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

29 באוגוסט 2013

תאריך אישור הדוחות הכספיים

יצחק ניסים
סמנכ"ל כספים

איתמר דויטשר
מנכ"ל

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2012	2013	2012	2013	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
1,059,637	280,713	290,301	551,819	526,029	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
51,973	11,728	9,105	26,355	22,090	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים מחברות מוחזקות
1,111,610	292,441	299,406	578,174	548,119	סה"כ הכנסות
975,783	261,882	268,148	510,096	486,429	עלות העבודות והשירותים
41,409	8,988	9,877	24,333	16,375	עלות העבודות והשירותים מחברות מוחזקות
1,017,192	270,870	278,025	534,429	502,804	סה"כ עלות העבודות והשירותים
94,418	21,571	21,381	43,745	45,315	רווח גולמי
(55,305)	(16,537)	(16,023)	(28,826)	(29,926)	הוצאות הנהלה וכלליות
10,893	2,734	3,373	5,092	6,333	דמי ניהול בגין חברות מוחזקות
(2,602)	(1,593)	4,609	(2,012)	4,513	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
108,188	32,378	27,398	58,315	49,800	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
61,174	16,982	19,357	32,569	30,720	
155,592	38,553	40,738	76,314	76,035	רווח תפעולי
10,182	6,738	3,392	8,846	5,877	הכנסות מימון
(55,042)	(13,007)	(15,257)	(26,808)	(30,807)	הוצאות מימון
4,035	1,480	675	2,106	1,674	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(40,825)	(4,789)	(11,190)	(15,856)	(23,256)	הוצאות מימון, נטו
114,767	33,764	29,548	60,458	52,779	רווח לפני מסים על ההכנסה
(9,969)	(2,905)	(3,166)	(5,877)	(3,507)	מסים על ההכנסה
104,798	30,859	26,382	54,581	49,272	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(*) (2,768)	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(*) (1,025)	-	-	-	-	חלק החברה בהפסד כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(747)	19	374	(101)	3,636	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
7,095	(14,294)	(13,475)	2,997	(43,145)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
2,555	(14,275)	(13,101)	2,896	(39,509)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
107,353	16,584	13,281	57,477	9,763	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

(*) הוצג מחדש.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2012	2013	2012	2013	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
104,798	30,859	26,382	54,581	49,272	רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
9,535	2,356	2,489	4,664	4,973	פחת והפחתות
251	(302)	19	(184)	(408)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
21	(59)	(4,635)	(41)	(4,633)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נטו
-	-	(39)	-	(56)	עליית ערך ניירות ערך סחירים
7,276	1,856	981	3,792	1,951	עלות תשלום מבוסס מניות
9,969	2,499	3,166	5,008	3,507	מסים נדחים, נטו
2,847	(3,135)	4,293	(1,118)	7,551	שחיקת (שערור) חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, נטו
19,399	-	50,096	5,007	56,141	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות (**)
(108,188)	(32,378)	(27,398)	(58,315)	(49,800)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות המיוחסות לחברות מוחזקות
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(54,423)	(14,755)	(12,793)	(38,362)	(1,144)	עלייה בלקוחות
(4,784)	(2,279)	(4,008)	(2,559)	(3,455)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
7,201	(11,820)	(26,869)	5,343	(18,894)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
3,878	7,226	601	(2,095)	(2,748)	ירידה (עלייה) במלאי זכויות במקרקעין
32,856	* 1,255	20,420	* 12,107	23,990	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
9,340	* (3,236)	(11,025)	* (1,231)	(12,089)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
45,788	35,459	(8,871)	19,309	(21,068)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(19,034)	(17,313)	(13,573)	(48,675)	(16,182)	סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
85,764	13,546	12,809	5,906	33,090	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

(* סווג מחדש.
(** סווג מחדש - ראה באור 2.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(116,814)	(13,240)	(8,072)	(45,030)	23,681	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(14,478)	(5,051)	(2,066)	(7,595)	(5,124)	השקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת, נטו
36	6	7,883	25	7,887	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	-	-	(9,790)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
21,760	9,806	211	10,204	322	השקעה בניירות ערך סחירים
(395)	(194)	(44)	(194)	(61)	גביית חובות לזמן ארוך
					מתן הלוואות לזמן ארוך
(109,891)	(8,673)	(2,088)	(42,590)	16,915	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(50,000)	-	(50,000)	(50,000)	(50,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
7	7	1	7	1	הנפקת הון מניות
(2,052)	(2,330)	125	(2,208)	219	מימוש (רכישת) מניות אוצר, נטו
101,500	-	-	100,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
176,571	-	63,571	105,536	63,571	הנפקת אגרות חוב, נטו
(67,014)	(42,821)	(51,264)	(42,821)	(51,264)	פרעון איגרות חוב
(86,305)	(73,002)	(13,713)	(73,002)	(18,258)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(7,275)	(8,225)	235	(8,177)	235	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
65,432	(126,371)	(51,045)	29,335	(55,496)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
41,305	(121,498)	(40,324)	(7,349)	(5,491)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים של החברה
89,421	203,570	165,559	89,421	130,726	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
130,726	82,072	125,235	82,072	125,235	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף על תזרימי המזומנים
42,344	17,861	15,230	20,704	17,925	מזומנים ששולמו במשך התקופה בחברה עבור: ריבית
1,704	514	109	883	347	מס הכנסה
1,497	1,277	46	1,895	172	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בחברה עבור: ריבית

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

1. כללי
- מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2013 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
2. עיקרי המדיניות החשבונאית
- סיווג מחדש - במהלך תקופת הדוח שינתה החברה את סיווג הדיבידנדים שנתקבלו מחברות בנות בדוחות על תזרימי המזומנים מתזרימי מזומנים מפעילות השקעה לתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, זאת על מנת לשקף באופן נאות ובאופן מהימן את התזרימים הנובעים מפעילות החברה באמצעות חברות בנות ואשר מנוהלות כחלק מהפעילות התפעולית השוטפת של החברה.
3. אירועים לאחר תקופת הדיווח
- ביום 30 ביולי 2013 אושרה בכנסת בקריאה שנייה ושלישית התכנית הכלכלית לשנים 2013-2014 (חוק התקציב), אשר כוללת בין היתר שינויים פיסקאליים אשר מטרתם העיקרית היא העמקת גביית המסים לאותן השנים.
- השינויים האמורים כוללים, בין היתר, העלאת שיעור מס החברות מ-25% ל-26.5%.
- יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2013 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך המאזן ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע משינוי החוק. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שיפורסמו החל מהמועד שבו חקיקת החוק הושלמה למעשה, קרי במסגרת הרבעון השלישי של שנת 2013.
- החברה מעריכה כי השפעת השינוי בשיעורי המס לא תוביל לשינוי מהותי ביתרת נכסי והתחייבות המסים הנדחים ליום 30 ביוני 2013.
4. אירועים מהותיים
- א. ביום 18 במרס 2013 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח (כ-14.09 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 10 באפריל 2013.
- ב. במסגרת אישור דירקטוריון החברה מיום 22 באפריל 2013 הוחלט לאשר הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של עד 50 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ג') באמצעות הרחבת סדרת אגרות חוב זו המצויה במחזור ונסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב במסגרת "רצף מוסדיים" בלבד. במסגרת זו, הקצתה אלקטרה ביום 25 באפריל 2013 של 50,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב וזאת בתמורה כוללת ברוטו של 63.9 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו על דרך של הרחבת סדרה כאמור, זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור.
- מדרוג אישרה לחברה בחודש אפריל 2013 דירוג A1 באופק דירוג יציב לאגרות החוב בסך של 50 מיליון ש"ח ערך נקוב שהונפקו במסגרת הרחבת סדרה ג'.

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

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

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

לענין זה, חברי ההנהלה הם:

1. איתמר דויטשר, מנכ"ל
2. יצחק ניסים, סמנכ"ל כספים
3. עמית מור, סמנכ"ל תפעול ובקרה
4. משה ליטבק, סמנכ"ל מסחרי ופיתוח עסקי
5. מרדכי פיירמן, סמנכ"ל משאבי אנוש ומנהל
6. רונית ברזילי, סמנכ"ל ויועצת משפטית

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2013 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, **איתמר דויטשר**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אלקטרה בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2013 (להלן - "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

29 באוגוסט, 2013

תאריך

**איתמר דויטשר
מנכ"ל**

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

הצהרת מנהלים הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, **יצחק ניסים**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלקטרה בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2013 (להלן - "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

29 באוגוסט, 2013

תאריך

יצחק ניסים
סמנכ"ל כספים

מידטאון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ליום 30 ביוני 2013

(בלתי מבוקרים)

מידטאון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ליום 30 ביוני 2013

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים)
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על הרווח הכולל
5	דוחות תמציתיים על השינויים בהון (גרעון בהון)
6	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
7-12	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

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

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
 רואי חשבון**

תל-אביב, 14 ביולי, 2013

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

מידטאון בע"מ
דוחות תמציתיים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		ביאור	
	2012	2013		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)			
4,700	1,729	439		נכסים
4,329	3,580	4,700		נכסים שוטפים
2,358	63,569	10,353		מזומנים ושווי מזומנים
2,999	-	13,329		פיקדונות מוגבלים
615,648	591,179	641,574	4	לקוחות וחייבים
630,034	660,057	670,395		הוצאות שיווק ספציפיות נדחות
				מלאי מקרקעין
				סה"כ נכסים שוטפים
		194		נכסים לא שוטפים
230	295	167		נכס מסים נדחים
230	295	361		רכוש קבוע
				סה"כ נכסים לא שוטפים
630,264	660,352	670,756		סה"כ נכסים
				התחייבויות והון (גרעון בהון)
345,571	409,489	345,560	5	התחייבויות שוטפות
1,560	-	8,299		הלוואה מתאגיד בנקאי
7,227	31,307	13,331		ספקים
268,172	213,839	273,637	6	זכאים ויתרות זכות
6,997	-	30,512	4	הלוואות מבעלי מניות
629,527	654,635	671,339		מקדמות מרוכשי דירות מגורים
				סה"כ התחייבויות שוטפות
185	1,643	-		התחייבויות לא שוטפות
185	1,643	-		התחייבות מסים נדחים
				סה"כ התחייבויות לא שוטפות
629,712	656,278	671,339		סה"כ התחייבויות שוטפות ולא שוטפות
				הון (גרעון בהון)
(*) -	(*) -	(*) -		הון מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.ב.
5,777	4,929	5,777		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי מניות
(5,225)	(855)	(6,360)		יתרת הפסד
552	4,074	(583)		סה"כ הון (גרעון בהון)
630,264	660,352	670,756		סה"כ התחייבויות והון (גרעון בהון)
				(*) מייצג סכום הנמוך מאלף ש"ח.
דין הופמן	איציק חממי	איתמר דויטשר	14 ביולי, 2013	
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון בישיבת אישור הדוחות	תאריך אישור הדוחות הכספיים	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מידטאון בע"מ
דוחות תמציתיים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
5,012	-	133	-	891	הוצאות מכירה ושיווק
341	45	280	77	622	הוצאות הנהלה וכלליות
5,353	45	413	77	1,513	הפסד מפעולות רגילות
28,761	7,384	5,849	14,495	11,850	הוצאות מימון
(27,526)	(7,184)	(5,849)	(14,095)	(11,850)	בניכוי - סכומים שהונו למלאי מקרקעין
1,235	200	-	400	-	הוצאות מימון, נטו
6,588	245	413	477	1,513	הפסד לפני מסים על ההכנסה
(1,741)	-	(103)	-	(378)	מסים על ההכנסה
4,847	245	310	477	1,135	הפסד כולל לתקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מידטאון בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון (גרעון בהון)

סך-הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה</u>				
<u>ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)</u>				
552	(5,225)	5,777	(*) -	יתרה ליום 1 בינואר 2013
(1,135)	(1,135)	-	-	הפסד כולל לתקופה
<u>(583)</u>	<u>(6,360)</u>	<u>5,777</u>	<u>(*) -</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2013
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה</u>				
<u>ביום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)</u>				
3,106	(378)	3,484	(*) -	יתרה ליום 1 בינואר 2012
1,926	-	1,926	-	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי מניות
(481)	-	(481)	-	בניכוי עתודה למס
(477)	(477)	-	-	הפסד כולל לתקופה
<u>4,074</u>	<u>(855)</u>	<u>4,929</u>	<u>(*) -</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2012
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</u>				
<u>ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)</u>				
(273)	(6,050)	5,777	(*) -	יתרה ליום 1 באפריל 2013
(310)	(310)	-	-	הפסד כולל לתקופה
<u>(583)</u>	<u>(6,360)</u>	<u>5,777</u>	<u>(*) -</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2013
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</u>				
<u>ביום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)</u>				
3,316	(610)	3,926	(*) -	יתרה ליום 1 באפריל 2012
1,336	-	1,336	-	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי מניות
(333)	-	(333)	-	בניכוי עתודה למס
(245)	(245)	-	-	הפסד כולל לתקופה
<u>4,074</u>	<u>(855)</u>	<u>4,929</u>	<u>(*) -</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2012
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012</u>				
3,106	(378)	3,484	(*) -	יתרה ליום 1 בינואר 2012
3,058	-	3,058	-	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי מניות
(765)	-	(765)	-	בניכוי עתודה למס
(4,847)	(4,847)	-	-	הפסד כולל לשנה
<u>552</u>	<u>(5,225)</u>	<u>5,777</u>	<u>(*) -</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

(*) מייצג סכום הנמוך מאלף ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מידטאון בע"מ
דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
(4,847)	(245)	(310)	(477)	(1,135)	תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
103	26	33	38	66	הפסד לתקופה
10,876	(61,725)	(1,304)	(50,335)	(7,995)	פחת והפחתות
(2,999)	-	(2,832)	-	(10,330)	שינוי בלקוחות וחייבים
(42,733)	(53)	(16,724)	(21,610)	(20,461)	שינוי בהוצאות שיווק נדחות
1,531	(6,522)	3,329	(6,342)	6,739	שינוי במלאי מקרקעין
					שינוי בספקים
(12,627)	-	9,135	-	29,619	שינוי בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי
(410,700)	(398,115)	-	(410,700)	-	דירות מגורים
(1,741)	-	(104)	-	(379)	שינוי בזכאים בגין רכישת מקרקעין
					שינוי במסים נדחים
(463,137)	(466,634)	(8,777)	(489,426)	(3,876)	מזומנים נטו - פעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
(333)	-	-	(282)	(2)	רכישת רכוש קבוע
(4,329)	(3,580)	1,753	(3,580)	(371)	פקדונות מוגבלים
(4,662)	(3,580)	1,753	(3,862)	(373)	מזומנים נטו - פעילות השקעה
					תזרימי מזומנים - פעילות מימון
344,500	408,100	-	408,100	-	קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי
(958)	(657)	(74)	(958)	(12)	פרעון אשראי לתאגיד בנקאי
123,582	64,500	-	82,500	-	קבלת הלוואות מבעלי מניות
467,124	471,943	(74)	489,642	(12)	מזומנים נטו - פעילות מימון
(675)	1,729	(7,098)	(3,646)	(4,261)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
5,375	-	7,537	5,375	4,700	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
4,700	1,729	439	1,729	439	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					נספח א' - פעולות שלא במזומן
18,933	7,614	(588)	13,314	5,464	הוצאות מימון ואחרות שהונו למלאי כנגד הלוואה
					מתאגיד בנקאי, יתרות זכות והלוואות מבעלי
					מניות
					נספח ב' - ריבית ששולמה במזומן
8,599	-	6,406	-	6,406	תשלומי ריבית שהונו למלאי

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מידטאון בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 1 - כללי

התאגיד המדווח:

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

החברה הינה חברה פרטית ומניותיה מוחזקות ע"י:

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. להלן עיקרי המדיניות החשבונאית כפי שהוצגו ב דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012. החברה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים. תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה 7 שנים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו בדוח על הרווח הכולל:

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של הוצאות בחברה.

מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח שהינו מטבע הפעילות של החברה ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

(2) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של מלאי יחידות דיור למגורים, שטחי משרדים ומסחר אשר הכנתם למכירה מצריכה פרק זמן משמעותי, מהונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו המלאי מוכן בעיקרו למכירה. הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

מלאי מקרקעין:

מלאי מקרקעין מוצג לפי העלות הכוללת הוצאות פיתוח, מיסי רכישה, חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בביאור 2. העלות של המקרקעין אינה עולה על שווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך עסקים רגיל של הפרויקט הצפוי להיות מוקם על המקרקעין בניכוי אומדן עלויות הקמת הפרויקט, עלויות אשראי ובניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

מידטאון בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים (המשך):

הלוואות מבעלי מניות:

הלוואות מבעלי מניות נמדדות לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

מכשירים פיננסיים:

(1) הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים

החברה מכירה לראשונה בלקוחות וחייבים במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים הנרכשים בדרך הרגילה (regular way purchase), מוכרים לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר, משמע המועד בו התחייבה החברה לקנות או למכור את הנכס.

(2) גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים ממנה למעשה.

כל זכות בנכסים פיננסיים שהועברו אשר נוצרה או נשמרה על ידי החברה, מוכרת בנפרד כנכס או התחייבות.

מכירות נכסים פיננסיים הנעשות בדרך הרגילה (Regular Way Sale), מוכרות במועד קשירת העסקה (Trade Date), משמע, במועד בו התחייבה החברה למכור את הנכס.

לעניין קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות - ראה סעיף (יא) להלן.

(3) לקוחות וחייבים

לקוחות וחייבים הינם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. נכסים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, הם נמדדים בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפסדים לירידת ערך.

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות החברה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

החלפת מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלת כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה בשווי הוגן. כמו כן, שינוי משמעותי בתנאים של התחייבות פיננסית קיימת או של חלק ממנה, מטופל כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווה באמצעות שיעור הריבית האפקטיבית המקורי, שהינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים הנוותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.

בנוסף למבחן הכמותי כאמור, החברה בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים ואיכותיים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים. התחייבויות פיננסיות כוללות: הלוואה מתאגיד בנקאי, ספקים, יתרות זכות והלוואות מבעלי מניות.

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לחברה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחשוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

מידטאון בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים (המשך):

מיסים נדחים:

החברה יוצרת מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרת המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבת לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושם, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדוח.

רווח למניה:

החברה לא כוללת בדוחותיה הכספיים נתונים אודות הרווח למניה מאחר ומניותיה הרגילות אינן רשומות למסחר בשווקים ציבוריים.

הפרשות:

הפרשה מוכרת כאשר לחברה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן ומוכר כהוצאת מימון.

הוצאות שיווק ספציפיות נדחות:

הוצאות שיווק ספציפיות נדחות הנובעות מהוצאות שיווק בגין יחידות דיור, שטחי מסחר ומשרדים נזקפות לדוח על הרווח הכולל במועד ההכרה בהכנסה מאותן יחידות.

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

ג. **שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי).
- (3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

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

תאריך הדוחות הכספיים:

220.95	3.618	ליום 30 ביוני 2013
218.97	3.942	ליום 30 ביוני 2012
219.39	3.733	ליום 31 בדצמבר 2012

שיעורי השינוי:

%	%	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:
0.71	(3.08)	ביום 30 ביוני 2013
1.25	3.17	ביום 30 ביוני 2012
1.25	(0.82)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
0.70	(6.11)	ביום 30 ביוני 2013
1.44	(2.30)	ביום 30 ביוני 2012
		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

שיעור ריבית הפריים:

2.75	ליום 30 ביוני 2013
4.00	ליום 30 ביוני 2012
3.25	ליום 31 בדצמבר 2012

מידטאון בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 3 - תקן דיווח כספי חדש שפורסם

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

IFRIC 21 "היטלים"

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

הפרשנות תישם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014. יישום מוקדם אפשרי. בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום הפרשנות על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

ביאור 4 - מלאי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
509,436	509,436	509,436
106,212	81,743	132,138
<u>615,648</u>	<u>591,179</u>	<u>641,754</u>
<u>43,928</u>	<u>30,497</u>	<u>55,799</u>

קרקע
היוון עלויות פיתוח, מימון ומיסי רכישה (*)

(*) כולל עלויות אשראי שהונו מתחילת הפעילות

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

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

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

ד. במהלך שנת 2012 התקשרה החברה בחוזים למכירת 51 דירות למגורים בסכום כולל של כ-100 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח התקשרה החברה בחוזים למכירת 145 דירות נוספות בסכום כולל של כ-344 מיליון ₪ לא כולל מע"מ. ליום 30 ביוני 2013 התקבלו מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ-30.5 מיליון ש"ח. סכומי החוזים צמודים למדד תשומות הבניה ויישאו מע"מ כחוק.

מידטאון בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 4 - מלאי מקרקעין (המשך)

ה. ביום 4 במארס 2013 התקשרו החברה ורואי חשבון קוסט פורר גבאי את קסירר (להלן - "הפירמה") בהסכם למכירת 16 קומות ברמת מעטפת במגדל המשרדים (כ-1,617 מ"ר ברוטו בכל קומה) וכן 475 חניות תת קרקעיות ושטחים נוספים לשימוש הרוכשת, בתמורה כוללת בסך 257 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומות הבניה בגין אוקטובר 2012. בנוסף נחתמה אופציה למכירת עד 6 קומות נוספות במגדל לשותפי הפירמה, השותפים הודיעו כי יממשו רכישה של 5 קומות. טרם נחתם ההסכם עם השותפים לגבי 5 הקומות האמורות. העסקה מותנית בתנאים מתלים שטרם התקיימו. לאחר תום תקופת הדיווח, נחתמו חוזים נוספים למכירת 11 משרדים נוספים בשטח כולל של כ-2,800 מ"ר בסכום כולל של כ-36 מיליון ש"ח וכן חניות בסכום של כ-2 מיליון ש"ח.

ביאור 5 - הלוואה מתאגיד בנקאי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
345,571	409,489	345,560

הלוואה מתאגיד בנקאי נושאת ריבית בשיעור של פריים+0.6%

ב. מידע נוסף:

למימון הרכישה התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "בל"ל" או "הבנק") בהסדרי מימון שעיקרם - מימון 35% מסכום הרכישה באמצעים עצמיים של החברה ("הון עצמי" ו/או הלוואות שהועמדו לחברה ע"י בעלי מניותיה) ומימון על ידי הבנק בשיעור 65% מסכום הרכישה. ביום 3 ביוני 2012, העמיד הבנק כאמור הלוואה בסך 344.5 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים+0.6%. האשראי הועמד לשלוש תקופות של עד 6 חודשים כל אחת, כאשר הריבית תיפרע כל מועד חידוש ההלוואה לפי בחירת החברה. החברה מנהלת משא ומתן להשגת ליווי בנקאי לפרויקט הבניה, אשר צפוי להחליף את הסדר מימון הקרקע.

ביאור 6 - הלוואות מבעלי מניות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		תנאי ריבית
	2012	2013	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
274,921	219,968	279,832	פריים + 0.4% עד פריים + 0.6%
(6,749)	(6,129)	(6,195)	
268,172	213,839	273,637	

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

ב. מידע נוסף:

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

מידטאון בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 7 - שעבודים והתקשרויות

א. שעבודים:

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

ב. התקשרויות:

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

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

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

ביאור 8 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

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

בתקופת הדוח הכירה החברה בהוצאות נדחות בגין עמלות שיווק בסך של 10,330 אלפי ש"ח.

בתקופת הדוח הכירה החברה בהוצאות מימון אשר הונו למלאי בגין הלוואות מבעלי מניות בסך של 5,443 אלפי ש"ח.

בתקופת הדוח מנכ"ל החברה קיבל הטבות בסך של 240 אלפי ש"ח בגין שירותי ניהול לחברה.

ב. יתרות עם צדדים קשורים ליום 30 ביוני 2013:

ליום 30 ביוני	
2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	7,500
-	13,331

פפקים

זכאים ויתרות זכות (בעיקר בגין עמלות שיווק)