



דו"ח שנתי

2018

1945  
2019

THE POWER OF  
EXCELLENCE

יזמות בנדל"ן | קבלנות ראשית לבניה,  
תשתיות ומערכות אלקטרו - מכאניות  
זכיינות | FACILITY MANAGEMENT

# **אלקטרה בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 בדצמבר 2018**

2-85	<b>תיאור עסקי התאגיד</b>	חלק א'
	פרק 1 – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	
	פרק 2 – מידע אחר	
	פרק 3 – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות	
	פרק 4 – תיאור עסקי התאגיד בכללותו	
86-98	<b>דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד</b>	חלק ב'
99-186	<b>דוחות כספיים</b>	חלק ג'
187-199	דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג- נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספים המאוחדים המיוחסים לחברה	
200-212	<b>פרטים נוספים על התאגיד</b>	חלק ד'
213-230	<b>שאלון ממשל תאגידי</b>	
231-234	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ה'

**אלקטרה בע"מ**  
**דוח תקופתי לשנת 2018**  
**תיאור עסקי התאגיד**  
**תוכן עניינים**

<u>סעיף</u>	<u>עמוד</u>
<b>פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</b>	
1	תיאור התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו 3
2	תחומי פעילות 6
3	חלוקת דיבידנדים 9
4	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה 10
<b>פרק 2: מידע אחר</b>	
5	מידע כספי לגבי תחומי פעילות של החברה 11
6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה 11
<b>פרק 3: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות</b>	
7-19	מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל 13
20-29	מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל 23
30-43	מגזר שירות ואחזקה 28
44-53	מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום 38
54-58	מגזר זכיינות 66
<b>פרק 4: תיאור עסקי התאגיד בכללותו</b>	
59	רכוש קבוע ומיתקנים 72
60	הון אנושי 72
61	מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים 76
62	הון חוזר 76
63	נכסים לא מוחשיים 77
64	הסכמים מהותיים 77
65	מימון 77
66	מיסוי 78
67	הליכים משפטיים 78
68	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה 78
69	דיון בגורמי סיכון 80

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

"**החברה**" או "**התאגיד**" – אלקטרה בע"מ.

"**הקבוצה**" – החברה, חברות-הבת והחברות המוחזקות שלה.

"**אלקו**" – אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

"**אלקטרה FM**" – אלקטרה אפ. אס. – אחזקת מבנים ומערכות בע"מ.

"**אלקטרה בניה**" – אלקטרה בניה בע"מ.

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

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

"**חוק ניירות ערך**" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

"**יום המאזן**" – יום 31.12.2018.

"**מועד הדוח**" – מועד אישור הדוח התקופתי, יום 27 במרץ, 2019.

"**מט"ש**" – מכון לטיהור שפכים.

## **פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד**

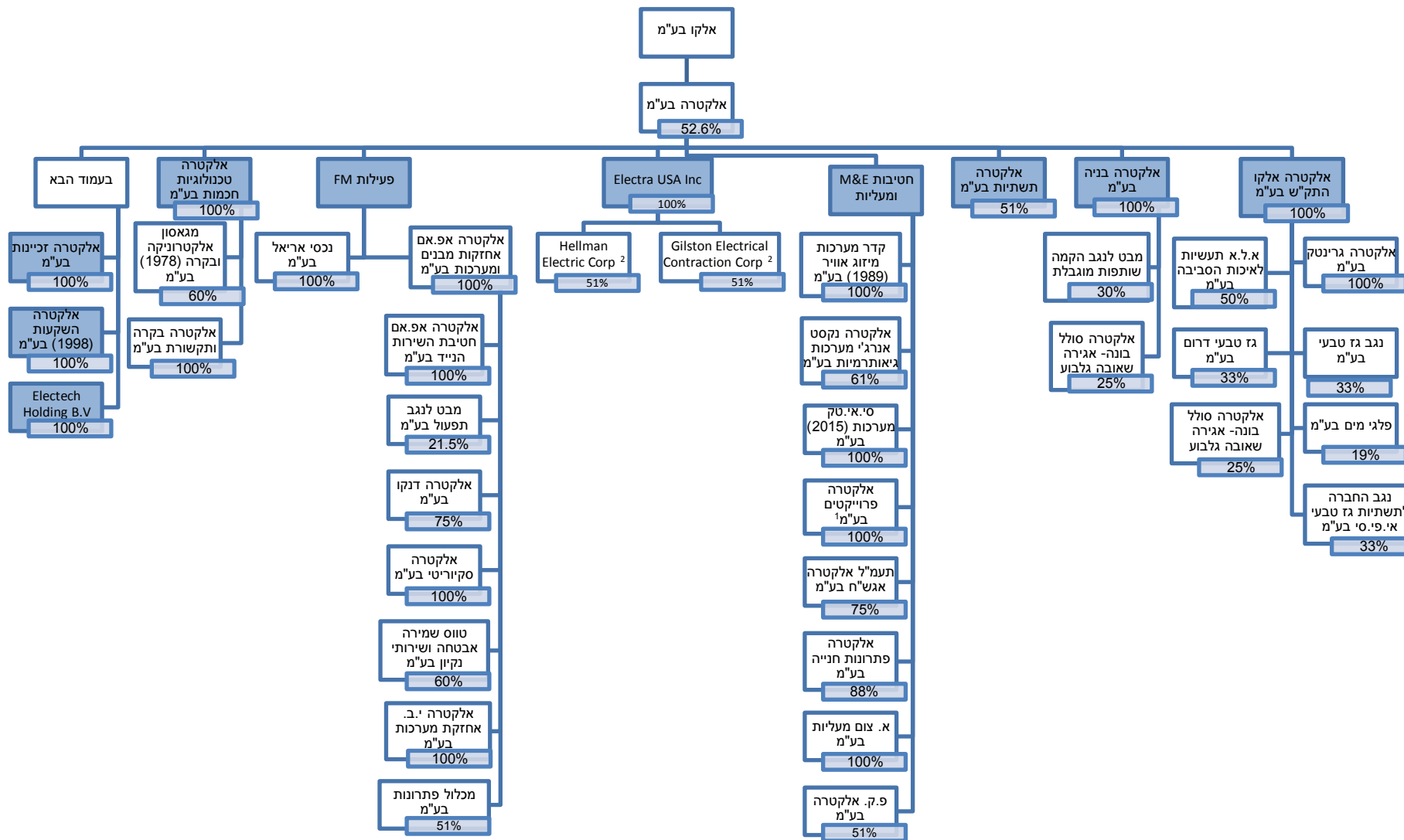
### **1. תיאור התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו**

1.1. החברה התאגדה בשנת 1962 כחברה פרטית בשם "אלקטרה (ישראל) בע"מ". בחודש נובמבר 1971 הפכה החברה לחברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה. בינואר 2003 שונה שם החברה לשמה הנוכחי "**אלקטרה בע"מ**".

1.2. הקבוצה פועלת בישראל ובחו"ל בחמישה מגזרים עיקריים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל; מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל; מגזר שירות ואחזקה; מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום ומגזר זכיינות.

לפירוט נוסף בנוגע לתיאור התאגיד ותיאור עסקיו, ראו ביאור 1 בדוחות הכספיים.

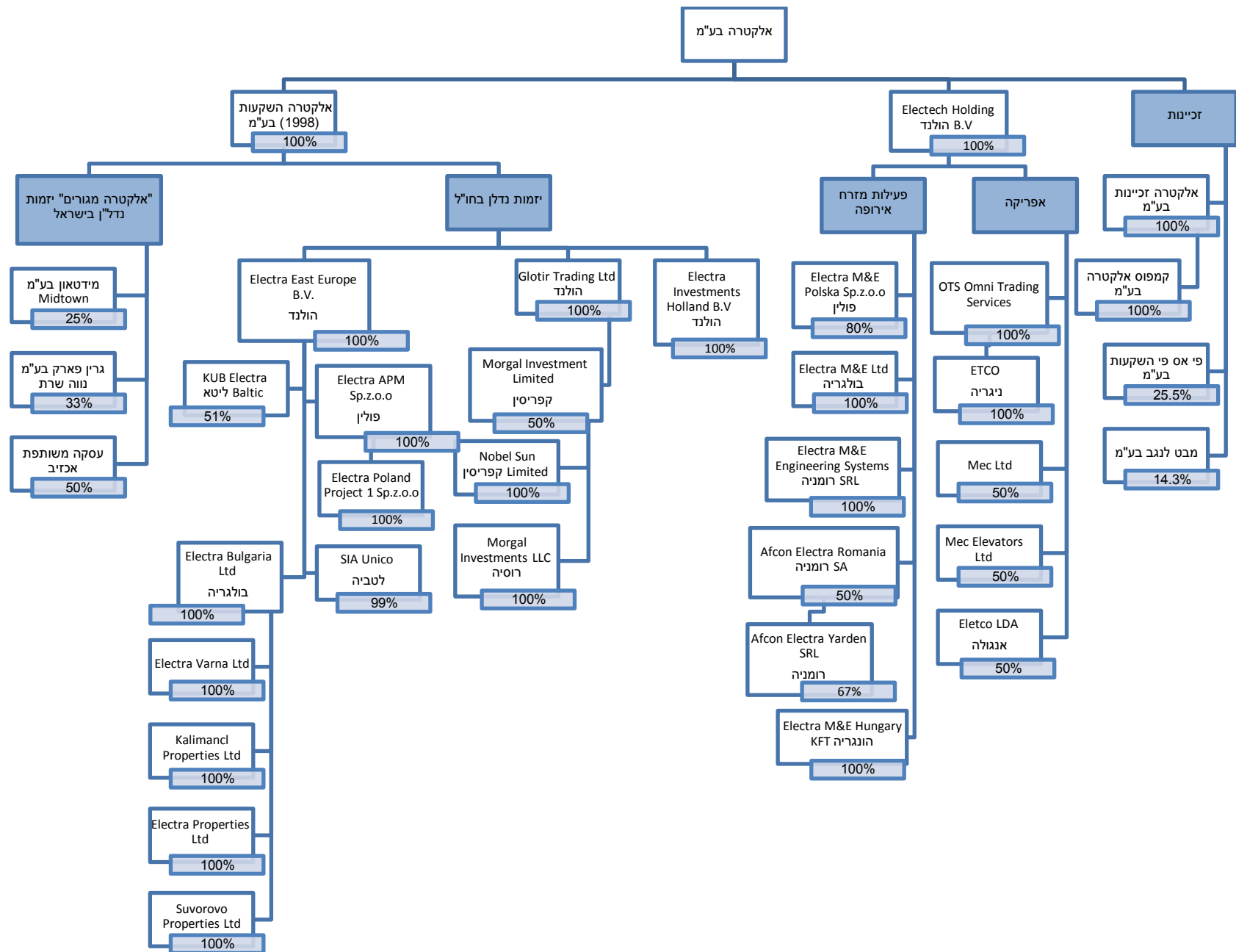
### 1.3. מבנה ההחזקות בקבוצה



\* מבנה ההחזקות שלעיל אינו כולל חברות שאינן פעילות, חברות שאינן מהותיות במסגרת פעילות החברה ושותפויות לביצוע פרויקטים מסוימים. ההחזקה בתאגידים שונים על-ידי החברה נעשית לעיתים באמצעות חברות בת זרוע

<sup>1</sup> ביום 23.1.2019 מוזגה אלקטרה פרוייקטים בע"מ לתוך החברה.

2 העסקה הושלמה ביום 3.2.2019.



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

לפירוט נוסף ראו ביאור 1' בדוחות הכספיים.

## 2.1. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

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

האמור כולל בעיקר את השירותים הבאים:

### 2.1.1. התקנה של מערכות אלקטרו-מכאניות – M&E (Electrical & Mechanical) - מתן

שירותי קבלנות ראשית לביצוע מכלול המערכות האלקטרו-מכאניות – התקנה של מערכות מיזוג אוויר, התקנת מוצרי תשתית חשמליים וכן התקנת צנרת סניטרית, אינסטלציה ומערכות כיבוי אש, בעיקר בפרויקטים גדולים ומורכבים. החברה מאגדת עבור הלקוחות את מכלול היכולות של הקבוצה תחת מטריה ניהולית אחת (One stop shop), עבור בנייני משרדים ומגורים, מבני ציבור, קניונים, בתי מלון, תעשיות מתקדמות, בתי חולים וכיו"ב.

2.1.2. התקנת מעליות, דרגנועים, מעלונים, גנטורים, מכפילי חניה, חניונים אוטומטיים ומתקני נגישות בבתי מגורים חדשים וקיימים, בנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד. כמו כן, עוסקת הקבוצה בהתקנת מעליות פס שיניים לענף הבניה, תחנות כוח ולתעשייה הכימית.

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

2.1.4. תשתיות – תכנון הנדסי וביצוע של פרויקטים בתחום התשתית, כגון: כבישים ותשתיות, גישור, מסילות רכבת, מנהור ודחיקת צנרת.

2.1.5. מכוני טיהור שפכים – הקמה ושדרוג של מט"שים עבור רשויות מקומיות ותאגידי מים, לרבות הנדסה אזרחית, מערכות מכאניות, חשמל ובקרה.

## 2.2. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

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

2.2.1. התקנה של מערכות מיזוג מרכזי וצנרת – התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי בבנייני



משרדים ומגורים, מבני ציבור, קניונים, בתי מלון, תעשיות מתקדמות, בתי חולים וכיו"ב וכן בהתקנת צנרת סניטרית, אינסטלציה ומערכות גילוי וכיבוי אש בבנייני משרדים, מבני ציבור, בנייני מגורים, קניונים, בתי מלון וכיו"ב.

2.2.2. **התקנת מערכות חשמל** – התקנת מוצרי תשתיות חשמליים למתח עליון, מתח בינוני/גבוה ומתח נמוך למבנים, תעשייה ותשתיות.

2.2.3. **התקנת מעליות** בבתי מגורים חדשים וקיימים, בנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.

**Electech Holdings B.V** ("Electech") הינה חברה הולנדית בבעלות מלאה של החברה, המרכזה את עיקר הפעילות האלקטרו-מכאנית של הקבוצה מחוץ לישראל. פעילותה של Electech מתבצעת באמצעות חברות ושותפויות זרות (לפרטים נוספים על מבנה החזקות Electech, ראו סעיף 1.3 לעיל). Electech פועלת במדינות הבאות:

**ניגריה** – תכנון והתקנה של פרויקטים ומכירת ציוד בתחום האלקטרו-מכאני, באמצעות O.T.S Omni Trading Services המחזיקה בחברה בבעלות מלאה בניגריה.

**אחרות** – תכנון והתקנה של פרויקטים בתחום האלקטרו-מכאני בפולין, רומניה, הונגריה, גרמניה ואנגולה במישרין או באמצעות חברות-בת ושותפויות בחו"ל.

### 2.3. מגזר שירות ואחזקה

במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת מכלול שירותים לניהול ותפעול נכסים ותשתיות הניתנים לארגון בתחומי האחזקה והניהול השוטף על מנת להשיג שיפור באפקטיביות, התפקוד וזמינות המתקנים וכן חיסכון בעלויות, באופן המאפשר ללקוח להתמקד בעיסוקי הליבה שלו. פעילות הקבוצה במגזר זה משלימה את פעילותה במגזרי הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל. במקרים רבים הניסיון המצטבר בחברה במסגרת תחום פעילות הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל, מעניק לה יתרון בקבלת חוזה אחזקה לאותם פרויקטים. האמור כולל בעיקר את השירותים הבאים:

2.3.1. **(FM) Facility Management** – הקבוצה מספקת פתרונות מקיפים לכל צורכי האחזקה השוטפת של מבנים ומערכות במגוון רחב של תחומים, לרבות חשמל, מיזוג האוויר, אינסטלציה, בינוי, מערכות מתח נמוך, גילוי וכיבוי אש, ניקיון, אבטחה, הדברה, גינון וכל תחום נוסף שנדרש מהלקוח על מנת לספק פתרון כולל ואיכותי. בנוסף, פועלת הקבוצה בתחום ניהול נכסים, בעיקר בבנייני משרדים, חניונים וקניונים, לרבות שירותי ניהול ללקוחות High End וכן אחזקה ותפעול (Operation and Maintenance – O&M) בפרויקטים, מתקנים (לרבות מתקנים ביטחוניים), כבישים ומנהרות. כמו כן, מספקת הקבוצה שירותים טכנולוגיים משלימים לפעילות הפרויקטים והשירות של הקבוצה, שנועדו לתת מענה לצרכים המתפתחים של מתקנים וערים חכמות ( Smart Facility, Smart City).

2.3.2. **שירות למערכות אלקטרו-מכאניות** לבנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.

2.3.3. **שירות למעלות**, דרגנועים, מעלונים, גנרטורים, מכפילי חניה, חניונים אוטומטיים ומתקני נגישות בבתי מגורים, בנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.

2.3.4. **תפעול מכוני טיהור שפכים** עבור רשויות מקומיות ותאגידי מים הנעשה על-פי חוזי התקשרות הנערכים, בדרך כלל, לתקופה של מספר שנים.

מרבית פעילות מגזר זה מתבצעת בישראל, והפעילות בחו"ל מתבצעת באמצעות חברות-בנות בחו"ל שעיקר עיסוקן הוא בתחום הפרויקטים למבנים ותשתיות ופעילות השירות ואחזקה. שירות ואחזקה בחו"ל הינם בעיקר בתחום המערכות האלקטרו-מכאניות.

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

עיקר פעילות הקבוצה בתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום מרוכזת באלקטרה השקעות, חברה בת בבעלות מלאה של החברה. עיקר פעילותה של אלקטרה השקעות בישראל ובחו"ל מתבצעת באמצעות חברות מוחזקות ושותפויות. פעילותה של אלקטרה השקעות בישראל מתבצעת תחת המותג "אלקטרה מגורים". פעילותה של אלקטרה השקעות מחוץ לישראל מתבצעת באמצעות Glotir Trading Ltd ובאמצעות Electra East Europe B.V. פעילות אלקטרה השקעות בישראל ובחו"ל מתבצעת בדרך של רכישת קרקעות, ביצוע שינוי ייעוד במידה ונדרש, הוצאת ההיתרים הדרושים, שיווק, תכנון והקמת הפרויקטים, או בדרך של מכירת המקרקעין באחד משלבי הייזום השונים, או בדרך של עסקאות קומבינציה.

נכון למועד הדוח, אלקטרה השקעות פועלת בישראל, רוסיה, בולגריה, פולין ולטביה, כאשר הפעילות בחו"ל מתמקדת בעיקר ברוסיה ובבולגריה.

#### 2.5. מגזר זכיינות

עיקר פעילות הקבוצה במגזר הזכיינות מרוכזת באלקטרה זכיינות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה. פעילות הקבוצה במגזר זה מבוצעת במסגרת קבלת זיכיון ארוך טווח מגוף ציבורי, לתכנון, מימון, הקמה והפעלה של פרויקטים שונים בעיקר בתחומי התשתיות והבניה בעלי היקף רחב ("פרויקטי זכיינות").

פעילות זו מבוצעת בדרך של השתתפות במכרזים לאומיים, וכן בדרך של התמודדות על פרויקטים המקודמים במתווה של רישיונות או רגולציה ייעודית. בשלב זה הפעילות ממוקדת בישראל.

לצורך ביצוע פרויקטים מסוג זה נהוג להקים שלוש ישויות משפטיות נפרדות: חברת הזכיון (Special Purpose Company - "SPC"), שהינה חברת מטרה ייעודית, המתקשרת בהסכם זיכיון עם הגוף המזמין; חברת קבלן ההקמה (Engineering, Procurement & Construction - "EPC"), האחראי על הקמת הפרויקט (חלק זה מבוצע במסגרת מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות) וחברת קבלן התפעול (Operate & Maintenance - "O&M") המתפעלת ומתחזקת את הפרויקט למשך תקופת הזיכיון (חלק זה מבוצע במסגרת מגזר שירות ואחזקה).

פרויקטי זכיינות (PPP) מתבצעים לרוב באחת משלוש דרכים – BOT, BOO ו-PFI. בפרויקטי זכיינות מסוג Build, Operate, Transfer ("BOT") מועברת תשתית הפרויקט לגוף המזמין בתום

תקופת הזיכיון. בפרויקט זכיינות מסוג Build, Operate, Own ("BOO") תשתית הפרויקט נותרת בבעלותו של הזכיין עם תום תקופת הזיכיון. בפרויקט זכיינות מסוג Private Finance Initiative ("PFI") מימון הפרויקט וביצועו נעשה על ידי גופים מהסקטור הפרטי.

### 3. חלוקת דיבידנדים

3.1. ביום 27 בדצמבר 2015 קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד, בהתאם למדיניות החברה לשתף את בעלי המניות ברווחי החברה. במסגרת מדיניות הדיבידנד, החברה תכריז, בהתאם לשיקול דעת הדירקטוריון, על חלוקת דיבידנד, בשיעור שלא יפחת מ-40% מהרווח הנקי השנתי.<sup>1</sup> במועד אישור הדוחות הכספיים אישרר דירקטוריון החברה את מדיניות החלוקה באותם תנאים, וקבע, בין היתר, כי מדיניות החלוקה תיבחן מחדש בתום שלוש שנים ממועד האשרור, ואולם אין באמור כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לבחון מעת לעת את המדיניות, ולהחליט בכל עת על שינוי המדיניות או שינוי שיעור הדיבידנד שיחולק במסגרת המדיניות.

3.2. בשלוש השנים האחרונות חילקה החברה דיבידנדים כדלקמן:

יום ההחלטה	סך הדיבידנד בש"ח	דיבידנד למניה בש"ח	שיעור מהרווח הנקי	יום החלוקה
19.8.2018 <sup>2</sup>	33,091,308	9.14	40%*	4.10.2018
28.3.2018 <sup>3</sup>	39,971,065	11.07	44%	24.4.2018
22.8.2017 <sup>4</sup>	32,009,996	8.86		19.9.2017
29.3.2017 <sup>5</sup>	37,000,000	10.32	44%	4.5.2017
23.11.2016 <sup>6</sup>	31,000,000	8.65		5.1.2017
28.3.2016 <sup>7</sup>	65,006,135	18.16	44%	19.4.2016

\* שיעור מהרווח הנקי לתקופה של 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018.

3.3. במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 36 מיליון ש"ח (כ- 9.96 ש"ח למניה), אשר ביחד עם החלוקה שאושרה ביום 19.8.2018 ובוצעה ביום 4.10.2018, מהווים כ- 43% מהרווח הנקי לשנת 2018.

3.4. לפרטים אודות יתרת הרווחים הראויים לחלוקה לתאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף

<sup>1</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27.12.2015, מס' אסמכתא 2015-01-189144.  
<sup>2</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 19.8.2018, מס' אסמכתא 2018-01-076936.  
<sup>3</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28.3.2018, מס' אסמכתא 2018-01-025236.  
<sup>4</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 23.8.2017, מס' אסמכתא 2017-01-085509.  
<sup>5</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30.3.2017, מס' אסמכתא 2017-01-028654.  
<sup>6</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 23.11.2016, מס' אסמכתא 2016-01-081264.  
<sup>7</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29.3.2016, מס' אסמכתא 2016-01-016770.

יתרת הרווח ליום 31.12.2018 בדוחות המאוחדים על השינויים בהון.

3.5. לפרטים אודות מגבלות על אפשרות החברה לחלק דיבידנד מכוח הוראות שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ומכוח הוראות שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

לפירוט נוסף ולפרטים בדבר רכישה עצמית והעברת מניות רדומות, ראו דוח על השינויים בהון וביאור 29 בדוחות הכספיים.

#### 4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנים 2017-2018 לא התבצעו השקעות בהון התאגיד. לפירוט נוסף ראו באור 29 בדוחות הכספיים.

5. מידע כספי לגבי תחומי פעילות של החברה

לפירוט ראו סעיף 13 בדוח דירקטוריון וכן ביאור 33 בדוחות הכספיים.

מפאת העובדה שלחברה חברות בת רבות בפריסה גיאוגרפית רחבה בארץ ובעולם, קיים קושי אובייקטיבי לסווג את הוצאות הקבוצה בין הוצאות קבועות להוצאות משתנות. גם מבנה העלויות המורכב בחברה ובחברות הבת שלה יוצר קושי בייחוס העלויות כאמור. לפיכך, החברה לא כללה בדוח זה נתונים בדבר העלויות הקבועות והעלויות המשתנות המיוחסות לתחומי הפעילות השונים.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

הקבוצה פועלת הן בישראל והן בחו"ל, בחמישה מגזרי פעילות. פעילות הקבוצה מושפעת בעיקר מהסביבה העסקית בישראל, אשר הרעה בה, הן כתוצאה מהאטה בצמיחת הכלכלה הן כתוצאה מהגברת הרגולציה בתחומים בהם פועלת הקבוצה, יתכן ותביא לירידה בביצועי הקבוצה. פעילות הקבוצה מושפעת ממספר גורמים משפיעים – גורמים משפיעים משקיים ובעיקרם תמורות במדיניות הממשלתית הנוגעת במישרין לעסקי החברה, חשיפה לשינוי בשיעור הריבית ולשינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה וכן לגורמים משפיעים ענפיים ובעיקרם תנודות במחירי חומרי הגלם, מחירי הנדל"ן, סיכוני אשראי ותשומות בשוק העבודה.

להלן פירוט הגורמים המשפיעים העיקריים:

6.1. מדיניות ממשלתית

המדיניות הממשלתית המוצהרת משפיעה בעיקר על תחומי פעילות של הבאים:

6.1.1. שוק הנדל"ן למגורים - במהלך שנת 2018 המשיכה הממשלה במדיניותה המוכרזת להגדלת היצע הנדל"ן למגורים תוך התערבות בשוק, במטרה לנסות ולהביא לצינון ואף להורדת מחירי הנדל"ן. הממשלה פועלת במספר דרכים, אשר העיקרית שבהן, נכון למועד הדוח, הינה תכנית "מחיר למשתכן". מדיניות הממשלה, כאמור, יתכן שתביא לירידת המחיר הסופי של הדירה, באופן שישפיע הן על מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום והן על מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל. יחד עם זאת, הקבוצה צופה כי תהיה לתכניות הממשלה כאמור השפעה חיובית על צבר העבודות במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל.

6.1.2. פרויקטים במימון פרטי – ככלל, החברה רואה השפעה חיובית על כלל מגזרי פעילותה בישראל מביצוע פרויקטים ממשלתיים במימון פרטי, כגון BOT, BOO וכיו"ב.

6.1.3. השקעות בתשתיות – הקבוצה רואה השפעות חיוביות בתחום, לאור כוונת הממשלה להעצים את ההשקעה בשנים הקרובות, בין היתר, לצורך השלמת מחסור בתשתיות על ידי הקמת מחלפים וכבישים, הרחבת נתיבי רכבת ישראל, פריסת תשתית הרכבת הקלה בגוש דן, השקעה בהנחת ופריסת תשתיות הגז ועוד. במהלך שנת 2017 פרסם משרד התחבורה תכנית עבודה רב שנתית המכילה פרויקטי תשתיות עתירי תקציב. כמו כן, במהלך השנים הקרובות צפויים להגיע לשיאם מספר הפרויקטים ברכבת ישראל.

6.1.4. משכנתאות – ככלל, שוק המשכנתאות בישראל נתון לבחינה של בנק ישראל והמפקח על הבנקים. פעילות הקבוצה במסגרת מגזר הנדל"ן בייזום, חשופה לתמורות בשוק המשכנתאות, מכיוון שהגברת הגבלות על שוק המשכנתאות עלולה לפגוע בביקוש לדירות וביכולת החברה לממש פרויקטים יזמיים.

בשנת 2018 היקף המשכנתאות שנטל הציבור עלה לעומת אשתקד, בין היתר, כתוצאה מכניסה של לקוחות פרויקטי מחיר למשתכן, אשר רבים מהם הגיעו לשלבי ביצוע במחצית השנייה של שנת 2018. בשלהי שנת 2018 נרשמה העלאת ריבית ראשונה במשך מזה שנים, אשר משפיעה באופן ישיר על משכנתאות מבוססות פריים ובאופן עקיף צפויה להשפיע גם על יתר המשכנתאות שנוטל הציבור.

## 6.2. חשיפה גיאוגרפית

6.2.1. במסגרת פעילותה במגזר הפרויקטים בחו"ל, חשופה הקבוצה בעיקר למדינות אפריקה ואירופה ואילו במסגרת פעילותה במגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום, חשופה הקבוצה בעיקר לרוסיה ולמדינות מזרח אירופה.

6.2.2. פעילות הקבוצה באפריקה מרוכזת בעיקרה בניגריה. כלכלת ניגריה נסמכת על משאבים טבעיים, בעיקרם הנפט וכן על מימון מגופים בינלאומיים. בפעילות ביבשת אפריקה קיימת חשיפה מובנית לבעיות של יציבות שלטונית, תנודתיות בשערי המטבע, חשיפה לפעילות טרור ולמאפייני "עולם שלישי".

בשנת 2018 נרשמה מגמה חיובית בכלכלת יבשת אפריקה על רקע עליה קלה בחלק ממחירי סחורות הייצוא העיקריות של היבשת, דבר אשר סייע להתייצבות מרבית הכלכלות ביבשת. במהלך שנת 2018 שער החליפין של הניירה הניגרית שמר על יציבות יחסית.

6.2.3. עיקר חשיפת הקבוצה ברוסיה הינה במגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום. החברה חשופה לאפשרות לירידת ערך מלאי קרקעות בשל היחלשות הכלכלה ושער החליפין. בשנת 2018 נרשמו אינדיקטורים שליליים במדדים הכלכליים העיקריים של כלכלת רוסיה – צמיחת התל"ג, ערך המטבע והאינפלציה. עוד תרמו למגמה שלילית זו אירועים פוליטיים שונים אשר הובילו להטלת סנקציות נגד חברות רוסיות. האמור לעיל, יחד עם החשיפה של מגזר הנדל"ן בייזום לפעילות הפוליטית ברוסיה, מגבירים את רמת אי הוודאות וצפויים להשפיע באופן שלילי על פעילות הקבוצה ברוסיה.

לפרטים בדבר נתונים כספיים בתחומי הפעילות של הקבוצה ראו ביאור 33 בדוחות הכספיים.

א. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

7. מידע כללי על תחום הפעילות

7.1. מבנה תחום הפעילות

ראו סעיף 2.1 לעיל.

7.2. שינויים בהיקף הפעילות

הקבוצה פועלת על מנת לספק ללקוח שירותים בתחום מבנים ותשתיות בישראל לאורך כל שלבי הפרויקט. בשנת הדוח הקבוצה פעלה להגדיל את צבר העבודות במגזר זה, בין היתר, באמצעות התקשרות בהסכם להקמת בניין למשכנה החדש של הספרייה הלאומית של ישראל (לפרטים נוספים ראו ביאור 28ב' (4) בדוחות הכספיים). כמו כן, חברה בת של החברה קיבלה בשנת הדוח הודעה על זכייתה במכרז להקמת מנהרת תשתיות וביצוע עבודות בפרויקט חיבורי נמל מפרץ חיפה (לפרטים נוספים ראו ביאור 28ב' (5) בדוחות הכספיים). בנוסף, בשנת הדוח, חתמה החברה, באמצעות שתי חברות בנות שבשליטתה, על כתב מינוי עם בעל הרישיון בפרויקט אגירה שאובה במנרה, למינויה הבלעדי כקבלן הראשי לביצוע עבודות ההקמה בפרויקט (לפרטים נוספים ראו ביאור 28ב' (6) בדוחות הכספיים).

7.3. גורמי ההצלחה הקריטיים

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

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

7.3.2. העסקה של עובדים ודרגי ניהול איכותיים, מקצועיים ובעלי ניסיון בתחומי הפעילות הרלוונטיים.

7.3.3. מערכות בקרה מתקדמות המאפשרות ניהול, בקרה וייעול של משאבי הקבוצה.

7.3.4. איתנות פיננסית המאפשרת התמודדות עם פרויקטים גדולים.

7.3.5. סיווג ביטחוני גבוה המאפשר התמודדות על פרויקטים ביטחוניים.

7.4. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

7.4.1. חסמי כניסה

א. מוניטין – מאחר ומדובר בפרויקטים רחבי היקף, קיימת נטייה להעדיף חברות שצברו מוניטין בתחום. העדר מוניטין בתחום מקשה על כניסת מתחרה חדש לשוק.

ב. יתרון לגודל – במקרים רבים, השתתפות במכרזים גדולים הכוללים פרויקטים מורכבים, מחייבת עמידה בתנאי סף כגון איתנות פיננסית וניסיון של המציע.

ג. סיווג קבלני גבוה – על-מנת להתמודד במכרזים לעבודות קבלניות בהיקף גדול נדרשים המתמודדים להיות בעלי סיווג בדרגה מתאימה, המוענקת רק לבעלי ניסיון מוכח בפרויקטים בהיקפים גדולים.

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

ה. יכולת הוכחת ניסיון בביצוע פרויקטים מורכבים בהיקף רחב.

#### 7.4.2. חסמי יציאה

א. במסגרת התקשרות עם קבלנים בפרויקטים, מתחייבת הקבוצה להשלים את הפרויקט ומעמידה לשם כך ערבויות ביצוע. אי השלמה של הפרויקט (שלא על-פי ההסכם) עשוי לגרום לנזקים הכוללים, בין היתר, מימוש של ערבויות הביצוע.

ב. הקבוצה מעניקה אחריות לשירותים ולמוצרים שהיא מתקינה בפרויקטים. משך האחריות נפרס על פני מספר שנים על-פי המתחייב בהסכמים עליהם הקבוצה חותמת ובהתאם לדרישות הדין.

ג. חלק מההתחייבויות הניתנות במסגרת השירותים שמעניקה הקבוצה ללקוחותיה הינן לתקופות ארוכות, שאינן מאפשרות את הפסקת השירות באופן מיידי ללא מענה חלופי.

#### 8. מוצרים ושירותים

הקבוצה מתמחה בביצוע פרויקטים מורכבים בהיקפים גדולים, כדלקמן:

8.1. מערכות אלקטרו-מכאניות – M&E (Mechanical & Electrical)

8.2. התקנת מעליות, דרגנועים, מעלונים, גנרטורים, מכפילי חניה, חניונים אוטומטיים ומתקני נגישות

8.3. קבלנות ראשית לבניה למגורים / שלא למגורים

8.4. שירותים מתחום עבודות גמר ושיפוצים

8.5. קבלנות ראשית לתשתיות

8.6. מערכות לטיהור שפכים

8.7. פתרונות לגילוי וכיבוי אש

8.8. תקשורת/מתח נמוך

#### 9. פילוח הכנסות ורווחיות

9.1. להלן פירוט הכנסות הקבוצה במגזר ממוצרים שההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה:



שיעור מכלל הכנסות התאגיד			הכנסות (באלפי ש"ח)			מוצר
2016	2017	2018	2016	2017	2018	
24.3%	23.6%	20.6%	1,237,423	1,429,264	1,246,263	התקנה של מערכות אלקטרו - מכאניות
29.1%	25.6%	23.2%	1,482,609	1,549,817	1,406,229	קבלנות ראשית לבניה
11.7%	13.5%	8.1%	594,735	820,642	(*)489,958	קבלנות ראשית לתשתיות

(\*) ללא חלק הקבוצה בהכנסות ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 121 מיליוני ש"ח.

9.2. הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי במגזר זה לשנים 2016-2018 הינם כדלקמן :

שיעור הרווח הגולמי			רווח גולמי (באלפי ש"ח)		
2016	2017	2018	2016	2017	2018
4.5%	5.2%	4.7%	155,058	211,560	177,764

הטבלאות בסעיף 9 להלן כוללות מידע בדבר הכנסות צפויות המהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה ובהם: תנאי השוק, דרישות הלקוח, היתרים נדרשים לביצוע עבודות, הסדרי מימון שהלקוח נדרש להם לצורך הפרויקט, עיכובים באספקות של חומרי גלם וציוד, ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 69 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.

### 9.3. גילוי טבלאי אודות קבוצת פרויקטים

מספר פרויקטים שהסתיימו	מספר פרויקטים בביצוע	שיעור ההכנסות מכלל הכנסות התאגיד	הכנסות צפויות שטרם הוכרו	הכנסות שהוכרו במצטבר	אומדן הכנסות כולל	תקופה	
		%					
956	584	20.6%	1,447,700	6,205,067	7,652,767	2018	התקנה של מערכות אלקטרו-מכאניות
1,247	778	23.6%	1,567,441	5,510,937	7,078,378	2017	
1,143	502	24.3%	2,024,832	4,121,999	6,146,831	2016	
19	32	23.2%	3,661,611	5,257,174	8,918,785	2018	קבלנות ראשית לבניה
5	35	25.6%	4,016,101	3,747,686	7,763,787	2017	
10	37	29.1%	2,984,038	3,416,973	6,401,011	2016	
2	19	8.1%	796,966	1,913,380	2,710,346	2018(*)	קבלנות ראשית לתשתיות
2	17	13.5%	520,177	1,590,529	2,110,706	2017	
4	16	11.7%	1,268,576	915,295	2,183,871	2016	

(\*) ללא חלק הקבוצה בהכנסות ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 121 מיליוני ש"ח.

### 10. לקוחות

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

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

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

10.4. להערכת החברה, בין 70%-80% מלקוחות הקבוצה במגזר הינם לקוחות עסקיים ופרטיים, כאשר יתר לקוחות הקבוצה הינם רשויות וגופים ממשלתיים ומקומיים (לרבות תאגידי מים).

10.5. במסגרת הפעילות בתחום, מספקת הקבוצה שירותי קבלנות בניה הן לצדדים שלישיים והן לאלקטרה השקעות במסגרת פרויקטים ליזמות נדל"ן.

10.6. התמורה בהתקשרות במגזר זה משולמת לרוב לפי אחת מהשיטות הבאות:

- "כמויות למדידה" - המבוססת על מדידת כמויות עבודה שבוצעו בפועל.
- "פאושלית" - המבוססת על אבני דרך ומחיר קבועים ומוסכמים מראש.
- "Cost+" - המבוססת על תמורה המשקפת את עלות העבודה בתוספת מרווח קבוע ומוסכם מראש.

לרוב, ללקוח ישנה האפשרות לשנות את לוחות הזמנים של ביצוע הפרויקט או להפסיקו. ברוב ההתקשרויות קיים מנגנון לפיצוי הלקוח במקרה של פיגור בלוחות הזמנים, ביצוע לקוי או אי-ביצוע העבודה באיכות המבוקשת. הקבוצה מתחייבת לתקופות אחריות ובדק לתקופה קצובה שתחילתה לאחר מועד סיום העבודות בפרויקט, אשר נמשכת לרוב שנה עד שבע שנים, בתלות בסוג הפרויקט.

## 11. שיווק

11.1. שיווק שירותי הקבוצה במגזר נעשה בעיקר באמצעות אנשי שיווק של הקבוצה, ללקוחות פוטנציאלים. יצוין, כי עיקר העבודות במגזר זה מתקבלות במסגרת מכרזים או בקשות לקבלת הצעת מחיר אשר בחלקם מביאים להתקשרות שנתית ורב שנתית. אין לקבוצה תלות בצינורות השיווק שלה.

11.2. הקבוצה מייצגת מספר חברות המובילות בעולם בתחומן, בין היתר כדלקמן:

"Carrier" - מוצרים לחימום, אוורור ומיזוג אוויר.

"Cooper" - ציוד מתח גבוה.

"Prysmian" – כבלים.

"Ormazabal" - לוחות מתח גבוה.

"Otis" - מעליות ודרגנועים מכל הסוגים.

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

"Klaus Multi-Parking" - מכפילי חנייה וחניונים אוטומטיים.

"Sigma" - מעליות.

"Metron" – מעליות הידראוליות.

"Wilson" - גנרטורים.

## 12. צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה במגזר מתפלג כדלקמן:

צבר עבודות ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)		תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
ללא חברות כלולות	כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות	
733,381	769,671	רבעון I 2019
711,504	746,710	רבעון II 2019
797,962	837,446	רבעון III 2019
837,053	878,473	רבעון IV 2019
4,195,700	4,225,700	2020 ואילך
<b>7,275,600</b>	<b>7,458,000</b>	<b>סך הכל</b>

(\*) בתקופת הדוח, התקבלה הודעת זכייה בפרויקט הקמת תחנת אגירה שאובה במנרה בהיקף של כ- 1,100 מיליוני ש"ח. פרויקט זה אינו נכלל ביתרת הצבר - בהמתנה לסגירה פיננסית של מזמין העבודה. לפירוט נוסף ראו באור 28ב' (6) בדוחות הכספיים.

(\*\*) לאחר תאריך המאזן, חתמה הקבוצה על הסכם להקמת קמפוס משרדים לחברת אמדוקס ישראל ברעננה בתמורה צפויה של כ- 330 מיליוני ש"ח וכן קיבלה הודעה כי אושרה זכייתה במכרז לביצוע עבודות במסגרת פרויקט שדרוג והרחבת השפד"ן בתמורה צפויה בסך של כ- 605 מיליוני ש"ח. פרויקטים אלה לא נכללו ביתרת הצבר. לפירוט נוסף ראו באור 40 בדוחות הכספיים.

צבר העבודות של הקבוצה במגזר נכון ליום 31.12.2017, כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות עמד על כ- 6,827,901 אלפי ש"ח; צבר העבודות ללא חברות כלולות עמד על כ- 6,515,100 אלפי ש"ח.

**הערה:** יובהר, כי צבר ההזמנות של הקבוצה אשר מחולק לרבעונים איננו יכול לחזות באופן מדויק את עיתוי ההכרה בהכנסות כמו גם את ביצוע התשלומים בפועל ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, בין היתר משום שביצוע הצבר משתנה בהתאם לתנאים רבים, ובהם: תנאי השוק, דרישות הלקוח, היתרים נדרשים לביצוע עבודות, הסדרי מימון שהלקוח נדרש להם לצורך הפרויקט, עיכובים באספקות של חומרי גלם וציוד, ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 69 להלן.

להלן טבלה המפרטת את ביצוע המחזורים בפועל מול אומדן חלוקת הצבר לפי רבעונים במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל:

הכנסה שהוכרה בשנת 2018(*)	צבר עבודות ללא חברות כלולות שדווח בדוח השנתי בגין שנת 2017 (אלפי ש"ח) למימוש בשנת 2018	
918,003	822,098	רבעון I 2018
898,036	770,258	רבעון II 2018
802,813	802,732	רבעון III 2018
904,485	867,512	רבעון IV 2018
<b>3,523,337</b>	<b>3,262,600</b>	<b>סך הכל</b>

(\*) ההכנסה שהוכרה בשנת 2018 כוללת סכומים לא מהותיים של עבודות שהתקבלו במהלך השנה. לפרטים נוספים בדבר צבר העבודות ראו סעיף 14 בדוח הדירקטוריון.

### 13. תחרות

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

13.1. **התקנה של מערכות אלקטרו מכאניות** – מספר המתחרים הקיים בשוק רב, והקבוצה נמנית על החברות המובילות בשוק. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בשוק הינו כ-25%-20%. המתחרים העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר: מנוליד אלקטרו-מכניקה בע"מ, אפקון התקנות ושירותים בע"מ, מנורה איזו אהרון בע"מ, שניידר הנדסת חשמל בע"מ, אלמור התקנות ושירותים (1986) בע"מ, איגנשטיין פינס (1981) בע"מ, א.פ.ס.ק, קבוצת ארדן, קרניל חברה לעבודות הנדסיות בע"מ וקומבה בע"מ.

13.2. **התקנה של מעליות ודרגנועים** – מספר המתחרים הקיים בשוק זה נאמד בעשרות, והקבוצה נמנית על החברות המובילות בשוק. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בשוק עומד על כ-25%-15%. המתחרים העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר: Thyssenkrupp, Schindler, Kone ו-אינטר-אפ מעליות בע"מ.

13.3. **קבלנות ראשית לבניה למגורים / לא למגורים** – מספר המתחרים הקיים בשוק זה הינו רב, והקבוצה מרחיבה את היקף פעילותה בעבודות אלה. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בעבודות בניה בשוק עומד על אחוזים בודדים, ומתחריה העיקריים הינם, בין היתר: אשטרוס, תדהר, סולל בונה, מנרב ודניה-סיבוס. ענף הקבלנות הראשית מאופיין בשיעורי רווח גולמי נמוכים יחסית והון עצמי נמוך של חברות הבניה. בשנים האחרונות נצפו קריסות של מספר חברות ביצוע גדולות אשר נבעו בעיקרן מבעיות גבייה ובעיות ניהוליות אשר גררו בעיות תזרימיות לאותן חברות. קריסת החברות גורמת לתגובת שרשרת המשפיעה על קבלני המשנה הפועלים במקצועות השונים בענף.

13.4. **קבלנות ראשית לתשתיות** – מספר המתחרים הקיים בשוק זה לגבי פרויקטים בהיקפים גדולים מועט. יחד עם זאת קיימת תחרותיות במחירי המכרזים עליהם מתמודדת הקבוצה. החברה

מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בעבודות תשתית בשוק עומד על אחוזים בודדים. מתחריה העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר: שפיר הנדסה, אשטרום, מנרב, דניה-סיבוס וסולל בונה.

#### 14. הון אנושי

החברה וחברות מאוחדות בקבוצה מעסיקות במגזר 1,953 עובדים. לפרטים נוספים ראו סעיף 60 (הון אנושי) להלן.

#### 15. חומרי גלם וספקים

נכון למועד הדוח קיימת תנודתיות במחירי חומרי הגלם אשר מצריכה מהקבוצה לנקוט בפעולות הגנה כאלה ואחרות באופן שוטף. פעולות אלה מקטינות את חשיפת החברה לתנודתיות מחירי חומרי הגלם.

##### 15.1. חומרי גלם עיקריים

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

חומר הגלם	זמינות	מקור גיאוגרפי
ציוד וחומרים למערכות מיזוג אויר ואוורור	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק
ציוד וחומרים למערכות אינסטלציה	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק
ציוד וחומרים למערכות גילוי וכיבוי אש	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה
ציוד וחומרים למערכות חשמל מתח נמוך וגבוה	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה
ציוד וחלפים לתחום הגנרטורים	עד 5 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, המזרח הרחוק וטורקיה
ציוד וחומרים למערכות בקרה	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה
ציוד וחלפים למעליות נוסעים, דרגנועים ומעליות משא	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק
ציוד וחומרי אספקה טכנית לבניה	עד 30 ימים	שוק מקומי
ציוד וחומרים להקמת ופיתוח תשתיות	עד 30 ימים	שוק מקומי, המזרח הרחוק
חומרי בניה להקמת פרויקטים	עד 30 ימים	שוק מקומי

##### 15.2. ספקים והתקשרויות עם ספקים

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

##### 15.3. התקשרויות עם קבלני משנה

הקבוצה נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לביצוע עבודות קבלנות. ככלל, ההתקשרות מתבצעת

בקשר עם פרויקט פרטני, בהתאם לתנאי הפרויקט ודרישותיו המיוחדות. במסגרת התקשרויותיה עם קבלני משנה, נוהגת הקבוצה לקבל בטוחות מספקות, בנוסף לאחריות הקבלן לנזקים שיכול וייגרמו על ידו במסגרת ביצוע העבודות. לקבוצה אין תלות במי מקבלני המשנה ואין לה צורך לשימוש בקבלני משנה לצורך עמידה בדרישות רישיון או סיווג פרטני.

#### 16. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

16.1. **רישיון קבלן** – פעילות הקבוצה במגזר כפופה לקבלת "רישיון קבלן" לעבודות הנדסה בנאיות מרשם הקבלנים, בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969. קבלת רישיון קבלן מותנית, בין היתר, בהעסקת עובדים מקצועיים והקבוצה נדרשת לחדש את הרישיון מדי שנה. במסגרת הרישיון, הקבוצה הינה "קבלן מוכר" לעבודות עבור משרדי ממשלה וגופים ציבוריים – תנאי להשתתפות במכרזים וביצוע עבודות עבור משרדי הממשלה. כמו כן, הקבוצה הינה "ספק מוכר" במשרד הביטחון במרבית הפעילויות שהיא מבצעת. מעמדה של הקבוצה כ"קבלן רשום" מאפשר לה להתמודד על ביצוע פרויקטים בהיקפים גדולים המחייבים עלפי דין מעמד של קבלן רשום כאמור. כמו כן, לשם פעילות הקבוצה בהתקנת מערכות מיזוג אוויר, חשמל וצנרת, מעליות, בניה, כבישים, תשתיות ופיתוח ומתח עליון בהיקפים גדולים, נדרשת הקבוצה לקבל סיווג מתאים מרשם הקבלנים.

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

16.3. **אישור מנהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית של משרד הכלכלה ומכון התקנים להתקנה ושרות של מעליות ומעלונים** – כל מערכות האיכות, התכנון והייצור בתחום המעליות והמעלונים מפקחות על ידי מנהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית ומכון התקנים. מסירת כל מעלית חדשה ללקוח מחייבת קבלה של אישור מכון התקנים לתקינות המעלית ולבטיחותה.

16.4. **אישור מכון התקנים ללוחות מיתוג ובקרה למתח נמוך: לוחות הספק** – ייצור מצרכים אלו מפקח על ידי מכון התקנים בהתאם לדרישות ת"י 61439. שיווק מצרכים אלו ללקוח מחייב קבלה של היתר מכון התקנים לסימון המצרכים בתו-תקן.

16.5. **בטיחות בעבודה** – הקבוצה מקפידה לעמוד בדרישות דיני הבטיחות השונים ובכללם, לדוגמה, כללי הבטיחות עלפי פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, הדרישות בנושא בדיקות מערכות גילוי וכיבוי אש ומערכות כריזה והדרישות בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988, בנושא מינוי מנהל עבודה כל אימת שהחברה משמשת "מבצע בניה". כמו כן, הקבוצה משקיעה משאבים לצורך עמידה בדרישות תקני בטיחות וולונטריים (דוגמת ת"י 18001 – תקן ניהול בטיחות וגהות בעבודה). בקבוצה קיימת מחלקת בטיחות המעסיקה ממוני בטיחות ומפקחים.

16.6. **תו תקן ISO 9001** – הקבוצה פועלת בהתאם לדרישות תו תקן ISO. על מנת לעמוד בדרישות לקבלת תו התקן, חייבת הקבוצה לעמוד בסטנדרטים נדרשים של מכון התקנים הישראלי ובבדיקתם באופן תקופתי על ידי גורמים מוסמכים.

16.7. **תו תקן ישראלי לחומרים** – עלפי ההסכמים בהם מתקשרת הקבוצה עם לקוחותיה במגזר, מתחייבת הקבוצה לספק חומרים העומדים בתנאי דרישות תו התקן הישראלי הרלוונטי לכל מוצר ומוצר.

16.8. **רישיון לעבודה בחשמל** – הקבוצה נדרשת עלפי חוק החשמל, התשי"ד-1954, להעסיק עובדים מוסמכים בעלי רישיונות לעבודת חשמל מתאימים.

16.9. **רישיון לעבודה במעליות** – עלפי צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (התקנת מעליות ומתן שירות למעליות), התשמ"ד-1984, מורשית הקבוצה לעסוק בהתקנה ומתן שירות למעליות חשמליות, מעליות הידראוליות, מעלונים ומעליות פס שיניים בכפוף לכך שהתקנה ושירות כאמור, יינתנו באמצעות חברה שמעסיקה עובדים שמחזיקים בתעודות מעליתן מוסמך ובקיום תקנים ונהלים למתן שירות.

16.10. **תקנים לטיהור מי שפכים** – הקבוצה כפופה להנחיות ביחס לרמת איכות מים עלפי תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין), התשי"ע-2010. לשם כך מבצעת הקבוצה בדיקות יומיות של איכות המים במט"שים אותם היא מפעילה, ומגישה דיווחים חודשיים ביחס לאיכות המים לרשויות הרלבנטיות.

#### 17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

17.1. הסיכונים הסביבתיים העיקריים שעשויים לנבוע מפעולות החברה במגזר זה הינם פסולת, ריח, אבק, רעש, זיהומי קרקע ומים שעלולים להיגרם עקב שימוש בדלקים ובחומרים מסוכנים במהלך הבניה וההקמה, וכן השפעה על שטחים פתוחים. סיכונים נוספים כרוכים בסילוק לא נאות של פסולת בניין הנוצרת בהליך הבנייה, שימוש בחומר גלם שאינו מורשה, וכן סיכונים בכל הקשור לחומרים מסוכנים וזיהום אוויר או קרקע.

17.2. כחלק ממאמצי החברה להתמודד עם הסיכונים הסביבתיים, החברה פועלת ליצירת תשתית ארגונית לניהול הסיכונים בהתאם למבנה הארגוני ולמקובל בתעשייה, תוך הגדרת תפקידים ונהלי העבודה של הגורמים השונים.

#### 18. הסכמים מהותיים

לפירוט הסכמים מהותיים והתקשרויות הנוגעים למגזר – ראו ביאור 28ב' בדוחות הכספיים.

#### 19. הליכים משפטיים

לפירוט הליכים משפטיים הנוגעים למגזר – ראו ביאור 28א' בדוחות הכספיים.



## ב. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

### 20. מידע כללי על תחום הפעילות

#### 20.1. מבנה תחום הפעילות

ראו סעיף 2.2 לעיל.

#### 20.2. שינויים בהיקף הפעילות

בשנת הדוח לא חלו שינויים משמעותיים בהיקף הפעילות.

לאחר תאריך המאזן, הושלמו העסקאות לרכישת החברות Gilston Electrical Contracting Corp ו-Hellman Electric Corp, חברות הפועלות בארה"ב. לפירוט נוסף ראו באור 28ב' (7) בדוחות הכספיים.

#### 20.3. גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים לתחום זה אשר בראשם שמירה על רמת איכות גבוהה, כפי שהקבוצה עצמה מעניקה ללקוחותיה, וכן:

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

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

20.3.3. העסקה של עובדים ודרגי ניהול איכותיים, מקצועיים ובעלי ניסיון בתחומי הפעילות הרלוונטיים.

20.3.4. מערכות בקרה מתקדמות המאפשרות ניהול, בקרה וייעול של משאבי הקבוצה.

20.3.5. איתנות פיננסית המאפשרת גישה לפרויקטים גדולים.

#### 20.4. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

##### 20.4.1. חסמי כניסה

א. חסמי הכניסה דומים בעיקרם לחסמי הכניסה במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, כמפורט בסעיף 7.4.1 לעיל.

ב. בנוסף, עמידה בתקני בטיחות ייחודיים ובפרט בתקן הוולונטרי VCA, אשר הינם תובעניים במיוחד, מעניקה יתרון ייחודי בפעילות באירופה, בפרט בשוק התעשייתי.

##### 20.4.2. חסמי יציאה

חסמי היציאה דומים בעיקרם לחסמי היציאה במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, כמפורט בסעיף 7.4.2 לעיל.

## 21. מוצרים ושירותים

במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת בעיקר את השירותים הבאים :

21.1. התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי וצנרת

21.2. התקנת מערכות חשמל

21.3. התקנה של מעליות

## 22. פילוח הכנסות ורווחיות

22.1. במגזר זה, לקבוצה אין מוצרים שההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה.

22.2. הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי במגזר זה לשנים 2016-2018 הינם כדלקמן :

שיעור הרווח הגולמי			רווח גולמי (באלפי ש"ח)		
2016	2017	2018	2016	2017	2018
16.7%	11.4%	12.1%	31,043	34,165	45,333

## 23. לקוחות

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

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

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

23.3. להערכת החברה, מעל 90% מלקוחות הקבוצה במגזר הינם לקוחות עסקיים ופרטיים, כאשר יתר לקוחות הקבוצה הינם רשויות וגופים ממשלתיים. חלק מהפרויקטים של הלקוחות העסקיים הינם עבור רשויות וגופים ממשלתיים.

23.4. התמורה בהתקשרות במגזר זה משולמת לרוב לפי אחת מהשיטות הבאות :

- "כמויות למדידה" - המבוססת על מדידת כמויות עבודה שבוצעו בפועל.
- "פאושלית" - המבוססת על אבני דרך ומחיר קבועים ומוסכמים מראש.
- "Cost+" - המבוססת על תמורה המשקפת את עלות העבודה בתוספת מרווח קבוע ומוסכם מראש.

לרוב, ללקוח ישנה האפשרות לשנות את לוחות הזמנים של ביצוע הפרויקט או להפסיקו. ברוב ההתקשרויות קיים מנגנון לפיצוי הלקוח במקרה של פיגור בלוחות הזמנים, ביצוע לקוי או אי-ביצוע העבודה באיכות המבוקשת. הקבוצה מתחייבת לתקופות אחריות ובדק לתקופה קצובה

שתחילתה לאחר מועד סיום העבודות בפרויקט, ואשר נמשכת לרוב שנה עד שבע שנים, בתלות בסוג הפרויקט.

23.5. ברוב הפרויקטים בתחום, בדגש על הפעילות באפריקה, מתקבלת מקדמה על חשבון התמורה.

23.6. להלן פילוח מחזור הכנסות הקבוצה במגזר עלפי מיקום גיאוגרפי:

מחזור ההכנסות בשנת 2017 (אלפי ש"ח)	מחזור ההכנסות בשנת 2018 (אלפי ש"ח)	מיקום גיאוגרפי
185,973	264,469	אירופה
114,454	111,056	אפריקה
<b>300,427</b>	<b>375,525</b>	<b>סה"כ</b>

24. שיווק

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

25. צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה במגזר מתפלג כדלקמן:

צבר עבודות ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)		תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
לא כולל חברות כלולות	כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות	
90,157	93,128	רבעון I 2019
97,774	100,996	רבעון II 2019
93,244	96,317	רבעון III 2019
89,025	91,959	רבעון IV 2019
276,600	313,200	2020 ואילך
<b>646,800</b>	<b>695,600</b>	<b>סך הכל</b>

(\*) לאחר תאריך המאזן, הושלמו העסקאות לרכישת החברות Gilston Electrical Contracting Corp ו-Hellman Electric Corp. יתרת הצבר ליום 31 בדצמבר 2018 אינה כוללת את יתרת הצבר של חברות אלו בסך של כ- 900 מיליוני ש"ח. לפירוט נוסף ראו באור 28ב' (7) בדוחות הכספיים.

צבר העבודות של הקבוצה במגזר נכון ליום 31.12.2017, כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות עמד על כ- 656,900 אלפי ש"ח. צבר העבודות ללא חברות כלולות עמד על כ- 610,300 אלפי ש"ח.

**הערה:** יובהר, כי צבר ההזמנות של הקבוצה אשר מחולק לרבעונים איננו יכול לחזות באופן מדויק את עיתוי ההכרה בהכנסות כמו גם את ביצוע התשלומים בפועל, ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת, בין היתר משום שביצוע הצבר משתנה בהתאם לתנאים רבים, ובהם: תנאי השוק, דרישות הלקוח, היתרים נדרשים לביצוע עבודות, הסדרי מימון שהלקוח נדרש להם לצורך הפרויקט, עיכובים באספקות של חומרי גלם וציוד, ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 69 להלן.

להלן טבלה המפרטת את ביצוע המחזורים בפועל מול אומדן חלוקת הצבר לפי רבעונים במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל:

צבר עבודות ללא חברות כלולות שדוח בדוח השנתי בגין שנת 2017 (אלפי ש"ח) למימוש בשנת 2018	הכנסה שהוכרה ב- 2018 (*)	
רבעון I 2018	78,624	96,237
רבעון II 2018	86,938	73,470
רבעון III 2018	84,094	90,636
רבעון IV 2018	89,344	115,182
<b>סך הכל</b>	<b>339,000</b>	<b>375,525</b>

(\*) ההכנסה שהוכרה בשנת 2018 כוללת סכומים של עבודות שהתקבלו במהלך השנה.

לפרטים נוספים בדבר צבר העבודות ראו סעיף 14 בדוח הדירקטוריון.

## 26. תחרות

להערכת הקבוצה, היא מהמובילות בענף התקנת מערכות אלקטרו-מכאניות בניגריה ובפולין.

בניגריה מספר המתחרים במגזר רב אך מספר המתחרים המסוגלים לבצע עבודות באיכות גבוהה מצומצם.

## 27. הון אנושי

החברה וחברות מאוחדות בקבוצה מעסיקות במגזר 253 עובדים<sup>8</sup>. לפרטים נוספים ראו סעיף 60 (הון

<sup>8</sup> לא כולל 1,184 עובדים מקומיים המועסקים בפעילות המגזר בניגריה.

אנושי) להלן.

## 28. חומרי גלם וספקים

נכון למועד הדוח קיימת תנודתיות במחירי חומרי הגלם אשר מצריכה מהקבוצה לנקוט בפעולות הגנה המקטינות את חשיפת החברה לתנודתיות מחירי חומרי הגלם.

### 28.1. חומרי גלם עיקריים

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

חומר הגלם	זמינות	מקור גיאוגרפי
ציוד וחומרים למערכות מיזוג אויר ואווירור	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק
ציוד וחומרים למערכות אינסטלציה	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק
ציוד וחומרים למערכות גילוי וכיבוי אש	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה
ציוד וחומרים למערכות חשמל מתח נמוך וגבוה	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה
ציוד וחומרים למערכות בקרה	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה
ציוד וחלפים למעליות נוסעים, דרגנועים ומעליות משא	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק
ציוד וחומרי אספקה טכנית לאחזקה	עד 30 ימים	שוק מקומי

### 28.2. ספקים והתקשרויות עם ספקים

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

### 29. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

פעילות הקבוצה במגזר כפופה להוראות הדין בכל מדינה בה מתקיימת פעילות, ובכלל זה דיני התכנון והבניה הרלוונטיים, דיני המס הרלוונטיים, דיני איכות סביבה מקומיים והדרישות המקומיות להחזקת רישיונות רלוונטיים.

30. מידע כללי על תחום הפעילות

30.1. מבנה תחום הפעילות

ראו סעיף 2.3 לעיל.

30.2. שינויים בהיקף הפעילות

הקבוצה פועלת על מנת לספק ערך מוסף של שירותים המשלימים את אלו המסופקים על ידיה, ומאפשרים לה להציע ולהעניק מגוון רחב ומקיף של שירותים. בשנת הדוח, התקשרה החברה, באמצעות חברת בת, בהסכם לרכישת חברת מכלול פתרונות בע"מ, המתמחה במתן שירותי ניהול, אחזקה, ייעוץ, בטיחות, איכות סביבה ולוגיסטיקה ללקוחות High End.

30.3. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

עולם ניהול המבנים עובר בימים אלו מהפכה של שילוב טכנולוגיה וחדשנות ומעבר ל"מבנים חכמים", הנובעת מהתפתחות של צרכים חברתיים וכלכליים, כדוגמת קיימות, שיתוף תושבים, חיסכון בעלויות בטיחות וביטחון. להערכת החברה, המעבר האמור ימשיך להתגבר בשנים הקרובות, באופן בו בעתיד הקרוב תפגע פעילותן של חברות שירות ואחזקה שלא תספקנה פתרונות טכנולוגיים מתקדמים.

כחלק ממתן מענה לצרכים אלו, הקימה החברה זרוע טכנולוגית אשר עוסקת בהתקנה ושרות בתחומי הפעולה של החברות בחטיבה, פיתוח מערכות וניהול חדשנות. אלקטרה טכנולוגיות חכמות בע"מ מובילה פתרונות בשימוש בטכנולוגיות IOT ("האינטרנט של הדברים"), ובמקביל עוסקת בתכנון, התקנה והטמעת מערכות טכנולוגיות מתקדמות ומספקת פתרונות מקיפים של אוטומציה ובקרה, אבטחה, שו"ב, מולטימדיה, POL, תקשורת נתונים, טלקום, בקרת כניסה, מערכות ביטחון וגילוי אש במבנים.

תוכניותיה האסטרטגיות וציפיות הקבוצה בקשר עם השינויים הטכנולוגיים או פיתוח החטיבה הטכנולוגית, מהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.

30.4. גורמי ההצלחה הקריטיים

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

30.4.1. העסקה של עובדים ודרגי ניהול איכותיים, מקצועיים ובעלי ניסיון בתחומי הפעילות

הרלוונטיים, וכן הטמעה של מערכות בקרה מתקדמות המאפשרות ניהול, בקרה וייעול של משאבי הקבוצה.

30.4.2. הצעת פתרון כולל ללקוח/מתן מענה כולל לניהול ואחזקה – היכולת להציע ללקוח פתרון

מלא ומקיף בתחום האחזקה והניהול.

30.4.3. איתנות פיננסית המאפשרת גישה למכרזי שירות ואחזקה גדולים.

30.4.4. ניהול חוזי BOT או הפעלת חוזים לטווח ארוך (עד 20 שנה).

30.4.5. סל מוצרים ופתרונות רחב תחת חברה אחת.

30.4.6. הסכמי נציגויות עם גופים מוכרים.

### 30.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

#### 30.5.1. חסמי כניסה

א. מוניטין – מאחר ומדובר בחוזי שירות ואחזקה בהיקף כספי מהותי, קיימת נטייה להעדיף חברות שצברו מוניטין בתחום. העדר מוניטין בתחום מקשה על כניסת מתחרה חדש לשוק.

ב. יתרון לגודל – השתתפות במכרזים גדולים לצורך קבלת חוזים מורכבים, מחייבת איתנות פיננסית, פריסה ארצית, מספר רב של אנשי מקצוע עם הכשרות רלוונטיות וניסיון, שכן במקרים רבים לאור גודל ומורכבות המתקן לקוחות יעדיפו חברה גדולה ואיתנה.

ג. סיווג קבלני גבוה – על מנת להתמודד במכרזים לחוזים בהיקף גדול נדרשים המתמודדים להיות בעלי סיווג בדרגה מתאימה, המוענקת רק לבעלי ניסיון מוכח בחוזי שירות ואחזקה בהיקפים גדולים.

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

ה. רישיון לעבודה במעליות – עלפי צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (התקנת מעליות ומתן שירות למעליות), התשמ"ד-1984, מורשית הקבוצה לעסוק בהתקנה ומתן שירות למעליות חשמליות, מעליות הידראוליות, מעלונים ומעליות פס שיניים בכפוף לכך שהתקנה ושירות כאמור, יינתנו באמצעות מחזיקים בתעודות מעליתן מוסמך ובקיום תקנים ונהלים למתן שירות.

#### 30.5.2. חסמי יציאה

א. חלק מההתחייבויות הניתנות במסגרת השירותים שמעניקה הקבוצה ללקוחותיה הינן לתקופות ארוכות יחסית, שאינן מאפשרות את הפסקת השירות באופן מיידי ללא מענה חלופי.

ב. חלק מחוזי תפעול המט"שים שהקבוצה מבצעת מחייבים אחזקה ותפעול לתקופות ארוכות, ואינם מאפשרים את הפסקת השירות באופן מיידי ללא מענה חלופי.

### 31. שירותים ומוצרים

במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת בעיקר את השירותים הבאים:

### 31.1. FM - Facility Management, כאמור בסעיף 2.3 לעיל, לרבות :

31.1.1. ניהול נכסים ושירותים בענף הנדל"ן

31.1.2. פתרונות לגילוי וכיבוי אש

31.1.3. שירותי ניקיון

31.1.4. שירותי אבטחה

31.1.5. תקשורת/מתח נמוך

31.2. שירות למערכות אלקטרו-מכאניות

31.3. שירות למעליות, דרגנועים, מעלונים, גרטורים, מכפילי חניה, חניונים אוטומטיים ומתקני נגישות

31.4. תפעול מכוני טיהור שפכים

### 32. פילוח הכנסות ורווחיות

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

שיעור מכלל הכנסות התאגיד			הכנסות (באלפי ש"ח)			מוצר
2016	2017	2018	2016	2017	2018	
20.7%	17.8%	16.2%	1,053,783	1,076,296	983,236	FM - Facility Management

32.2. הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי במגזר זה לשנים 2016-2018 הינם כדלקמן :

שיעור הרווח הגולמי			רווח גולמי (באלפי ש"ח)		
2016	2017	2018	2016	2017	2018
11.9%	12.0%	12.9%	175,342	197,745	219,941

### 33. לקוחות

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

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

33.3. במגזר זה, אין לקבוצה תלות באף לקוח בודד, ואין לה לקוח שתרומתו להכנסות הינה 10%



ומעלה מהמחזור המאוחד של הקבוצה.

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

33.5. להלן פילוח מחזור הכנסות הקבוצה במגזר עלפי מיקום גיאוגרפי:

מחזור ההכנסות בשנת 2017 (אלפי ש"ח)	מחזור ההכנסות בשנת 2018 (אלפי ש"ח)	מיקום גיאוגרפי
1,591,094	1,657,545	ישראל
24,420	22,792	אפריקה
-	10,898	אירופה
<b>1,615,514</b>	<b>1,680,337</b>	<b>סה"כ</b>

34. שיווק

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

34.2. הקבוצה מייצגת מספר חברות המובילות בעולם בתחומן, בין היתר כדלקמן:

"Carrier" - מוצרים לחימום, אוורור ומיזוג אוויר.

"Blygold" – ציפוי ותחזוקת מערכות אוויר.

"Otis" - מעליות ודרגנועים.

"Sigma" - מעליות.

"Alimak" - מעליות בנייה.

"Klaus Multi-Parking" - מכפילי חניה וחניונים אוטומטיים.

"Wilson" - גנרטורים.

"TYCO" - גילוי אש.

"EST" - גילוי אש.

"Lenel" - מערכות הקלטה ובטחון.

"Pacom" - מערכות הקלטה ובטחון.

צבר העבודות של הקבוצה במגזר מתפלג כדלקמן :

צבר עבודות ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)		תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
לא כולל חברות כלולות	כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות	
370,295	378,562	רבעון I 2019
376,057	384,452	רבעון II 2019
388,444	397,115	רבעון III 2019
379,304	387,771	רבעון IV 2019
1,451,100	2,027,000	2020 ואילך
<b>2,965,200</b>	<b>3,574,900</b>	<b>סך הכל</b>

נכון למועד פרסום הדוח לא חל שינוי מהותי בצבר העבודות.

צבר העבודות במגזר זה מורכב בעיקר מחוזי התקשרות הנערכים, בדרך כלל, כהסכמי שירות לתקופות מתחדשות, אשר ללקוח הזכות, לסיימם בכל שלב. צבר העבודות של הקבוצה במגזר נכון ליום 31.12.2017, כולל חלק הקבוצה בחברות כלולות עמד על כ- 2,863,400 אלפי ש"ח. צבר העבודות לא כולל חברות כלולות היה כ- 2,219,700 אלפי ש"ח.

**הערה:** יובהר, כי צבר ההזמנות של הקבוצה אשר מחולק לרבעונים איננו יכול לחזות באופן מדויק את עיתוי ההכרה בהכנסות כמו גם את ביצוע התשלומים בפועל ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת, בין היתר משום שביצוע הצבר משתנה בהתאם לתנאים רבים, ובהם: תנאי השוק, דרישות הלקוח, היתרים נדרשים לביצוע עבודות, הסדרי מימון שהלקוח נדרש להם לצורך הפרויקט, עיכובים באספקות של חומרי גלם וציוד, ועוד. ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 69 להלן.

להלן טבלה המפרטת את ביצוע המחזוריים בפועל מול אומדן חלוקת הצבר לפי רבעונים במגזר שירות ואחזקה:

הכנסה שהוכרה בשנת 2018 (*)	צבר עבודות ללא חברות כלולות שדווח בדוח השנתי בגין שנת 2017 (אלפי ש"ח) למימוש בשנת 2018	
412,491	332,538	רבעון I 2018
424,019	325,260	רבעון II 2018
418,218	330,782	רבעון III 2018
425,609	332,420	רבעון IV 2018
<b>1,680,337</b>	<b>1,321,000</b>	<b>סך הכל</b>

(\*) ההכנסה שהוכרה בשנת 2018 כוללת סכומים של עבודות שהתקבלו במהלך השנה.

לפרטים נוספים בדבר צבר העבודות ראו סעיף 14 בדוח הדירקטוריון.

### 36. תחרות

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

36.1 **FM - Facility Management** – הקבוצה מעניקה שירות זה בעיקר בישראל. מספר המתחרים הקיים בשוק רב. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בישראל הינו כ-20%-15%. מתחריה העיקריים של הקבוצה בתחום האחזקה וניהול נכסים הינם, בין היתר: מנוליד אלקטרו-מכניקה בע"מ, אפקון התקנות ושירותים בע"מ, ת.ד.ל בע"מ מקבוצת סודקסו, נתון תפעול ואחזקת נכסים בע"מ, מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ, רמות ניהול ואחזקה מסחרי בע"מ, השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ, אי.אס.אס. ניהול שירותים משולבים בע"מ, הון חברה להשקעות ונאמנות בע"מ, קבוצת נ.ת.מ נכסים בע"מ ומור - הנדסה - אחזקה - ואבטחה ירושלים בע"מ. בשנים האחרונות חברות FM גלובליות גדלות בנתח השוק המקומי דרך זכיה במכרזים גלובליים של חברות שיש להן נוכחות בארץ (כגון: JLL, CBRE, Cushman and Weikfield ו-The instant Group). מתחריה העיקריים של הקבוצה בתחום הניקיון הינם המשרד הנקי נקיון ואחזקה (1987) בע"מ, איי אס אס – אשמרת בע"מ, קבוצת א. דינמיקה, שלג לבן (1986) בע"מ, טי אנד אם אור אורלי שחקים בע"מ וקבוצת מיקוד.

36.2 **שירות למערכות אלקטרו-מכאניות** – שירות זה מוענק על ידי הקבוצה בישראל ובחו"ל. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בישראל הינו כ-30%-25%. לקבוצה מתחרים רבים בתחום, שעל העיקריים בהם נמנים, בין היתר: אפקון התקנות ושירותים בע"מ, משב הנדסת קירור ומיזוג אוויר (1965) בע"מ, ת.ד.ל בע"מ מקבוצת סודקסו, ורידיס איכות הסביבה – אנרגיה ושירותים בע"מ ו-ד. סער - הנדסת מיזוג אוויר בע"מ.

36.3 **שירות למעליות, דרגנועים ומעלונים** – שירות זה מוענק על ידי הקבוצה בישראל. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בישראל הוא כ-25%-20%. לקבוצה מתחרים רבים בתחום, שעל העיקריים בהם נמנים, בין היתר: Thyssen, Schindler, Kone ואינטר-אפ מעליות בע"מ.

36.4. **תפעול מכוני טיהור שפכים** – הקבוצה מעניקה שירות זה בישראל. החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה בישראל הוא כ- 15%-10%. מתחריה העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר: מקורות חברת מים בע"מ, ר.ג.א שירותים ונקיון (ישראל) 1987 בע"מ, מנרב אחזקות בע"מ וג"י. אי. אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ.

### 37. הון אנושי

החברה וחברות מאוחדות בקבוצה מעסיקות במגזר 6,533 עובדים בארץ ובחו"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף 60 (הון אנושי) להלן.

### 38. חומרי גלם וספקים

נכון למועד הדוח קיימת תנודתיות במחירי חומרי הגלם אשר מצריכה מהקבוצה לנקוט בפעולות הגנה כאלה ואחרות באופן שוטף. פעולות אלה מקטינות את חשיפת החברה לתנודתיות מחירי חומרי הגלם. להלן תיאור תמציתי של חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה במגזר, זמינותם ומקורם הגיאוגרפי:

חומר הגלם	זמינות	מקור גיאוגרפי
ציוד וחומרים למערכות מיזוג אויר ואוורור	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק
ציוד וחומרים למערכות אינסטלציה	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק
ציוד וחומרים למערכות גילוי וכיבוי אש	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה
ציוד וחומרים למערכות חשמל מתח נמוך, וגבוה	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה
ציוד וחלפים לתחום הגנרטורים	עד 5 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, המזרח הרחוק וטורקיה
ציוד וחומרים למערכות בקרה	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה
ציוד וחלפים למעליות נוסעים, דרגנועים ומעליות משא	עד 4 חודשים	שוק מקומי, מערב אירופה, צפון אמריקה, המזרח הרחוק
ציוד וחומרי אספקה טכנית לאחזקה	עד 30 ימים	שוק מקומי

### 39. נכסים לא מוחשיים

להלן פירוט לגבי נכסי הקניין הרוחני העיקריים של המגזר:

#### 39.1. זכויות להפעלת מתקן לטיהור שפכים

לפרטים בדבר זכויות אלה, ראו ביאורים 2יט', כ2', 16 ו- 17 בדוחות הכספיים.

#### 39.2. תיקי שירות למעליות

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

לפרטים נוספים ראו ביאורים 2יט' ו-16 בדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר מוניטין שנוצר בחברה, ראו ביאורים 2' ו-16 בדוחות הכספיים.

#### 40. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

40.1. **חלקי חילוף למעליות** – בהתאם לצו הגבלים עסקיים (דרכי הספקה של חלקי חילוף לשירות תיקון ואחזקה של מעליות חשמליות) התשמ"ד-1984, קיימת הגבלה על המחיר המקסימאלי שניתן לגבות בגין חלקי חילוף למעליות. המחיר המקסימאלי שבו יכולה הקבוצה למכור את חלקי החילוף של המעליות, נקבע על-פי חישוב המורכב מעלות חלק החילוף לקבוצה בתוספת שיעור רווח קבוע.

40.2. **בטיחות בעבודה** – הקבוצה מקפידה לעמוד בדרישות דיני הבטיחות השונים ובכללם, לדוגמה, הדרישות בנושא בדיקות מערכות גילוי וכיבוי אש ומערכות כריזה והדרישות בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988, בנושא מינוי מנהל עבודה כל אימת שהחברה משמשת "מבצע בניה". כמו כן, הקבוצה משקיעה משאבים לצורך עמידה בדרישות תקני בטיחות וולונטריים (דוגמת ת"י 18001 – תקן ניהול בטיחות וגהות בעבודה).

40.3. **תו תקן ISO 9001** – הקבוצה פועלת בהתאם לדרישות תו תקן ISO. על-מנת לעמוד בדרישות לקבלת תו התקן, חייבת הקבוצה לעמוד בסטנדרטים נדרשים של מכון התקנים הישראלי ובבדיקתם באופן תקופתי על ידי גורמים מוסמכים.

40.4. **רישיון לעבודה בחשמל** – הקבוצה נדרשת על-פי חוק החשמל, תשי"ד-1954, להעסיק עובדים מוסמכים בעלי רישיונות לעבודת חשמל מתאימים.

40.5. **רישיון לעבודה במעליות** – על-פי צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (התקנת מעליות ומתן שירות למעליות), התשמ"ד-1984, מורשית הקבוצה לעסוק בהתקנה ומתן שירות למעליות חשמליות, מעליות הידראוליות, מעלונים ומעליות פס שיניים בכפוף לכך שהתקנה ושירות כאמור, יינתנו באמצעות מחזיקים בתעודות מעליות מוסמך ובקיום תקנים ונהלים למתן שירות.

40.6. **אישור משרד הכלכלה על בטיחות המעליות בשירות** – על-פי פקודת הבטיחות בעבודה, התש"ל-1970, חייבת כל מעלית בשירות החברה להיבדק פעמיים בשנה בדיקת בטיחות על ידי בודק מוסמך מטעם האגף לפיקוח על העבודה במשרד הכלכלה.

40.7. **תקנים לטיהור מי שפכים** – הקבוצה כפופה להנחיות ביחס לרמת איכות מים על-פי תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין), התש"ע-2010. לשם כך מבצעת הקבוצה בדיקות יומיות של איכות המים במט"שים אותם היא מפעילה, ומגישה דיווחים חודשיים ביחס לאיכות המים לרשויות הרלבנטיות.

#### 41. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

##### הפעלת מט"שים ואחזקת תחנות שאיבה

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

41.1. **תחולת הוראות הדין** – הוראות הדין המרכזיות והייחודיות החלות על הקבוצה במסגרת פעילותה במגזר הינן הוראות חוק המיס, התשי"ט-1959, תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התש"ע-2010 ותקנות המיס (מניעת זיהום מים) (שימוש בבוצה וסילוקה), התשס"ד-2004.

עלפי הסכמי ההתקשרות והוראות הדין, כפי שפורטו לעיל, הקבוצה נושאת באחריות באשר לאיכות מי הקולחין שהיא מזרימה, לתקינות פעילותם של המט"שים אותם היא מפעילה, לטיפול בבוצה או פינוי הבוצה בהתאם להוראות הדין, ולביצוען של בדיקות דיגום וניטור ופרסומן כמפורט בתקן האיכות בו נדרשת החברה לעמוד ובהסכמי ההתקשרות עליהם חתומה הקבוצה.

41.2. **חשיפה לסיכונים סביבתיים** – הקבוצה עשויה להיחשף לסיכונים עקב פגיעה בסביבה, כתוצאה מפעילות בלתי תקינה של המט"שים או כתוצאה מאי-עמידה באיכות מי הקולחין הנדרשת בתקנות, אשר עלולות לגרום נזק סביבתי שתוצאותיו עלולות להיות מפגע ריח סביבתי או זיהום של מי תהום או קרקע.

41.3. **השלכות ההוראות על התאגיד** – על מנת לעמוד בהוראות הדין החלות עליה, הקבוצה פועלת בהתאם לייעוץ משפטי אותו היא מקבלת ובהתאם להוראות הדין, ובכלל זה מבצעת פעולות דיגום וניטור וכן פעולות תחזוקה וייעול לצורך שמירה על עמידתם של המט"שים בתקני האיכות המוכתבים על ידי הוראות הדין.

41.4. **הליכים משפטיים** – הקבוצה ומי מנושאי המשרה הבכירים בה אינם צד להליך משפטי מהותי בקשר עם פגיעה כלשהי באיכות הסביבה.

41.5. **מדיניות ניהול הסיכונים הסביבתיים** – להערכת החברה אין בפעילות הקבוצה במגזר זה סיכונים סביבתיים אשר צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה. בנוסף, לצורך הקטנת חשיפתה לעלויות סביבתיות, שעלויות להיגרם לה כתוצאה מתביעות בגין גרימה, לכאורה, של נזקים סביבתיים, לקבוצה מערך ביטוחי אשר נועד לכסות חשיפה מסוג זה. הסכום הכולל של עלויות סביבתיות בהן נשאה הקבוצה בתקופת הדוח לשם מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה מסתכם בכ- 14.2 מיליון ש"ח.

#### פינוי תימלחות

הקבוצה מפעילה מתקן לפינוי תימלחות לים במסגרת הסכם עם מדינת ישראל. תוקף ההסכם הינו עד לינואר 2020.

41.6. לצורך הפעלת מתקן התימלחות פועלת הקבוצה מכוח החוק למניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, שמ"ח-1988 והתקנות לפיו, ובהתאם להיתר הזרמה לים שהיא מקבלת מדי שנה מהמשרד להגנת הסביבה (להלן: "ההיתר").

41.7. **חשיפה לסיכונים סביבתיים** – הקבוצה עלולה להיחשף לסיכונים סביבתיים כתוצאה מאי-עמידה בתנאי ההיתר לצורך הפעלתו של מתקן התימלחות אשר תגרום לזיהום מי הים.

41.8. **השלכות הוראות הדין על הקבוצה** – פעילות הקבוצה במסגרת ההיתר שניתן לה מאפשרת לה לפעול באזור פעילותה ללא מתחרים אשר לא קיבלו היתר דומה. על הקבוצה מוטל לנטר את הסביבה הימית ולבצע ניטור יבשתי טרם הזרמת התימלחות לים. הקבוצה השקיעה במערכת

ניטור מקוון על מנת לפרסם את תוצאות הדיגום בזמן אמת באמצעות ביצוע של בדיקות מעבדה מקומיות.

42. הסכמים מהותיים

לפירוט הסכמים מהותיים והתקשרויות הנוגעים למגזר – ראו ביאור 28ב' בדוחות הכספיים.

43. הליכים משפטיים

לפירוט הליכים משפטיים הנוגעים למגזר – ראו ביאור 28א' בדוחות הכספיים.

#### ד. מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

44. החברה החלה לאמץ את תקן חשבונאות בינלאומי IFRS15 החל מהדוחות הכספיים לשנת 2015, לצורך הצגה נאותה יותר של הפרויקטים בייזום אשר נמצאים בשלב הביצוע. לפרטים נוספים ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים.

#### 45. מידע כללי על תחום הפעילות

##### 45.1. מבנה תחום הפעילות

ראו סעיף 2.4 לעיל.

##### 45.2. שינויים בהיקף הפעילות

במהלך תקופת הדוח, חתמה אלקטרה השקעות, תחת המותג "אלקטרה מגורים", על הסכמי קומבינציה לגבי קרקעות בבת ים ונתניה. בתקופת הדוח, החלה אלקטרה השקעות בשיווק פרויקט אור ים והמשיכה בביצוע ושיווק הפרויקטים באכזיב, בת ים, רמלה ורעננה. לפרטים נוספים ראה באור 11א' בדוחות הכספיים.

סה"כ יח"ד של אלקטרה השקעות, תחת המותג "אלקטרה מגורים", שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה במהלך תקופת הדוח הינה 189 יח"ד. יתרת מלאי הדירות של אלקטרה השקעות, תחת המותג "אלקטרה מגורים", נכון למועד הדוח עומדת על 1,157 יח"ד.

להלן פירוט הנתונים האמורים, נכון למועד הדוח, בחלוקה לפרויקטים :



שם הפרויקט	מיקום	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום משוער	סה"כ יח"ד / שטחים		עלות בספרים (אש"ח)	כמות יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה	כמות יח"ד שנותרו במלאי	מחזור צפוי (אש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי ממכירת הדירות (אש"ח)	מתוכו, רווח שהוכר בדוח רווח והפסד (אש"ח)	מתוכו הוכר שטרם הוכר (אש"ח)
אכזיב (50% *)	נהריה, ישראל	2016	2022 בשלבים	373	יח"ד	74,123	143 יח"ד	230 יח"ד	484,774	75,503	18,420	57,083
אלקטרה על הים	בת ים, ישראל	2017	2020	106	יח"ד	45,950	101 יח"ד	5 יח"ד 3,059 מ"ר מסחר ותעסוקה	275,489	69,024	48,963	20,061
אלקטרה בשדרה	רעננה, ישראל	2017	2019	94	יח"ד	81,849	60 יח"ד	34 יח"ד 900 מ"ר מסחר	217,534	35,125	14,055	21,070
אלקטרה מול הנוף	רמלה, ישראל	2017	2020 בשלבים	252	יח"ד	76,542	178 יח"ד	74 יח"ד	341,367	43,115	29,222	13,893
אלקטרה בשדרה – מחיר למשתכן	רעננה, ישראל	2019	2022	89	יח"ד	57,596	---	89 יח"ד 400 מ"ר מסחר	153,267	17,749	---	17,749
אלקטרה באור ים	אור עקיבא, ישראל	2019	2023 בשלבים	328	יח"ד	129,432	86 יח"ד	242 יח"ד	460,966	82,173	---	82,173
אלקטרה בגבעת שמואל	גבעת שמואל, ישראל	2019	2022	114	יח"ד	6,669	---	66 יח"ד	150,119	22,840	---	22,840
אלקטרה על הים 2	בת ים, ישראל	2019	2022	86	יח"ד	2,593	---	49 יח"ד	111,461	16,954	---	16,954
אלקטרה על הים 3	בת ים, ישראל	2020	2023	136	יח"ד	2,568	---	57 יח"ד	150,480	22,572	---	22,572
אלקטרה על הים 4	בת ים, ישראל	2021	2024	148	יח"ד	---	---	51 יח"ד	178,874	26,831	---	26,831
אלקטרה בנתניה	נתניה, ישראל	2020	2023	119	יח"ד	935	---	67 יח"ד	150,000	18,990	---	18,990
אלקטרה בנתניה 2	נתניה, ישראל	2021	2024	118	יח"ד	668	---	66 יח"ד	148,500	20,222	---	20,222
סך הכל				1,963	יח"ד	478,925	568 יח"ד	1,030 יח"ד	2,822,831	451,098	110,660	340,438
				5,290	מ"ר מסחר ותעסוקה		931 מ"ר תעסוקה	4,359 מ"ר מסחר ותעסוקה				

\* מייצג את חלק הקבוצה, לפי שיעור החזקתה בפרויקט.

המידע המפורט לעיל בדבר מועד הסיום המשוער, הכנסות צפויות ורווח גולמי צפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, נתוני עלויות, תוכניות עבודה, תחזיות מכירות של אלקטרה השקעות נכון למועד הדוח, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בקבוצה, כגון עלויות במחיר העבודה וחומרי גלם, שינויים בשערי מטבע, ביקושים וכיו"ב. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות הקבוצה המפורטות לחלף.

### 45.3. גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים לתחום זה :

45.3.1. איתנות פיננסית – מאפשרת העמדת מימון לביצוע פרויקטים ומקטינה את התלות של החברה באשראי בנקאי.

45.3.2. מיקום קרקעות באזורי ביקוש, תוך תמחור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים.

45.3.3. מיצוב ומיתוג נכונים של הפרויקטים ושמירה על מוניטין.

45.3.4. בקורות תקציב, בקורות תהליך ועמידה בלוחות זמנים.

45.3.5. יתרון לגודל – בישראל, החברה נהנית מיתרון לגודל בכלל התחומים של הענף החל מרכישת קרקעות ומשא ומתן מול בעלי זכויות במקרקעין, יכולת פריסה גיאוגרפית, ארון הרוכשים וזמינות אשראי.

45.3.6. ניסיון בייזום וניהול פרויקטים לבניה למגורים ושאינה למגורים.

45.3.7. הון אנושי – רמת מקצועיות גבוהה של עובדי החברה, מאפשרת תכנון נכון מבחינה כלכלית של הפרויקטים השונים, לרבות התאמתם לצרכי שוק משתנים.

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

45.3.9. מערכות מידע – החברה הטמיעה מערכת ERP לניהול כולל של תיק הלקוח, דבר המקנה יתרון ניהול משמעותי.

### 45.4. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

#### 45.4.1. חסמי כניסה

א. העיסוק בתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום מצריך חוסן פיננסי המקנה יכולת לגיוס הון ומימון, ומאפשר להשקיע בפרויקטים תוך התבססות על ההון העצמי ומינופו.

ב. לצורך פיתוח והקמה של נדל"ן נדרשים ידע וניסיון ברכישת קרקעות, תכנון, ניהול ופיקוח של פרויקטים בתחום הנדל"ן.

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

#### 45.4.2. חסמי יציאה

א. קושי במימוש מהיר של נכסים/קרקעות (כפוף לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק).

ב. תקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים.

ג. התחייבויות ארוכות טווח כלפי גופים מממנים.

ד. התחייבויות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות, רוכשים.

#### 46. מוצרים ושירותים

נכון למועד הדוח, הקבוצה מחזיקה, לרבות באמצעות חברות מוחזקות, בנכסי נדל"ן בייזום בארץ ובחו"ל, בשיעורי החזקה שונים.

לפרטים נוספים ראו ביאורים 11, 13 ג' ו-18 בדוחות הכספיים.

##### 46.1. פירוט נכסי הנדל"ן בייזום (נכון ליום המאזן)

להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים של אלקטרה השקעות למעט פרויקטים זניחים :

המידע המפורט בטבלאות להלן בדבר מועד ההשלמה המתוכנן, מחיר מכירה ועלות הקמה הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, נתוני עלויות, תוכניות עבודה, תחזיות מכירות של אלקטרה השקעות נכון למועד הדוח, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בקבוצה, כגון עלויות במחיר העבודה וחומרי גלם, שינויים בשערי מטבע, ביקושים וכיו"ב. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות הקבוצה המפורטות להלן.

46.1.1. ריכוז נתונים אודות פרויקטים שהקבוצה מבצעת ליום 31.12.2018 :

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה %	יח"ד / שטחים		עלות בספרים (אש"ח)	יתרת רווח צפוי לפני מס שטרם הוכר בדוחות הכספיים (אש"ח)	שיעור השלמה (ביצוע הנדסי)	מועד צו התחלת עבודה	מועד סיום צפוי (אישור אכלוס)	שיעור יח"ד / השטחים שנמכרו %	ביאור בדוחות כספיים
אלקטרה על הים	בת ים, ישראל	100	מגורים	106 יח"ד	45,950	20,061	73%	אוגוסט 2016	2020	95	11א'
			מסחר	931 מ"ר						100	
			משרדים	3,059 מ"ר						0	
אכזיב (*)	נהריה, ישראל	50	מגורים	373 יח"ד	74,123	57,083	49%	דצמבר 2016	2022 בשלבים	38	11א', 18
אלקטרה בשדרה	רעננה, ישראל	100	מגורים	94 יח"ד	81,849	21,070	64%	יוני 2017	2019	64	11א'
			מסחר	900 מ"ר						0	
אלקטרה מול הנוף	רמלה, ישראל	100	מגורים	252 יח"ד	76,542	13,893	88%	ינואר 2017	בשלבים עד 2020	71	11א'

\* מייצג את חלק הקבוצה, לפי שיעור החזקתה בפרויקט.

46.1.2. ריכוז נתונים אודות פרויקטים של הקבוצה שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה במלואה נכון ליום 31.12.2018 :

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה %	יח"ד / שטחים	עלות בספרים לפי מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה (אש"ח)				גיול מלאי יח"ד לפי מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה				יתרת רווח צפוי לפני מס שטרם הוכר בדוחות הכספיים (אש"ח)	שיעור יח"ד / השטחים שנמכרו %	ביאור בדוחות כספיים
				0-6	6-12	12-18	מעל 24	0-6	6-12	12-18	מעל 24			
גרין פארק (*)	ת"א, ישראל	33.33	מגורים 447 יח"ד	10,746	9,361	820	-	6	3	2	-	100	99	13ג'
Botanic (שלב א')	בולגריה	100	מגורים 103 יח"ד	-	-	-	7,489	-	-	-	20	-	81	11ב'

\* משקף השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

\*\* לפירוט בדבר התקשרות חברת בת של החברה בהסכם עם צד שלישי, לפיו תמכור את החזקותיה בחברת מידטאון בע"מ, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים.

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה %	מועד רכישת הזכויות	סטאטוס תב"ע	יח"ד / שטחים צפויים	עלות בספרים (אש"ח)	ביאור בדוחות כספיים
אלקטרה מגורים							
אלקטרה על הים 2	בת ים, ישראל	100	2018	מאושרת	מגורים 86 יח"ד	2,593	א'11
אלקטרה על הים 3	בת ים, ישראל	100	2018	מאושרת	מגורים 136 יח"ד	2,568	א'11
אלקטרה על הים 4	בת ים, ישראל	100	2018	מאושרת	מגורים 148 יח"ד	---	א'11
אלקטרה בנתניה	נתניה, ישראל	100	2017	מאושרת	מגורים 119 יח"ד	935	א'11
אלקטרה בנתניה 2	נתניה, ישראל	100	2018	מאושרת	מגורים 118 יח"ד	668	א'11
אלקטרה בשדרה – מחיר למשתכן	רעננה, ישראל	100	2017	מאושרת	מגורים 89 יח"ד	57,596	א'11
					מסחר 400 מ"ר		
אלקטרה בגבעת שמואל	גבעת שמואל, ישראל	100	2017	מאושרת	מגורים 114 יח"ד	6,669	א'11
אלקטרה באור ים	אור עקיבא, ישראל	100	2017	מאושרת	מגורים 328 יח"ד	129,432	א'11
אלקטרה השקעות							
Planetograd (*) (**)	סנט פטרסבורג, רוסיה	50	2007	מאושרת	מגורים 1,460,000 מ"ר	280,344	ג'13
					מסחר 150,000 מ"ר		
Kalimanci – Hills	ורנה, בולגריה	100	2006-2008	מאושרת	מגורים 5,000 יח"ד	41,047	18
					מסחר 25,000 מ"ר		
Botanic (שלב ב' ו-ג')	ורנה, בולגריה	100	2006	מאושרת	מגורים 10,000 מ"ר	3,862	ב'11
Green Park	ורנה, בולגריה	100	2007	מאושרת	מגורים 80 יח"ד	7,884	ב'11
Business Center - Platinum Tower	ורנה, בולגריה	100	2007	מאושרת	משרדים 23,000 מ"ר	10,265	18
Pory	ורשה, פולין	100	2007	מאושרת	מגורים ומסחר 8,000 מ"ר	36,446	ב'11
Plaunieki	ריגה, לטביה	99 (***)	2007	מאושרת	מגורים ומסחר 45,000 מ"ר	9,540	18

\* משקף השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

\*\* לפירוט בדבר הליכים משפטיים, ראה ביאור ג'13 (1) לדוחות הכספיים.

\*\*\* ברבעון השני לשנת 2018 בוצע הליך של המרת הלוואות הבעלים להון בחברה הלטבית. בעקבות מהלך זה דולל בעל מניות המיעוט כך שלאחר ביצוע ההמרה הוא מחזיק ב- 1% מהונה של החברה הלטבית והחברה מחזיקה ב- 99% מהון המניות של החברה הלטבית.

\*\*\*\* בתקופת הדוח חברה כלולה הפועלת בליטא (חלק הקבוצה 50%) מכרה את כל המקרקעין בבעלותה.

גילוי לעניין הסכמי מימון וליווי בנקאי לפרויקטים (כל הסכומים באלפי ש"ח):

שם	מידע על אשראי לליווי הפרויקט							
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.2018	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול ערביות ליום 31.12.2018	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה
אכזיב (***)	65,000	10,022	400,000	113,478	465,000	Recourse	פריים +	לא צמודה
אלקטרה על הים	60,000	35,997	245,000	100,430	305,000	Recourse	פריים +	לא צמודה
אלקטרה בשדרה	60,000	21,688	191,234	111,326	251,234	Recourse	פריים +	לא צמודה
אלקטרה מול הנוף	55,000	47,780	372,000	167,200	427,000	Recourse	פריים +	לא צמודה
אלקטרה – בשדרה – מחיר למשתכן	41,600	-	-	-	41,600	Recourse	פריים +	לא צמודה
אלקטרה באור ים	96,000	-	-	-	96,000	Recourse	פריים +	לא צמודה

\* בקשר למימון ותנאי אשראי ליווי הפרויקט, ראה ביאור 20 בדוחות הכספיים.

\*\* הקבלן הראשי בפרויקטים לעיל הוא אלקטרה בניה, חברה בת של החברה.

\*\*\* נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בחברת הפרויקט – 50%. חלקה של אלקטרה בניה בקבלן ההקמה – 50%.

א. גילוי לעניין פרויקטי נדל"ן יזמי (כל הסכומים באלפי ש"ח):

א.1. פרויקטים בביצוע<sup>9</sup>

שם הפרויקט ומאפייניו		תקופת הדיווח	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבעות הפעילות)										נתונים הקשורים לתקבולי הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבעות הפעילות)						נתונים הגולמי של הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (מאוחד) (במטבע הפעילות)	
			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה : (אלפי ש"ח)				עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו לסוף התקופה : (אלפי ש"ח)				כמות יחיד/ שטח שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה	תמורה כוללת בחוץ מכירה מחייבים שנחתמו	תמורה כוללת צפויה (לרבות מחוזים שטרם נחתמו)	מחיר ממוצע למ"ר בפועל בתקופה השוטפת	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושבה התמורה הכוללת הצפויה	מקדמות שנתקבלו ליום האחרון של התקופה	סה"כ רווח גולמי צפוי	מתוכנן, רווח גולמי שהוכר בדוח רווח והפסד		
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה (*)	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	שיעור השלמה כספי											
שם הפרויקט	אלקטרה על הים	2018	68,799	110,629	35,541	214,969	169,984	46,985	79%	101 יח"ד	207,939	226,213	-	21	106,305	69,024	48,963			
	מיקום הפרויקט		בת ים, ישראל								931 מ"ר מסחר ותעסוקה	21,976	49,276	-	12			14,179		
	מועד תחילת הפרויקט		אוגוסט 2016																	
מועד סיום משוער	2020	2017	70,963	109,203	32,990	213,156	111,865	101,291	52%	101 יח"ד	201,385	224,459	21	20.8	68,301	62,037	11,300			
	סה"כ מ"ר או יח"ד בפרויקט		106 יח"ד ו- 3,990 מ"ר מסחר ותעסוקה								931 מ"ר מסחר ותעסוקה	21,725	44,225	-	11.4			7,531		

(\*) כולל אגרות והיטלי בניה.

<sup>9</sup> נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח, ללא מע"מ.



נתונים הקשורים לרווח הגולמי של הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (מאוחד) (במטבע הפעילות)		נתונים הקשורים לתקבולי הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבעות הפעילות)						נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבעות הפעילות)						תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו – נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בחברת הפרויקט 50% (עסקה משותפת באיחוד יחסי)		
מתוכנן, רווח גולמי שהוכר בדוח רווח והפסד	סה"כ רווח גולמי צפוי	מקדמות שנתקבלו ליום האחרון של התקופה	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושבה התמורה הכוללת הצפויה	מחיר למ"ר בפועל בתקופת השוטפת	תמורה כוללת צפויה (לרבות מחוזים שטרם נחתמו)	תמורה כוללת בחוזי מכירה שנחתמו	כמות יח"ד/ שטח שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה	עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו לסוף התקופה : (אלפי ש"ח)			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה : (אלפי ש"ח)						
								שיעור השלמה כספי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות אחרות	עלות בניה				עלות קרקע והיטלים
36,840	80,528	244,745	11.33	11.78	928,890	357,615	286 יח"ד	38%	528,534	318,474	847,008	110,994	493,755	242,259	2018	שם הפרויקט	אכזיב
															2018	מיקום הפרויקט	נהריה, ישראל
																מועד תחילת הפרויקט	דצמבר 2016
17,216	82,691	140,142	11.48	11.42	956,567	310,296	269 יח"ד	21%	668,835	175,037	843,872	111,860	484,486	247,526	2017	מועד סיום משוער	2022 בשלבים
															2017	סה"כ מ"ר או בפרויקט	745 יח"ד

שם הפרויקט ומאפייניו		תקופת הדיווח	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבעות הפעילות)										נתונים הקשורים לתקבולי הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבעות הפעילות)				נתונים הקשורים לרווח הגולמי של הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (מאוחד) (במטבע הפעילות)	
			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה : (אלפי ש"ח)				עלויות שהושקעו בפועל ושרם הושקעו לסוף התקופה : (אלפי ש"ח)				עלויות שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה	תמורה כוללת בחוזי מכירה מחייבים שנחתמו	תמורה כוללת צפויה (לרבות מחוזים שרם נחתמו)	מחיר ממוצע למ"ר בפועל בתקופה השוטפת	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושבה התמורה הכוללת הצפויה	מקדמות שנתקבלו ליום האחרון של התקופה	סה"כ רווח גולמי צפוי	מתוכנן רווח גולמי שהוכר רווח והפסד
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה (*)	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שרם הושקעו	שיעור השלמה כספי									
שם הפרויקט	אלקטרה בשדרה	2018	82,202	83,292	25,051	190,545	142,926	47,619	75%	60 יח"ד	125,706	207,070	20.2	19.6	67,203	35,125	14,055	
	מיקום הפרויקט										-	10,464	-	11.6	-			
	מועד תחילת הפרויקט																	
מועד סיום משוער	2019	2017	82,165	80,925	24,747	187,837	102,751	85,086	54.7%	44 יח"ד	88,994	204,032	19.4	19.4	29,610	31,277	2,045	
	סה"כ מ"ר או יח"ד בפרויקט										-	10,464	-	11.6	-			
	94 יח"ד ו- 900 מ"ר מסחר																	

(\*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.

שם הפרויקט ומאפייניו – נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בחברת הפרויקט 50% (עסקה משותפת באיחוד יחסי)		תקופת הדיווח	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבעות הפעילות)												נתונים הקשורים לתקבולי הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבעות הפעילות)								נתונים הקשורים לרווח הגולמי של הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (מאוחד) (במטבע הפעילות)	
			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה : (אלפי ש"ח)				עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו לסוף התקופה : (אלפי ש"ח)				כמות יח"ד/ שטח שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה	תמורה כוללת צפויה (לרבות מחוזים שטרם נחתמו)	מחיר ממוצע למ"ר בפועל בתקופת השוטפת	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושבה התמורה הכוללת הצפויה	שנתקבלו ליום האחרון של התקופה	סה"כ רווח גולמי צפוי	מתוכנן, רווח גולמי שהוכר רווח והפסד							
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	שיעור השלמה כספי															
		2018	121,611	151,339	32,395	305,345	204,489	100,856	67%	178	239,945	341,367	12.29	11.6	178,876	43,115	29,222							
שם הפרויקט	אלקטרה מול הנוף	2018	121,611	151,339	32,395	305,345	204,489	100,856	67%	178	239,945	341,367	12.29	11.6	178,876	43,115	29,222							
מיקום הפרויקט	רמלה, ישראל																							
מועד תחילת הפרויקט	ינואר 2017																							
מועד סיום משוער	2020 בשלבים	2017	120,340	149,611	31,943	301,894	82,308	219,586	27%	130 יח"ד	168,327	331,006	11	11.2	61,364	24,768	10,240							
סה"כ מ"ר או יח"ד בפרויקט	252 יח"ד																							

(\*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.

א.2. עתודות קרקע (כל הסכומים באלפי ש"ח) :

ירידות ערך שנרשמו בערך הקרקע (מאוחד)		נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים הקשורים לעלויות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבע ההצגה של התאגיד המדווח)			תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו	
		תיאור מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני <u>נוכחי</u>		עלויות שהושקעו, לסוף התקופה (*)					
ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ	תכנון, מימון ואחרות	עלות קרקע			
--	לא	בהליכים מול הוועדה המקומית	86 יח"ד	מגורים	66 יח"ד	מגורים	2,593	627	1,966	31.12.18	שם הפרויקט:	אלקטרה על הים 2
											מיקום הפרויקט:	בת ים, ישראל
											מועד רכישת הקרקע:	2018
											מועד התחלה משוער	2019
											מועד סיום משוער	2022
											חלק התאגיד (האפקטיבי) (%)	100
											שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	מאוחד
											שטח הקרקע (במ"ר)	2,817

(\*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.

ירידות ערך שנרשמו בערך הקרקע (מאוחד)		נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים הקשורים לעלויות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבע ההצגה של התאגיד המדווח)			תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו	
ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ	תכנון, מימון ואחרות	עלות קרקע			
--	לא	בשלבי תכנון	176 יח"ד	מגורים	136 יח"ד	מגורים	2,568	686	1,882	31.12.18	שם הפרויקט:	אלקטרה על הים 3
											מיקום הפרויקט:	בת ים, ישראל
											מועד רכישת הקרקע:	2018
											מועד התחלה משוער	2020
											מועד סיום משוער	2023
											חלק התאגיד (האפקטיבי) (%)	100
											שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	מאוחד
											שטח הקרקע (במ"ר)	7,052

(\*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.

ירידות ערך שנרשמו בערך הקרקע (מאוחד)		נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים הקשורים לעלויות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבע ההצגה של התאגיד המדווח)			תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו	
ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ	תכנון, מימון ואחרות	עלות קרקע			
--	לא	בשלבי תכנון	192 יח"ד	מגורים	148 יח"ד	מגורים	--	--	--	31.12.18	שם הפרויקט:	אלקטרה על הים 4
											מיקום הפרויקט:	בת ים, ישראל
											מועד רכישת הקרקע:	2018
											מועד התחלה משוער	2021
											מועד סיום משוער	2024
											חלק התאגיד (האפקטיבי) (%)	100
											שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	מאוחד
											שטח הקרקע (במ"ר)	5,452

(\*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.

ירידות ערך שנרשמו בערך הקרקע (מאוחד)		נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים הקשורים לעלויות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבע ההצגה של התאגיד המדווח)			תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו	
ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה	ייעוד נוכחי	עלויות שהושקעו, לסוף התקופה (*)					
							סה"כ	תכנון, מימון ואחרות	עלות קרקע			
--	לא	בשלבי תכנון	----	----	119 יח"ד	מגורים	935	935	--	31.12.18	שם הפרויקט:	אלקטרה בנתניה
											מיקום הפרויקט:	נתניה, ישראל
											מועד רכישת הקרקע:	2017
											מועד התחלה משוער	2020
											מועד סיום משוער	2023
											חלק התאגיד (האפקטיבי) (%)	100
											שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	מאוחד
											שטח הקרקע (במ"ר)	4,475

(\*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.

ירידות ערך שנרשמו בערך הקרקע (מאוחד)		נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים הקשורים לעלויות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבע ההצגה של התאגיד המדווח)			תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו	
		תיאור מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני <u>נוכחי</u>		עלויות שהושקעו, לסוף התקופה (*)					
ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ	תכנון, מימון ואחרות	עלות קרקע			
--	לא	בשלבי תכנון	----	----	118 יח"ד	מגורים	668	668	--	31.12.18	שם הפרויקט:	אלקטרה בנתניה 2
											מיקום הפרויקט:	נתניה, ישראל
											מועד רכישת הקרקע:	2018
											מועד התחלה משוער	2021
											מועד סיום משוער	2024
											חלק התאגיד (האפקטיבי) (%)	100
											שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	מאוחד
											שטח הקרקע (במ"ר)	4,501

(\*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.



ירידות ערך שנרשמו בערך הקרקע (מאוחד)		נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים הקשורים לעלויות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבע ההצגה של התאגיד המדווח)			תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו	
		תיאור מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני <u>נוכחי</u>		עלויות שהושקעו, לסוף התקופה (*)					
ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ	תכנון, מימון ואחרות	עלות קרקע			
--	לא	הוגשה בקשה להיתר בניה	89 יח"ד	מגורים	82 יח"ד	מגורים	57,596	1,877	55,719	31.12.18	שם הפרויקט:	אלקטרה
											בשדרה – מחיר למשתכן	
			מיקום הפרויקט:	רעננה, ישראל								
											מועד רכישת הקרקע:	2017
-	לא	הוגשה בקשה לתוספת יח"ד במסגרת הקלת "שבס". טרם התקבל היתר בניה לפרויקט	89 יח"ד	מגורים	82 יח"ד	מגורים	56,561	842	55,719	31.12.17	מועד התחלה משוער	2019
											מועד סיום משוער	2022
			חלק התאגיד (האפקטיבי) (%)	100%								
			שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	מאוחד								
			שטח הקרקע (במ"ר)	3,755								

(\*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.

ירידות ערך שנרשמו בערך הקרקע (מאוחד)		נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים הקשורים לעלויות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבע ההצגה של התאגיד המדווח)			תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו	
		תיאור מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני <u>נוכחי</u>		עלויות שהושקעו, לסוף התקופה (*)					
ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ	תכנון, מימון ואחרות	עלות קרקע			
-	לא	אושרה תב"ע לתוספת יח"ד. נמצאים בתהליך מתקדם לקבלת היתר מלא	114 יח"ד	מגורים	100 יח"ד	מגורים	6,669	2,298	4,371	31.12.18	שם הפרויקט:	אלקטרה בגבעת שמואל
											מיקום הפרויקט:	גבעת שמואל, ישראל
											מועד רכישת הקרקע:	2017
											מועד התחלה משוער	2019
-	לא	הוגשה תב"ע לתוספת יח"ד ובקשה להיתר חפירה ודיפון	114 יח"ד	מגורים	100 יח"ד	מגורים	3,886	172	3,714	31.12.17	מועד סיום משוער	2022
											חלק התאגיד (האפקטיבי) (%)	100%
											שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	מאוחד
											שטח הקרקע (במ"ר)	4,250

(\*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.

ירידות ערך שנרשמו בערך הקרקע (מאוחד)		נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים הקשורים לעלויות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבע ההצגה של התאגיד המדווח)			תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו	
		תיאור מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני <u>נוכחי</u>		עלויות שהושקעו, לסוף התקופה (*)					
ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ	תכנון, מימון ואחרות	עלות קרקע			
-	לא	התקבלה החלטת ועדה לאישור היתר בניה בתנאים	328 יח"ד	מגורים	286 יח"ד	מגורים	129,432	5,189	124,243	31.12.18	שם הפרויקט:	אלקטרה באור ים
מיקום הפרויקט:											אור עקיבא, ישראל	
מועד רכישת הקרקע:											2017	
מועד התחלה משוער											2019	
-	לא	הוגשו תכניות להיתרים לוועדה המקומית	כ- 328 יח"ד	מגורים	286 יח"ד	מגורים	14,207	52	14,155	31.12.17	מועד סיום משוער	2023 בשלבים
חלק התאגיד (האפקטיבי) (%)											100%	
שיטת הצגה בדו"ח המאוחד											מאוחד	
שטח הקרקע (במ"ר)											20,800	

(\*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.

ירידות ערך שנרשמו בערך הקרקע (מאוחד)		נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים הקשורים לעלויות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבע ההצגה של התאגיד המדווח)			תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו					
							עלויות שהושקעו, לסוף התקופה (*)									
		תיאור מצב <u>תכנוני</u> שבהליכי אישור	תיאור מצב תכנוני <u>נוכחי</u>		סה"כ	עלות קרקע	תכנון, מימון ואחרות									
ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה	ייעוד נוכחי	סה"כ	תכנון, מימון ואחרות	עלות קרקע							
5	כן	תב"ע מאושרת לכל הקרקע. התקבל היתר בניה והינו בתוקף לספטמבר 2020	----	----	כ-5,000 יח"ד	מגורים	41,047	21,371	19,676	31.12.18	Kalimanci- Hills	שם הפרויקט:				
					כ- 25,000 מ"ר	מסחר					ורנה, בולגריה	מיקום הפרויקט:				
												2006-2008	מועד רכישת הקרקע:			
3.5	כן	תב"ע מאושרת לכל הקרקע. התקבל היתר בניה והינו בתוקף לספטמבר 2020	----	----	כ-5,000 יח"ד	מגורים	44,611	22,045	22,566	31.12.17	לא ידוע	מועדי התחלה וסיום משוערים				
					כ-25,000 מ"ר	מסחר					100%	חלק התאגיד (האפקטיבי) (%)				
						מסחר					מאוחד	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד				
											495,000 מ"ר	שטח הקרקע (במ"ר)				

(\*) השינויים בין השנים נובעים בין היתר מתנודות שעי"ח.

(\*\*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 18 בדוחות הכספיים.

ירידות ערך שנרשמו בערך הקרקע (מאוחד) בתקופת הדוח		נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים הקשורים לעלויות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבע ההצגה של התאגיד המדווח)			תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו	
		תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		עלויות שהושקעו, לסוף התקופה (*):					
ירידת ערך/ ביטול ירידת ערך שנרשמו במיליוני ש"ח	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	סה"כ	תכנון, בניה, מימון ואחרות	עלות קרקע			
2	כן	הסתיימה בניית שלב א' של 103 יח"ד מתוכן נחתמו 83 חוזים.  שלב ב' נמכר במהלך הרבעון הראשון לשנת 2019.	----	----	242 יח"ד	מגורים	11,351	7,883	3,468	31.12.18	שם הפרויקט:	Botanic (**)
											מיקום הפרויקט:	ורנה, בולגריה
											מועד רכישת הקרקע:	2006
3.9	כן	הסתיימה בניית שלב א' של 103 יח"ד מתוכם נחתמו 77 חוזים.  שלב ב' היתר בניה תקף עד 2021.	----	----	242 יח"ד	מגורים	14,691	10,222	4,469	31.12.17	מועד התחלה	2007
											מועד סיום משוער	לא ידוע
											חלק התאגיד (האפקטיבי) (%)	100%
											שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	מאוחד
											שטח הקרקע (במ"ר)	18,907 מ"ר

(\*) השינויים בין השנים נובעים בעיקר מתנודות שע"ח, מלאי דירות שנמסרו וירידת ערך מלאי.

(\*\*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.

ירידות ערך שנרשמו בערך הקרקע (מאוחד)		נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע					נתונים הקשורים לעלויות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבע ההצגה של התאגיד המדווח)			תקופת הדיווח	שם הפרויקט ומאפייניו	
		תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		עלויות שהושקעו, לסוף התקופה : (*)					
ירידת ערך/ביטול ירידת ערך שנרשמו (במטבע הפעילות)	האם בוצע מבחן ערך/ להשבת ירידת ערך?	תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	סה"כ	תכנון, מימון ואחרות	עלות קרקע			
-	כן	התקבלו היתרי בנייה לשני מגרשים. מתקיים מו"מ מתקדם להסכם חיבור החלקות לתשתיות.	----	----	6,800 מ"ר	מגורים	36,446	11,005	25,441	31.12.18	שם הפרויקט: Pory (**)	
					1,200 מ"ר	מסחר					מיקום הפרויקט: ורשה, פולין	
											מועד רכישת הקרקע: 2007	
-	כן	תב"ע מאושרת. חברת הפרויקט פועלת להשגת היתר בנייה והסדרת חיבור לתשתיות.	----	----	6,800 מ"ר	מגורים	37,357	10,747	26,610	31.12.17	מועדי התחלה וסיום משוערים	
											חלק התאגיד (האפקטיבי) (%)	
					1,200 מ"ר	מסחר					שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	
											שטח הקרקע (במ"ר) 19,938 מ"ר	

(\*) השינויים בין השנים נובעים בעיקר מתנודות שע"ח.

(\*\*) לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.

ב. מידע בדבר פרויקטים המוחזקים על ידי חברות כלולות (כל הסכומים באלפי ש"ח) (\*\*):

ב.1. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה במלואה (נתונים ליום האחרון של תקופת הדיווח, על בסיס מאוחד)

שם הפרויקט ומאפיינו – נתונים לפי 100% חלק התאגיד בחברת הפרויקט 33.3% (חברה כלולה)  פרויקט פינני בינוי – הריסת 154 יח"ד והקמת 447 יח"ד מתוכם 293 יח"ד ליום.		תקופת הדיווח	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבעות הפעילות)	נתונים הקשורים לתקופת הדיווח (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים במטבעות הפעילות)												נתונים הקשורים לרווח הגולמי של הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (מאוחד) (במטבע הפעילות)								
			עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי (אלפי ש"ח):	מספר חוזי מכירה שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות:														הכנסות צפויות מדירות במלאי	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בפועל בתקופה השוטפת	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	סה"כ רווח גולמי צפוי	מתוכו, רווח גולמי שהוכר בהפסד		
				מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 1 לשנת 2018	רבעון 2 לשנת 2018	רבעון 3 לשנת 2018	רבעון 4 לשנת 2018	מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 1 לשנת 2018	רבעון 2 לשנת 2018	רבעון 3 לשנת 2018	רבעון 4 לשנת 2018	רבעון 1 לשנת 2018										

ב.2. עתודות קרקע

שם הפרויקט ומאפייניו (נתונים לפי 100%) חלק התאגיד 50%		תקופת הדיווח	נתונים הקשורים לעלויות הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים במטבע ההצגה של התאגיד המדווח)			נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע (**)		ירידות ערך שנרשמו בערך הקרקע (מאוחד)				
			עלויות שהושקעו לסוף התקופה(*)			תיאור מצב תכנוני נוכחי (במ"ר)		תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור (במ"ר)		האם בוצע מבחן לירידת ערך/להשבת ירידת ערך?	ירידות ערך שנרשמו בתקופת הדוח	
			עלות קרקע	תכנון, מימון ואחרות	סה"כ	יעוד נוכחי	זכויות בניה עילי נוכחיות	יעוד מתוכנן	זכויות בניה עילי נוכחיות			תיאור התקדמות הליך האישורים
שם הפרויקט: Planetograd	מיקום הפרויקט: סנט פטרסבורג, רוסיה	31.12.18	122,146	354,782	476,928	--	--	מגורים	1,400,000	לפירוט בדבר תיאור התקדמות הליך האישורים, ראה ביאור 13ג' (1) לדוחות הכספיים	כן	-
						--	--	מסחר	150,000			
						מועד רכישת הקרקע 2007						
חלק התאגיד (האפקטיבי) 50%	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	31.12.17	151,360	332,222	483,582	--	--	מגורים	1,400,000	לפירוט בדבר תיאור התקדמות הליך האישורים, ראה ביאור 13ג' (1) לדוחות הכספיים	כן	-
						--	--	מסחר	150,000			
						שטח הקרקע (במ"ר) 2,339,000						

(\*) השינויים בין השנים נובעים, בין היתר, מתנודות שערי חליפין.

(\*\*) חברה כלולה המחזיקה בפרויקט התקשרה בעסקת תמורות למכירת מלוא זכויות הבניה הרוויה למגורים. לפרטים נוספים ראו ביאור 13ג' (1) לדוחות הכספיים.

(\*\*\*) לפירוט בדבר הליכים משפטיים, ראה ביאור 13ג' (1) לדוחות הכספיים.



47.1. יחידות המגורים אותן מציעה הקבוצה למכירה מיועדות ללקוחות פרטיים. שטחי משרדים ומסחר אותם מציעה הקבוצה למכירה מיועדים בעיקר ללקוחות עסקיים. נכון למועד פרסום הדוח משווקת הקבוצה, בין היתר, דירות בפרויקטים הבאים: "אלקטרה באור ים" באור עקיבא, "אכזיב" בנהריה, "אלקטרה על הים" בבת-ים, "אלקטרה בשדרה" ברעננה, "אלקטרה מול הנוף" ברמלה, מסחר בפרויקט Midtown בתל-אביב וכן דירות בפרויקט ה-"Botanic" בוורנה בבולגריה.

47.2. קרקעות וזכויות בקרקע נמכרות לחברות יזמיות, ליחידים ולקבוצות רכישה.

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

47.4. ההתקשרות עם לקוחות פרטיים הרוכשים דירות מבוצעת באמצעות חוזי מכר, כאשר התמורה בגין הרכישה לרוב צמודה למדד תשומות הבניה. תנאי התשלום משתנים מלקוח ללקוח ובכל מקרה משולמת כל התמורה עד למועד מסירת הדירה. ההתקשרות עם לקוחות עסקיים בפרויקטים שאינם למגורים מבוצעת כשלרוב נקנה הנכס לצורך השכרתו כנכס מניב או לצורך מכירתו. תנאי התשלום משתנים מלקוח ללקוח ובכל מקרה משולמת כל התמורה עד למועד מסירת החזקה בנכס ללקוח.

#### 48. שיווק

שיווק במגזר היזמי נעשה באמצעות אנשי מחלקת שיווק ומכירות המועסקים ישירות באלקטרה השקעות, וכן באמצעות חברות שיווק נדל"ן חיצוניות. אין לקבוצה תלות בצינורות השיווק שלה.

#### 49. תחרות

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

הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום, באמצעות הקפדה על בניה איכותית, איכות השירות, אמינות הקבלן המבצע, זהות הבנק המממן, באמצעות בחינה וייעול של ערוצי השיווק ושמידת המיצוב והמיתוג של הפרויקטים.

חלקה של החברה בתחום איננו משמעותי.

החברה וחברות מאוחדות בקבוצה מעסיקות במגזר 23 עובדים בארץ ובחו"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף 60 (הון אנושי) להלן.

## 51. חומרי גלם וספקים

### 51.1. חומרי גלם

נכון למועד הדוח, החברה אינה מחזיקה בחומרי גלם לצורך פעילותה במגזר.

### 51.2. ספקים והתקשרויות עם ספקים

51.2.1. אלקטרה השקעות נוהגת להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, בהסכמים עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות בפרויקטים אותם היא יוזמת. ההתקשרות כוללת, בין היתר, התקשרות עם קבלן ראשי להקמת פרויקטים למגורים, משרדים ומסחר וכן התקשרות בעצמה או באמצעות הקבלן הראשי, עם ספקי שירותים הנדסיים, דוגמת מתכננים, מפקחים ויועצים לענייני חשמל, מים, ביוב, כבישים ומערכות אלקטרו-מכניות וכיו"ב.

51.2.2. מדיניות הקבוצה במסגרת המגזר, הינה להעדיף התקשרות לביצוע עבודות בניה על בסיס פאושלי (הסכם בו מתחייב הקבלן לבנות את הפרויקט כולו עד לגמר, בתמורה לסכום קבוע מראש). במסגרת ההסכם, הקבלן מתחייב לתקן את כל הליקויים בתקופת הפרויקט ובתקופת האחריות, וכן לשאת במלוא האחריות לתיקונים גם בתקופת הבדק. לרוב, מחירי הבניה על בסיס פאושלי יוצמדו בישראל לשינויים במדד תשומות הבניה, ובחו"ל למטבע הפעילות.

51.2.3. לקבוצה אין ספק עיקרי במגזר זה. לרוב, מתקשרת אלקטרה השקעות עם אלקטרה בנייה, חברה בת של החברה, כקבלן ראשי בפרויקטים בישראל.

## 52. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

52.1. **חקיקה רלוונטית** – בתחום הנדל"ן בישראל, פעילות הבניה למגורים, משרדים ומסחר כפופה להוראות חקיקה כגון חוקי המקרקעין, חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, חוקי המכר, חוקי התכנון והבניה, חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, החלטות ונהלי המינהל, תוכניות מתאר שונות, דרישות חוקיות בתחום איכות הסביבה, דרישות של רשויות מקומיות, תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופי הבנייה, איכות החומרים ובטיחותם ועוד.

52.2. **בטיחות בעבודה** – הקבוצה מקפידה לעמוד בדרישות דיני הבטיחות השונים ובכללם, לדוגמה, כללי הבטיחות על-פי פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תשל"ל-1970, הדרישות בנושא בדיקות מערכות גילוי וכיבוי אש ומערכות כריזה והדרישות בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988, בנושא מינוי מנהל עבודה כל אימת שהחברה משמשת "מבצע בניה". כמו כן, הקבוצה משקיעה משאבים לצורך עמידה בדרישות תקני בטיחות וולונטריים (דוגמת ת"י 18001 – תקן ניהול בטיחות וגהות בעבודה). בקבוצה קיימת מחלקת בטיחות המעסיקה ממוני בטיחות ומפקחים.

52.3. בנוסף, חלים על החברה, בין היתר, החוקים להלן והתקנות מכוחם: חוק המהנדסים

והאדריכלים, תשי"ח-1958, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש),  
תשי"ל-1970.

53. הסכמים מהותיים

לפירוט הסכמים מהותיים והתקשרויות הנוגעים למגזר – ראו ביאור 11א' בדוחות הכספיים.

54. מידע כללי על תחום הפעילות

54.1. מבנה תחום הפעילות

ראו סעיף 2.5 לעיל.

54.2. שינויים בהיקף הפעילות

בשנת הדוח קיבלה החברה הודעה כי זכתה במכרז של מינהלת הדיור הממשלתי למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה משרדים ממשלתי בקריית הממשלה המחוזית בנתניה, לתקופה כוללת של 25 שנים במסגרת השתתפותה של החברה במכרז של מדינת ישראל (לפרטים נוספים ראו ביאור 28ב' (3) בדוחות הכספיים).

54.3. גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים לתחום זה הינם :

54.3.1. זמינות מכרזים וזיכיונות בשווקים בהם פועלת החברה, גורם אשר מושפע באופן ישיר ממצב השוק וממדיניות תקציבית קיימת.

54.3.2. איתנות פיננסית של הזכיין ויכולת גיוס משאבים כספיים לרבות מימון ארוך טווח לטובת ביצוע הפרויקטים בתחום.

54.3.3. מקצוענות, ניסיון, ידע ומוניטין נרחב בתחומי ההנדסה והפיננסים (בדגש על התמחות בתחום ה-Project Finance, שהינה שיטת המימון המקובלת לפרויקטי זכיינות).

54.3.4. יכולת תכנון, ביצוע ותפעול של פרויקטי זכיינות באופן יעיל ובאמצעות כוח אדם ניהולי מתאים ובעל ניסיון בתחום.

54.4. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

54.4.1. חסמי כניסה

א. יכולת הוכחת איתנות פיננסית המהווה תנאי סף להתמודדות במרבית פרויקטי הזכיינות.

ב. יכולת הוכחת ניסיון בביצוע פרויקטים מורכבים בהיקף רחב בהתאם לתנאי הסף הרלוונטיים.

ג. יכולת הקצאת זמן ומשאבים בהיקף נרחב של כוח אדם בכיר בהתמודדות ובפיתוח הזיכיונות.

ד. סיווג קבלני גבוה – על מנת להתמודד במכרזים בתחום בהיקף גדול נדרשים המתמודדים להיות בעלי סיווג בדרגה מתאימה, המוענקת רק לבעלי ניסיון מוכח בפרויקטים בהיקפים גדולים.

א. התחייבויות ארוכות טווח מול הגורם המזמין בפרויקטים בתחום לרבות התקשרויות ארוכות טווח במערכת של מסגרת הסכמים עם קבלני ההקמה והתפעול.

ב. התחייבויות ארוכות טווח מול גופים מממנים.

#### 55. לקוחות

מזמיני הפרויקטים בתחום זה הינם לרוב גופים מהמגזר הממשלתי והציבורי או באמצעות רישיונות המפוקחים על ידי גורמים אלו. פעילות החברה בתחום זה הינה בישראל בלבד. לחברה אין לקוח שסך ההכנסות ממנו עולות על 10% מסך הכנסות החברה. בפרויקטים זכיינים ההכנסות מתקבלות ישירות מהמשתמשים בתשתית הפרויקט, ובנוסף ישנה התחייבות של המזמין להבטחת הכנסה מינימאלית לזכיון (רשת ביטחון) ובחלק מהפרויקטים ההכנסות מתקבלות ישירות לזכיון מהגוף המזמין.

#### 56. תחרות

להערכת החברה המתחרים העיקריים הפועלים בתחום בישראל הינם: אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, שיכון ובינוי בע"מ, שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ, מנרב אחזקות בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ. החברות המתמודדות על מכרזים ופרויקטים בתחום הינן חברות בעלות איתנות פיננסית ובעלות יכולות מוכחות בתחום ההנדסי/מקצועי נשוא המכרז כמו גם בעלות ניסיון בניהול פרויקטים מורכבים. הפרויקטים והמכרזים עליהם מתמודדת החברה הינם בעיקר פרויקטים בתחום התשתיות והבנייה הציבורית ועל-כן מרבית מתחרותיה הינן חברות מתחום זה. לא ניתן להעריך את חלקה של החברה בתחום.

#### 57. הון אנושי

החברה וחברות מאוחדות בקבוצה מעסיקות במגזר שישה עובדים ישירים. לפרטים נוספים ראו סעיף 60 (הון אנושי) להלן.

58.1. להלן ריכוז התקשרויות במסגרת הסכמי זכיינות ליום 31 בדצמבר 2018:

פרויקט	סוג פרויקט	שיעור החזקה SPC ב- (%)	שיעור החזקה EPC ב- (%)	שיעור החזקה O&M ב- (%)	השלב שבו מצוי הפרויקט	השקעה בספרים SPC (במיליוני ש"ח) <sup>10</sup>	עלות הקמה מוערכת (במיליוני ש"ח)	עלות הפעלה מוערכת (במיליוני ש"ח)	תקופת הקמה (בחודשים)	תקופת הפעלה (בשנים)	מספר הביאור בדוחות הכספיים
עיר הבה"דים <sup>11</sup>	BOT	14.3	30	21.5	תפעול	18.6	2,050	3,500	44	21.5	13ד'1
אגירה שאובה – מעלה גלבע <sup>12</sup>	BOO	25.5	50	50	הקמה	109.6	1,670	750	57	20	13ד'4
מעונות סטודנטים בר אילן <sup>13</sup>	BOT	100	100	100	הקמה / תפעול	123.1	300	900	39	24 שנים ו- 11 חודשים	28ב'8
קרית הממשלה בנתניה <sup>14</sup>	BOT	100	100	100	הקמה	0.5	175	50	36	22	28ב'3
חלוקת גז – איזור הנגב	BOT	33.3	33.3	33.3	הקמה / תפעול	3.5	192	66	60	20	13ד'3
חלוקת גז – איזור הדרום	BOT	33.3	33.3	33.3	הקמה / תפעול	1.3	84	33	60	20	13ד'2
מט"ש "מי נתניה" <sup>15</sup>	BOT	100	100	100	תפעול	97.6	170	175	62	18	17א'
מט"ש דימונה	BOT	100	100	100	תפעול	9.9	35	42.5	36	20	17ג'
מט"ש ערד	BOT	100	100	100	תפעול	13.9	16.5	35	18	20	17ב'

יובהר, כי הנתונים בדבר עלות ההקמה, עלות התפעול, תקופת ההקמה ומשך התפעול מהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המבוססים על האינפורמציה הקיימת בידי הקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר שלה והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השוקיים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת, בין היתר בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, כגון, בין היתר, מנגנוני הצמדה ותמחור, קבלת היתרים ורישיונות ושינוי דרישות ממזמין העבודה ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 69 להלן.

<sup>10</sup> בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נלקחה יתרת ההשקעה בחברה.

<sup>11</sup> לפרטים נוספים ראה סעיף 58.2.1 להלן.

<sup>12</sup> לפרטים נוספים ראה סעיף 58.2.2 להלן.

<sup>13</sup> לפרטים נוספים ראה סעיף 58.2.3 להלן.

<sup>14</sup> לפרטים נוספים ראה סעיף 58.2.4 להלן.

<sup>15</sup> הנתונים מתייחסים להקמה של המט"ש החדש ותפעול של המט"ש הישן והחדש וכוללים אופציית הארכה ל- 3 שנים נוספות. בתקופת הדוח התקשרה הקבוצה עם צד שלישי לצורך הסבת הזכויות העומדות לה בקשר עם הזיכיון. ביום 15 בינואר 2019 הושלמה העסקה.

## 58.2. להלן פרטים נוספים על ארבעת הפרויקטים העיקריים במגזר :

### 58.2.1. עיר הבה"דים

#### סיכונים ייחודיים :

סיכוני הפעלה ותחזוקה – החברה נושאת בסיכון בכובעה כשותפה בחברת ההפעלה של הפרויקט. סיכוני ההפעלה והתחזוקה כוללים : עמידה בהסכם איכות השירות מול המזמינה (SLA), חריגה בעלויות ההפעלה (הסכם turn-key).

מודל ההכנסות מבוסס על תשלומים שיתקבלו מהמזמינה (משרד הביטחון) וכולל את התשלומים הבאים :

- א. מענק הקמה – ששולם בשלוש אבני דרך במסירה החלקית של הפרויקט ובסיום ההקמה.
- ב. תשלום קבוע הוני המשולם החל מתקופת ההפעלה הראשונה של הפרויקט על בסיס דו-חודשי עד תום תקופת הזיכיון. ומיועד להחזר עלות ההקמה של הפרויקט.
- ג. תשלום קבוע תפעולי המשולם החל מתקופת ההפעלה של הפרויקט על בסיס דו-חודשי עד תום תקופת הזיכיון ומיועד לכסות את עלויות התפעול הקבועות של הפרויקט.
- ד. תשלום משתנה החל מתקופת ההפעלה הראשונה בגין כמות סועדים ושוהים יומית בפרויקט. משולם על בסיס דו חודשי ומיועד לכסות את עלויות התפעול המשתנה של הפרויקט.
- ה. תשלומי התאמה – המיועדים להגן על החברה משינויים בריבית הבסיס בפרויקט.

#### מימון ספציפי

ראו ביאור 1'13 ד' לדוחות הכספיים.

### 58.2.2. אגירה שאובה גלבוע

#### סיכונים ייחודיים :

א. סיכון הקמה - החברה נושאת בסיכון בכובעה כשותפה בקבלן ההקמה של הפרויקט. סיכוני ההקמה בפרויקט כוללים : עמידה בלוחות זמנים, עמידה במבחני הקבלה והשגת הביצועים המובטחים של תחנת הכוח (כגון הספק ונצילות) וחריגה בעלויות ההקמה (הסכם turn-key). בנוסף, קיים סיכון מט"ח, מאחר שהתשלום מורכב אמנם מאותם המטבעות מהם מורכב גם מבנה העלויות של הקבלן אך החלק היחסי של כל מטבע אינו זהה להרכב ההכנסות והקבלן נושא בסיכון השיורי.

ב. סיכון הפעלה ותחזוקה – החברה נושאת בסיכון באופן חלקי בכובעה כבעלת מניות בחברה היזמית של הפרויקט (הזכייין). את ההפעלה והאחזקה מבצע קבלן מומחה בתחום על בסיס הסכם lump-sum. יחד עם זאת, חשיפתו של הקבלן לעלויות ביצוע תחזוקה מוגבלת בסכום שמעליו נושא בסיכון הזכייין.

מודל ההכנסות מבוסס על תשלומים שיתקבלו ממנהל המערכת בחברת החשמל, הכוללים את התשלומים הבאים:

א. תשלום זמינות – תשלום תעריף קבוע (וצמוד מדד) בעבור כל שעה בה תחנת הכוח זמינה ליצור חשמל. ישולם על בסיס חודשי החל מסיום הקמת הפרויקט במשך 20 שנים ומיועד להחזר עלויות ההקמה של הפרויקט ועלויות התפעול הקבועות של תחנת הכוח.

ב. תשלום אנרגיה – תשלום משתנה על בסיס כמות החשמל שתייצר התחנה על ידי הפלת מים מהמאגר העליון למאגר התחתון בהוראת מנהל המערכת בחברת החשמל. ישולם על בסיס חודשי ומיועד להחזר עלויות שאיבת המים מהמאגר התחתון למאגר העליון.

ג. תשלום התנעות – תשלום משתנה על בסיס מספר ההתנעות לפעולה של תחנת הכוח בהוראת מנהל המערכת בחברת החשמל. ישולם על בסיס חודשי, מיועד לכסות את עלויות התחזוקה העודפות כתוצאה משחיקה מוגברת של ציוד תחנת הכוח עקב הפסקה והפעלה.

#### מימון ספציפי לפרויקט

ראו ביאור 4'13 ד' לדוחות הכספיים.

#### 58.2.3. מעונות הסטודנטים בבר אילן

##### סיכונים ייחודיים:

א. סיכוני הקמה – החברה נושאת בסיכון בכובעה כקבלן ההקמה של הפרויקט. סיכוני ההקמה בפרויקט כוללים: עמידה בלוחות זמנים, טיב ביצוע, וחריגה בעלויות ההקמה (הסכם turn-key). בנוסף קיים סיכון מחירי תשומות הביצוע. המזמינה נושאת אחריות בסיכון מדדי המחירים, אך בפועל סל תשומות ההקמה אינו זהה להרכב המדד והחברה נושאת בסיכון השיורי.

ב. סיכוני הפעלה ותחזוקה – החברה נושאת בסיכון בכובעה הן כחברת ההפעלה של הפרויקט והן כזכיין בפרויקט. סיכוני ההפעלה והתחזוקה כוללים: שיעור התפוסה של החדרים, גביית שכ"ד, השכרת שטחי מסחר וחניונים, עמידה בהסכם איכות השירות מול המזמינה (SLA), חריגה בעלויות ההפעלה (הסכם turn-key).

מודל ההכנסות מבוסס על תשלומים שיתקבלו מהשוכרים (מעונות, שטחי מסחר וחניונים) וכולל את התשלומים הבאים:

א. מענק הקמה – שישולם בסיום ההקמה.

ב. דמי שכירות חודשיים מהסטודנטים, משוכרי השטחים המסחריים ומתפעול החניון ומיועד להחזר עלות ההקמה של הפרויקט, לתשלום שנתי לאוניברסיטה ולתשלום לחברת ההפעלה.

#### מימון ספציפי

ראו ביאור 8'28 ב' לדוחות הכספיים.



סיכונים ייחודיים:

א. סיכוני הקמה – החברה נושאת בסיכון בכובעה כקבלן ההקמה של הפרויקט. סיכוני ההקמה בפרויקט כוללים: עמידה בלוחות זמנים, טיב ביצוע וחריגה בעלויות ההקמה (הסכם turn-key).

ב. סיכוני הפעלה ותחזוקה – עמידה בהסכם איכות השירות מול המזמינה (SLA) וחריגה בעלויות ההפעלה (הסכם turn-key).

מודל ההכנסות מבוסס על תשלומים שיתקבלו מהמדינה וכולל את התשלומים הבאים:

א. מענק הקמה – המשולם בשלוש אבני דרך בהתאם להתקדמות בפרויקט.

תשלום קבוע תפעולי המשולם החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו, על בסיס דו-חודשי, עד תום תקופת ההפעלה והתחזוקה, המיועד להחזר עלויות ההקמה, התפעול והתחזוקה הקבועות של הפרויקט.

ב. תשלומים מתפעול החניון, המיועדים להחזר עלות התפעול של הפרויקט וכן בגין שירותים שונים שיינתנו במסגרת הפרויקט.

59. רכוש קבוע ומיתקנים

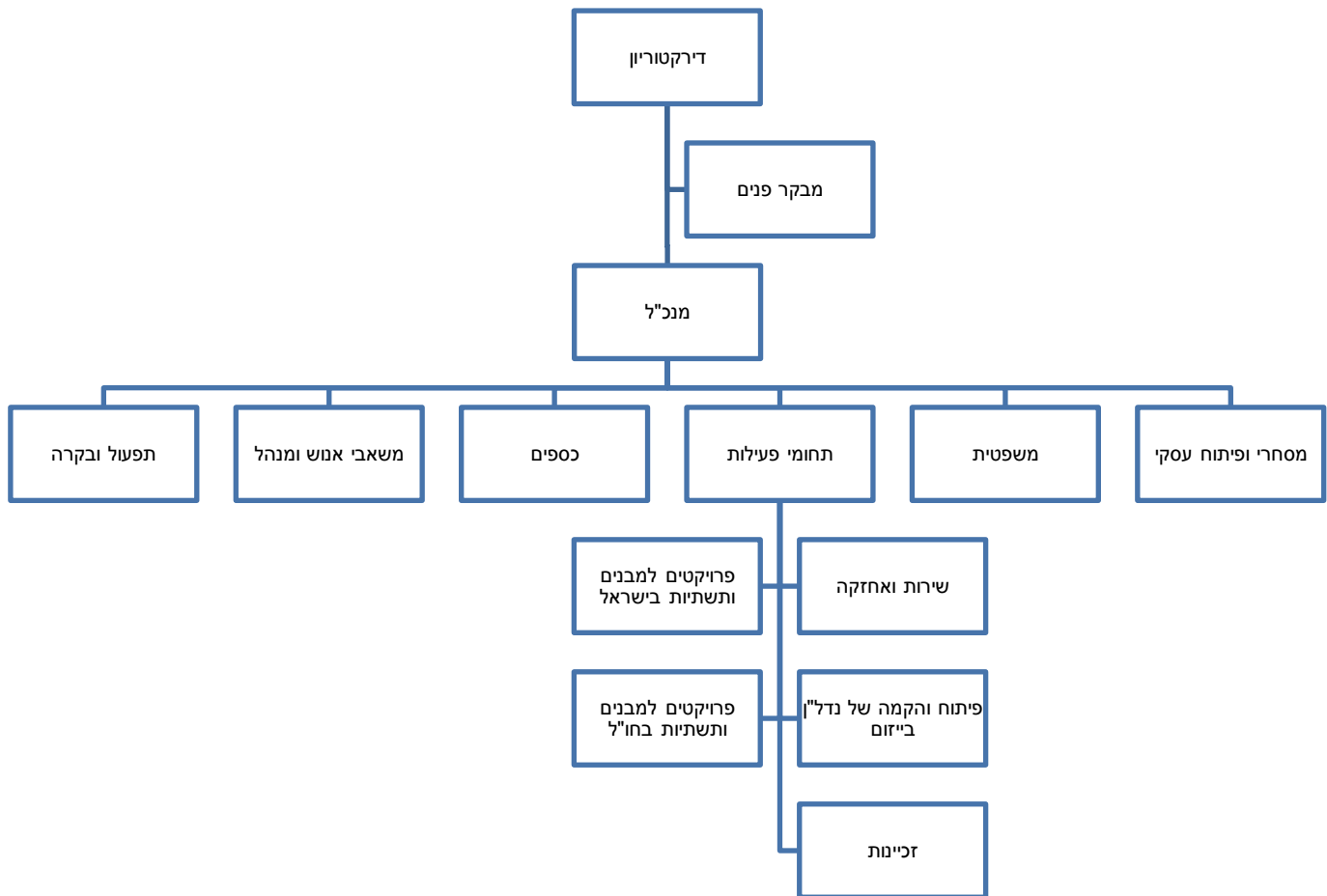
ההנהלה הראשית של החברה ממוקמת במשרדים שכורים במגדל אמות אטריום ברמת-גן, בשטח של כ- 1,810 מ"ר.

בנוסף, פעילות הקבוצה מתבצעת במספר מבנים שונים בישראל ובחו"ל, אשר רובם בשכירות וחלקם מוחזקים בבעלות.

לפרטים נוספים בדבר הרכוש הקבוע של הקבוצה ראו ביאור 15 בדוחות הכספיים.

60. הון אנושי

60.1. להלן תרשים המתאר את המבנה הארגוני של הקבוצה:



60.2. להלן פירוט מספר העובדים לפי חתך של מגזרי פעילות:

מספר עובדים	חלוקה
84	מטה החברה
1,953	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
253	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל (*)
6,533	שירות ואחזקה
23	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
6	זכינות
8,852 (*)	סה"כ

(\*) לא כולל סך של 1,184 עובדים בניגריה.

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

60.3.1. **הנהלה בכירה** – מנהלי המטה הראשי של החברה, המספקים שירותי ניהול לכל החברות בקבוצה על-פי חלוקה כדלקמן: ניהול כספים, שיווק ופיתוח עסקי, תפעול ובקרה, משאבי אנוש ומינהל וייעוץ משפטי פנימי, וכן הנהלות החברות בקבוצה.

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

60.3.3. **עובדי כפיים** – הכוללים בין היתר, עובדי ייצור ומתקנים.

60.3.4. **עובדי מינהלה** – מנהלי סניפים ומחלקות ועובדים המעניקים שירותים ותמיכה, ובין היתר, אנשי מחשוב, כספים וחשבות, מזכירות, משאבי אנוש ועובדי שיווק.

60.4. להלן מספר העובדים בקבוצה בהתאם לחלוקתם המקצועית נכון ליום 31.12.2018:

מספר עובדים	חלוקה
14	הנהלה בכירה
3,837	עובדים מקצועיים
4,081	עובדי כפיים
920	עובדי מינהלה
8,852	סה"כ

מתוך סך כל עובדי הקבוצה, 8,538 עובדים בישראל ו- 314 עובדים בחו"ל (לא כולל סך של 1,184 עובדים בניגריה).

60.5.1. במהלך שנת 2018, ביצעה הקבוצה הדרכות מקצועיות בתחומים הטכניים ובתחומי שיפור תפקוד בהתאם לרמות המקצועיות ורמות הניהול השונות. השקעות החברה בשנת 2018 בהדרכות מוערכות בכ- 4.7 מיליוני ש"ח אשר הושקעו בקורסים והכשרות מקצועיות לעובדים וכן באובדן של כ- 8,000 ימי עבודה של המשתתפים בהדרכות.

**בית ספר למקצועות החשמל אלקטרה** – בית הספר למקצועות החשמל של קבוצת אלקטרה מקיים הכשרות בתחומים שונים: פיתוח מנהלים, הכשרות חשמל, מיומנויות מקצועיות ומיומנויות רכות. הקורסים שהתקיימו בשנת 2018, הם: קורס מנהלים תפקיד ראשון, קורס מנהלי פרויקטים תאגידי, קורס מנהלי פרויקטים מכני וכללי, קורס מתח גבוה מסויג, קורס חשמלאי מסויג למעלייתנים, קורס מיזוג אוויר תעשייתי, קורס מנהלי אחזקה, הכשרות למנהלים לשימור עובדים, קורס עברית לעולים חדשים, תוכנית פיתוח לבקרים ועוד. בנוסף, משמש בית הספר לקיום השתלמויות, ימי עיון, סדנאות והדרכות בתחום מיומנויות גנריות לקהלי יעד שונים באלקטרה.

בית הספר כולל סדנת חשמל מהמתקדמות בארץ שאושרה על ידי משרד העבודה. בית הספר קיבל אישור פיקוח ממשרד העבודה להפעיל קורסי חשמל, כדלקמן:

א. **קורסי התקנה ושירות למתקני קירור ומ"א תעשייתיים** - הקורס הינו ייחודי במתכונתו הנוכחית ואינו מתקיים בשום מקום בארץ. משתתפי הקורס הינם טכנאי שירות מ"א ללא רישיון שירות. הקורס אושר על ידי משרד העבודה ומפוקח על ידו ומקנה למסיימים תעודת חשמלאי שירות מ"א. הקורס בן 386 שעות לימוד ומתפרס על פני חצי שנה. הקורס מועבר על ידי אנשי מקצוע מחברת אלקטרה M&E לצד מרצים חיצוניים בתחום החשמל ומ"א. במקביל לקורס זה, קיים אישור להכשרה זהה עבור עובדים בעלי רישיון של חשמלאי מוסמך בהיקף של 186 שעות לימוד.

ב. **קורס חשמלאי מסויג מתח גבוה** - הכשרה המיועדת לעובדים בעלי רישיון חשמלאי מוסמך, אשר בסופה מוענקת תעודת השתלמות של משרד העבודה לחשמלאי מתח גבוה ועם השלמת דרישות הקורס יתקבל רישיון חשמלאי מסויג מתח גבוה. קורס בן 177 שעות לימוד המתקיים פעמיים בשבוע למשך כארבעה חודשים.

ג. **קורס חשמלאי מסויג למעלייתנים** - קורס ייחודי לעובדי אלקטרה מעליות אשר עובדים בהתקנה ושירות במעליות ונדרשים לביצוע עבודות בסיסיות בחשמל. הקורס בן 129 שעות מתבצע פעם בשבוע וכולל 27 מפגשים בני 5 שעות. עם עמידה בדרישות הקורס העובדים יהיו זכאים להגיש בקשה לרישיון חשמלאי מסויג למעלייתנים.

ד. **קורס חשמלאי מוסמך (מסלול מקוצר)** - אישור הפעלה לקורס חשמלאי מוסמך המיועד לעובדי החברה בלבד. הקורס בן 1,080 שעות המיועד לעובדי החברה בעלי השכלה של 12 שנות לימוד, מכשיר את בוגריו לבחינות ההסמכה לקבלת רישיון ולעבודה כחשמלאי מוסמך, במגוון עיסוקים בתחום ההתקנה והפיקוח על מתקני חשמל. הלימודים מתמקדים בטיפול בביצוע כל עבודות החשמל, מבני מגורים,

משרדים או בתי מלאכה (מתקנים בעלי מתח נמוך), עבודות חשמל מגוונות (למעט עריכת תוכניות לביצוע במתקן בעל עוצמת זרם העולה על עוצמת A80\*3 (תלת פאזי) ובתנאי שהעבודות מאושרות על ידי בעל רישיון מתאים.

במקביל לפעילות בית הספר למקצועות החשמל, נפתחו השנה שני סניפים של בתי ספר לחשמל תחת פיקוח משרד העבודה, בהם התקיימו הקורסים הבאים:

ה. **מתקני מערכות בקרה וביטחון** - קורס ייעודי לעובדי חברת מגאסון, המעניק לבוגריו תעודת גמר של משרד העבודה ורישיון חשמלאי מסוייג למערכות בקרה וביטחון. הקורס בהיקף של 66 שעות התקיים במשרדי מגאסון ביבנה.

ו. **התקנת מעלונים לחסרי ניסיון** - קורס ייעודי לעובדי חברת תעמ"ל אלקטרה, המעניק לבוגריו תעודת גמר של משרד העבודה ורישיון חשמלאי מסוייג התקנת מעלונים. הקורס בהיקף של 84 שעות התקיים במפעל תעמ"ל אלקטרה, בקיבוץ מזרע.

60.5.2. הקבוצה מיישמת תכנית על למימוש סטנדרט בטיחות גבוה, לצד הקפדה על הוראות הדין, ותוך יישום מדיניות בטיחות מחמירה כחלק מפעילותה השוטפת של הקבוצה, לשם הגנה על חיי העובדים ושלומם. יעד מדד הבטיחות של הקבוצה הוא ברף העליון של OSHA (Occupational Safety and Health) ונועד להגן על עובדי הקבוצה, כלל קבלני המשנה באתרי הקבוצה, השכנים באתרי הבנייה ועובדי האורח בסביבתם. במסגרת תכנית מקיפה זו להוספת מימד חדש לשמירה על בטיחות, מקיימת הקבוצה הדרכות בטיחות לכלל עובדי הקבוצה ובפרט לעובדי אתרי הבנייה של החברה.

**הקמת מכללת בטיחות בקבוצה להעמקת הידע וההכשרה לכל עובדי אלקטרה בניה ולכל עובדי קבלני המשנה** – במסגרת תכנית העל לשמירה על סטנדרט בטיחות גבוה, הוקמה מכללה ייעודית של אלקטרה בניה לנושא הבטיחות בעבודה, במסגרתה יועברו הדרכות נרחבות לעובדי אלקטרה בניה ועובדי קבלני המשנה שיורחבו למתן הדרכות לכלל חברות קבוצת אלקטרה, וכן תתקיים הכשרה ייעודית לכל מנהלי העבודה ומהנדסי הביצוע. בנוסף, יודרכו במכללה מנהלים בנושאי ניהול סיכונים (לרבות תחקור ולימוד לקחים מאירועי עבר) ויתקיימו ימי עיון והדרכות באופן שוטף לכלל העובדים. כמו כן, תועבר הדרכה באתרים ארבע פעמים בשנה באמצעות ניידות בטיחות או גורמי חוץ אחרים. יצוין, כי חל איסור על כניסה לאתרי אלקטרה בניה לעובדי האתר או עובדי קבלני משנה שלא עברו הדרכת בטיחות מלאה.

#### 60.6. הסכמי העסקה ותכניות תגמול לעובדים

בקבוצה נהוגים הסכמי העסקה מקובלים הכוללים הטבות מקובלות. בנוסף, חברות הקבוצה מעניקות למנהלים בכירים ואחרים המופקדים על ביצוע פעילות (מנהלי יחידה, מנהלי פרויקטים ומנהלי עבודה) מענקים כספיים וכן תמריצים בצורת ניירות ערך של החברה.

לפרטים נוספים ראו ביאורים 29ה' ו- 32ט"ו בדוחות הכספיים, וכן פירוט לפי תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, בפרק ד' של דוח תקופתי זה.

#### 61. מידע כספי לגבי אזורי גיאוגרפיים

לפרטים ראו באור 33ג' בדוחות הכספיים.

#### 62. הון חוזר

##### 62.1. מדיניות מלאי

לפרטים נוספים בדבר הרכב המלאי ראו ביאור 10 בדוחות הכספיים.

##### 62.2. מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין בקבוצה

לפרטים נוספים בדבר הרכב מלאי המקרקעין וזכויות במקרקעין, ראו ביאורים 11 ו- 18 בדוחות הכספיים.

##### 62.3. מדיניות מתן אחריות למוצרים בקבוצה

הקבוצה, במסגרת התקשרויותיה, נותנת אחריות למוצריה ושירותיה על-פי הנדרש ממנה לפי דין ובהתאם להסכם עם הלקוח.

לפרטים נוספים ראו ביאור 27א' בדוחות הכספיים.

##### 62.4. מדיניות אשראי

**אשראי ללקוחות:** תנאי האשראי של לקוחות הקבוצה נקבעים בדרך כלל על-פי תנאי המכרזים שבעקבותיהם נתקבלו העבודות, והם מושפעים מתנאי האשראי בשוק.

בשנת 2018 מדיניות האשראי של הקבוצה היתה ליתן אשראי לתקופה של 60 עד 90 יום. היקף האשראי ללקוחות הקבוצה ליום 31.12.2018 הסתכם בכ- 999 מיליוני ש"ח וליום 31.12.2017 בכ- 818 מיליוני ש"ח.

**אשראי מספקים:** בשנת 2018 מדיניות האשראי של הקבוצה מספקיה היתה לקבל אשראי לתקופה של 90 עד 120 יום. היקף האשראי של הקבוצה מספקיה ליום 31.12.2018 הסתכם בכ- 1,219 מיליוני ש"ח וליום 31.12.2017 בכ- 1,260 מיליוני ש"ח.

## 62.5. הון חוזר

להלן יפורט הרכב ההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח):

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
3,525,042	נכסים שוטפים
(2,704,887)	התחייבויות שוטפות
820,155	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

## 63. נכסים לא מוחשיים

63.1. בבעלות הקבוצה מספר סימני מסחר רשומים אשר רישומם מתחדש מעת לעת בהגיע מועד חידושם על-פי חוק. סימני המסחר העיקריים אשר החברה עושה בהם שימוש נכון למועד הדוח הינם כדלקמן: סימן המסחר "אלקטרה" הרשום בישראל ובמספר מדינות בעולם.



## 63.2. סימן המסחר

## 63.3. סימן המסחר "אלקטרה מגורים".

לפרטים נוספים ראו ביאורים 2 ו-16 בדוחות הכספיים.

## 64. הסכמים מהותיים

לפרטים ראו ביאור 28 בדוחות הכספיים.

## 65. מימון

65.1. לפרטים נוספים על האשראי שניתן לקבוצה וכן בדבר מגבלות החלות על חברות הקבוצה בקבלת אשראי ראו ביאורים 19, 20, 23 ו-24 בדוחות הכספיים.

## 65.2. דירוג האשראי של התאגיד

לפרטים בדבר דירוג האשראי של אגרות החוב של החברה, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

## 65.3. שעבודים ובטחונות

לפרטים ראו באור 28 ד' בדוחות הכספיים.

## 65.4. תעודות התחייבות

לפרטים, לרבות בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, שבוצעה בתקופת הדוח, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון ובאור 24 בדוחות הכספיים.

לפרטים אודות התניות פיננסיות, שעבודים, בטחונות ומגבלות החלות על התאגיד בקבלת אשראי, ראו באורים 28ג', 28ד' ו- 28ה' לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות הכלולות בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ובשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

## 66. מיסוי

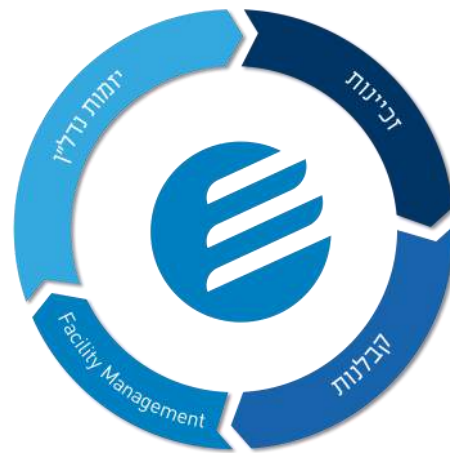
לפרטים ראו ביאור 37 בדוחות הכספיים.

## 67. הליכים משפטיים

לפרטים ראו ביאור 28א' בדוחות הכספיים.

## 68. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בהתאם לאסטרטגיה העסקית, הקבוצה פועלת במטרה לזיום, להקים ולתפעל פרויקטים וכן לספק פתרון כולל בלוחות הזמנים, בתקציב שנקבע ובאיכות (On time On budget On spec), תחת קורת גג אחת (One stop shop) של פרויקטים ומתקנים בתחום הנדל"ן, התעשייה והתשתיות וכן בתחום הזכיינות ובפיתוח והקמה של נדל"ן בייזום. עם גידול הקבוצה למימדיה הנוכחיים, הותאמה האסטרטגיה ארוכת הטווח, המתרכזת, בין היתר, בהרחבת פעילות מגזר השירות והאחזקה תוך שמירה על מובילות שוק בתחום הקבלנות.



הקבוצה צופה כי בשנה הקרובה תמשיך לפעול על מנת ליישם את האסטרטגיה, כדלקמן:

68.1. שימור וטיפול מעמדה המוביל של הקבוצה בשוק בתחומים בהם היא פעילה.

68.2. הרחבת סל הפתרונות שמספקת החברה בישראל ובחו"ל, החל בשלב הייזום, עבור לשלב ההקמה והבנייה עד לשלב התפעול והאחזקה, תוך הגדלת היקף תיקי השירות ללקוחות ומיקוד בשירות ללקוחות הקבוצה, באמצעות זרועות הפעילות השונות, כדלקמן:

68.2.1. **אלקטרה FM** – במסגרתה מעניקה החברה פתרון משולב ומקיף לשירותי ניהול ותחזוקה כוללים למבנים ולמתקנים.



- 68.2.2. **אלקטרה טכנולוגיות** – מתן שירותים טכנולוגיים אשר ישתלבו וישלימו את פעילות הפרויקטים והשירות.
- 68.2.3. **אלקטרה בניה** – קבלן בניה ראשי להקמה של בנייני מגורים, מבני ציבור, בנייני משרדים, בתי מלון וכיו"ב.
- 68.2.4. **אלקטרה תשתיות** – קבלן תשתיות ראשי לתכנון הנדסי וביצוע עבודות הנדסה אזרחית ופרויקטים בתחום התשתיות, כגון: כבישים ותשתיות, גישור, מנהור ודחיקת צנרת.
- 68.2.5. **אלקטרה אלקו התק"ש** – קבלן ראשי לתשתיות אנרגיה בתחומי החשמל והבקרה, מים וטיהור שפכים וגז טבעי.
- 68.2.6. **אלקטרה (Mechanical & Electrical) M&E** – קבלן מערכות אלקטרו-מכאניות, לרבות התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי, חשמל וצנרת וכן מעליות, ולרבות מתן שירות שוטף לפעילויות אלו.
- 68.2.7. **אלקטרה השקעות** – החברה פועלת לייזום ופיתוח פרויקטים יזמיים בארץ, באמצעות המותג "אלקטרה מגורים", ובחו"ל.
- 68.2.8. **אלקטרה זכיינות** – הרחבת הפעילות בפרויקטים בתחום התשתיות הלאומיות המהווה תחום מתפתח בעל פוטנציאל צמיחה גבוה, הן כיום והן כקבלן מבצע, כולל בפרויקטי BOT ו-PFI.
- 68.3. ביצוע פעולות לשיפור השליטה והבקרה בקבוצה באמצעות מתן פתרונות טכנולוגיים וכלי ניהול ובקרה מתקדמים להשגת יתרון תחרותי, חסכון בעלויות ושיפור השירות ללקוח.
- 68.4. מובילות בשוק בתחומי האיכות, ניהול הסיכונים ואתיקה.
- 68.5. מובילות בשוק בתחום הבטיחות ואימוץ סטנדרט למימוש החזון של אפס תאונות מסכנות חיים באמצעות קביעת כללי בטיחות מחמירים, הטמעת תקנים מתקדמים לצידוד, הכשרת עובדים וביצוע בקרה מתמדת.
- 68.6. מובילות בשוק בתחומי קבלנות מערכות, וכן בשירות ותחזוקה למבנים בישראל.
- 68.7. העמקת השתתפות בתכנית ממשלתית לפרויקטים בתחום התשתיות.
- 68.8. ביסוס פעילות החטיבה הטכנולוגית בתחום מערכות ניהול המבנים והמובילות הטכנולוגית.
- 68.9. שמירה על רמת הון חוזר תפעולי נמוכה והקטנת החוב הפיננסי על ידי מימוש נכסים והשקעות אשר אינם מהווים חלק ממעגל החיים של הקבוצה.
- 68.10. מימוש נכסים שהגיעו למיצוי השבחתם במגזרי הזכיינות והנדל"ן בייזום.
- 68.11. השקעות נוספות במגזר הייזום, תוך ביסוס וחיזוק המותג "אלקטרה מגורים" ויצירת רמת מלאי דירות מספקת.
- 68.12. הבשלת נכסים והפקת תשואה חדשה מהשקעות שבוצעו.

יובהר, כי קביעת יעדי החברה, תוכניותיה האסטרטגיות וציפיות החברה בקשר עם התפתחותה בשנה הקרובה מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המתבססות על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך הדוח, הערכות הקבוצה בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא, הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, וזאת, בין היתר, במידה שתחול הידרדרות נוספת במצב השווקים בהם פועלת החברה ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם המפורטים בסעיף 69 להלן.

#### 69. דיון בגורמי סיכון

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

##### 69.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים

###### 69.1.1. סיכונים משקיים

כמפורט לעיל, אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה הינו ביצוע פרויקטים מורכבים בהיקפים גדולים של מערכות אלקטרו מכאניות, תשתיות, עבודות בניה וגמר בישראל ובחו"ל. עקב כך, הכנסות הקבוצה תלויות בגורמים חיצוניים כגון: שיעורי הצמיחה בישראל ובמדינות בחו"ל בהן החברה פעילה, היקף הפעילות בבניית משרדים ובניה שלא למגורים ומדיניות הממשלה ביחס להשקעות בתשתית. גורמים אלה משפיעים על היקף ההשקעות, היקף קבלת עבודות, מחירי ההזמנות והתשומות בשוק. מיתון בפעילות הכלכלית בישראל או במדינות בחו"ל בהן החברה פעילה וכן הגדלת הגרעון בתקציב המדינות הרלוונטיות עלולים להשפיע על פעילות הקבוצה ורווחיותה.

כמו כן, עוסקת הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובחו"ל. תחום זה מושפע משיעורי הצמיחה וממדיניות הריבית במדינות בהן פועלת הקבוצה.

###### 69.1.2. סיכוני ריבית

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

###### 69.1.3. שינויי חקיקה ורגולציה

הקבוצה חשופה להשלכות המדיניות הממשלתית והליכי החקיקה, הן בישראל והן במדינות מחוץ לישראל, ובפרט אלו בתחום הנדל"ן, כדוגמת דיני תכנון ובניה וכיו"ב. לשינויים בחוקים ובתקנות הרלוונטיים לפעילות הקבוצה בישראל ובעולם עשויה להיות השפעה על רווחיות הקבוצה ותזרים המזומנים שלה.

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

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

ג. לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו, אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל.

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

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

נכסים והתחייבויות – בכל תאריך מאזן מתורגמים לפי שער סגירה.

הכנסות והוצאות – לפי שערי חליפין ממוצעים.

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

#### 69.1.5. מחירי ניירות ערך בישראל ובעולם

מחירים של ניירות ערך בישראל ובעולם נתון לתנודות שוק וגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה העלולים להשפיע על שווי ניירות הערך. החברה משקיעה בניירות ערך בישראל ובעולם בהיקף לא מהותי.

#### 69.2. גורמי סיכון ענפיים

##### 69.2.1. בטיחות וגהות בעבודה

אי עמידה בתקני בטיחות וגהות תעסוקתית מצד החברה עלולה להוביל לפגיעה בחיי אדם, להוצאות כספיות משמעותיות ואף לתביעות פליליות נגד מנהלי החברה. עיקר הסיכון נובע מעבודה בגובה רב, מעבודה עם מכשור כבד, מחשש לקריסת מבנים וחשש לפגיעה מכלי רכב באזור העבודה. המענה לסיכון זה הינו באמצעות מדיניות בטיחות

מחמירה שמיישמת הקבוצה כחלק מפעילותה השוטפת, לה אחראים כלל דרגי הניהול, הכוללת הטמעת תכנית מקיפה למימוש סטנדרט בטיחות גבוה בקבוצה לצד הקפדה על הוראות הדין. במסגרת זו, לכל אתר עבודה נקבעת תכנית בטיחות מפורטת ומוטמעים כללי בטיחות ייעודיים לאתר בקרב כל העובדים לפני תחילת העבודה בו; ישנה הקפדה על יישום תקנים מחמירים לציווד לרבות פיגומים, מנופים, עבודה בגובה וכלי עבודה; הדרכות מקצועיות, מבדקי בטיחות ותרגילי בטיחות מתקיימים באופן שוטף לכלל העובדים; מופעלות מערכות מידע חדשניות להגברת הבטיחות ומניעת תאונות ומתבצעת בקרה מתמדת, מדיניות דיווח ואכיפה מחמירה, לרבות טיפול מיידי בכל מפגע או סיכון בטיחותי בעבודה. לפרטים נוספים ראו סעיף 60.5 לדוח זה, וכן דוח הדירקטוריון של החברה (חלק ב' לדוח התקופתי).

#### 69.2.2. סיכוני אשראי

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

לפרטים נוספים ראו באור 31'א' בדוחות הכספיים.

#### 69.2.3. מחירי נדל"ן

ירידה במחירי הנדל"ן עלולה לגרור שחיקה ברווחיות החברה. מחירי הנדל"ן מושפעים מגורמים רבים כגון: עודפי היצע של שטחי השכרה, הפשרת קרקעות ושינויי מדיניות הממשלה בנושאי הטבות לרוכשי דירות ו/או מיסוי נדל"ן, מימון, שינויים בביקושים ועוד. לחצים במחירי הנדל"ן עלולים להשפיע הן על חברות יזמיות והן על חברות קבלניות בענף אליה משויכת החברה.

#### 69.2.4. תנודות במחירי חומרי גלם

החברה חשופה לשינויים במחירי חומרי הגלם המשמשים לפעילותה. החברה מבצעת הגנות פיננסיות וכן מתקשרת בהסכמי מסגרת לצורך הבטחת מחירים והגנה מפני עליות מחירים.

#### 69.3. גורמי הסיכון ברמת הקבוצה

##### 69.3.1. סינרגיה פנימית בתוך הקבוצה, תכנון ותעדוף אסטרטגי

לאור העובדה שהקבוצה מורכבת ממספר רב של חברות שכל אחת מהן מהווה מרכז רווח עצמאי ומנוהלת באופן עצמאי, ייתכנו ניגודי אינטרסים בין החברות בקבוצה העלולים לגרום לאי מימוש הפוטנציאל העסקי ולאי עמידה ביעדי הצמיחה של הקבוצה בכללותה. כמענה לסיכון, החברה מקפידה על מנגנון לשיתופי פעולה פנימיים.

פער הזמנים הגדול בין מועד תמחור עלויות ההקמה והתפעול של פרויקט BOT לבין מועד ההקמה והתפעול של הפרויקט בפועל, עלול לחשוף את החברה להפסדים בעקבות תמחור לא נכון של הפרויקט העלול לנבוע מקושי לחזות את תנודתיות מחירי חומרי הגלם בעולם, שינויים בשערי החליפין, הצמדות ואחוזי ריבית עתידיים וכן לוח זמנים קצר להגשת ההצעה. המענה לסיכון זה הינו באמצעות מספר פעולות בהן נוקטת החברה, בין היתר: ביצוע פרויקטים משולבים עם חברות בעלות ידע מתאים בתחום המכרז הספציפי; ריכוז וניהול כל התהליך על ידי הגוף היזמי; הקמת צוותי משימה ייעודיים וכן בחירה מושכלת של כניסה לפרויקטים בהם מנגנוני התמורה מאפשרים תמחור מבוסס מדדי התייקרות רלוונטיים לעבודות המבוצעות בפרויקט.

69.3.3. עתודה ניהולית וגיוס ושימור כח אדם

פגיעה ביכולות הניהול המרכזיות של הקבוצה בשל היותה עתירת משאבים ניהוליים ומקצועיים בתחומים שונים. המענה לסיכון זה הינו באמצעות מספר פעולות בהן נוקטת החברה, בין היתר: הקבוצה מגייסת עובדים במקצועות נדרשים ומשמרת עובדים קיימים בשיטות תגמול ובתמריצים מגוונים. כמו כן, הקבוצה מיישמת תכנית לבניית העתודה הניהולית והמקצועית בקבוצה בכדי לבנות דור חדש של מנהלים ועובדים מקצועיים ומנוסים בתחומם.

69.3.4. בקרת פרויקטים

הקבוצה מנהלת מספר רב של פרויקטים בהיקפים כספיים נכבדים וחשופה לסיכון של אי עמידה ביעדי ביצוע ולוחות זמנים ביחס לפרויקטים. רוב הפרויקטים אשר הקבוצה מנהלת הינם פרויקטים ארוכי טווח בהם יש לתזמן מספר רב של גורמי ביצוע, אשר חלקם שלא בשליטת החברה. לעמידה בלוחות זמנים שנקבעו בהזמנות יש חשיבות רבה, כאשר בחלק מהמקרים נקבעים קנסות על איחורים. בשל כך, הקבוצה מבצעת בקרה שוטפת בהתאם לתקצוב ולוחות זמנים ומפיקה דוחות הנהלה תקופתיים לפרויקטים וזאת על מנת שלא יגרמו עלויות גבוהות מהמתוכנן, עיכובים בביצוע משימות ואי השגת יעדי הקבוצה.

69.3.5. תכנון ותמחור מכרזים

תמחור מכרז נעשה במרווחי רווח נמוכים. על כן, התמחור מצריך רמת דיוק גבוהה, כיוון שטעות קלה בתמחור עלולה לגרום לכך שהפרויקט לא יהיה רווחי לחברה. תמחור שגוי עלול לנבוע מטעות אנוש – העלולה להתרחש עקב חוסר תשומת לב לפרט טכני בעל השפעה מהותית במכרז או עקב לוח זמנים קצר להגשת ההצעה וכן כתוצאה ממחסור בכוח אדם. המענה לסיכון זה הינו באמצעות מספר פעולות בהן נוקטת החברה, בין היתר: ביצוע סקר פערים בעת קבלת מכרז והצגתו להנהלה; נוהל אישור עסקאות בוועדה מיוחדת בהתאם לשווי הפרויקט ופיתוח כלי תמחור מקצועיים ומתודולוגיים עבור תמחור מכרזים.

#### 69.3.6. התרחבות גלובלית

התרחבות החברה למדינות זרות ללא הידע והכישורים הנדרשים לכך עלולה לפגוע במוניטין החברה ולמנוע ממנה לעמוד ביעדיה האסטרטגיים, במידה ויתרחש כשל בביצוע בדיקות נאותות לפני מיזוג ורכישת חברה זרה, בזיהוי נכון של הזדמנויות ובמינוי צוות ניהולי מתאים.

#### 69.3.7. קריסת מערכות מידע והמשכיות עסקית

מערכות המידע של החברה וכן של חלק מחברות הקבוצה, מרושתות ברחבי ישראל באמצעות קווי תקשורת. מערכות התקשורת מגובות באמצעים מקובלים המצויים היום בשוק. בארגון קיימת תוכנית להתאוששות מאסון (DRP), כחלק מהתוכנית קיימים נהלים ומדיניות הנוגעים לתכנון ושחזור התשתית הטכנולוגית הנחוצה לארגון לאחר מקרה אסון. לעסקי הקבוצה תלות בינונית במערכות אלו. פגיעה בזדון באמצעות תקיפת סייבר או תקלה בקנה מידה רחב עלולים להיות בעלי השפעה לרעה על עסקי החברה ותוצאותיה.

#### 69.3.8. אבטחת מידע וסיכונים סייבר

על מנת למנוע פגיעה באבטחת מידע, הקבוצה מקיימת נהלים ומנגנונים לאבטחת מידע בצורה אפקטיבית מיטבית ועלפי דרישות החוק ומגנה על מאגרי המידע המוגדרים כרגישים לקבוצה מפני התקפות סייבר וזאת על מנת שהמידע לא יזלוג לגורמים מחוץ לקבוצה, יינזק או יאבד. למיטב ידיעת החברה, לא התרחשו מתקפות סייבר בחברה. מערכות המידע של הקבוצה משמשות את עובדי הקבוצה, ולפיכך רמת החשיפה לסיכונים קיברנטיים חיצוניים מוערכת כמוגבלת. בחברה מותקנים מספר מעגלי אבטחה לקבלת נתונים על תקיפות אפשריות ודרכי התגוננות אפשריים המתעדכנים באופן שוטף ממאגרי הנתונים של ספקי אבטחת המידע המובילים בשוק.

החברה מפעילה מספר מנגנוני גיבוי למקרה של תקיפה או אובדן מידע ומבטחת בביטוח סייבר. כמו כן החברה מבצעת סקרי סיכונים ובדיקות חדירה קבועות לצמצום הפגיעה בתשתיות החברה. בנוסף, כל המבואות לתשתית המחשוב של הקבוצה מבוקרות באופן קבוע על ידי מערך אבטחת המידע של הקבוצה.

#### 69.3.9. מניעת שוחד ושחיתות

על מנת להימנע מעבירות על חוקי שוחד במדינות זרות, הן על ידי הקבוצה והן על ידי גורמים שלישיים המועסקים על ידי הקבוצה, אימצה הקבוצה תוכנית ציות. התוכנית קובעת את הכללים אשר על פיהם עובדי הקבוצה מחויבים לפעול, ומטרתה לוודא כי הקבוצה עומדת בדרישות החוקים אשר אוסרים מתן שוחד. כמו כן, תוכנית הציות קובעת את הדרכים בהן הקבוצה תפקח על יישומה, ואת הפעולות אותן תבצע הקבוצה על מנת להכיר את הגורמים השלישיים אותם מעסיקה הקבוצה, תוך ווידוא כי פועלם של גורמים שלישיים אלו הינו תקין.

**להלן טבלה מרכזת של גורמי הסיכון בקבוצה על-פי סדר מהותיות יורד:**

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה			גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
		+	<b><u>גורמי סיכון מקרו-כלכליים:</u></b>
			סיכונים משקיים
	+		סיכוני ריבית
	+		שינויי חקיקה ורגולציה
	+		שינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה
+			מחירי ניירות ערך בישראל ובעולם
			<b><u>גורמי סיכון ענפיים:</u></b>
		+	בטיחות וגהות בעבודה
	+		מחירי נדל"ן
	+		סיכוני אשראי
	+		תנודות במחירי חומרי גלם
			<b><u>גורמי סיכון של הקבוצה:</u></b>
		+	סינרגיה פנימית בתוך הקבוצה, תכנון ותעדוף
			אסטרטגי
	+		תמחור BOT
	+		עתודה ניהולית וגיוס ושימור כ"א
	+		בקרת פרויקטים
	+		תכנון ותמחור מכרזים
	+		התרחבות גלובלית
	+		קריסת מערכות מידע והמשכיות עסקית
	+		אבטחת מידע וסיכוני סייבר
	+		מניעת שוחד ושחיתות



## הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המאוחדות שלה ("הקבוצה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ("תקופת הדוח")

### 1. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל ובחו"ל בחמישה מגזרים עיקריים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל; מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל; מגזר שירות ואחזקה; מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום; ומגזר זכיינות. פעילות הקבוצה מבוצעת באמצעות החברה והחברות המוחזקות על ידיה. לפרטים ראה סעיף 2 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2018. למידע בדבר הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה ראה פרק 2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

### 2. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (אלפי ש"ח):

שינוי ב-%	31.12.2017		31.12.2018		
	%	סכום	%	סכום	
10.7	65.9	3,183,401	68.4	3,525,042	נכסים שוטפים
(1.1)	34.1	1,650,266	31.6	1,631,954	נכסים לא שוטפים
5.6	53.0	2,560,356	52.5	2,704,887	התחייבויות שוטפות
10.3	26.8	1,295,076	27.7	1,428,607	התחייבויות לא שוטפות
4.6	20.2	978,235	19.8	1,023,502	הון
6.7	100.0	4,833,667	100.0	5,156,996	סך מאזן

נכסי הקבוצה במאזן המאוחד למועד הדוח הסתכמו לסך של כ-5,157 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-4,834 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2017, גידול של כ-7%.

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם בכ-820 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-623 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2017. היחס השוטף ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 1.31 לעומת היחס בסוף שנת 2017 שהיה 1.24.

לפרטים בדבר היקף אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, הלוואות למימון נדל"ן בייזום ואיגרות חוב ראה באורים: 19, 20, 23 ו-24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018 (להלן - הדוחות הכספיים המאוחדים).



### 3. הון

ההון לתאריך המאזן הינו בסך של 1,024 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-978 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017. הגידול בהון לתאריך המאזן נובע בעיקר מהרווח הנקי לשנה בסך של כ-182 מיליוני ש"ח בניכוי דיבידנדים לבעלי מניות החברה בסך של כ-73 מיליוני ש"ח, דיבידנדים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-22 מיליוני ש"ח, רכישת מניות אוצר בסך של כ-42 מיליוני ש"ח ושינויים בעקבות יישום לראשונה של IFRS 9 בסך של כ-5 מיליוני ש"ח. לפירוט נוסף ראו דוחות מאוחדים על השינויים בהון בדוחות הכספיים המאוחדים.

### 4. תוצאות הפעולות

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

רבעון 10-12/17	רבעון 1-3/18	רבעון 4-6/18	רבעון 7-9/18	רבעון 10-12/18	
1,639,167	1,540,763	1,505,744	1,447,717	1,564,072	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(1,541,505)	(1,419,725)	(1,379,166)	(1,330,431)	(1,435,195)	עלות העבודות והשירותים
<b>97,662</b>	<b>121,038</b>	<b>126,578</b>	<b>117,286</b>	<b>128,877</b>	<b>רווח גולמי</b>
(51,463)	(52,854)	(49,480)	(52,578)	(50,087)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,266)	(4,093)	(3,873)	(4,921)	(7,634)	הוצאות מכירה ושיווק
					חלק החברה ברווחי (הפסדי) ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
15,923 (*)	7,786	964	(288)	5,140	
7,764	512	(6,513)	6,033	(18,420)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
65,620	72,389	67,676	65,532	57,876	רווח תפעולי (EBIT)
<b>85,857</b>	<b>91,506</b>	<b>86,977</b>	<b>86,252</b>	<b>79,629</b>	<b>EBITDA</b>
(8,105)	(12,901)	3,865	(5,415)	(7,530)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<b>57,515</b>	<b>59,488</b>	<b>71,541</b>	<b>60,117</b>	<b>50,346</b>	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
(9,412)	(16,120)	(21,959)	(12,066)	(9,704)	מסים על ההכנסה
<b>48,103</b>	<b>43,368</b>	<b>49,582</b>	<b>48,051</b>	<b>40,642</b>	<b>רווח נקי</b>
					מיוחס ל:
42,251	36,852	45,810	43,434	35,342	בעלי המניות של החברה
5,852	6,516	3,772	4,617	5,300	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>48,103</b>	<b>43,368</b>	<b>49,582</b>	<b>48,051</b>	<b>40,642</b>	

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

#### 5. הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים

הכנסות הקבוצה בשנת 2018 הסתכמו בסך של כ-6,058 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-6,060 מיליוני ש"ח אשתקד, ללא שינוי מהותי. לפירוט בדבר הכנסות הקבוצה בפילוח לפי מגזרי פעילות, ראה סעיף 13 להלן.

ההכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים אינן כוללות הכנסות נוספות של כ-424 מיליוני ש"ח (אשתקד כ-569 מיליוני ש"ח) המשקפות את חלק החברה בהכנסות של ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

#### 6. רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-494 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-452 מיליוני ש"ח אשתקד.

#### 7. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-205 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-197.5 מיליוני ש"ח אשתקד, גידול בשיעור של כ-3.8%. השינוי נובע בעיקר מחברות שאוחדו לראשונה שלא נכללו באופן מלא בתקופה המקבילה אשתקד.

#### 8. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-20.5 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-15.4 מיליוני ש"ח אשתקד, גידול בשיעור של כ-33.2%. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מעליה בעלויות שיווק בגין פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים, בחברה מאוחדת, בתקופת הדוח.

#### 9. חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו, בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-13.6 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-30.6 מיליוני ש"ח אשתקד.

הקיטון ברווחי הישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נבע, בין היתר, מרישום רווח בגין התקדמות במספר פרויקטים בתקופה המקבילה אשתקד בעיקר במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובמגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום.

#### 10. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

הוצאות אחרות, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-18.4 מיליוני ש"ח לעומת הכנסות אחרות, נטו בסך של כ-7.3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההוצאות האחרות בתקופת הדוח נובעות בעיקרן כתוצאה מהפסד שנוצר ממכירת מפעל ליצור לוחות חשמל בחברה מאוחדת בסך של כ-7.5 מיליוני ש"ח, עלויות עסקה לרכישת חברות בארה"ב בסך של כ-7.2 מיליוני ש"ח, שיעורן השקעה בחברה כלולה בסך של כ-6.3 מיליוני ש"ח ורישום הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין לזמן ארוך בסך של 5 מיליוני ש"ח, בניכוי רווח הון ממימוש רכוש קבוע בסך של כ-8.1 מיליוני ש"ח (אשר מרביתו נוצר כתוצאה ממכירת קרקעות בקדימה ובבאר שבע). אשתקד נכלל רווח בסך של כ-10.4 מיליוני ש"ח ממכירת מלוא החזקות החברה בתאגיד המשמש כזכיון בפרויקט היכל המשפט בתל-אביב.

#### 11. הוצאות מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-22 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של כ-38.3 מיליוני ש"ח אשתקד. השינוי נובע בעיקר מהכנסות הפרשי שער שנרשמו בתקופת הדוח כתוצאה מהתחזקות הדולר לעומת הוצאות הפרשי שער שנרשמו בתקופה המקבילה אשתקד כתוצאה מהחלשות הדולר וכן מגידול בהכנסות מימון בגין הלוואות שניתנו לישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח.

#### 12. רווח נקי

הרווח הנקי של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-181.6 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-180 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 13. דיווח בדבר מגזרים עסקיים

1. הכנסות: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
3,415,822	4,052,631	3,791,418
185,518	300,427	375,525
1,473,602	1,644,233	1,702,000
33,539	246,219	398,389
15,361	47,858	80,708
(28,895)	(231,337)	(289,744)
<b>5,094,947</b>	<b>6,060,031</b>	<b>6,058,296</b>

פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

שירות ואחזקה

פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

זכיינות

התאמות למאוחד

סה"כ

#### א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-3,791 מיליוני ש"ח (כ-58% מההכנסות) לעומת סך של כ-4,053 מיליוני ש"ח (כ-63% מההכנסות) אשתקד, ירידה בשיעור של כ-6% הנובעת בעיקר מסיומים של מספר פרויקטים עיקריים בתקופת הדוח, אשר בגינם נרשם מחזור הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד.

#### ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-376 מיליוני ש"ח (כ-6% מההכנסות) לעומת סך של כ-300 מיליוני ש"ח (כ-5% מההכנסות) אשתקד, גידול בשיעור של כ-25% הנובע מגידול בפעילות הקבוצה באירופה.

#### ג. שירות ואחזקה

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-1,702 מיליוני ש"ח (כ-28% מההכנסות) לעומת כ-1,644 מיליוני ש"ח (כ-27% מההכנסות) אשתקד, גידול בשיעור של כ-4% הנובע בעיקר מהכנסות חברות שאוחדו לראשונה שלא נכללו באופן מלא בתקופה המקבילה אשתקד.

#### ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-398 מיליוני ש"ח (כ-7% מההכנסות) לעומת כ-246 מיליוני ש"ח (כ-4% מההכנסות) אשתקד, גידול בשיעור של כ-62% הנובע בעיקר מגידול ניכר בהיקפי הפרויקטים שמבצעת הקבוצה בתחום יזמות נדל"ן למגורים, בהתאם לקצב ההתקדמות.

#### ה. זכיינות

מחזור ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-81 מיליוני ש"ח (כ-1% מסך ההכנסות), לעומת סך של כ-48 מיליוני ש"ח (כ-1% מסך ההכנסות) אשתקד. הגידול בהכנסות נבע מגידול בהכנסות בפרויקט לייזום, הקמה ותפעול קמפוס אלקטרה באוניברסיטת בר אילן.

2. רווח (הפסד) תפעולי מגזרי: (באלפי ש"ח)

EBITDA			רווח (הפסד) תפעולי (EBIT)			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	2016	2017	2018	
141,294	200,929	160,750	118,514	167,201	127,705	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
6,312	7,224	23,476	4,938	5,467	21,288	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
153,108	181,508	203,520	132,691	151,685	170,819	שירות ואחזקה
25,773	14,935	26,769	25,598	14,919	26,726	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
(* 43,315)	(* 3,456)	3,053	(* 32,281)	(* (2,654)	(6,887)	זכיינות
<b>369,802</b>	<b>408,052</b>	<b>417,568</b>	<b>314,022</b>	<b>336,618</b>	<b>339,651</b>	
(48,282)	(56,538)	(73,204)	(49,648)	(59,571)	(76,178)	הוצאות לא מיוחסות והתאמות למאוחד
<b>321,520</b>	<b>351,514</b>	<b>344,364</b>	<b>264,374</b>	<b>277,047</b>	<b>263,473</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2"ל לדוחות הכספיים המאוחדים.

א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-128 מיליוני ש"ח (כ-38% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת סך של כ-167 מיליוני ש"ח (כ-50% מהרווח התפעולי מגזרי) אשתקד. הירידה ברווח נובעת בעיקר מסיימם של מספר פרויקטים עיקריים בתקופת הדוח, אשר בגינם נרשם רווח בתקופה המקבילה אשתקד.

ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-21 מיליוני ש"ח (כ-6% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת סך של כ-5 מיליוני ש"ח (כ-2% מהרווח התפעולי מגזרי) אשתקד. עיקר הגידול נובע מעלייה ברווחי חברות הקבוצה הפועלות באירופה.

ג. שירות ואחזקה

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-171 מיליוני ש"ח (כ-50% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת סך של כ-152 מיליוני ש"ח (כ-45% מהרווח התפעולי מגזרי) אשתקד, גידול בשיעור של כ-13%, הנובע, בין היתר, מרווחי חברות שאוחדו לראשונה שלא נכללו באופן מלא בתקופה המקבילה אשתקד.

ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-27 מיליוני ש"ח (כ-8% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של כ-15 מיליוני ש"ח (כ-4% מהרווח התפעולי מגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בשיעור של כ-79% הנובע מעליה ניכרת בהיקפי הפרויקטים שמבצעת הקבוצה בתחום יזמות נדל"ן למגורים וכן מרווח שנוצר ממכירת קרקעות בקדימה ובבאר שבע בחברות מאוחדות בתקופת הדוח, בניכוי שיערוך השקעה בחברה כלולה ורישום הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין בתקופת הדוח.

ה. זכיינות

ההפסד התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-7 מיליוני ש"ח לעומת הפסד תפעולי בסך של כ-3 מיליוני ש"ח אשתקד. עיקר ההפסד בתקופת הדוח נובע מעלויות הגשת מכרזים.

## 14. צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם בסך של כ-11,729 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-10,349 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2017. הצבר ליום 31 בדצמבר 2018 כולל את חלקה של הקבוצה בחברות כלולות ובשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-841 מיליוני ש"ח (ב-31 לדצמבר 2017 - 1,004 מיליוני ש"ח).

2017				2018				חלוקת צבר העבודות לפי מגזרי פעילות
מגזר פרויקטים למבנים	מגזר פרויקטים למבנים	מגזר פרויקטים למבנים	מגזר פרויקטים למבנים	מגזר פרויקטים למבנים	מגזר פרויקטים למבנים	מגזר פרויקטים למבנים	מגזר פרויקטים למבנים	
ותשתיות בישראל	ותשתיות בישראל	ותשתיות בישראל	ותשתיות בישראל	ותשתיות בישראל	ותשתיות בישראל	ותשתיות בישראל	ותשתיות בישראל	
מגזר שירות ואחזקה	מגזר שירות ואחזקה	מגזר שירות ואחזקה	מגזר שירות ואחזקה	מגזר שירות ואחזקה	מגזר שירות ואחזקה	מגזר שירות ואחזקה	מגזר שירות ואחזקה	
סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ
9,345	2,220	610	6,515	10,888	2,965	647	7,276	ללא חברות כלולות
1,004	644	47	313	841	610	49	182	בגין חברות כלולות
<b>10,349</b>	<b>2,864</b>	<b>657</b>	<b>6,828</b>	<b>11,729</b>	<b>3,575</b>	<b>696</b>	<b>7,458</b>	סה"כ
								פריסת צבר ללא חלקה של החברה בחברות כלולות
				4,964	1,514	370	3,080	לביצוע בשנת 2019
				5,924	1,451	277	4,196	לביצוע משנת 2020 ואילך
				<b>10,888</b>	<b>2,965</b>	<b>647</b>	<b>7,276</b>	סה"כ

(\*) צבר העבודות במגזר זה, מורכב בעיקר מחוזי התקשרות הנערכים, בדרך כלל, כהסכמי שירות לתקופות מתחדשות, אשר ללקוח הזכות לסיימם בכל שלב. כמו כן, הצבר כולל צבר לתפעול פרויקט BOT ולתפעול מכונים לטיהור שפכים לתקופות ארוכות בסך של כ-1,402 מיליוני ש"ח, שמתוכו סך של כ-104 מיליוני ש"ח יבוצעו במשך 12 חודשים ממועד המאזן.

(\*\*) בתקופת הדוח, התקבלה הודעת זכייה בפרויקט הקמת תחנת אגירה שאובה במנרה בהיקף של כ-1,100 מיליוני ש"ח. פרויקט זה אינו נכלל ביתרת הצבר - בהמתנה לסגירה פיננסית של מזמין העבודה. לפירוט נוסף ראה באור 28ב' (6) לדוחות הכספיים המאוחדים.

(\*\*\*) לאחר תאריך המאזן, חתמה הקבוצה על הסכם להקמת קמפוס משרדים לחברת אמדוקס ישראל ברעננה בתמורה צפויה של כ-330 מיליוני ש"ח וכן קיבלה הודעה כי אושרה זכייתה במכרז לביצוע עבודות במסגרת פרויקט שדרוג והרחבת השפד"ן בתמורה צפויה בסך של כ-605 מיליוני ש"ח. פרויקטים אלה לא נכללו ביתרת הצבר. לפירוט נוסף ראה באור 40א' ו-40ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

כמו כן, לאחר תאריך המאזן, הושלמו עסקאות לרכישת החברות Gilston Electrical Contracting ו-Hellman Electric Corp. יתרת הצבר ליום 31 בדצמבר 2018 אינה כוללת את יתרת הצבר של חברות אלו בסך של כ-900 מיליוני ש"ח. לפירוט נוסף ראה באור 28ב' (7) לדוחות הכספיים המאוחדים.

## 15. נזילות ומקורות מימון

אמצעייה הנזילים של הקבוצה (מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים) ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכמו לסך של כ-567 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של כ-634 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017.

השינוי באמצעים הנזילים של הקבוצה בשנת 2018 נבע, בין היתר, ממזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-18 מיליוני ש"ח (לרבות כ-117 מיליוני ש"ח בגין רכישה והשקעה בקרקעות) בהשוואה למזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ-258 מיליוני ש"ח (לרבות מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-82 מיליוני ש"ח בגין רכישה והשקעה בקרקעות) בתקופה המקבילה אשתקד.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2018 הסתכמו לסך של כ-36 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של כ-317 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים בעיקר השקעה בנכסים קבועים ובלתי מוחשיים בסך של כ-105 מיליוני ש"ח, השקעה בחברות מוחזקות נטו בסך של כ-6 מיליוני ש"ח והשקעה בחברה מאוחדת שאוחדה לראשונה בסך של כ-8 מיליוני ש"ח בניכוי תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים, נטו בסך של כ-38 מיליוני ש"ח, תמורה ממימוש רכוש קבוע בסך של כ-20 מיליוני ש"ח, קיטון בהשקעות, מזומן מוגבל ופקדון בנאמנות, נטו, בסך של כ-18 מיליוני ש"ח וגביית הכנסות לקבל בגין תזרים תקופת ביניים בהתייחס לחברה שנרכשה אשתקד בסך של כ-11 מיליוני ש"ח.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנת 2018 הסתכמו בסך של כ-29 מיליוני ש"ח בהשוואה למזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-31 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים בעיקר הנפקת אגרות חוב, נטו בסך של כ-217 מיליוני ש"ח, קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-37 מיליוני ש"ח וגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים ולמימון נדל"ן בייזום נטו של כ-63 מיליוני ש"ח, בניכוי תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה ולבעלי זכויות שאין מקנות שליטה בסך של כ-103 מיליוני ש"ח, רכישת מניות אוצר בסך של כ-42 מיליוני ש"ח, פרעון איגרות חוב בסך של כ-125 מיליוני ש"ח, ופרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך בסך של כ-18 מיליוני ש"ח.

## 16. 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.

## 17. אירועים לאחר תאריך הדוח

- א. ראה באור 40 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.
- ב. בתקופה שממועד תאריך המאזן (31 בדצמבר 2018) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (27 במרס 2019), חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת הקבוצה.

### להלן פרטים על השינוי כאמור (מ-31.12.18 עד 25.3.19)

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	(3.34)
אירו אירופי	(4.42)
רובל רוסי	4.12
ניירה ניגרית	(3.68)
זלוטי פולני	(4.37)

הואיל וחלק מהותי מהכנסות הקבוצה הין במטבע זר, הקבוצה מעריכה כי השינויים בשערי החליפין כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, צפויים להשפיע על תוצאות הקבוצה ועל המאזן שלה (ובכלל זה גם על ההון העצמי). יחד עם זאת, ההשפעה של שערי החליפין על התוצאות העסקיות של הרבעון הראשון של שנת 2019 תקבע בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (31 במרס 2019).

## 18. תכניות רכישה עצמית

- א. ביום 19 באוגוסט 2018, אישר דירקטוריון החברה לעדכן את התכנית לרכישה עצמית של מניות רגילות של החברה, על ידי הגדלת היקף המניות בתכנית הרכישה העצמית בהיקף של 50 מיליוני ש"ח נוספים, כך שהחברה תהא רשאית לבצע רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליוני ש"ח (חלף 50 מיליוני ש"ח).
- לפרטים נוספים אודות תכנית רכישה עצמית של החברה ובדבר רכישה עצמית של מניות החברה בתקופת הדוח ראה באור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים, דוחות מאוחדים על השינויים בהון בדוחות הכספיים המאוחדים וכן דיווחים מידיים שפרסמה החברה ביום 14 במרס 2011 (אסמכתא מס' 078342-01-2011) וביום 19 באוגוסט 2018 (אסמכתא מס' 076993-01-2018).
- ב. ביום 19 במרס 2015 אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של איגרות חוב שהנפיקה החברה בסכום של עד 100 מיליוני ש"ח, חלף התכנית הקודמת מיום 22 באוגוסט 2011. לפרטים נוספים ראו באור 24'ח' לדוחות הכספיים המאוחדים ודיווח מידי שפרסמה החברה ביום 19 במרס 2015 (אסמכתא מס' 055612-01-2015).

## 19. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה נקבע לדירקטור אחד. קביעה זו נעשתה בהתחשב בגודל החברה, גודל הדירקטוריון, תחומי פעילות החברה ומורכבותם.

נכון לתאריך המאזן, חברי הדירקטוריון של החברה שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: אהוד רצאבי, אירית שטרן ואריאל אבן. לפרטים אודות חברי הדירקטוריון הנ"ל, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 בפרטים נוספים על התאגיד.

לאחר תאריך המאזן מונתה גב' מיכל גור כדירקטורית חיצונית נוספת (שלישית) בחברה, אשר הדירקטוריון רואה גם בה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, וכן מונה מר אברהם ישראלי כדירקטור נוסף בחברה.

## 20. 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 ("חוק החברות").

## 21. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

### פרטי המבקר הפנימי

1. המבקר הפנימי הראשי בתאגיד הינו מר הלל לביא והוא מכהן בתפקידו מתאריך 01.04.1994.
2. המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
3. המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
4. נכון למועד הדוח, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה. למיטב ידיעת החברה, בשנת 2016 הוענקו למבקר הפנימי 39,418 אופציות בחברה האם, אלקו בע"מ. להערכת דירקטוריון החברה, אין בהחזקת ניירות הערך כאמור כדי להשפיע על טיב עבודתו של המבקר הפנימי.
5. המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה האם - אלקו בע"מ. יחד עם זאת, להערכת הדירקטוריון אין בהעסקה כאמור ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.
6. המבקר הפנימי אינו עובד של החברה.
7. המבקר הפנימי הינו עובד שכיר של החברה האם - אלקו בע"מ ומכהן כמבקר פנימי של חברת אלקו בע"מ ושל חברות הבת שלה בקבוצה ובכלל זה בחברה ובחברות הבת שלה.

### דרך המינוי

מר הלל לביא מונה לכהן כמבקר פנימי של החברה על פי המלצת ועדת הביקורת מתאריך 21.2.1994 והחלטת דירקטוריון החברה מתאריך 3.3.1994. המינוי אושר על רקע תפקידו כמבקר פנימי של קבוצת אלקו וכן, על רקע השכלתו, כישוריו וניסיונו רב השנים.

### זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

### תכנית העבודה

1. תכנית העבודה הינה תכנית תלת שנתית. תכנית העבודה של הביקורת הפנימית של החברה וחברות הבת נקבעת, בין היתר, על פי שיקולים כדלקמן: כיסוי תחומי פעילות עיקריים של החברה, מוקדי סיכון וחשיפות הידועים למבקר ולהנהלה, פוטנציאל לחיסכון ויעילות, מחזוריות וביצוע ביקורות חוזרות כמעקב אחר תיקון ליקויים ויישום המלצות. תכנית העבודה של הביקורת כוללת גם את התאגידים שלחברה יש בהם החזקות מהותיות.
2. תכנית העבודה של הביקורת מוגשת לעיון ואישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
3. למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות מתכנית העבודה בהתאם לצורך.
4. במהלך תקופת הדיווח, במסגרת בדיקת האכיפה הפנימית, נבחנו בין השאר קיומן ואופן אישורן של עסקאות מהותיות/צדדים קשורים ובעלי עניין בעיקר בגין השנים 2017-2018.

### ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

תכנית הביקורת מתייחסת גם לתאגידים מהותיים המוחזקים על ידי החברה לרבות בחו"ל; הביקורת מתבצעת על ידי המבקר הפנימי וצוות הגורמים הכפופים לו מקצועית והמונחים על ידיו.

### היקף העסקה

1. להלן הערכת היקף הביקורת השנתית שהתבצעה על ידי המבקר הפנימי הראשי וצוות הגורמים מקצועיים הכפופים לו והמונחים על ידיו:

הערכת היקף העבודה בשעות			
	בתאגידים מוחזקים של החברה	בחברה	
סה"כ			
2,035	1,245	790	בגין פעילות בישראל
75	75	-	בגין פעילות בחו"ל
2,110	1,320	790	סה"כ

2. היקף העבודה נקבע בהתאם לצרכי תכנית הביקורת ובהתאם להמלצת המבקר הפנימי.
3. תכנית העבודה של הביקורת הינה תכנית תלת שנתית והיקף שעות הביקורת השנתיות בפועל משתנה משנה לשנה במטרה לענות על צרכי הביקורת.

### עריכת הביקורת

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

### גישה למידע

למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למסמכים ומידע שבבעלות החברה ובתאגידים שבשליטתה, בין היתר על ידי ביקורים בנכסי החברה בהתאם לצורך, לרבות קבלת מידע ממערכות המידע ונתונים כספיים, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

### דוח המבקר הפנימי

1. המבקר הפנימי מגיש דוחות בכתב על ממצאיו באופן שוטף, מעת לעת ובהתאם לנושאי הביקורת המתבצעים במהלך השנה. דוחות הביקורת מוגשים בין השאר ליו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת הביקורת, חברי ועדת הביקורת ומנכ"ל החברה ובהתאם לכך מתקיימים דיונים בדבר ממצאיו באורגנים המתאימים.
2. במהלך שנת 2018 התקיימו 4 ישיבות של ועדת הביקורת בהן נדונו ממצאי המבקר הפנימי בתאריכים הבאים: 25.4.2018, 19.6.2018, 3.9.2018, 25.12.2018 בקשר עם דוחות ביקורת שהוגשו בשנת הדוח.

### הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

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

### תגמול

1. המבקר הפנימי הינו עובד שכיר של אלקו בע"מ ושירותיו מועמדים לחברה במסגרת הסכם הניהול בין החברה לבין אלקו בע"מ. כאמור לעיל, כחלק מתנאי העסקתו, קיבל המבקר הפנימי אופציות של אלקו בע"מ.
2. להערכת הדירקטוריון, תגמול המבקר הפנימי אינו מהווה גורם משפיע על שיקול דעתו המקצועי.

## 22. תרומות

### א. מעורבות חברתית ותרומה לקהילה:

אנו בקבוצת אלקטרה מאמינים בשיתוף פעולה בין עסקים וקהילה, ופועלים לפתח ולבסס קשרים ארוכי טווח בקהילה בה אנו חיים ועובדים. אנו פועלים בקהילה הן על ידי תרומת משאבים כספיים והן במעורבות אישית של עובדינו. בשנת 2018 התנדבו מטעם הקבוצה כ-3,000 עובדים. במהלך השנה מוזמנים כל עובדי קבוצת אלקטרה להשתתף בפעילויות, להוביל שיתופי פעולה ולקחת חלק בפיתוח מהלך המעורבות החברתית. קבוצת אלקטרה חרטה על דגלה לפעול לקידום אוכלוסיות אנשים עם מוגבלויות באמצעות פעילות גופנית. באמצעות עמותת ציונות 2000, המלווה את הקבוצה, חברנו למספר שותפים קהילתיים הפועלים למען אוכלוסיות עם מוגבלויות, בין היתר: עמותת למשחקים מיוחדים, שישי שמח, לב ח"ש, מרכז הבוגרים של איל"ן ת"א וסושיילאייז. תרומתה של המעורבות החברתית הדדית: לקבוצת אלקטרה בהיבטים של חיבור לערכיה, חיזוק קשרים עם הקהילה ושותפים עסקיים ושיפור הסביבה החברתית בה היא פועלת, וכן לעובדים החווים תחושת סיפוק ומשמעות, מתן ביטוי לכישורים שונים ותחושת שייכות והזדהות עם הקבוצה.

### ב. קרן מלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל

ביום 30 בדצמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, לתקופה של שלוש שנים, את חלקה של החברה בהקמה ומימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), על בסיס סכום קבוע וכח האדם המועסקים על ידי החברה, בהשוואה ליתר חברות הקבוצה. לפרטים נוספים ראה באור 32ט' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

### ג. תרומות:

בשנת 2018 תרמה הקבוצה בישראל סך של כ-1,020 אלפי ש"ח. התרומות מיועדות למסודות ללא כוונת רווח. להלן דיווח בדבר תרומות לגוף מסוים שהיקפן הינו 50 אלפי ש"ח ומעלה, בשנת הדיווח:

- כולל דחסידי סוכטשוב 160,000 ש"ח.
- ישיבת מתן יעקב 155,000 ש"ח.
- ידידי מרכז רפואי רבין 100,000 ש"ח.
- אור בכל בית 90,000 ש"ח.
- העמותה הישראלית למיגון מפני אש 50,000 ש"ח.



**23. בטיחות**

נושא הבטיחות הינו בעל ערך עליון ומצוי בראש סדר העדיפויות של הקבוצה. כפועל יוצא, מתבצעת בקבוצה פעילות שוטפת גדולה ורחבה על ידי מערך הכולל כיום כ-700 בעלי תפקידים בתחום הבטיחות ומבוצעות השקעות בפעילות בבטיחות מעל ומעבר לנדרש בחוק. בשנת 2018 הושקעו למעלה מ-30 מיליוני ש"ח בפעילות הבטיחות בחברות הקבוצה. הקבוצה ממשיכה להשקיע משאבים רבים בתחום זה. במסגרת יוזמות הקבוצה בתחום הבטיחות, הוחלט על הגברת הבקרה על פעילות ניהול הבטיחות בכל אחת מחברות הקבוצה, באמצעות הקצאת כל המשאבים הדרושים לחברות לקידום נושא חשוב זה. כיוון שמרבית פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעות קבלני משנה, החליטה הקבוצה לקדם את נושא הבטיחות גם בקרב כל מאות קבלני המשנה שלה.

**24. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה** - ראו נספח א' לדוח דירקטוריון זה.

**25. גילוי בדבר רואה החשבון המבקר** - ראו נספח ב' לדוח דירקטוריון זה.

**26. דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'** - ראו דוח כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

**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

27 במרס 2019

**נספח א' - פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד - להלן פרטים אודות סדרות איגרות החוב (אלפי ש"ח)**

סדרה	איגרות חוב - סדרה ג' (7390131)	איגרות חוב - סדרה ד' (7390149)	איגרות חוב - סדרה ה' (7390198)
א. מועד הנפקה	22 באפריל 2007 (למוסדיים). 344,778 ע.ג. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 1 ביוני 2014 על פי תשקיף רישום למסחר ותשקיף מדף מיום 22 במאי 2014.	241,142 ע.ג. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 19 ביוני 2014 על פי דוח הצעת מדף מיום 18 ביוני 2014 על פי תשקיף מדף מיום 22 במאי 2014 (להלן: "תשקיף 2014"). 181,403 ע.ג. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 12 בפברואר 2015 על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בפברואר 2015 מכוח תשקיף 2014. 200,000 ע.ג. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 27 בספטמבר 2016 על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 25 בספטמבר 2016 מכוח תשקיף 2014. 96,000 ע.ג. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 29 באוגוסט 2017 על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 באוגוסט 2017 מכוח תשקיף מדף מיום 30 במאי 2017.	220,000 ע.ג. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 10 בדצמבר 2018 על פי דוח הצעת מדף מיום 6 בדצמבר 2018 וכפי שתוקן ביום 9 בדצמבר 2018 על פי תשקיף מדף מיום 30 במאי 2017.
ב. ע.ג. בעת הנפקה	400,000 (עד למועד הדוח הונפקו 200,000 ע.ג. נוספים)	241,142 (עד למועד הדוח הונפקו 477,403 ע.ג. נוספים)	220,000
ג. ע.ג. ל-31.12.2018	147,762	527,030	220,000
ד. ע.ג. צמוד ל-31.12.2018 בתוספת יתרת פרמיה (הוצ' הנפקה), נטו יתרת ערך נקוב צמוד ל-31.12.2018	179,458 304 179,762	527,030 14,313 541,343	220,000 (3,009) 216,991
ה. סכום ריבית צבורה ל-31.12.2018	1,641	-	452
ו. השווי ההוגן בדוחות 2018	מוצגות על בסיס עלות מופחתת	מוצגות על בסיס עלות מופחתת	מוצגות על בסיס עלות מופחתת
ז. שווי בורסה ל-31.12.2018	190,244	552,538	221,320
ח. סוג ריבית (קבועה או משתנה)	שנתית קבועה, צמודת מדד - בשיעור 4.7% (עד למועד הרישום למסחר שיעור הריבית השנתית היה 5%)	שנתית קבועה - בשיעור 3.75%	שנתית קבועה - בשיעור 3.75%
ט. מועדי תשלום קרן	10 תשלומים שנתיים שווים ביום 22 באפריל של כל אחת מהשנים 2012 עד 2021 (כולל)	11 תשלומים שווים בשיעור של 8.3333% מסכום הקרן כ"א ותשלום אחרון בשיעור של 8.3333% מסכום הקרן, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כ"א מהשנים 2015 עד 2026 (כולל)	8 תשלומים שווים בשיעור של 11.1111% מסכום הקרן כ"א ותשלום אחרון בשיעור של 11.1112% מסכום הקרן, אשר ישולמו ביום 10 בינואר של כ"א מהשנים 2023 עד 2031 (כולל)
י. מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי שנתיים ביום 22 באפריל וביום 22 באוקטובר, של כל אחת מהשנים 2007 ועד ליום 22 באפריל 2021	תשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2014 עד 2026 (כולל)	תשלומים חצי שנתיים ביום 10 ביולי ו-10 בינואר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2031 (כולל)
יא. תנאי הצמדה לקרן ולריבית	מדד המחירים שפורסם בגין מרס 2007	אין	אין
יב. זכות המרה	אין	אין	אין

<sup>1</sup> בשנים 2008 ו-2009, ביצעה החברה רכישה עצמית של 126,626 אלף ש"ח ע.ג. איגרות חוב (סדרה ג'). איגרות החוב אשר נרכשו על ידי החברה בוטלו עם רכישתן, והן נמחקו מהמסחר ברצף המוסדיים ולא תונפקנה מחדש על ידי החברה.

**נספח א' - (המשך)**

סדרה	איגרות חוב - סדרה ג' (7390131)	איגרות חוב - סדרה ד' (7390149)	איגרות חוב - סדרה ה' (7390198)
יג. זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי החזקות הציבור בהן פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות החוב, החברה תקבע מועד פדיון של אגרות החוב. החברה תהא רשאית לבצע, לפי שיקול דעת הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ג'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר התנאים הקבועים בסעיף 11 לתנאים מעבר לדף שבשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג').	במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות החוב, החברה לא תבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב. החברה תהא רשאית לבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר התנאים הקבועים בסעיף 8.2 לתנאים מעבר לדף שבשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד').	במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות החוב, החברה לא תבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב. החברה תהא רשאית לבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ה'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר התנאים הקבועים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה').
יד. ערבות לתשלום ההתחייבות	אינן מובטחות בשעבוד	אינן מובטחות בשעבוד	אינן מובטחות בשעבוד
טו. פרטים על הנאמן שם הנאמן - שם האחראי בחברת הנאמנות - דרכי התקשרות - כתובת -	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ רו"ח רמי סבטי טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: <a href="mailto:office@mtrust.co.il">office@mtrust.co.il</a> דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ רו"ח רמי סבטי טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: <a href="mailto:office@mtrust.co.il">office@mtrust.co.il</a> דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ רו"ח רמי סבטי טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: <a href="mailto:office@mtrust.co.il">office@mtrust.co.il</a> דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א
טז. דירוג דירוג אחרון (אסמכתא מספר) שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח	A1/stable 16.7.2018 (2018-01-067705) מדרוג Aa3 A1/stable	AA-/stable 3.3.2019 2019-01- (018462) מעלות AA-/Stable AA-/Stable	AA-/Stable 3.3.2019 (2019-01-018462) מעלות AA-/Stable AA-/Stable
יז. דירוגים נוספים	א. ביום 27.8.2017: A1 - יציב ב. ביום 27.4.2017: A1 - יציב ג. ביום 25.9.2016: A1 - יציב ד. ביום 10.11.2015: A1 - יציב ה. ביום 11.2.2015: A1 - יציב ו. ביום 18.6.2014: A1 - יציב ז. ביום 15.6.2014: A1 - יציב ח. ביום 25.4.2013: A1 - יציב ט. ביום 17.3.2013: A1 - יציב י. ביום 26.7.2012: A1 - יציב יא. ביום 14.3.2012: A1 - יציב יב. ביום 16.2.2012: A1 - יציב	א. ביום 21.11.2018: AA- - יציב ב. ביום 27.8.2017: A1 - יציב ג. ביום 27.8.2017: AA- - יציב ד. ביום 27.4.2017: A1 - יציב ה. ביום 28.2.2017: AA- - יציב ו. ביום 25.9.2016: AA- - יציב ז. ביום 29.2.2016: AA- - יציב ח. ביום 10.11.2015: A1 - יציב ט. ביום 3.3.2015: A+ - חיובי י. ביום 11.2.2015: A1 - יציב יא. ביום 18.6.2014: A1 - יציב יב. ביום 15.6.2014: A1 - יציב יג. ביום 29.5.2014: ilA+ - יציב	א. ביום 21.11.2018: AA- - יציב ב. ביום 27.8.2017: A1 - יציב ג. ביום 27.8.2017: AA- - יציב ד. ביום 27.4.2017: A1 - יציב ה. ביום 28.2.2017: AA- - יציב ו. ביום 25.9.2016: AA- - יציב ז. ביום 29.2.2016: AA- - יציב ח. ביום 10.11.2015: A1 - יציב ט. ביום 3.3.2015: A+ - חיובי י. ביום 11.2.2015: A1 - יציב יא. ביום 18.6.2014: A1 - יציב יב. ביום 15.6.2014: A1 - יציב יג. ביום 29.5.2014: ilA+ - יציב
יח. עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי איגרות החוב בתום תקופת הדוח ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP הינו 44%
יט. האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מידי	לא	לא	לא
כ. האם הסדרה מהותית? (מעל 5% מסך התחייבויות החברה)	לא	כן	כן

**נספח ב' - גילוי בדבר רואה החשבון המבקר**

רואה החשבון המבקר של התאגיד הינו: קוסט פורר גבאי את קסירר - Ernst & Young.

שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים של הקבוצה:

שם החברה	שם רואי החשבון	2018				2017			
		שכר טרחה (אלפי ש"ח)		שעות עבודה		שכר טרחה (אלפי ש"ח)		שעות עבודה	
		שירותי בקורת, מס ונלווים לביקורת	שירותים אחרים	שירותי בקורת, מס ונלווים לביקורת	שירותים אחרים	שירותי בקורת, מס ונלווים לביקורת	שירותים אחרים	שירותי בקורת, מס ונלווים לביקורת	שירותים אחרים
החברה וחברות בנות ישראל	Ernst & Young	3,920	2,259	31,689	5,640	3,910	2,956	30,369	8,538
	אחרים	130	-	832	-	130	-	882	-
חברות בנות בעולם	Ernst & Young	726	1,258	5,226	3,522	835	273	4,286	711
	אחרים	33	-	92	-	14	-	88	-

היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון של החברה לשנת 2018 נבחן על-ידי הוועדה לבחינת דוחות כספיים של החברה, אשר קיבלה מהנהלת החברה פירוט לגבי היקף העבודה והתאמתה לצרכיה של החברה. הוועדה המליצה לדירקטוריון החברה לאשר את היקף העבודה ומצאה כי שכר הטרחה הינו סביר ומקובל לאופי החברה והיקף פעילותה, והללו אושרו על-ידי דירקטוריון החברה.

שיעור שכר טרחת רואי החשבון של החברה לשנת 2018 בגין שירותי ביקורת, מס ונלווים לביקורת, ליווי מיסוי בגין הסכמי שומות ושירותים הקשורים עם דוח המס וכדומה היו 71.4% משכר הטרחה של רואי החשבון (שנת 2017 - 78%).

## אלקטרה בע"מ

### דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018

#### תוכן העניינים

#### עמוד

100	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
101	דוח רואה החשבון המבקר
102-103	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
104	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
105	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
106-108	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
109-111	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
112-185	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
186	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות פעילות מוחזקות במישרין

-----

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלקטרה בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2018. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2018.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו, מיום 27 במרס 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
27 במרס 2019

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של אלקטרה בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אלקטרה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-4% וכ-7% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3%, כ-8% וכ-8% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, בהתאמה. כמו כן לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-312,694 אלפי ש"ח וכ-314,108 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בהתאמה, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-20,497 אלפי ש"ח, כ-15,337 אלפי ש"ח וכ-12,479 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, והדוח שלנו מיום 27 במרס 2019 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
27 במרס 2019

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	(** 2018)		
אלפי ש"ח			
<b>נכסים שוטפים</b>			
554,626	531,124	5	מזומנים ושווי מזומנים
206,179	144,340	6	השקעות, מזומן מוגבל ופקדון בנאמנות
817,754	999,073	7	לקוחות
189,684	159,193	8	חייבים ויתרות חובה
839,302	945,972	9א'	הכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה
110,545	110,835	10	מלאי
465,311	518,428	11	מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
-	116,077	12	נכס המוחזק למכירה
<u>3,183,401</u>	<u>3,525,042</u>		
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
(* 576,971	464,050	13	השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
18,449	15,128	14	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
247,566	246,261	15	רכוש קבוע, נטו
632,866	720,845	16	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
91,033	88,576	17	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
65,977	67,011	18	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
17,404	30,083	37	מסים נדחים
<u>1,650,266</u>	<u>1,631,954</u>		
<u><u>4,833,667</u></u>	<u><u>5,156,996</u></u>		

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ל'.

(\*\*) בדבר יישום לראשונה של IFRS9, ראה באור 2כט'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	(** 2018)		
אלפי ש"ח			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
38,766	28,729	19	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
105,874	235,161	20	הלוואות למימון נדל"ן בייזום
128,208	128,915	24	חליות שוטפות של איגרות חוב
1,260,481	1,219,468	21	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
748,620	669,792	22	זכאים ויתרות זכות
278,407	422,822	ב'9	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
<u>2,560,356</u>	<u>2,704,887</u>		
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
162,486	183,329	23	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
717,879	809,181	24	איגרות חוב
233,318	240,397	25	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
39,456	37,838	26	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
141,937	157,862	37	מסים נדחים
<u>1,295,076</u>	<u>1,428,607</u>		
<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>			
		29	
117,533	117,581		הון מניות
314,652	323,168		פרמיה על מניות
(315,512)	(319,021)		קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות, נטו
(26,747)	(68,726)		מניות אוצר
(*) 848,401	931,117		יתרת רווח
<u>938,327</u>	<u>984,119</u>		
<u>39,908</u>	<u>39,383</u>		
<u>978,235</u>	<u>1,023,502</u>		
<u>4,833,667</u>	<u>5,156,996</u>		

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ל.  
 (\*\*) בדבר יישום לראשונה של IFRS9, ראה באור 2כט'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

27 במרס 2019

יחזק ניסים סמנכ"ל כספים	איתמר דויטשר מנכ"ל	מיכאל זלקינד יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-----------------------	----------------------------------	----------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2016	2017	2018		
אלפי ש"ח				
(למעט נתוני רווח נקי למניה)			באור	
5,094,947 (4,736,979)	6,060,031 (5,608,004)	6,058,296 (5,564,517)	34	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים עלות העבודות והשירותים
<b>357,968</b>	<b>452,027</b>	<b>493,779</b>		<b>רווח גולמי</b>
(169,429)	(197,453)	(204,999)	א'35	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,247)	(15,406)	(20,521)	ב'35	הוצאות מכירה ושיווק
(*) 35,503	(*) 30,623	13,602	13	חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
54,579	7,256	(18,388)	ג'35	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(93,594)	(174,980)	(230,306)		
<b>264,374</b>	<b>277,047</b>	<b>263,473</b>		<b>רווח תפעולי</b>
21,979 (50,412)	32,396 (70,693)	39,985 (61,966)	א'36 ב'36	הכנסות מימון הוצאות מימון
(28,433)	(38,297)	(21,981)		הוצאות מימון, נטו
<b>235,941</b>	<b>238,750</b>	<b>241,492</b>	37	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b> מסים על ההכנסה
<b>174,139</b>	<b>180,037</b>	<b>181,643</b>	38	<b>רווח מפעילויות נמשכות</b> הפסד מפעילות שהופסקה, נטו
<b>158,593</b>	<b>180,037</b>	<b>181,643</b>		<b>רווח נקי</b>
150,366 8,227	164,754 15,283	161,438 20,205		רווח נקי מיוחס ל: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>158,593</b>	<b>180,037</b>	<b>181,643</b>		
			39	<u>רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</u> רווח (הפסד) נקי בסיסי למניה: מפעילויות נמשכות מפעילויות מופסקות
46.32 (4.34)	45.80 -	44.70 -		
41.98	45.80	44.70		
				רווח (הפסד) נקי מדולל למניה: מפעילויות נמשכות מפעילויות מופסקות
45.15 (4.33)	40.91 -	44.70 -		
40.82	40.91	44.70		

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ל.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		

<b>158,593</b>	<b>180,037</b>	<b>181,643</b>
----------------	----------------	----------------

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

122	(1,016)	1,885
-----	---------	-------

רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תכניות להטבה מוגדרת, נטו

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים

ספציפיים:

(9,988)	(2,191)	(3,353)
---------	---------	---------

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו

(4,173)	2,442	1,832
---------	-------	-------

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו

(14,039)	(765)	364
----------	-------	-----

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

<b>144,554</b>	<b>179,272</b>	<b>182,007</b>
----------------	----------------	----------------

סה"כ רווח כולל

רווח כולל מיוחס ל:

136,327	164,025	161,833
---------	---------	---------

בעלי מניות החברה

8,227	15,247	20,174
-------	--------	--------

זכויות שאינן מקנות שליטה

<b>144,554</b>	<b>179,272</b>	<b>182,007</b>
----------------	----------------	----------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון המניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח (*)	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין מדידה מחדש של תכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
<b>117,533</b>	<b>314,652</b>	<b>848,401</b>	<b>12,971</b>	<b>312</b>	<b>(442)</b>	<b>(328,353)</b>	<b>(26,747)</b>	<b>938,327</b>	<b>39,908</b>	<b>978,235</b>
-	-	(4,956)	-	-	-	-	-	(4,956)	-	(4,956)
<b>117,533</b>	<b>314,652</b>	<b>843,445</b>	<b>12,971</b>	<b>312</b>	<b>(442)</b>	<b>(328,353)</b>	<b>(26,747)</b>	<b>933,371</b>	<b>39,908</b>	<b>973,279</b>
-	-	161,438	-	-	-	-	-	161,438	20,205	181,643
-	-	-	-	-	1,885	-	-	1,885	-	1,885
-	-	-	-	-	-	(3,322)	-	(3,322)	(31)	(3,353)
-	-	-	-	1,832	-	-	-	1,832	-	1,832
-	-	-	-	1,832	1,885	(3,322)	-	395	(31)	364
-	-	<b>161,438</b>	-	<b>1,832</b>	<b>1,885</b>	<b>(3,322)</b>	-	<b>161,833</b>	<b>20,174</b>	<b>182,007</b>
48	8,516	-	(8,516)	-	-	-	-	48	-	48
-	-	-	-	-	-	-	(41,979)	(41,979)	-	(41,979)
-	-	(704)	-	-	-	-	-	(704)	1,031	327
-	-	-	4,612	-	-	-	-	4,612	-	4,612
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,730)	(21,730)
-	-	(73,062)	-	-	-	-	-	(73,062)	-	(73,062)
<b>117,581</b>	<b>323,168</b>	<b>931,117</b>	<b>9,067</b>	<b>2,144</b>	<b>1,443</b>	<b>(331,675)</b>	<b>(68,726)</b>	<b>984,119</b>	<b>39,383</b>	<b>1,023,502</b>

**יתרה ליום 1 בינואר 2018**

שינויים בעקבות יישום לראשונה של IFRS 9 (ראה באור 2 כט')

**יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר יישום לראשונה של IFRS 9**

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר:

רווח ממדידה מחדש בגין תכניות להטבה מוגדרת, נטו

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו

רווח בגין עסקאות גידור, נטו

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

**סה"כ רווח (הפסד) כולל**

מימוש כתבי אופציה למניות

רכישת מניות אוצר, נטו

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2018**

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2 ל'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה									
הון המניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח (*)	קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין מדידה מחדש של תכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון									
117,506	361,569	752,290	12,145	(2,130)	828	(326,198)	(27,906)	888,104	24,755
912,859									
-	-	164,754	-	-	-	-	-	164,754	15,283
180,037									
-	-	-	-	-	(1,016)	-	-	(1,016)	-
(1,016)									
-	-	-	-	-	-	(2,155)	-	(2,155)	(36)
(2,191)									
-	-	-	-	2,442	-	-	-	2,442	-
2,442									
-	-	-	-	2,442	(1,016)	(2,155)	-	(729)	(36)
(765)									
-	-	164,754	-	2,442	(1,016)	(2,155)	-	164,025	15,247
179,272									
27	5,879	-	(7,038)	-	-	-	1,159	27	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,802)
(14,802)									
-	-	113	-	-	-	-	-	113	939
1,052									
-	-	254	-	-	(254)	-	-	-	-
-									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,769
13,769									
-	(52,796)	-	-	-	-	-	-	(52,796)	-
(52,796)									
-	-	-	7,864	-	-	-	-	7,864	-
7,864									
-	-	(69,010)	-	-	-	-	-	(69,010)	-
(69,010)									
117,533	314,652	848,401	12,971	312	(442)	(328,353)	(26,747)	938,327	39,908
978,235									

## יתרה ליום 1 בינואר 2017

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר:

הפסד ממדידה מחדש בגין תכניות להטבה מוגדרת, נטו

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו

רווח בגין עסקאות גידור, נטו

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

## סה"כ רווח (הפסד) כולל

מימוש כתבי אופציה למניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה מיון יתרות בגין הפסקת פעילות של חברה מאוחדת

איחוד חברה לראשונה

רכישת חברה כלולה תחת אותה שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי מניות החברה

## יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ל'.  
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון המניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח (*)	קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן בגין מדידה מחדש של תכניות להטבה מוגדרת	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
<b>117,506</b>	<b>362,699</b>	<b>698,761</b>	<b>6,216</b>	<b>2,043</b>	<b>706</b>	<b>(316,210)</b>	<b>(28,667)</b>	<b>843,054</b>	<b>33,467</b>	<b>876,521</b>
-	-	150,366	-	-	-	-	-	150,366	8,227	158,593
-	-	-	-	-	122	-	-	122	-	122
-	-	-	-	-	-	(9,988)	-	(9,988)	-	(9,988)
-	-	-	-	(4,173)	-	-	-	(4,173)	-	(4,173)
-	-	-	-	(4,173)	122	(9,988)	-	(14,039)	-	(14,039)
-	-	<b>150,366</b>	-	<b>(4,173)</b>	<b>122</b>	<b>(9,988)</b>	-	<b>136,327</b>	<b>8,227</b>	<b>144,554</b>
-	(1,697)	-	(1,290)	-	-	-	2,987	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,608)	(13,608)
-	567	-	-	-	-	-	-	567	-	567
-	-	(831)	-	-	-	-	-	(831)	(3,331)	(4,162)
-	-	-	-	-	-	-	(2,226)	(2,226)	-	(2,226)
-	-	-	7,219	-	-	-	-	7,219	-	7,219
-	-	(96,006)	-	-	-	-	-	(96,006)	-	(96,006)
<b>117,506</b>	<b>361,569</b>	<b>752,290</b>	<b>12,145</b>	<b>(2,130)</b>	<b>828</b>	<b>(326,198)</b>	<b>(27,906)</b>	<b>888,104</b>	<b>24,755</b>	<b>912,859</b>

**יתרה ליום 1 בינואר 2016**

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר:

רווח ממדידה מחדש בגין תכניות להטבה מוגדרת, נטו

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו

הפסד בגין עסקאות גידור, נטו

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

**סה"כ רווח (הפסד) כולל**

מימוש כתיבי אופציה למניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הטבה מבעל עניין

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת מניות אוצר, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי מניות החברה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2016**

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ל2'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		

## תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי	181,643	(*) 180,037	(*) 158,593
----------	---------	-------------	-------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(13,602)	(*) (30,623)	(*) (35,503)
דיבידנד שנתקבל מישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	21,399	66,444	18,747
פחת והפחתות	80,891	74,467	57,146
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	4,681	(4,734)	1,720
רווח ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו	(8,145)	(10,857)	(60,836)
ירידת (עליית) ערך ניירות ערך סחירים, נטו	343	(526)	(7,188)
עלות תשלום מבוסס מניות	4,612	7,864	7,219
מסים נדחים, נטו	1,127	884	(7,348)
שחיקת (שערור) חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, הלוואות לזמן ארוך ואיגרות חוב, נטו	2,756	20,208	(7,378)
הוצאות אחרות	13,838	-	-
התאמות בגין הפסד מפעילות מופסקת, נטו	-	-	15,546

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עלייה בלקוחות	(171,313)	(27,006)	(44,259)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ובגין הסדר זיכיון למתן שירותים	(2,426)	(***) 23,870	(***) (68,529)
עלייה בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	(106,513)	(135,641)	(22,428)
ירידה (עלייה) במלאי	(10,473)	(212)	833
ירידה במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) (**)	74,375	59,623	10,391
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(78,296)	158,447	101,041
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(39,463)	13,361	156,807
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	143,856	(55,248)	(47,557)
	(82,353)	160,321	68,424

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)**

רכישה והשקעה בקרקעות (**)	(116,835)	(81,953)	-
---------------------------	-----------	----------	---

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת נמשכת	(17,545)	258,405	227,017
--	----------	---------	---------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת מופסקת	-	-	(3,420)
---	---	---	---------

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת**

(*) דבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ל.			
(**) רכישה והשקעה בקרקעות מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין.			
(***) סווג מחדש.			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		

			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
4,893	(38,242)	(6,350)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
(53,501)	218	18,277	קיטון (גידול) בהשקעות, מזומן מוגבל ופקדון בנאמנות, נטו
(72,476)	(91,488)	(51,375)	רכישת רכוש קבוע
(13,057)	(30,794)	(53,474)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(31,415)	(133,392)	2,375	רכישת פעילויות וחברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)
36,352	20,744	19,701	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(23,827)	(38,114)	38,369	השקעה בניירות ערך סחירים, נטו
25	(5,494)	(3,325)	ירידה (עלייה) בחייבים לזמן ארוך, נטו
<b>(153,006)</b>	<b>(316,562)</b>	<b>(35,802)</b>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	27	48	הנפקת הון מניות
(4,162)	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(67,844)	(110,446)	(102,879)	דיבידנדים ששולמו לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, לבעלי מניות החברה ואחרים
(2,226)	-	(41,979)	רכישת מניות אוצר, נטו
209,744	103,515	216,977	הנפקת איגרות חוב, נטו
-	159,097	36,941	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(39,635)	(30,634)	(17,925)	פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(93,671)	(114,206)	(124,991)	פרעון איגרות חוב
(5,809)	(38,710)	62,774	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים ולמימון נדל"ן בייזום, נטו
<b>(3,603)</b>	<b>(31,357)</b>	<b>28,966</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
<b>(26,868)</b>	<b>(501)</b>	<b>879</b>	<b>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
40,120	(90,015)	(23,502)	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
604,521	644,641	554,626	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
644,641	554,626	531,124	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
	אלפי ש"ח	

## (א) רכישת פעילויות וחברות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

14,777	(26,270)	30	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים), נטו
(300)	(28,017)	(139)	רכוש קבוע, נטו
(52,019)	(127,284)	(13,654)	נכסים בלתי מוחשיים מזוהים
(5,202)	(121,326)	(16,051)	מוניטין
-	(2,844)	-	נכסים לא שוטפים
9,816	22,569	3,670	מסים נדחים
-	14,600	-	התחייבויות בגין תמורה מותנית
-	114,317	16,979	התחייבויות בגין אופציית מכר ודיבידנדים עתידיים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
742	7,094	715	התחייבויות לא שוטפות
771	-	-	רווח מרכישה הזדמנותית
-	13,769	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	10,825	הכנסות לקבל
<u>(31,415)</u>	<u>(133,392)</u>	<u>2,375</u>	

## (ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים \*

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

<u>32,723</u>	<u>58,312</u>	<u>43,949</u>	ריבית
<u>30,799</u>	<u>58,704</u>	<u>66,968</u>	מס הכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

<u>13,447</u>	<u>17,556</u>	<u>24,934</u>	ריבית
<u>3,371</u>	<u>2,962</u>	<u>14,452</u>	מס הכנסה

## (ג) פעולות מהותיות שלא במזומן

דיבידנד לשלם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ולבעלי מניות החברה

<u>41,770</u>	<u>8,087</u>	<u>-</u>
---------------	--------------	----------

(\*) כולל מזומנים בגין פעילות שהופסקה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. אלקטרה בע"מ, חברה בת של אלקו בע"מ, הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל. בחודש נובמבר 1971 הפכה החברה לחברה ציבורית שניות הערך שלה נסחרים בבורסה בתל אביב. למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל ובחו"ל בחמישה מגזרים עיקריים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל, מגזר שירות ואחזקה, מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום ומגזר זכיינות. להלן תיאור מגזרי הפעילות של החברה:

#### - מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל:

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

#### - מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל:

במגזר זה מעניקה הקבוצה ללקוחותיה שירותי התקנת מערכות אלקטרו מכניות. Electech Holdings B.V. (להלן - Electech), חברה הולנדית זרה בבעלות מלאה של החברה, מרכזת את הפעילות האלקטרו-מכנית של הקבוצה מחוץ לישראל. פעילותה של Electech מתבצעת באמצעות חברות ושותפויות זרות. הפעילות במגזר זה מתבצעת במדינות הבאות:

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

אחרות - תכנון והתקנה של פרויקטים בתחום האלקטרו-מכני בפולין, רוסיה, רומניה, הונגריה וגינאה המשוונית, במישרין או באמצעות חברות בנות ושותפויות בחו"ל.

לאחר תאריך המאזן, הושלמו עסקאות לרכישת 51% מהון המניות של Gilston Electrical Constructing Corp. ו-51% מהון המניות של Hellman Electric Corp., חברות קבלניות ותיקות הפועלות בתחום עבודות החשמל בעיר ניו-יורק בארה"ב. לפרטים נוספים ראו באור 28 ב' (7).

#### - מגזר שירות ואחזקה:

במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת מכלול שירותים לניהול ותפעול נכסים ותשתיות הניתנים לארגון בתחומי האחזקה והניהול השוטף על מנת להשיג שיפור באפקטיביות, רווחיות וזמינות המתקנים וכן חיסכון בעלויות, באופן המאפשר ללקוח להתמקד בעיסוקי הליבה שלו. פעילות הקבוצה במגזר זה משלימה את פעילותה במגזרי הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל. ראה באור 38 לעניין הפסקת פעילות הסחר.

בנוסף במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת שירותים למעליות, דרגנועים ומעלונים ולמערכות אלקטרו-מכניות, פתרונות לגילוי וכיבוי אש, ניהול ותחזוקת מבנים, שירותי ניקיון ואבטחה ותפעול מכוני טיהור שפכים, שירותים לגנרטורים, השכרת גנרטורים, עגלות תאורה ומערכות מיזוג אוויר ניידות וכן שירותים טכנולוגיים משלימים לפעילות הפרויקטים והשירות של הקבוצה. במקרים רבים הידע המצטבר בתחומים אלה במסגרת תחום פעילות הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל, משמש גם לפעילות הקבוצה במגזר זה. בתקופת הדוח הרחיבה הקבוצה את מגזר פעילות זה באמצעות רכישת חברה שאוחדה לראשונה - מכלול פתרונות בע"מ.

#### - מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום:

הקבוצה עוסקת בייזום הבניה למגורים בישראל ובחו"ל. פעילות זו בוצעה ומתבצעת בדרך של רכישת קרקעות באופן מלא או עם שותפים אסטרטגיים, או בעסקאות קומבינציה, הוצאת ההיתרים הדרושים, ביצוע שינוי ייעוד במידת הנדרש, שיווק, תכנון והקמת הפרויקטים ו/או בדרך של מכירת המקרקעין באחד משלבי הייזום השונים. במסגרת פעילות זו רכשה הקבוצה קרקעות בישראל ובחו"ל אשר התפתחו, או עשויות להתפתח, לכלל פרויקטים. הקבוצה רוכשת קרקעות בישראל וזאת במסגרת אסטרטגית הקבוצה לפתח את פעולות היזמות בישראל תחת המותג אלקטרה מגורים.

#### - מגזר זכיינות:

פעילות הקבוצה במגזר זה משלימה את פעילותה במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובמגזר שירות ואחזקה, וממוקדת בפעילות זכיינות (Concessions) בפרויקטים של תשתית לאומיים המבוצעים במימון המגזר הפרטי (בעיקר פרויקטים של BOT, BOO ו-PFI). פעילות זו מבוצעת בדרך של השתתפות במכרזים לאומיים וכן באמצעות התמודדות על פרויקטים המקודמים במתווה של רישיונות ו/או רגולציה ייעודית. בשלב זה הפעילות ממוקדת בישראל.

באור 1: - כללי (המשך)

ב. הגדרות

- החברה - אלקטרה בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה.
- החברה האם - אלקו בע"מ.
- קבוצת אלקו - אלקו בע"מ והחברות המוחזקות שלה.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.
- בעלי ענין ובעל שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).  
 כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.  
 הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נכסים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים ונגזרים משובצים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.  
 החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות קבלניות, תשתיות ופרויקטים של ייזום נדל"ן, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה.  
 לפיכך, ביחס לעבודות קבלניות ופרויקטים של ייזום, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים והתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים השוטפים והתחייבויות השוטפות, בהתאמה בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה ביישום המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח והפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד משערך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשווי ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS 39. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שווי ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי עלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שנטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

#### ה. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

##### 1) עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

##### 2) פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב- IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

#### ו. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## 2. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, או סיווג כהשקעה מוחזקת למכירה.

במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהי שנותרה לה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

## ח. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

### (1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח מאחר שהחברה בדעה שדוחות כספיים בש"ח מספקים מידע רלוונטי למשקיעים ולמשתמשים בדוחות הכספיים הנמצאים בישראל. הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שער חליפין ממוצע בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלואאות בין חברתיות בקבוצה אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלואאות אלו (בניכוי השפעות המס) נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, בחלקה או במלואה, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילויות חוץ, תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

### (2) עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהווים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ (המשך)

(3) פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. להלן נתוני על שער החליפין של המטבעות השונים הרלוונטיים בקבוצה ומדד המחירים לצרכן:

31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
220.68	221.35	224.00	מדד (בנקודות) (*) :
			שערי חליפין (בש"ח):
3.84	3.47	3.75	דולר ארה"ב
4.04	4.15	4.29	אירו אירופי
6.34	6.02	5.40	100 רובל רוסי
1.26	1.05	1.04	100 ניירה ניגרית
0.91	1.00	1.00	זלוטי פולני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
			שיעור השינוי בשנה שהסתיימה באותו מועד (באחוזים):
(0.30)	0.30	1.20	מדד
(1.46)	(9.83)	8.10	דולר ארה"ב
(4.78)	2.69	3.35	אירו אירופי
18.40	(5.05)	(10.37)	רובל רוסי
(35.80)	(16.95)	(0.22)	ניירה ניגרית
(8.28)	8.92	0.24	זלוטי פולני

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

ט. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

י. השקעות, מזומן מוגבל ופקדון בנאמנות

ניירות ערך סחירים המוחזקים לצורכי מסחר נמדדים בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לדוח רווח או הפסד לסעיף המימון. שווים ההוגן של ניירות הערך הסחירים הינו מחיר השוק שלהם לתאריך הדיווח. פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה, אינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם. מזומן מוגבל נחשב מזומן שלחברה אין יכולת שימוש עצמאית בו (מיוחס בעיקר למזומן המצוי בבעלות משפטית של חברות מאוחדות אולם מוגבל לשימוש ספציפי שאינו לצרכי אותן חברות מאוחדות).

יא. הפרשה לחובות מסופקים (המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017)

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. החברה בוחנת את הצורך לביצוע הפרשה כללית בהתאם להוראות התקן. החברה לא הכירה בהפרשה בגין ירידת ערך בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קבוצתי, מאחר ולא זיהתה קבוצות לקוחות בעלי מאפייני סיכונים אשראי דומים. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מלאי

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש, נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש, נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

החברה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

עלות המלאי נקבעת כדלקמן:

- חומרי גלם - לפי עלות רכישה על בסיס "ממוצע נע".
- תוצרת גמורה ותוצרת - לפי עלויות חומרים ועבודה ישירות ועלויות תקורה של הייצור על בסיס תפוקה בתהליך רגילה.
- סחורות ומוצרים קנויים - לפי שיטת ממוצע משוקלל, או על בסיס "ממוצע נע".

יג. מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

עלות מלאי מקרקעין וזכויות מקרקעין כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן, הקבוצה מהוונת לעלות מלאי מקרקעין וזכויות מקרקעין עלויות אשר התהוו מהתקופה שבה הקבוצה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורי. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהווים נזקים לסעיף המלאי.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד ההשלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי מקרקעין וזכויות מקרקעין נמדדים לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש, נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יד. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקת יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. כאשר החברה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים הנגזרים מהעסקה ההכנסות מוצגות על בסיס ברוטו. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, ההכנסות מוצגות על בסיס נטו. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות.

להלן קריטריונים ספציפיים להכרה בהכנסה בגין סוגי המוצרים והשירותים השונים המסופקים על ידי הקבוצה, בפילוח לפי מגזרי הפעילות:

#### הכנסות מביצוע פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל

בהתאם לחוזים עם לקוחות בתחום זה, ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, ולפיכך ההכנסה מביצוע פרויקטים מוכרת לאורך זמן. מרבית הפרויקטים בתחום זה הינם לתקופות של עד שלוש שנים. מחיר העסקה כולל תמורה משתנה רק במידה שצפוי ברמה גבוהה ( Highly probable) שלא יתרחש היפוך של סכום משמעותי של הכנסה מצטברת שהוכרה במועד בו ייפתר חוסר הוודאות. הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (Input method), לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מתקיימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות משקפת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל.

בגין ביצוע החוזים נוהגת הקבוצה לעיתים לגבות מקדמות מלקוחותיה וכן גובה תשלומים באופן שוטף בהתאם להתקדמות העבודה. לגבי החוזים בהם סך ההכנסה שהוכרה עולה על סך התקבולים מהלקוח, מכירה הקבוצה בנכס הכנסות לקבל. לגבי החוזים בהם סכום התקבולים גבוה מההכנסה שהוכרה, מכירה הקבוצה בהתחייבות בגין החוזה.

לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה בחרה הקבוצה ליישם הקלה מעשית שבתקן ולפיכך אינה מתאימה את סכום התמורה בגין רכיב המימון כאמור, כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התשלום לבין מועד אספקת השרות שלא תעלה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה) בגין שירות עתידי אותו מספקת הקבוצה, צוברת הקבוצה ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת במידה וקיים בחוזה רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בתקן. עם מימוש המקדמות הקבוצה מכירה בריבית שנצברה, כהכנסה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הכרה בהכנסה (המשך)

#### הכנסות מביצוע פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובחו"ל (המשך)

עלויות קיום החוזה כוללת עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות אשר ניתן ליחסן במישרין לחוזה, המוקצות בין הפרויקטים על בסיס העמסה מתאים. במקרים מסוימים בהם לקבוצה לא קיים אומדן מהימן למדידת תוצאות מחויבות הביצוע, אך הקבוצה עדיין צופה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום אותה מחויבות ביצוע, מוכרת הכנסה בגובה העלויות שהוצאו ("שיטת מרווח אפס"). במקרים בהם צפוי הפסד בפרויקט, הוא מוכר בדוח רווח או הפסד באופן מיידי. הקבוצה מיישמת את עקרונות תקן IAS 37 בבחינת קיומו של חוזה בו גלום הפסד.

במסגרת החוזים הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של הקבוצה, שירותי האחריות ניתנים על ידיה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך מכירה הקבוצה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

#### הכנסות ממתן שירותים ואחזקה

בהתאם לחוזים עם לקוחות בתחום זה, הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המופקות על ידי ביצועי הקבוצה, ולפיכך ההכנסה מוכרת לאורך זמן, בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. הקבוצה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה הקבוצה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

בחלק מהחוזים למתן שירותי ניהול ואחזקה פועלת הקבוצה כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

#### הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל ובחו"ל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור או המשרדים כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן.

לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת הקבוצה את שיטת התשומות (Input method), בלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון קרקע, היטלים ועלויות האשראי.

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, הקבוצה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות. לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר, האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה המוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר.

במצבים בהם הקבוצה לא יכולה למדוד את תוצאות החוזה אך מצפה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום החוזה עד למועד הדיווח, הקבוצה מכירה בהכנסות בגובה העלויות שהתהוו בפועל עד למועד הדיווח וזאת עד למועד בו ניתן יהיה למדוד את תוצאות החוזה באופן סביר.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

כאשר הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה הקבוצה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

בקשר עם פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בחו"ל, הקבוצה הגיעה למסקנה כי על בסיס החוקים, הרגולציה והמאפיינים המסחריים במדינות בהן היא פועלת מחוץ לישראל, השליטה בנכס עוברת ללקוח בעת מסירת הדירה לאור הערכת הקבוצה כי יכולת אכיפת החוזה טרם השלמת גביית התמורה היא נמוכה ולפיכך מוכרת ההכנסה ממכירת יחידות הדיור, משרדים ושטחי מסחר בחו"ל בנקודת זמן אחת (במועד המסירה).



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. הכרה בהכנסה (המשך)

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן בייזום (המשך)

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם הלקוח, או חוזה צפוי עם הלקוח, מוצגות כנכס כאשר חזוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום החוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות אשר ניתן ליחסן במישרין לחוזה על בסיס מפתח העמסה סביר. עלויות בניה משותפות, למעט רכיב הקרקע, מוקצות לכל יחידת דיור/משרד בהתאם ליחס השטחים של כל יחידת דיור/משרד. עלויות בגין רכיב הקרקע מוקצות לכל יחידת דיור/משרד בהתאם ליחס השווים של כל יחידת דיור/משרד. במקרים בהם צפוי הפסד בפרויקט, הוא מוכר בדוח רווח או הפסד באופן מיידי, בהתאם להוראות של IAS 37.

מלאי המקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה. כמו כן, מכירה הקבוצה בנכס בגין העלויות התוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (עמלות תיווך) אשר נזקפות לדוח רווח או הפסד בקצב ההכרה בהכנסה מהחוזה.

התשלומים מלקוחות מתקבלים בהתאם לאבני דרך המקובלות בענף, ומוכרים כנכס או כהתחייבות בהתאם לשלב הביצוע בו נמצא החוזה.

הכנסות מהסדרי זיכיון למתן שירותים

בדבר סוגי החוזים בהם מתקשרת הקבוצה, ובדבר יישום הוראות IFRIC 12 בתקופת ההקמה – ראה סעיף כ' להלן.

בתקופת התפעול של הנכסים תחת הסדרי זיכיון כאמור, הקבוצה מכירה בהכנסות מתפעול הנכסים על פני תקופת מתן השרות מאחר והלקוחות מקבלים וצורכים בו זמנית את ההטבות המופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת. התשלומים מהלקוחות בגין מתן השרות כאמור מתקבלים באופן שוטף, בקצב מתן השירותים.

טו. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפרטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

(1) מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

(2) מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי, אשר בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים, נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים, במידה וצפוי שינוצלו.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת דיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

טז. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידיית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה.

פעילות שהופסקה הינה רכיב של החברה המהווה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה. תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות שהופסקה מוצגות בנפרד ברווח והפסד בניכוי השפעת המס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## יז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

בעיקר %	%	
2.5	2.5-4	מבנים (למעט רכיב הקרקע)
10	4-20	מכונות וציוד
20	10-20	ציוד מכני הנדסי
15	15-20	כלי רכב
6	6-33	ריהוט וציוד משרדי
33	20-33	מחשבים וציוד היקפי
	ראה להלן	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

## יח. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוננת עלויות אשראי הקשורות לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (מלאי מקרקעין בבניה) אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם. כאשר הקבוצה נוקטת בגישת היוון עלויות מימון מצטברות על הנכס הכשיר (ריבית והפרשי שער). הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה ממטבע הפעילות של הישות, מהווים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

בהתייחס למכירות של יחידות דיור ומשרדים בהם מוכרת הכנסה לאורך זמן בהתאם ל-IFRS 15, הקבוצה מהוננת עלויות אשראי רק בגין חלק הנכס אשר טרם הוכר הרווח והפסד כמכור. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

## יט. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירוף עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר נבחנות לפחות פעם בשנה. אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים הינו כדלקמן:

שנים	
30	תיקי שירות מעליות
18-25	הסדרי זיכיון למתן שירותים
3-5	תוכנות מחשב
1-15	קשרי לקוחות, צבר עבודות, אי תחרות ומותג

יט. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך. אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

זיכיונות

- לקבוצה זיכיונות לגבות תשלום מציבור המשתמשים בתשתית המוקמת על ידיה בהתאם למידת השימוש בה. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, לקבוצה זיכיון, באמצעות חברות מאוחדות, להקמה, תפעול ותחזוקה של מכון לטיהור שפכים בנתניה לתקופה של 18 שנים. הזיכיון הוכר כנכס פיננסי עד לגובה הסכום המבטח והיתרה מוכרת כנכס בלתי מוחשי (ראה סעיף כ' להלן). בדבר התקשרות הקבוצה עם צד שלישי לצורך הסבת הזכויות העומדות לה בקשר עם הזיכיון, ראה באור 17א'.
  - לקבוצה זיכיון, באמצעות חברה בת של חברה מאוחדת, לתפעול ותחזוקה של מכון לטיהור שפכים בערד לתקופה של 20 שנה. תקופת הזיכיון מסתיימת בשנת 2030.
  - לקבוצה זיכיון, באמצעות שותפות של חברה מאוחדת, להקמה ותפעול של מכון לטיהור שפכים בדימונה. הזיכיון נוצר במסגרת הסדר זיכיון למתן שירותים ומטופל כנכס בלתי מוחשי. הזיכיון מייצג את הזכות הקיימת לשותפות לגבות תשלום מציבור המשתמשים בתשתית המוקמת על ידי החברה, בהתאם למידת השימוש בה. תקופת הזיכיון מסתיימת בשנת 2029.
- בתקופת ההקמה, שבמהלכה נוצר הנכס, הנכס אינו מופחת, בתקופת התפעול, עם תחילת השימוש בנכס, הנכס מופחת בקו ישר למשך תקופת התפעול.

כ. הסדרי זיכיון למתן שירותים

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם גופים מהסקטור הציבורי מתקשרים בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי שבו הוא מתחייב לתכנן, לבנות ולממן רכוש או תשתית כלשהם לשירות הציבור ובתמורה להקמת הרכוש מקבל המפעיל זיכיון מהמדינה להפעיל את הרכוש לתקופה מוגדרת, וכן לספק שירותים נלווים הקשורים לרכוש. בתום תקופת הזיכיון מחזיר המפעיל את הרכוש או מאריך את תקופת הזיכיון. הקבוצה כמפעיל התקשרה בהסדרי זיכיון למתן שירותים מסוג BOO (Build, Operate, Transfer), BOT (Build, Operate, Own) ו-PFI (Private Finance Initiative) עם המדינה, רשויות מקומיות ותאגידי מים להקמה, בניה ותפעול של מוסדות ציבור ומכוני טיהור שפכים. בהתאם ל-IFRIC 12 התשתית המוקמת אינה מוכרת כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של הקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, לקבוצה הסדרי זיכיון להקמה, תפעול ותחזוקה של מכונים לטיהור שפכים המטופלים כנכס פיננסי "חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים". כמו כן, לקבוצה הסדר להקמת מכון לטיהור שפכים בנתניה המטופל בחלקו כנכס פיננסי ובחלקו כנכס בלתי מוחשי. זכויות הקבוצה בגין הזיכיון הוכרו כנכס פיננסי, "חייבים בגין הסדרי זיכיון למתן שירותים", אשר בתחולת IAS 39 (הלוואות וחייבים), מאחר שלקבוצה קיימת זכות בלתי מותנית לקבל ממעניק הזיכיון תקבולים מובטחים תמורת השימוש בתשתית. הנכס מוכר בתקופת ההקמה לפי השווי ההוגן של שירותי ההקמה. לאחר ההכרה הראשונית, מוכרת הכנסת ריבית במשך תקופת ההסדר לפי שיטת הריבית האפקטיבית. הנכס הפיננסי מופחת באמצעות התקבולים המיוחסים למרכיב זה. זכויות הקבוצה בגין הזיכיון הוכרו כנכס בלתי מוחשי, רישיון, המשקף את הזכות הקיימת לקבוצה לגבות תשלום, שאינו מובטח על ידי מעניק הזיכיון, בהתאם למידת השימוש של ציבור המשתמשים בתשתית. הנכס מוכר בתקופת ההקמה ועלותו נקבעת בהתייחס לשווי ההוגן של שירותי ההקמה. כאשר רק חלק מהתקבולים מובטח על ידי התחייבות לתשלום על ידי מנפיק הזיכיון, הזיכיון מוכר כנכס פיננסי עד לגובה הסכום המבטח והיתרה מוכרת כנכס בלתי מוחשי.

לקבוצה הסדר זיכיון למתן שירותים מסוג BOT (Build, Operate, Transfer) עם המדינה לתכנון, מימון, שיפוץ, הקמה, תפעול, תחזוקה וניהול של מבני מעונות סטודנטים, מרכז לשירותים נלווים לסטודנטים ומרכז ספורט של אוניברסיטת בר אילן.

בהתאם ל-IFRIC 12 תשתית המוקמת אינה מוכרת כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של הקבוצה. לקבוצה הסדרים לתכנון, מימון, שיפוץ, הקמה, תפעול, תחזוקה וניהול של מבני מעונות סטודנטים, מרכז לשירותים נלווים לסטודנטים ומרכז ספורט של אוניברסיטת בר אילן המטופלים כנכס בלתי מוחשי. תקופת ההסדר נחלקת לשתי תקופות: תקופת הקמה, ותקופת תפעול החלה בעת השלמת הקמת התשתית. תקופת הזיכיון תהא 24 שנים ו-11 חודשים ממועד קבלת אישור ההפעלה של כל אחד ממבני הפרויקט.

זכויות הקבוצה בגין הזיכיון מוכרות כנכס בלתי מוחשי, המשקף את הזכות הקיימת לחברה לגבות תשלום, שאינו מובטח על ידי מעניק הזיכיון, בהתאם למידת השימוש של ציבור המשתמשים בתשתית. הנכס מוכר בתקופת ההקמה ועלותו נקבעת בהתייחס לשווי ההוגן של שירותי ההקמה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

#### (1) מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

#### (2) השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

#### (3) נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר

הבחינה לירידת ערך נעשית אחת לשנה ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על סימנים המעידים כי קיימת ירידת ערך.

ב. מכשירים פיננסיים

כמפורט בבאור 2' בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 - מכשירים פיננסיים (להלן - "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

#### (1) נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהן עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהשקעות בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

#### (א) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

בקבוצה זו נכללים נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים אשר יועדו עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מהחוזה המארח, מסווגים כמוחזקים למסחר, למעט אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

#### (ב) הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מכשירים פיננסיים (המשך)

2) התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן, הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם, כמפורט להלן:

(א) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(ב) התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות

ההתחייבויות בגין ערבויות פיננסיות מוכרות לראשונה לפי השווי ההוגן תוך התחשבות גם בעלויות עסקה ישירות המיוחסות למתן הערבות. לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שהוכר לראשונה (בניכוי הפחתה מתאימה על פני תקופת הערבות) והאומדן לסכום שנדרש (אם נדרש) להכיר בו לתאריך הדיווח על פי IAS 37 בהתייחס להסכם הערבות.

(3) קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

(4) נגזרים משובצים

הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משובץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

(5) אופציית מכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

כאשר הקבוצה מעניקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT), מסווגות זכויות אלה כהתחייבות פיננסית ולא מקנים לזכויות אלה את חלקם ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד.

(6) גריעת מכשירים פיננסיים

(א) נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

עסקת מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל. כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס ולא העבירה ולא הותירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המירבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה.

(ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או בשירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מכשירים פיננסיים (המשך)

#### 7) ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של הנכסים הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת כדלקמן:

ראייה אובייקטיבית קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לדוח רווח והפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

#### 8) מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח והפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הישות לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

#### גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת ברווח או הפסד או כאשר עסקה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

במקרים בהם עסקה חזויה (FORECAST TRANSACTION) או התחייבות איתנה (FIRM COMMITMENT) כבר לא צפויות להתרחש, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר מועברים לרווח או הפסד. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר נשארים ברווח (הפסד) כולל אחר עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר 2018 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

#### 1) נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרימי המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

#### 1) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת.

כמו כן, במועד ההכרה לראשונה ישות יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים (המשך)

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן: (המשך)

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. (המשך)

(2) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

(3) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

(4) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

בקשר עם מכשירים הוניים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, החברה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

(2) ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(3) גרעית נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי הישות אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

עסקאות מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלות כגרעיה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס, אך לא העבירה ולא הותירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המרבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה (סכום הערבות).

כאשר החברה ממשיכה להכיר בנכס בהתאם למידת המעורבות הנמשכת שלה בו, החברה גם מכירה בהתחייבות הקשורה אליו. ההתחייבות הקשורה נמדדת בדרך כזו שהערך בספרים נטו של הנכס המועבר וההתחייבות הקשורה הוא:

- (א) העלות המופחתת של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי הישות, אם הנכס המועבר נמדד בעלות מופחתת; או
- (ב) שקול לשווי ההוגן של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, כאשר הם נמדדים על בסיס נפרד, אם הנכס המועבר נמדד בשווי הוגן.

(4) התחייבויות פיננסיות

(א) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת, פרט ל:

- (1) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים;
- (2) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגרעיה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
- (3) חוזי ערבות פיננסית;
- (4) מחויבויות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק;
- (5) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

(ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד, לאחר ההכרה הראשונית. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מכשירים פיננסיים (המשך)

גרעת התחייבויות פיננסיות (5)

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבטלת או פוקעת.

התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגרעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה נדרשת לעדכן את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים ייזקפו לרווח או הפסד.

בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

קיצוז מכשירים פיננסיים (6)

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

אופציית מכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה (7)

כאשר הקבוצה מעניקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT), זכויות אלה מסווגות כהתחייבויות פיננסיות ולא מקנים לזכויות אלה את חלקם ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר/ על בסיס השווי ההוגן של התמורה שנקבעה. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד.

נגזרים משובצים (8)

בהתאם להוראות התקן נגזרים המשובצים בנכסים פיננסיים, לא יופרדו מחוזה מארח. חוזים מעורבים אלה יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

כאשר חוזה מארח אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המעורב אינו נמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח או הפסד.

הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

מדידת שווי הוגן כג.

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותיות למדידת השווי ההוגן בכללותה:

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מניות אוצר כד.

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

הפרשות כה.

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי ההפרשות העיקריות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

הפרשה לאחריות ולבדק

לקבוצה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני העבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה וכן אחריות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (כולל במסגרת עסקאות משותפות). עלויות הבניה של הקבוצה הנכללות בדוח רווח והפסד כוללות זקיפות תקופתיות של סכומים לכיסוי ההתחייבויות כאמור. זקיפות אלו נעשות בהתחשב באופי הפרויקט ובידע הנצבר בגינו לאורך תקופת הבניה על פי הערכת מהנדסים. הזקיפות נגשות לאורך תקופת הבניה, בהתחשב בשיעור ההשלמה ומעודכנות לפי הצורך עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמינים.

התחייבויות בשל הטבות לעובדים כו.

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

(1) הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

(2) הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

בנוסף לקבוצה תכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של איגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלםם ישירות לקבוצה.

מידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

(3) הטבות עובד אחרות לטווח ארוך

חלק מעובדי הקבוצה זכאים להטבות שונות. הטבות אלו מטופלות כהטבות אחרות לטווח ארוך מאחר שהחברה צופה כי הטבות אלו ינוצלו, ומחויבות הקבוצה בגין תסולק, במהלך תקופת ההעסקה ולאחר שנה מתום תקופת הדיווח השנתית בה העובדים סיפקו את השירות המתייחס.

ההתחייבות נטו של הקבוצה בגין הטבות עובד אחרות לטווח ארוך המחושבת על בסיס הערכה אקטוארית, הינה בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות, תוך התחשבות בשיעור עליית שכר צפויה. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה אשר מועד הפרעון שלהן דומה לתקופת המחויבות של הקבוצה.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח או הפסד בתקופה בה הן התהוו.

(4) הטבות בגין פיטורין

פיצוי פיטורין לעובדים נזקפים כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה לפיטורי עובדים לפני הגיעם לגיל הפרישה המקובל והיא אינה יכולה לבטל את ההצעה, או כאשר הקבוצה מכירה בעלויות בגין שינוי מבני אשר כולל תשלום של הטבות בגין פיטורין, כמוקדם מבניהם.

כז. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים ונותני שירותים אחרים של הקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים ונותני השירותים האחרים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

עסקאות המסולקות במזומן

עלות עסקה המסולקת במזומן נמדדת לפי השווי ההוגן במועד ההענקה באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. השווי ההוגן מוכר כהוצאה על פני תקופת ההבשלה ובמקביל מוכרת התחייבות. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל תקופת דיווח לפי השווי ההוגן עד לסילוקה, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

כח. רווח למניה

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

כט. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

יישום לראשונה של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

בחודש יולי 2014 פרסם ה-IASB את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן: "התקן החדש") מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן החדש מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. התקן החדש מיושם למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

השפעת יישומו של התקן החדש על דוחותיה הכספיים של הקבוצה הינה כדלקמן:

לקבוצה הלוואות לחברות כלולות אשר במהות מהוות חלק מההשקעה נטו בחברות הכלולות. הלוואות אלו נמדדו לפי עלות מופחתת, אך בהתאם להוראות התקן החדש, חלקן יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וזאת מאחר והלוואות אלו אינן מקיימות את מבחן הקרן והריבית כהגדרתו בתקן החדש. על פי הערכות שווי שהתקבלו ממערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, השפעת השינוי, כתוצאה מיישום לראשונה של התקן החדש, ליום 1 בינואר 2018, הינה קיטון ביתרת ההשקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של 6,414 אלפי ש"ח, קיטון ביתרת הרווח של החברה בסך של 4,956 אלפי ש"ח וגידול ביתרת המסים הנדחים בסך של 1,458 אלפי ש"ח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ל. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בתקופת הדוח, חברה כלולה, בה מחזיקה החברה, החליטה לבצע שינוי בטיפול חשבונאי ולתאם בדרך של יישום למפרע את דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2017 ולשנים שהסתיימו באותם תאריכים, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת השינוי בטיפול החשבונאי באמצעות יישומו מאז ומעולם. החברה בחנה את מהותיות השינוי בטיפול החשבונאי כאמור בדוחותיה הכספיים ביחס לתקופות הדיווח הנ"ל, והגיעה למסקנה כי השפעת השינוי בטיפול החשבונאי על התקופות הנ"ל אינה מהותית. ההשפעה העיקרית הינה קיטון ביתרת העודפים וביתרת ההשקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 1 בינואר 2016, ליום 31 בדצמבר 2016 וליום 31 בדצמבר 2017 בסך של 12,340 אלפי ש"ח, בסך של 17,531 אלפי ש"ח ובסך של 18,503 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

א. אומדן עלויות להשלמת פרויקטים ואומדן הכנסות מביצוע פרויקטים ומפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום

ראה באור 2'ד' לעיל.

ב. ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים שאליה הוקצה המוניטין וכן לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

ג. נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה, לרבות השפעה אפשרית על החברה. לקבוצה עסקאות רבות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכים על יועצים מקצועיים בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה.

ד. תביעות משפטיות

בהערכות סיוכיי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות בין היתר על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

ה. מלאי מקרקעין וזכויות מקרקעין

מלאי נמדד לפי הנמוך מעלות או שווי מימוש, נטו. שווי מימוש, נטו נקבע בהתאם להערכת החברה והן בהתאם לחוות דעת מומחים חיצוניים, הכוללות תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה.

ו. התחייבויות בגין אופציית מכר לזכויות שאינן מקנות שליטה ובגין תמורה מותנית

התחייבויות בגין אופציית מכר לזכויות שאינן מקנות שליטה ובגין תמורה מותנית נקבעות בהתאם להערכת הקבוצה והן בהתאם לחוות דעת מומחים חיצוניים, הכוללות תחזיות ואומדנים לגבי התשלומים הצפויים כתוצאה ממימוש ההתחייבויות.

ז. הטבות בגין פנסיה והטבות אחרות לאחר סיום העסקה

התחייבויות בגין תכניות להטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה נקבעת תוך שימוש בטכניקות הערכה אקטואריות. חישוב ההתחייבות כרוך בקביעת הנחות בין השער לגבי שיעור היוון, שיעור עליית השכר ושיעורי תחלופת עובדים. יתרת ההתחייבות עשויה להיות מושפעת בצורה משמעותית בגין שינויים באומדנים אלו.

באור 4: -

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקונים ל- IFRS 10 ול- IAS 28 בדבר מכירה או העברה של נכסים בין חברה מחזיקה לחברה כלולה או עסקה משותפת שלה

בספטמבר 2014, פרסם ה- IASB תיקונים ל- IFRS 10 ול- IAS 28 (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי במכירה או העברה של נכסים (נכס, קבוצת נכסים או חברה בת) בין החברה המחזיקה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת שלה.

התיקונים קובעים כי כאשר החברה המחזיקה מאבדת שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שאינה מהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יבוטל הרווח באופן חלקי, כך שהרווח שיוכר הוא הרווח בגין המכירה לחיצוניים בלבד. התיקונים מוסיפים כי במקרה בו הזכויות הנותרות בידי החברה המחזיקה מהוות נכס פיננסי כהגדרתו ב- IFRS 9, יוכר הרווח באופן מלא.

אם מדובר באיבוד שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שמהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יוכר הרווח באופן מלא.

התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא. מועד התחילה המנדטורי טרם נקבע ע"י ה- IASB, אולם אימוץ מוקדם אפשרי.

ב. IFRS 16 חכירות

בינואר 2016 פרסם ה- IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - התקן החדש). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחזה, או חלק מחזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

להלן עיקר השפעות התקן החדש:

- התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, ראה להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה, ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים - IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית, אשר מבוססים על ביצוע או שימוש, יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.
- התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו.

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:

(1) יישום למפרע מלא - לפי גישה זו, נכס זכות השימוש וההתחייבות יוצגו בדוח על המצב הכספי כאילו מאז ומעולם נמדדו בהתאם להוראות התקן החדש. במקרה זה, השפעת יישום התקן החדש לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תיזקף להון. כמו כן, החברה תציג מחדש את דוחותיה הכספיים המוצגים כמספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה תחת גישה זו, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה אלא אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל שאז יש להשתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד ההתקשרות בחכירה.

(2) גישת יישום למפרע חלקי - לפי גישה זו, לא תידרש הצגה מחדש של מספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר הקיימת במועד יישום התקן החדש לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות-השימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות:

- הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות.
- הכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.

הפרש כלשהו הנוצר במועד יישום התקן החדש לראשונה בעקבות יישום למפרע חלקי, אם נוצר, ייזקף להון.

הקבוצה בחרה בשיטת יישום למפרע חלקי בעת היישום לראשונה של התקן החדש, כאשר מדידת נכסי זכות השימוש תהיה שווה לסכום ההתחייבויות בגין חכירה כפי שיוצגו במועד המעבר.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ב. 16 IFRS חכירות (המשך)

לקבוצה חוזי שכירות בעיקר של נכסי נדל"ן ורכבים בהיקף משמעותי (ראה גם באור 28ב' (12)). במסגרת בחינת ההשפעה של התקן החדש על הדוחות הכספיים, הקבוצה בחנה את הנושאים הבאים:

- קיומן של אופציות להארכת החכירה - בהתאם לתקן החדש, תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה, אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו. הקבוצה בחנה קיומן של אופציות כאמור בהסכמי השכירות שלה והאם ודאי באופן סביר שתממש אופציות אלה. במסגרת הבחינה כאמור, בחנה הקבוצה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר עשויות ליצור תמריץ כלכלי למימוש האופציה, בין היתר, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו או שחזויים להתבצע, חשיבות הנכס החכור לפעילות הקבוצה וכן את ניסיון העבר בקשר למימוש אופציות להארכה כאמור.
- הפרדת רכיבים של חוזה - בהתאם לתקן החדש יש לטפל בכל רכיב חכירה בחוזה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה, כאשר לחוכר יש הקלה לפיה הוא יכול לבחור לפי קבוצות של נכס בסיס שלא להפריד רכיבים כאמור ולטפל בהם ביחד כרכיב חכירה אחד. הקבוצה בחנה במסגרת הסכמי השכירות שלה את קיומן של רכיבים שאינם חכירה כדוגמת שרותי ניהול ואחזקה והאם ליישם עבור כל קבוצה של נכס בסיס את ההקלה כאמור ובחרה שלא לכלול סכומים המתייחסים לרכיבים שאינם חכירה.
- ריבית להיוון - הקבוצה אמדה את שיעור הריבית התוספתי אשר ישמש למדידת ההתחייבות בגין חכירה ונכס זכות השימוש במועד היישום לראשונה של התקן בהתחשב בתקופת החכירה ובאופי הנכס החכור. שיעור הריבית להיוון, למועד היישום לראשונה של התקן, אשר שימש לצורך החישובים, נע בעיקר בטווח שבין 1.5% ל-4.3% ומבוסס על שיעור הריבית התוספתי של החוכר בכל חכירה, בהתחשב בסכום החכירה, משך החיים הממוצע וטיב הנכס החכור.

בנוסף, הקבוצה בחנה את הצורך בהתאמת מערכות המידע שלה, הבקרה הפנימית, הנהלים והמדיניות אשר נדרשים על מנת ליישם את הוראות התקן החדש.

הקבוצה מעריכה כי השפעת היישום לראשונה של התקן החדש ליום 1 בינואר 2019 תוביל לגידול בסך הנכסים וההתחייבויות של החברה בכ-320 מיליוני ש"ח, ללא שינוי ביתרת הונה העצמי של הקבוצה.

בנוסף, השפעת היישום לראשונה של התקן החדש צפויה להוביל בשנת 2019 לקטיון בהוצאות השכירות של הקבוצה בהיקף של כ-86.4 מיליוני ש"ח ולעלייה בהוצאות הפחת והפחתות ובהוצאות המימון של הקבוצה בהיקף של כ-83.9 מיליוני ש"ח וכ-7.7 מיליוני ש"ח, בהתאמה. השפעת היישום לראשונה של התקן החדש צפויה להביא בשנת 2019 לגידול ברווח התפעולי בהיקף של כ-2.5 מיליוני ש"ח ולקטיון ברווח לפני מס בהיקף של כ-5.2 מיליוני ש"ח.

כמו כן, כתוצאה מיישום התקן החדש, צפוי כי ייווצר לקבוצה בשנת 2019 גידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בהיקף של 78.7 מיליוני ש"ח וקטיון בתזרים המזומנים מפעילות מימון בסכום זהה.

לקבוצה הלוואות והתחייבויות אחרות אשר כוללות אמות מידה פיננסיות מסוימות.

הקבוצה בחנה ביחד עם יועצי המשפטיים את תנאי הסכמי ההלוואות וההתחייבויות האחרות על מנת לאמוד את ההשלכות, אם בכלל, של יישום התקן החדש על העמידה הצפויה באמות המידה הפיננסיות שלה ומצאה כי היישום לראשונה של התקן החדש אינו משפיע על העמידה באמות המידה הפיננסיות שלה.

בנוסף, יישום התקן החדש צפוי להביא לשינוי בהוצאות בגין מענקים למנהלים, אשר מחושבות בהתאם לשיעור הרווח לפני מס של הקבוצה. הקבוצה בחנה את השינוי הצפוי ומצאה כי ליישום התקן החדש צפויה להיות השפעה זניחה על ההוצאות בגין מענקים למנהלים.

ג. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2015-2017

בחודש דצמבר 2017 פרסם ה-IASB את התיקונים הבאים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2015-2017. להלן עיקרי התיקונים:

תיקנים רלוונטיים	עיקרי התיקון
IFRS 3	התיקון מבהיר כי כאשר שותף בפעילות משותפת משיג שליטה על הפעילות המשותפת והפעילות המשותפת מהווה עסק (כהגדרתו ב-IFRS 3), עליו למדוד את הזכויות הקיימות בפעילות המשותפת בשווי הוגן.
IFRS 11	התיקון מבהיר כי צד לפעילות משותפת שמשיג לראשונה שליטה משותפת בפעילות לא ישערך את הזכויות הקודמות שהחזיק בפעילות המשותפת.
IAS 12	התיקון מבהיר כי על חברה להכיר בהשלכות המס הנובעות מתשלום דיבידנד במסגרת רווח או הפסד, רווח כולל אחר או בהון, לפי הסיווג בדוח הכספי של אותה עסקה או אירוע אשר יצרו את הרווח הניתן לחלוקה.
IAS 23	התיקון מבהיר כי אשראי אשר נלקח ישירות להקמתו של נכס כשיר יסווג לצורך היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים אחרים כאשראי כללי של החברה, וזאת כאשר הנכס הכשיר לשמו נלקח אותו אשראי, מוכן לשימוש או למכירה וכן האשראי טרם נפרע.

התיקנים ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019. אימוץ מוקדם של כל אחד מהתיקונים בנפרד אפשרי תוך מתן גילוי מתאים.

להערכת הקבוצה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ד. IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחודש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות תיושם החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2019. אימוץ מוקדם אפשרי. במועד היישום הראשונה, הקבוצה תיישם את הפרשנות באחת משתי השיטות:

א. יישום למפרע מלא ללא תיקון מספרי השוואה וזקיפת ההשפעה המצטברת למועד היישום הראשונה ליתרת הפתיחה של יתרת הרווח.

ב. יישום למפרע מלא לרבות תיקון מספרי השוואה.

להערכת הקבוצה, לפרשנות לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ה. IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

באוקטובר 2017, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28.

יש ליישם את התיקון למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019. יישום מוקדם אפשרי.

הקבוצה בוחנת את השלכות יישום התיקון וההשפעה הצפויה, ככל ותהיה, על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

ו. IFRS 3 צירופי עסקים

באוקטובר 2018, פרסם ה-IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה לסייע לחברות בקביעה האם עסקת רכישה תטופל כצירוף עסקים או כעסקת רכישה של נכסים.

התיקון כולל:

1. הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות.
  2. השמטת ההתייחסות להערכה האם משתתף שוק יכול להמשיך בהפעלת עסק נכש באמצעות החלפה של תשומות ותהליכים.
  3. הנחיות נוספות ודוגמאות אשר יסייעו לחברות להעריך האם תהליכים שנרכשו הינם מהותיים.
  4. שינוי הגדרת "תפוקה" ו-"עסק" כך שההגדרות יהיו ממוקדות ומצומצמות יותר.
  5. מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.
- התיקון ייושם עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
224,022	211,206
330,604	319,918
554,626	531,124

ההרכב:

מזומנים ופקדונות למשיכה מידית

פקדונות לזמן קצר

## באור 6: - השקעות, מזומן מוגבל ופקדון בנאמנות

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
79,545	35,983
126,634	108,357
206,179	144,340

ההרכב:  
ניירות ערך סחירים  
מזומנים מוגבלים ופקדונות בנאמנות

## באור 7: - לקוחות

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
770,330	923,184
47,424	75,889
817,754	999,073

א. ההרכב:

חובות פתוחים (1) (2)  
שטרות והמחאות לגביה

(1) לאחר ניכוי הפרשה לחובות מסופקים בסך של כ-12,605 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 (כ-17,716 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

(2) חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית. ירידת ערך חובות לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה לחובות מסופקים.

ב. להלן ניתוח יתרת הלקוחות לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדוח:

סה"כ	מעל 120 ימים	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו (*)				לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם, ללא פיגור בגבייה	
		90-120 ימים	60-90 ימים	30-60 ימים	עד 30 ימים		
		אלפי ש"ח					
999,073	68,524	57,397	28,924	45,062	102,898	696,268	31 בדצמבר 2018
817,754	61,330	35,837	33,122	44,308	79,606	563,551	31 בדצמבר 2017

(\* כולל אומדנים לגמר חשבונות סופיים וכן עכבונות להבטחת טיב ביצוע.

## באור 8: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
33,711	47,720
34,407	33,510
22,350	10,693
8,623	9,078
46,584	18,767
1,272	8,792
42,737	30,633
189,684	159,193

הוצאות מראש  
מוסדות  
מקדמות לספקים  
חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים - חלות שוטפת  
יתרות חובה אל מול ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
חשבונות נאמנות (\*)  
אחרים

(\*) מקדמות מרוכשי דירות עבור דירות שנמכרו הנמצאות בתהליך בנייה. בגין מקדמות אלה, עם פתיחת חשבונות ליווי והעברת הכספים אליהם, יונפקו לדיירים ערבויות כספיות בתנאי חוק מכר.



באור 9: - הכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה (התחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה)

א. הכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה (\*)  
(מוצג במסגרת נכסים שוטפים)

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
5,779,833	6,392,038
(4,940,531)	(5,446,066)
839,302	945,972

הכנסות שהוכרו מעבודות בחו"זי הקמה  
בניכוי - תקבולים ממזמיני עבודות

(\*) עיקר ההכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה הינם בגין הכנסות שהוכרו במהלך תקופת הדיווח.

ב. התחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה (\*)  
(מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות)

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
3,755,885	3,593,690
(3,477,478)	(3,170,868)
278,407	422,822

תקבולים ממזמיני עבודות  
בניכוי - הכנסות שהוכרו מעבודות בחו"זי הקמה

(\*) עיקר ההתחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה הינם בגין תקבולים שהתקבלו במהלך תקופת הדיווח.

באור 10: - מלאי

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
75,031	70,531
5,366	383
2,377	1,600
18,112	18,267
9,659	20,054
110,545	110,835

ההרכב:

חומרי גלם וחלפים  
תוצרת בתהליך  
תוצרת גמורה  
גנרטורים ואחר  
תשלומים על חשבון מלאי ומלאי בדרך

באור 11: - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

חברה מאוחדת של החברה, בין היתר באמצעות חברות מוחזקות בישראל ובחו"ל, עוסקת בפעילות עסקית בתחום ייזום בניה למגורים בישראל ובחו"ל. פעילות זו מבוצעת בדרך של רכישת קרקעות, הוצאת ההיתרים הדרושים, ביצוע שינוי ייעוד במידת הנדרש, שיווק, תכנון והקמת פרויקטים ו/או בדרך של מכירת מקרקעין באחד משלבי הייזום השונים. במסגרת פעילות זו נרכשו קרקעות בישראל ובחו"ל, במדינות בולגריה ופולין (ראה בנוסף באור 18). להלן פירוט ההשקעות במלאי מקרקעין ומלאי דירות למכירה בישראל ובחו"ל:

31 בדצמבר		חלק החברה והחברות המאוחדות ברווח
2017	2018	%
אלפי ש"ח		
403,284	462,747	100 (*)
24,670	19,235	100
37,357	36,446	100
465,311	518,428	

ישראל (א)

בולגריה (ב)

פולין (ב)

סה"כ מלאי מקרקעין לבנייה (\*\*)

(\*) לרבות מלאי בסך של כ-68 מיליוני ש"ח מוחזק בעסקה משותפת (חלק החברה המאוחדת בעסקה המשותפת הינו 50%).

(\*\*) כולל עלויות אשראי מצטברות שהווננו, בניכוי הפחתות, בסך של כ-25 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 (ליום 31 בדצמבר 2017 - 26 מיליוני ש"ח).

באור 11: - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

א. מלאי מקרקעין לבנייה בישראל:

1. עסקה משותפת אכזיב

בחודש באוקטובר 2014 נחתם חוזה בין הקבוצה וצ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן - צ.מ.ח) (להלן, יחד - הרוכשות) מצד אחד, לבין ארבע חברות המחזיקות בזכויות חוזיות בקרקע בנהריה (להלן - המוכרות), מצד שני (להלן - החוזה), לרכישת זכויות בקרקע (בחלקים שווים) הממוקמת בחלק הצפון מערבי של נהריה, בסמיכות לחוף אכזיב, המיועדת להקמת 745 יחידות דיור בבנייה רוויה למגורים אשר צפויים להתבצע במספר שלבים (להלן - המקרקעין) (להלן - העסקה). בתמורה לרכישת הזכויות במקרקעין יהיו זכויות המוכרות לקבל מהרוכשות עד 21% מתקבולי המכירות כהגדרתן בחוזה, במסגרת פרויקט למגורים אותו התחייבו הרוכשות להקים (עם התאמות לתמורה, ככל ושיעור הרווח יעלה על רף מסוים).

המקרקעין מהווים חלק מתוכנית בניין עיר מאושרת הכוללת זכויות בניה ל-769 יחידות דיור בבנייה רוויה למגורים, 70 יחידות דיור צמודות קרקע, 750 יחידות למלונאות ונופש וכן מבני ציבור וספורט, חזית מסחרית ואזור תעשייה ומלאכה.

צד ג' אשר מחזיק בכ-33% מהקרקע הנרכשת באמצעות חברה בבעלותו, שהינה אחת המוכרות, הינו צד קשור ומחזיק גם בשיעור של כ-49% בחברת אלקטרה תשתיות בע"מ אשר הינה חברה בת של החברה.

במהלך 2015 הוקמה עסקה משותפת אכזיב והפעילות של שיווק ומכירת דירות החלה. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 חתמה העסקה המשותפת על הסכמי מכירה של 288 יחידות דיור בסך כולל של כ-358 מיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ (חלק הקבוצה - כ-179 מיליוני ש"ח). הסכמי המכירה כוללים סך של 3 יחידות דיור בסך כולל של כ-4 מיליוני ש"ח (חלק הקבוצה - 2 מיליוני ש"ח) אשר נחתמו מול צדדים קשורים לשותפים בעסקה המשותפת. בתמורה לסך המכירות קיבלה העסקה המשותפת סך של כ-244.8 מיליוני ש"ח (חלק הקבוצה 122.4 מיליוני ש"ח) אשר הופקדו בחשבון ליווי של העסקה המשותפת.

במהלך חודש ינואר 2019 התקבלו טפסי 4 בגין 8 בניינים בשלב א' ותהליך האכלוס החל. ליום 31 בדצמבר 2018 יתרת ההתחייבויות לבעלי הקרקע של העסקה המשותפת הינה בסך של כ-62 מיליוני ש"ח (חלק הקבוצה - 31 מיליוני ש"ח).

2. פרויקט "אלקטרה על הים" (בתים)

בחודש אפריל 2015 זכתה הקבוצה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע בשטח של 2,855 מ"ר בבתים (לבניית 106 יחידות דיור וכ-4,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר) בתמורה לסך של כ-62 מיליוני ש"ח (כולל הוצאות פיתוח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 101 יחידות דיור וקומת מסחר אחת, בסך כולל של כ-230 מיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוחות הכספיים הפרויקט בביצוע והקבוצה צופה את מסירתו בשנת 2020.

3. פרויקטים ברעננה

א) פרויקט "אלקטרה בשדרה"

ביום 29 באפריל 2015 זכתה הקבוצה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת שני מגרשים בשטח כולל של 3,796 מ"ר ברעננה (לבניית 94 יחידות דיור וכ-900 מ"ר שטחי מסחר) בתמורה של כ-76 מיליוני ש"ח (כולל הוצאות פיתוח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 60 יחידות דיור, בסך כולל של כ-126 מיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוחות הכספיים הפרויקט בביצוע והקבוצה צופה את מסירתו בשנת 2019.

ב) פרויקט "אלקטרה בשדרה - מחיר למשתכן"

ביום 14 בפברואר 2017 זכתה הקבוצה במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע בשטח של 3,755 מ"ר בשכונת נאות שדה ברעננה (לבניית 82 יחידות דיור וכ-400 מ"ר שטחי מסחר) בתמורה לסך של כ-53.5 מיליוני ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). הקבוצה צופה כי הקמת הפרויקט על הקרקע הנ"ל עשויה להביא לקבוצה תקבולים בסך של כ-153 מיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ, לאורך חיי הפרויקט.

נכון למועד הדוחות הכספיים הקבוצה פועלת להשלמת התכנון וקבלת היתרי בנייה.

באור 11: - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

א. מלאי מקרקעין לבנייה בישראל: (המשך)

4. פרויקט "אלקטרה מול הנוף" (רמלה)

ביום 14 בדצמבר 2016 התקשרה הקבוצה בעסקת תמורות עם בעלי קרקע בשטח כולל של כ- 8,500 מ"ר בשכונת "נווה דוד" ברמלה (לבניית 252 יחידות דיור).

לשם הקמת פרויקט מגורים ברמלה (להלן - הפרויקט) התקשרה הקבוצה עם צד ג' (להלן - בעלי הקרקע) לרכישת הזכויות במקרקעין (להלן - המקרקעין), בעסקת תמורות כך שבעלי הקרקע ימכרו לשותפים את זכויותיהם בקרקע בתמורה ל- 33% מתקבולי המכירות העתידיים. בכוונת הקבוצה להקים 252 יחידות דיור בבניה רוויה למגורים במספר שלבים. בנוסף, במקרה בו התקבולים בפועל ממכירת יחידות דיור, חניות, מחסנים או זכויות בפרויקט, בתוספת התאמות מחייבות יעלו על הסכום המוסכם, כהגדרתו בהסכם התמורות, (להלן - הסכומים הנוספים), אזי בעלי הקרקע יהיו זכאים ל- 50% מהסכומים הנוספים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 178 יחידות דיור בסך כולל של 240 מיליוני ש"ח לא כולל מע"מ.

נכון למועד הדוחות הכספיים הפרויקט בביצוע והקבוצה צופה את מסירתו בשלבים בשנים 2019 ו-2020.

5. פרויקט "אלקטרה בגבעת שמואל" (גבעת שמואל)

ביום 30 באפריל 2017 התקשרה הקבוצה בעסקת קומבינציה עם 98% מבעלי הזכויות במגרש בגבעת שמואל, עליו ניתן היה לבנות 100 יחידות דיור על-פי תב"ע מאושרת. יתרת 2% הנותרים מהזכויות נרכשו ע"י הקבוצה במזומן. הקבוצה הגישה בקשה לתוספת של 14 יחידות דיור והתב"ע בגין תוספת זו אושרה.

נכון למועד הדוחות הכספיים הקבוצה פועלת להשלמת התכנון וקבלת היתרי בנייה.

6. פרויקט "אלקטרה באור ים" (אור עקיבא)

ביום 24 באוקטובר 2017 זכתה הקבוצה במכרז של קרן קיסריה לרכישת קרקע בשטח של 20,841 מ"ר בשכונת אור ים אשר באור עקיבא (לבניית 286 יחידות דיור) בתמורה של כ-110 מיליוני ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 חתמה הקבוצה על הסכמי מכירה של 88 יחידות דיור בסך כולל של 116 מיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ.

נכון למועד הדוחות הכספיים הקבוצה פועלת להשלמת התכנון וקבלת היתרי בנייה.

7. פרויקטים בבת-ים

א) בת-ים מגרש 15

בחודש מרס 2018 התקשרה הקבוצה בעסקת קומבינציה בעין בשיעור של 42.5% עם בעלי קרקע פרטיים. הקרקע מיועדת להקמת 86 יחידות דיור בבנייה רוויה למגורים.

ב) בת-ים מגרש 2

בחודש יוני 2018 התקשרה הקבוצה בעסקת קומבינציה עם 70% מבעלי קרקע פרטיים לבניית 176 יחידות דיור בבנייה רוויה למגורים, במסגרתה יקבלו בעלי הקרקע דירות בשיעור של 40% מכלל הפרויקט וכן מתן שירותי בנייה לבעלי כ-30% מהזכויות בקרקע.

ג) בת-ים מגרש 46

בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם קומבינציה להקמת פרויקט של 2 בניינים בבנייה רוויה למגורים. במסגרת החוזה סוכם כי שירותי הבנייה לא יעלו על 40% מכלל הפרויקט. שיעור הקומבינציה מותנה באישור הבנק המלווה לבעלי הזכויות בקרקע כלולים.

8. פרויקטים בנתניה

א) נתניה מגרש 1006

בחודש דצמבר 2017 נחתם הסכם אופציה בין הקבוצה לבין בעלי קרקע פרטיים. הקרקע מיועדת להקמת 119 יח"ד בבניה רוויה למגורים. האופציה מקנה לקבוצה זכות להתקשר בעסקת קומבינציה עם בעלי כ-88% מהזכויות בקרקע, במסגרתה יקבלו בעלי הקרקע דירות בשווי של 37% משווי הפרויקט, וכן מתן שירותי בניה לבעלי כ-12% מהזכויות בקרקע. בחודש דצמבר 2018 מומשה האופציה.

נכון למועד הדוחות הכספיים הקבוצה פועלת להשלמת התכנון וקבלת היתרי בנייה.

ב) נתניה מגרש 1005

בחודש מאי 2018 נחתם הסכם אופציה בין הקבוצה לבין בעלי קרקע פרטיים. הקרקע מיועדת להקמת 118 יח"ד בבניה רוויה למגורים. האופציה מקנה לקבוצה זכות להתקשר בעסקת קומבינציה עם בעלי כ-88% מהזכויות בקרקע, במסגרתה יקבלו בעלי הקרקע דירות בשווי של 37% משווי הפרויקט, וכן מתן שירותי בניה לבעלי כ-12% מהזכויות בקרקע.

נכון למועד הדוחות הכספיים הקבוצה פועלת להשלמת התכנון וקבלת היתרי בנייה.

באור 11: - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

ב. מלאי מקרקעין לבנייה בחו"ל:

מיקום	ייעוד	שטח קרקע (אלף מ"ר)	שטח בני צפוי (אלף מ"ר)	סטטוס
בולגריה - ורנה (פרויקט בוטניק - Botanica)	מגורים, מלאי דירות וקרקע זמינה לבניה	19	20	הסתיימה בניית שלב א' של 103 יח"ד מתוכם נחתמו 83 חוזים (הושלמה מסירת 78 דירות). לאחר מועד הדוח הכספי נמכרה הקרקע הזמינה לבנייה.
בולגריה - ורנה (פרויקט וילה - Green park)	מלאי מקרקעין למגורים	2.8	14	לפרויקט היתר בניה תקף עד ספטמבר 2020.
פולין	מלאי מקרקעין למגורים ומסחר	20	8	הושלם שינוי יעוד הקרקע ואישור תוכנית תב"ע. הוכנו תכניות מפורטות לניצול זכויות הבניה בהתאם לתב"ע המאושרת. התקבלו היתרי בניה ל-2 מגרשים בפרויקט. בנוסף, חברת הפרויקט פועלת להסדרת דרכי גישה לחלקות החברה, השגת היתרי בניה והסדרת חיבור תשתיות.

בשנת 2018 בוצעה הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין לזמן קצר בסך של כ-4.3 מיליוני ש"ח, אשר נכללה במסגרת סעיף עלות המכר. יתרת מלאי מקרקעין לזמן קצר המוצג בדוחות הכספיים הינה נמוכה משווי המימוש, בהתאם להערכות שווי חיצוניות ולכן להערכת הקבוצה לא נדרשת ירידת ערך מלאי זה.

באור 12: - נכס המוחזק למכירה

ביום 21 במרס 2019 ובהמשך לכוונת הקבוצה למימוש השקעתה במידטאון בע"מ (להלן - "מידטאון") ומשאים ומתנים שהתקיימו בנדון, התקשרה חברה בת של החברה (להלן - "החברה הבת") עם צד שלישי (להלן - "הרוכשת") במזכר הבנות למכירת מלוא החזקותיה במידטאון (המהוות 25% מהון המניות של מידטאון) (להלן - "הממכר") בתמורה לסך של כ-60.3 מיליוני ש"ח, המהווה את יתרת ההשקעה במידטאון נכון למועד חתימת מזכר ההבנות (לאחר פירעון חלקי של הלוואת הבעלים וחלוקת דיבידנד שבוצעו בחודש מרס 2019, טרם חתימת מזכר ההבנות על סך של כ-62.2 מיליוני ש"ח).

התמורה תשולם בשני תשלומים - סך של 30 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (אם יחול) ישולם לחברה הבת לא יאוחר מתום שנתיים ממועד חתימת מזכר ההבנות ואילו יתרת התמורה תשולם לחברה הבת לא יאוחר מתום שלוש שנים ממועד חתימת מזכר ההבנות.

להבטחת תשלומי התמורה שטרם נפרעו, תעמיד הרוכשת ערבות מוגבלת בסכום של 75 מיליוני ש"ח. סכום הערבות יפחת באופן אוטומטי עם פירעון כל תשלום מתשלומי התמורה, בגובה 125% מסכום התשלום שנפרע. בנוסף, יירשם שעבוד שני על 50% ממניותיה של החברה הבת בחברת מידטאון. במועד התקיימות התנאי המתלה, כמפורט להלן, תשוחרר החברה הבת מכל ערבות אשר ניתנה על ידה לטובת הבנק. יצוין כי במידה ועד לתום תקופת המו"מ (תקופה של 60 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה כמפורט להלן) לא ייחתם בין הצדדים למזכר ההבנות הסכם מפורט, מזכר ההבנות שנחתם יהווה את ההסכם המפורט.

מכירת הממכר תעשה בכפוף להתקיימות תנאי מתלה, שהינו כל אלה: (1) הסכמה סופית ובלתי מותנית של הבנק אשר העמיד לחברת מידטאון מימון למכירת הממכר לרוכשת, מבלי להטיל על הרוכשת תנאים נוספים או דרישות כספיות כלשהן, מעבר לתנאים שהוטלו על החברה ועל החברה הבת, בהתאמה; (2) קבלת הסכמת הבנק לרישום שעבוד שני בדרגה לטובת החברה, על 50% ממניותיה של החברה הבת בחברת מידטאון להבטחת ביצוע תשלומי התמורה; (3) שחרור החברה מכל הערבויות שהעמידה לבנק בנוסח שיוסכם בין החברה לבנק.

לאור האמור לעיל, הוצגה יתרת ההשקעה בחברה הכלולה, כנכס המוחזק למכירה, בהתאם לשוויה ההוגן וכפועל יוצא נרשמה ירידת ערך בגין ההשקעה בסך של כ-6.3 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח.

באור 13: - השקעות ביטויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. השקעות ביטויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של יטויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומידע נוסף

(1) חלק הקבוצה בדוח על הרווח או הפסד של יטויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בהתאם לשיעור ההחזקה בהן לתאריך הדיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
804,375 (*)	569,080 (*)	423,670
35,503 (*)	30,623 (*)	13,602

הכנסות

רווח נקי

(2) השקעה ביטויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בחלוקה למגזרים:

31 בדצמבר		באור
2017	2018	
אלפי ש"ח		
22,004	28,686	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ב'13
7,602	8,677	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל
11,804	12,115	שירות ואחזקה ב'13
400,645	281,750	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום ג'13
134,916 (*)	132,822	זכיינות ד'13
576,971	464,050	

(3) חלק החברה ברווחי (בהפסדי) יטויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו בחלוקה למגזרים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
20,114	26,927	13,615
(4,373)	(5,931)	861
1,571	3,158	2,896
15,291	6,849	(6,802)
2,900 (*)	(380) (*)	3,032
35,503	30,623	13,602

פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

שירות ואחזקה

פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום (\*\*)

זכיינות

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.

(\*\*) לרבות תוצאות חברה כלולה, אשר יתרת ההשקעה בה מוצגת במסגרת סעיף נכס המוחזק למכירה. לפירוט נוסף, ראה באור 12.

(4) דיבידנדים מישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

בשנת 2018 התקבלו מישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני דיבידנדים בסכום כולל של 21,399 אלפי ש"ח (2017 - 66,444 אלפי ש"ח, 2016 - 18,747 אלפי ש"ח).

(5) למידע בדבר ערבויות ביטויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ראה באור 28.

באור 13: - השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ובתחום השירות והאחזקה בתקופת הדוח

הקבוצה פועלת באמצעות עסקאות משותפות ופעילויות משותפות בפרויקטים שונים, בין השאר, לצורך מתן שירותי בניה, הקמת תשתיות והתקנת מערכות אלקטרו-מכאניות וכן מספקת מכלול שירותים לניהול ותפעול נכסים ומתקנים. בנוסף, שותפה הקבוצה בהקמה ובשירות של פרויקטים לאומיים, אשר בהם היא פועלת כזכיון, כקבלן הקמה וכמתפעל. לפרטים אודות עיקר פרויקטים אלו ראה באור 13ד'.

ג. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום היזמות בתקופת הדוח

שם החברה	שם הפרויקט ומיקום	שעור ההחזקה ליום 31 בדצמבר 2018		תיאור הפרויקט
		שטח קרקע באלפי מ"ר	%	
Morgal Investment Limited	Planetograd - סנט פטרסבורג, רוסיה	2,339	50	שכונת מגורים שתכלול כ-30,000 יח"ד וכ-150,000 מ"ר שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור.
גרין פארק (נווה שרת) בע"מ	פינוי בינוי - נווה שרת תל-אביב	9.4	33	מתחם הכולל שני מגרשים בעלי 154 יחידות מגורים אשר פונו ובמקומם הוקמו 447 יחידות מגורים ב-6 מגדלים בגבהים שונים.

#### (1) פרויקט פלנטוגרד

א) במועד רכישת הקרקע, העמידה חברה משותפת בקפריסין המחזיקה ב-100% ממניות החברה הרוסית שהינה, Morgal Investments LLC (תאגיד המוחזק בשרשרת על ידי הקבוצה, ומוצג בדוחות הכספיים כחברה כלולה בשיעור החזקה של 50%) (להלן: "מורגל"), את הסכומים הנדרשים למימון ההשקעה, בסכום כולל של כ-110 מיליון דולר של ארה"ב, בדרך של הלוואות בעלים כאשר 35% על ידי צד ג' ו-65% על ידי חברות בנות. מתוך הסכום הנ"ל, יתרת קרן הלוואה בסך של כ-28.5 מיליון דולר של ארה"ב שהעמידה חברה בת ראשונה, נושאת ריבית שנתית בשיעור של ליבור+4% והיתרה מהחברה הבת השנייה וצד ג', ברובל רוסי נושאת ריבית שנתית משתנה. הלוואות הבעלים תיפרענה מעודפי המזומנים של מורגל באופן שבו ראשית יוחזר לחברה הבת הראשונה את חלקה בהלוואות הבעלים (קרי, 28.5 מיליון דולר של ארה"ב בתוספת ריבית צבורה), לאחר מכן יוחזר לחברה הבת השנייה המימון העודף ולאחר מכן היתרה תיפרע בחלקים שווים. חלק הקבוצה במימון המצטבר שהוון עד ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ-168 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 כ-153 מיליון ש"ח).

#### ב) הקרקע והליכי תכנון ובניה

מורגל מחזיקה בזכויות הבעלות במקרקעין בשטח של כ-2,400 דונם במחוז מוסקובסקי, סנט פטרסבורג, שברוסיה (להלן: "הקרקע" ו/או "הפרויקט" ו/או "פרויקט פלנטוגרד", לפי הענין). זכויות הבניה על פי ה-PPT משנת 2014 הין עד כ-1,460,000 מ"ר למגורים, שטחי מסחר פנימי בהיקף קטן, מתחמי מסחר מרכזיים בהיקף של כ-150,000 מ"ר וכן מבני ציבור ומתקני תשתית שונים. על רקע שינויי חקיקה ברוסיה צפויים שינויים בהיקפי הזכויות הנ"ל. עם זאת, בשלב זה, קשה להעריך את היקף השינויים, בין היתר, על רקע הוראות מעבר שתחולתן הוארכה מספר פעמים, המאפשרות להמשיך לבקש ולקבל היתרי בניה לפי מלוא היקף הזכויות הנ"ל. בחודש ספטמבר 2015 התקבל היתר מקדמי ועקרוני, הנדרש לפי הדין הרוסי לצורך הגשת בקשה להיתרי בניה ("Gradplans"), ביחס לגוש הראשון של פרויקט פלנטוגרד ("רובע 8"). למועד הדיווח התקבלו בידי הרוכש כהגדרתו להלן היתרי בניה ביחס לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני, ראה בנוסף סעיף ט'(2) וכן התייחסות להלן להליכים המשפטיים שנוהלו ומנוהלים בנוגע אליהם.

#### ג) הסכם התשתיות ומבני ציבור

מורגל חתמה על הסכמים להספקת תשתיות מים, ביוב וחימום עבור שלב א' בפרויקט (רובע 8) (להלן: "הסכמי התשתיות"). הזכויות והחובות לפי הסכמים אלו הומחו לרוכש ומורגל אינה מעורבת באופן קיומם ויישומם על ידו. סך התשלומים ששולמו בהתאם להסכמי התשתיות נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמים לסך של כ-5.3 מיליון דולר (להלן: "תשלומי התשתיות ששולמו") כאשר הרוכש כהגדרתו להלן, נשא בעלויות הנ"ל בהתאם להסכמים שנחתמו עימו.

באור 13: - השקעות ביטחון המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום היזמות בתקופת הדוח - (המשך)

(1) פרויקט פלנטוגראד (המשך)

(ד) הסכם המסגרת

ביום 21 במאי 2015 נחתם מערך הסכמים הכולל הסכם מסגרת והסכמים נוספים (להלן: "הסכם המסגרת"), מותנה בתנאי מפסיק, בין מורגל (בסעיף זה להלן: "המוכר"), לבין צד שלישי מקומי (להלן: "הרוכש"), לפיו ירכוש הרוכש מהמוכר את הממכר (כהגדרתו להלן), בעסקת תמורות (להלן: "העסקה"). על פי הסכם המסגרת, לצורכי העסקה בלבד, חולקה הקרקע לשמונה גושים המורכבים מחלקות, כאשר כל גוש כולל חלקות להקמת מבני מגורים, מבני ציבור, דרכים ותשתיות שונות (להלן: "הגושים", "החלקות", "חלקות המגורים", "חלקות מבני הציבור" ו-"חלקות התשתיות", בהתאמה, ולהלן ביחד: "הממכר"). כל גוש יירכש במועדים שסוכמו לכך בין הצדדים, על ידי חתימה על הסכמי מכר שהנוסח של רובם הוסכם בין הצדדים והם צורפו להסכם המסגרת, והנוסח של יתרתם כמו גם לוחות הזמנים לחתימתם סוכם בין הצדדים לאחר חתימת הסכם המסגרת (להלן: "הסכמי המכר"), ונדחה בהסכמה מעת לעת, לפי הצורך והתקדמות הפרויקט בפועל.

במסגרת העסקה, חתמו הצדדים על הסכמי מכר של חלקות המגורים וחלקות מבני הציבור של הגוש הראשון במתחם (להלן: "הגוש הראשון") וכן על הסכמי המחאה במסגרתם הומחו לרוכש זכויות וחובות במסגרת הסכמי התשתיות וההסכמים עם העיריה בנוגע למבני הציבור ועל פיהם יחולו על הרוכש עלויות התכנון והביצוע של התשתיות ומבני הציבור הרלבנטיים (להלן: "ההסכמים הנוספים"). במתחם קיימות חלקות המיועדות לבניית מבנים צמודי קרקע וכן לבניית מבנים מסחריים (שאינם שטחי מסחר זעיר הקיימים בתוך הגושים) אשר אינם כלולים בממכר ואשר יוותרו בבעלות המוכר.

(ה) העברת בעלות

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, הועברה הבעלות בחלקות המגורים ומבני הציבור הכלולות בגוש הראשון של הפרויקט לטובת הרוכש וכן הועברה הבעלות בשתי חלקות של תשתית פנימית בגוש הראשון של הפרויקט. בהתאם להוראות ההסכם, בד בבד עם רישום חלקות המגורים וחלקות התשתית הפנימית על שם הרוכש, נרשמה עליהן לטובת מורגל הבטוחה הראשונית כהגדרתה להלן, כאשר ביחס לחלקה אחת, הוחלפה הבטוחה הראשונית הנ"ל בערבות בנקאית כמפורט להלן.

(ו) להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים:

(1) תיאור העסקה והתמורה בגינה

(א) לוחות זמנים לחתימה על הסכמי המכר של חלקות המגורים וחלקות מבני הציבור בכל אחד מהגושים במתחם נקבעו בהסכם המסגרת, לאורך תקופה של 11 שנים מיום החתימה על הסכם המסגרת בכפוף להוראות המסדירות את זכותו של הרוכש לבקש אורכות למועדים במקרים הקבועים בהסכם המסגרת.

(ב) התמורה בגין חלקות המגורים

(1) בתמורה לרכישת הממכר יהיה זכאי המוכר ל-16% מתקבולי המכירות שיקבל הרוכש מדירות המגורים שייבנו ויימכרו על ידו בחלקות המגורים (להלן: "התמורה").

(2) במסגרת העסקה, נקבעה נוסחה לחישוב מחיר התמורה של הדירות בגוש הראשון, המבוססת על מחיר מינימום לכל מ"ר מזכויות הבניה למגורים הניתנות למכירה. נקבע מנגנון לעדכון מחיר התמורה.

בשנת 2017 עודכנו ההוראות המאפשרות הפחתת מחיר המינימום בהתייחס לחלקות המגורים בפרויקט (למעט חלקה 57) וההוראות לעניין הפעלת זכות ביטול ההסכם.

במקרה שבו היקף זכויות הבניה הקבוע בהיתר הבניה ביחס לכל אחת מחלקות המגורים (שאינה חלקה 57) יפחת מ-60% מהזכויות המאושרות באותה חלקת מגורים על-פי ה-PPT, הצדדים ינהלו משא ומתן ביניהם בנוגע לכך, לרבות בנוגע לאפשרות התאמת מחיר המינימום. אם הצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם תוך 180 ימים מהיום שתימסר הודעה על כך - כל צד יהיה רשאי לדרוש את ביטול הסכם המסגרת ביחס לחלקת המגורים הרלבנטית ו/או ביחס להסכם המכר הרלוונטי, באמצעות פניה לבית המשפט המוסמך.

באור 13: - השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום היזמות בתקופת הדוח - (המשך)

(1) פרויקט פלנטוגראד (המשך)

(ו) להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים: (המשך)

## (2) תשלומים ובטחונות

(א) לצורך הבטחת התמורה, במועד החתימה על הסכם המכר הרלוונטי, יירשמו על החלקות הנמכרות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת המוכר (להלן: "הבטוחה הראשונית"). במסגרת ההסכם נקבע מנגנון להמרת הבטוחה הראשונית לערבויות בנקאיות אוטונומיות אשר מופחתות בהתאם לקצב תשלומי התמורה (להלן: "הבטוחה העיקרית"). יצוין כי ההסכם מאפשר מנגנון בטוחות חלופי במידה ולא יתאפשר לרוכש לקבל ערבויות בנקאיות אוטונומיות.

בחודש דצמבר 2016 נמסרה על ידי הרוכש למוכר ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת התמורה בגין חלקה 57 בסך של כ- 822 מיליוני רובל (כ- 49.5 מיליוני ש"ח במונחי 100%). כנגד מסירת הערבות הבנקאית כאמור, הוסרה המשכנתא שנושאת לטובת המוכר על חלקה 57. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 יתרת הערבות הבנקאית (לאחר קבלת תקבולים בגין מכירות מהרוכש) הינה בסך של כ- 525 מיליוני רובל (כ- 28.4 מיליוני ש"ח).

(ב) ליום 31 בדצמבר 2018 שולם כמקדמה על ידי הרוכש, לצורך הבטחת רכישת הגושים במתחם, סך של כ- 172 מיליוני רובל (כ- 3 מיליוני דולר בהתאם לשער החליפין ששרר במועדי התשלומים השונים). בהתאם להסכם נקבע מנגנון לקיזוז סכום המקדמה כנגד התמורות המשולמות באופן שוטף בעסקה עבור כל חלקת מגורים בנפרד. כמו כן, נקבעו תנאים להחזר או חילוט המקדמה במקרה שההסכמים העיקריים לרכישת גוש מסוים לא ייחתמו במועד שנקבע לכך בין הצדדים.

סך התשלומים ששולמו על ידי הרוכש בהתאם להסכם המסגרת נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 799 מיליוני רובל (כ- 11.5 מיליוני דולר). סכום זה כולל תשלומי תשתיות כהגדרתם לעיל ששולמו בפועל לחברות התשתיות הרלוונטיות ולא למוכר, ותשלומי מקדמות ששולמו למוכר אשר התקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2018.

(ג) כמו כן, חברת האם מקבוצת הרוכש, חתמה במועד חתימת הסכם המסגרת כערבה להתחייבויות הרוכש כלפי המוכר עד לסך של כ- 600 מיליוני דולר.

## (3) תנאי מפסיק

במקרה בו כתוצאה מנסיבות שונות (אשר פורטו בהסכם המסגרת והסכמי המכר) הקשורות למצפה הכוכבים הנמצא בסמוך לפרויקט פלנטוגראד (להלן - "מצפה הכוכבים") לא יהיו בידי הרוכש היתרי בניה לחלקות מגורים כלשהן בגוש כלשהו, מלבד הגוש הראשון, בתום 12 חודשים לאחר מועד חתימת הסכם המכר הרלוונטי ביחס לחלקה הראשונה בגוש הרלוונטי, ובתום 18 חודשים מהמועד הנ"ל ביחס ליתר החלקות בגוש הרלוונטי, תקום לרוכש זכות ביטול, בכפוף לאמור להלן בנוגע לזכות ביטול זו (להלן: "התנאי המפסיק") והמועדים לבחינת התקיימות התנאי המפסיק. המועדים לבחינת התקיימות התנאי המפסיק בקשר עם חלקות המגורים בגוש הראשון, למעט חלקה 57, אשר ביחס אליה חדל מלהתקיים התנאי המפסיק, הוארכו נכון למועד הדוח עד ליום 30 בספטמבר 2019.

ככל שהרוכש מימש את הזכות לביטול ביחס להסכם המכר הרלוונטי או ביחס לחלקים מהסכם המסגרת או ביחס לכל הסכם המסגרת, יושבו לרוכש כל ההוצאות שהוצאו על ידו בקשר עם ההסכמים הרלוונטיים, הוא יהיה פטור מרכישה בפועל של החלקות שלגביהן יחולו הנסיבות הנ"ל וכן תושב לרוכש, בהתאמה, חלקה היחסי של המקדמה.

כמו כן, ראה להלן, התייחסות לתנאי מפסיק נוסף שסוכם בין הצדדים בתקופת הדיווח.

(4) בשנת 2018 התקשרו הצדדים בתוספות להסכמי הגוש הראשון וכן בתוספות להסכם המסגרת ביחס לגוש השני בפרויקט ("תוספת 2018") לפיהן נדחו מועדים שונים וכן הצדדים הגיעו להבנות אשר העיקריות שבהן מפורטות להלן:

(א) שינויים ביחס להסכמי הגוש הראשון -

המועד לבחינת התקיימות התנאי המפסיק ביחס לשלוש חלקות המגורים הנותרות בגוש הראשון (חלקות 56, 62 ו- 63) נדחה כך שהמועד האחרון לבחינת התקיימות התנאי המפסיק יחול ביום 30 בספטמבר 2019, חלף 30 בספטמבר 2018, כפי שנקבע בין הצדדים בחודש יוני 2018.

התווסף תנאי מפסיק ביחס לשלוש חלקות המגורים הנותרות בגוש הראשון לפיו אם עד ליום 30 בספטמבר 2019 לא יהיה היתר בניה בתוקף בחלקות אלה, כתוצאה מכניסתה לתוקף של הכרעה שיפוטית (בערכאה שלישית) הקובעת שהיתר הבניה שניתן לרוכש על ידי הרשויות בחלקות אלה אינם בתוקף - הרוכש יהיה רשאי לבטל את הסכם המכר ביחס לחלקות אלה.

(ב) שינויים ביחס להסכם המסגרת והסכמי הגוש השני -

עודכנו המועדים לחתימת הסכמי המכר של חלקות הגוש השני.



באור 13: - השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום היזמות בתקופת הדוח - (המשך)

(1) פרויקט פלנטוגראד (המשך)

(ז) שינויי חקיקה

בתחילת חודש יולי 2017, הושלם הליך של שינוי חקיקה בדיון המקומי ועודכנו הוראות התכנון והבניה החלות על שטח הפרויקט המסווג כשטח "מורשת תרבותית" (להלן: "עדכוני החקיקה"). עיקרי השינויים כתוצאה מעדכוני החקיקה, בהתבסס בעיקר על בחינת ההשפעות על ידי יועציה המשפטיים המקומיים של מורגל הינם כדלקמן:

(1) נוסף הצורך בקבלת אישורה של רשות אתרי המורשת התרבותית (KGIO) במסגרת הליכי הוצאתם של היתרי בניה נוספים בשטח הפרויקט.

(2) בחלקי הפרויקט שלגביהם טרם אושרו הנחיות לתכנון (Gradplan) (להלן: "הרובעים האחרים בפרויקט"), במקום שיהיה ניתן לבקש היתרים לבניית 4 קומות בתוספת קומת עליית גג, ניתן יהיה לבקש היתרים לבניית 4 קומות בלבד (שיכולות לכלול גם קומת עליית גג). שינוי זה יחול על היקף של כ- 1,084,000 מ"ר זכויות בניה למגורים, על פי התכנית המאושרת התקפה (להלן: "ה-PPT") החלה על הפרויקט. שינוי זה לא יחול על חלק הפרויקט שלגביו אושרו הנחיות לתכנון (Gradplan), שהינו בהיקף של כ- 376,000 מ"ר (להלן: "רובע 8") וזאת בהנחה שהיתרי הבניה יתקבלו ביחס לזכויות הבניה ברובע 8 עד לסוף שנת 2018, המועד שהיה צפוי לעדכון תכנית המתאר העירונית (GenPlan), אלא אם מועד זה יוארך על ידי הרשויות (להלן: "המועד הקובע"). בתקופת הדוח, המועד הקובע הוארך לשנת 2021 והתקבלו שינויי חקיקה נוספים שאינם משנים באופן מהותי את עדכוני החקיקה שתוארו לעיל.

(3) בהתאם לעדכוני החקיקה, ביחס לחלקי הפרויקט שאינם כלולים בהתקשרות עם הרוכש, היינו השטחים המיועדים על פי ה-PPT, לבניית מרכזי מסחר גדולים ולבניית בתים צמודי קרקע (בהיקף של 161,000 מ"ר זכויות בנייה למסחר ולבתים צמודים קרקע) נקבע:

(א) ביחס לשטחים המיועדים כאמור לבניית מרכזי מסחר גדולים - ככל שהמוכר לא יפעל לשינוי יעוד וסיווג החלקות הרלבנטיות, יידרש צמצום משמעותי בהיקף זכויות הבניה.

(ב) ביחס לשטחים המיועדים כאמור לבניית בתים צמודי קרקע ("רובע 10") - הגדרת יעוד השטח שונתה והוסרו מגבלות שונות באופן המאפשר לפעול בשטחים אלו להגדלת זכויות הבניה.

(4) לאחר המועד הקובע יהיה צורך לעדכן ולאשר את ה-PPT בהתאם לעדכוני החקיקה וכן כל חקיקה רלבנטית עתידית שתהיה תקפה במועד הקובע כאמור.

(ח) הליכים משפטיים

(1) בחודש אוגוסט 2017 הוגשה על ידי צדדים שלישיים (להלן: "התובעים"), לבית המשפט בסנט פטרסבורג, עתירה מנהלית כנגד הרשויות המקומיות בסנט פטרסבורג במסגרתה העותרים עתרו לביטול תוקף ה-PPT (המתייחס וחל גם על קרקעות נוספות שבבעלות בעלי זכויות אחרים), וזאת מטעמים שונים הנוגעים בעיקרם, לטענת התובעים, לאי התאמה לדרישות החקיקה התכנונית ולצורך באישור ה-PPT על ידי רשויות נוספות (להלן: "העתירה המנהלית כנגד תוקף ה-PPT").

ביום 30 בינואר 2018 פורסמה ההחלטה המנומקת בעניין העתירה המנהלית כנגד תוקף ה-PPT ועל פיה בית המשפט מצא לנכון לפסול את הצו שאישר את ה-PPT ובכך למעשה העתירה התקבלה.

בתחילת שנת 2018 הגישה מורגל לבית המשפט העליון במוסקבה ערעור על ההחלטה שניתנה על ידי בית המשפט המקומי בסנט פטרסבורג בעתירה המנהלית כנגד תוקף ה-PPT. ביום 23 במאי 2018 הערעור התקבל וה-PPT נותרה בתוקפה.

ב- 20 באוגוסט 2018 הגישו העותרים בקשה לקבל רשות לערער על ההחלטה הנ"ל של בית המשפט העליון במוסקבה בפני ערכאה נוספת של בית המשפט העליון במוסקבה. ביום 21 בפברואר 2019 בקשת רשות הערעור נדחתה ולא ניתנה לעותרים רשות ערעור. לפי יועציה המשפטיים המקומיים של חברת הבת, לא קיימת אפשרות להגשת בקשת רשות ערעור נוספת במסלול רגיל (אלא רק במקרים חריגים).

באור 13: - השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום היזמות בתקופת הדוח - (המשך)

(1) פרויקט פלנטוגראד (המשך)

ח) הליכים משפטיים (המשך)

(2) העותרים ו/או חלק מהם, בעתירה המנהלית כנגד תוקף ה-PPT, הגישו שתי עתירות מנהליות נוספות שמורגל אינה צד להן ולעניין זה יודגש כי אין בעתירות האמורות כדי להשפיע על מכירת חלקה 57 לרוכש:

(א) עתירה מנהלית כנגד האישור שניתן על ידי מצפה הכוכבים לבניה בחלקה 57. העתירה המנהלית בעניין אישור מצפה הכוכבים נדחתה מטעמים פרוצדוראליים כמו גם הערעור של העותרים בעתירה זו.

(ב) עתירה מנהלית כנגד הרשות הפורמלית שנתנה את היתר הבניה לבניה בחלקה 57 אליה צורף הרוכש כצד מעוניין (להלן: "העתירה לביטול היתר הבניה בחלקה 57"). בעניין עתירה זו התקיימו מספרים הליכים, לרבות ערעורים על החלטות בית המשפט בערכאות השונות. ההחלטה התקפה למועד הדוח הינה לטובת הרוכש באופן שהיתר הבניה הנ"ל בחלקה 57 חזר לתוקפו. במקביל, הגיש הרוכש בקשה להיתר בניה חדש לחלקה 57 וזו התקבלה על ידי הרשויות. העתירות המנהליות הנוספות שהוגשו בתקופת הדיווח כמפורט להלן, הוגשו גם כנגד היתר הבניה החדש הנ"ל בחלקה 57, וכמפורט, הן נדחו, אך הוגש ערעור. ביום 25 בפברואר 2019 הערעור נדחה ותוקפו של היתר הבניה החדש הנ"ל נותר בעינו. על רקע ההחלטות החיוביות מבחינת הרוכש בעתירות הנ"ל ותוקפם של היתרי הבניה הנ"ל, הרוכש הודיע למורגל בסמוך לתום תקופת הדוח על כוונתו לחדש את הבניה ואת מכירת הדירות בחלקה 57 בחודש פברואר 2019.

(3) העותרים ו/או חלק מהם, בעתירה המנהלית כנגד תוקף ה-PPT הגישו בחודש מרס 2018 עתירה מנהלית, שמורגל איננה צד לה, כנגד תוקף היתרי הבניה שניתנו בחלקות 62 ו-63 ובנוסף נתקבלו לבקשת העותרים הנ"ל צווים בדבר הפסקת עבודות בחלקות הנ"ל. לעניין זה יצוין כי בחלקות הנ"ל טרם החלו עבודות על ידי הרוכש.

בתקופת הדוח התקיימו דיונים בעתירות מנהליות שהוגשו כנגד תוקפם של היתרי הבניה שניתנו לרוכש בחלקות 62 ו-63 (אשר מורגל איננה צד להן) וכן הוגשו עתירות מינהליות נוספות (אשר מורגל איננה צד להן) כנגד היתרי הבניה החדשים שניתנו לרוכש בסוף יוני 2018 בכל יתר חלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני. הדיון בכל העתירות הנ"ל אוחד. ביום 11 בדצמבר 2018 העתירות נדחו. לאחר מכן, העותרים הגישו ערעור. ביום 25 בפברואר 2019 הערעור נדחה ותוקפם של היתרי הבניה החדשים הנ"ל נותרו בעינם.

ט) הערך הפנקסי

(1) סכום ההשקעה ליום 31 בדצמבר, 2018 בספרי הקבוצה הינו 280.3 מיליוני ש"ח.

(2) נכון למועד הדוח ובהתייחס למכלול האירועים והנסיבות שפורטו לעיל (לרבות שינויי החקיקה וההליכים המשפטיים), ולאחר שמורגל בחנה את סיכויי הערעור שהגישה ביחס להליך כמפורט בסעיף ח' לעיל ביחס לתוקף ה-PPT, ביצעה מורגל בחינה של שווי המימוש של המקרקעין ברוסיה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. לאור תוצאות הבחינה האמורה הגיעה הקבוצה למסקנה כי לא נדרשת הפרשה לירידת ערך של ההשקעה במורגל.

באור 13: - השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום הזכינות

שם המיזם	שיעור ההחזקה ליום 31 בדצמבר 2018			סוג פרויקט
	%			
	תפעול	קבלן	זכיין	
עיר הבה"דים	14.3	30	21.5	BOT
חלוקת גז טבעי - אזור הדרום	33.3	33.3	33.3	BOT
חלוקת גז טבעי - אזור הנגב	33.3	33.3	33.3	BOT
אגירה שאובה - מעלה גלבע	25.5	50	50	BOO
קו תמלחות	50	50	50	BOT

(1) התקשרות מבט לנגב בע"מ

(א) בשנת 2012 חתמה מבט לנגב בע"מ (להלן: מבט לנגב או הזכיין) על הסכם זיכיון עם משרד הביטחון למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של קריית ההדרכה של צה"ל בנגב. הקמת הפרויקט החלה ביוני 2012 ונמשכה כ-4 שנים. ביולי 2016 התקבל אישור זמני להפעלה מלאה של הפרויקט. נכון למועד הדוח הכספי חלקה של הקבוצה בזכיין הינו 14.3%, חלקה של הקבוצה בקבלן ההקמה, המוחזק באמצעות חברת בת הינו בשיעור של 30% וחלקה בקבלן התפעול, המוחזק באמצעות חברת בת הינו בשיעור של 21.5%.

(ב) הסכם המימון

בהתאם להסכם המימון שנחתם, נקבע, בין השאר, כדלקמן:

(1) הון עצמי

שיעור ההון ממקורות עצמיים יעמוד על שיעור של כ-20% מעלויות הפרויקט (ישנה אפשרות להפחתה לכ-15% בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים כמוגדר בהסכם המימון). בתקופת ההקמה הועמדה הלוואת גישור חלף ההון העצמי, אשר נפרעה בחלקה באמצעות העמדה של הלוואות בעלים. נכון למועד הדוח התקבלו מלוא הלוואות הבעלים בסך של כ-223.5 מיליוני ש"ח אשר בחלקם, פרעו את יתרת הלוואת הגישור שעמדה על כ-63.3 מיליוני ש"ח, הלוואות הבעלים תיפרענה על-פני תקופה של כ-20 שנים.

(2) בטוחות

לשם הבטחת קיום מלוא התחייבויותיו על פי הסכם הזיכיון, המציא הזכיין ערבויות ביצוע אוטונומיות אשר הועמדו על ידי בעלי המניות או על ידי קבלן ההקמה או על ידי קבלן התפעול, בלתי מותנות ובלתי הדירות, לטובת המזמינה, כמפורט להלן:

(א) במועד כניסת הסכם הזיכיון לתוקף מסר הזכיין למזמינה ערבות בסך של כ-100 מיליוני ש"ח, אשר תהא בתוקף עד למועד קבלת האישור להפעלה מלאה של קריית ההדרכה;

(ב) במועד קבלת האישור להפעלה מלאה (וכתנאי לקבלתו) ימסור הזכיין למזמינה ערבות בסך של כ-50 מיליוני ש"ח, אשר תהא בתוקף במשך שלוש שנים ממועד קבלת האישור להפעלה מלאה של קריית ההדרכה. ערבות זו תחליף את הערבות האמורה בסעיף (א) לעיל;

(ג) בתום שלוש שנים ממועד קבלת האישור להפעלה מלאה ימסור הזכיין למזמינה ערבות בסך של כ-35 מיליוני ש"ח, אשר תהא בתוקף עד לשלוש שנים לפני תום תקופת הזיכיון. ערבות זו תחליף את הערבות האמורה בסעיף (ב) לעיל;

(ד) שלוש שנים לפני תום תקופת הזיכיון ימסור הזכיין למזמינה ערבות בסך של כ-75 מיליוני ש"ח, אשר תהא בתוקף עד לתום תקופת הבדק את הפרויקט. ערבות זו תחליף את הערבות האמורה בסעיף (ג) לעיל.

(3) אמות מידה פיננסיות ומגבלות

הזכיין לא יבצע חלוקה (כהגדרתה בהסכם המימון, כולל החזר הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנדים), אלא אם עברה לפחות שנה ממועד התשלום הראשון על חשבון סכום הקרן בגין ההלוואות לטווח קצר, וכן אם נתקיימו תנאים מסוימים כמוגדר בהסכם. ממועד ההמרה (יולי 2017) הזכיין נדרש לעמוד ביחסי כיסוי לשירות החוב. נכון למועד הדוח, הזכיין עומד ביחסי הכיסוי.

(2) התקשרות גז טבעי - דרום

חברה כלולה, המוחזקת בשיעור 33%, על ידי חברה בת, חתמה בחודש פברואר 2012 על רישיון למשך 25 שנה לחלוקת גז טבעי באזור הדרום. הרישיון מעניק לחברה הכלולה בלעדיות בתכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של רשת החלוקה באזור אשדוד, שדרות, קריית גת, אשקלון, קריית מלאכי ועוד ישובים מהאזור. על פי תנאי הרישיון, על החברה הכלולה להשקיע סך שלא יפחת מכ-106 מיליוני ש"ח.

באור 13: - השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום הזכיינות (המשך)

### (3) התקשרות גז טבעי - נגב

חברה כלולה, המוחזקת בשיעור של 33%, על ידי חברה בת, חתמה עם מדינת ישראל בחודש נובמבר 2009 על רישיון ל-25 שנה לחלוקת גז טבעי באזור הנגב.

הרישיון מעניק לחברה הכלולה בלעדיות לתכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של רשת החלוקה באזור הנגב הממוקם בחלקה הדרומי של מדינת ישראל ויכלול, בין היתר, את הערים והאזורים הבאים: משמר הנגב, אשל הנשיא, אופקים, נתיבות, באר שבע, רמת חובב, דימונה, ירוחם, מישור רותם-ערד. החברה הכלולה עומדת באבן הדרך הרביעית במסגרת הרישיון.

על פי תנאי הרישיון על החברה הכלולה להשקיע סך שלא יפחת מ-80.5 מיליוני ש"ח.

### (4) התקשרות פ.א.פ. - אגירה שאובה גלבוה

חברה כלולה, המוחזקת על ידי החברה, בשיעור של 25.5%, אשר הינה הזכין בפרויקט אגירה שאובה בגלבוה שהינו מיזם להקמת תחנת כח הידרואלקטרית באזור הר הגלבוה, אשר כושר הייצור שלה צפוי לעמוד על כ-300 מגה וואט, תוך התבססות על טכנולוגיית אגירה שאובה. טכנולוגיה זו מתבססת על הפרשי גובה כאשר מים מהמאגר העליון יורדים אל המאגר התחתון תוך הפעלת טורבינות המייצרות חשמל.

לצורך מימון הפרויקט התקשרה פ.א.פ. השקעות בע"מ (להלן: "הזכין") בהסכמים למימון תכנון והקמה, תפעול ותחזוקה של הפרויקט. ההסכמים למימון הפרויקט נחתמו בין הזכין לבין בנק לאומי לישראל בע"מ, מגדל חברה לביטוח, הראל חברה לביטוח, כלל ביטוח ועמיתים קרנות הפנסיה הוותיקות (להלן - המלווים).

במסגרת הסכמים אלו התחייבו המלווים להעמיד מסגרות אשראי נדרשות לשם ביצוע הפרויקט בהיקף כולל של עד כ-1,800 מיליוני ש"ח, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכמי המימון. כן מוסדרים בהסכמי המימון מערכת הביטוחונות מטעם הזכין ובעלי המניות בו (במישרין או בעקיפין) לטובת המלווים. עוד נקבע במסמכי המימון, כי הזכין ישעבד את כל רכושו לטובת המלווים.

במסגרת הסכמי המימון התחייבה החברה, בין היתר, להעמיד הון עצמי או ערבויות חלף הון עצמי לזכין קודם לכל משיכה מקווי האשראי שהעמידו המלווים לצורך מימון הפרויקט, על מנת להבטיח עמידה ביחסי חוב להון.

בחודש יוני 2014 נתקבל אישור של הרשות לשירותים ציבוריים חשמל בדבר עמידת הפרויקט בתנאים להוכחת סגירה פיננסית.

בחודש ינואר 2014 הושלם השלב הראשון בהסכם שבמסגרתו נרכשו שליש ממניות ארז חשמל בע"מ ב-פ.א.פ. השקעות בע"מ (להלן - "הזכין") ובחודש יוני 2014, עם מימוש הסכמי המימון, הושלם השלב השני, והחזקותיה של החברה בזכין גדלו ל-50%.

ביום 29 בספטמבר 2016 השלימה החברה עסקה למכירת 49% מתוך אחזקותיה המשותפות עם צד ג' (24.5% על ידי כל אחת מהן) בזכין לאינפרארד (InfraRed), קרן השקעות זרה שאינה צד קשור לחברה.

כמו כן הושלמו יתר התנאים בקשר עם העסקה, ובכלל זה הרוכשת העמידה הלוואת בעלים לזכין, בגובה 49% מיתרת הלוואות הבעלים, והזכין פרע באמצעות סכום זה הלוואות בעלים למכירת. כמו כן, הרוכשת לקחה על עצמה להעמיד 49% מערבויות הבעלים וההתחייבויות להעמדת הון עצמי שקיבלו על עצמן המוכרות על פי הסכמי מימון הפרויקט ועל פי דין.

בעקבות השלמת העסקה, רשמה החברה בשנת 2016 רווח נקי של כ-25 מיליוני ש"ח ונבע לה תזרים לפני מס בסך של כ-107 מיליוני ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, טרם הושלמה מסירת הפרויקט על ידי קבלן ההקמה. הנהלת הזכין והנהלת קבלן ההקמה בוחנות מעת לעת את התאריך הצפוי להשלמת הפרויקט, ועדכון בתקופת הדיווח את תחזית מועד השלמת הקמת המתקן ואת האומדנים הנבועים מעדכון כאמור.

קבלן הקמה - חברה כלולה, המוחזקת בשיעור של 50% (להלן: "השותפות"), על ידי חברות בנות בבעלות מלאה של החברה.

ביום 22 בדצמבר 2015 שלחה השותפות לקבלן המנהור (להלן: "הקבלן") הודעה על ביטול ההסכם עמו מחמת הפרתו על ידיו וכמו כן הגישה דרישות לחילוט ערבויותיו בסך של כ-27 מיליוני דולר (ששולמו ביום 5 בינואר 2016). בנוסף, הגישה השותפות מכתב דרישה בגין נזקים שנגרמו לה מפעילות הקבלן בסך של כ-60 מיליוני דולר (כולל הערבויות שחולטו). הקבלן שלח מכתב דרישה בגין נזקים שנגרמו לו, בסך של כ-34 מיליוני דולר.

ביום 15 בינואר 2018 הגישה השותפות כתב תביעה לבורר מטעם ה-ICC (International Chamber of Commerce) שהינו מנגנון ישוב הסכסוכים הקבוע בהסכם מול הקבלן, בגין הנזקים שנגרמו לה. ביום 31 באוקטובר 2018, אישרה מזכירות ה-ICC את פסק הדין, לפיו קיבל הבורר מטעמה את טענות השותפות, לפיהן היא ביטלה את ההסכם עם הקבלן כדין לנוכח הפרותיו וכן כי השותפות הצליחה להוכיח את מרבית נזקיה בתביעתה, לפי פסק הדין, השותפות זכאית לקבל את הסכומים הבאים - 37.5 מיליוני ש"ח, 4.8 מיליוני אירו וכן 26 מיליוני דולר. כן נפסקו לשותפות מלוא הוצאותיה בגין ההליך, ולרבות הסכומים בגין שכ"ט עו"ד ומלוא הוצאות הבוררות.

השותפות ממשיכה לנהל את תביעות החוב שלה מול הקבלן כאמור, אולם להערכת יועציה המשפטיים של השותפות סיכויי גביית הנזקים כאמור מעבר לסכום הערבויות שחולטו, ככל שיאושרו אינם גבוהים.

באור 13: - השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בחברות כלולות בתחום הזכיינות (המשך)

(4) התקשרות פי.אס.פי. - אגירה שאובה גלבו (המשך)

להערכת השותפות ויועציה המשפטיים, ככל והקבלן יגיש תביעה כנגד השותפות הסיכוי שדרישת הקבלן בסכום גבוה מהסכום שיידרש על ידי השותפות תאושר בפסק בורר שיחייב את השותפות לשלם, נמוך מ- 50%. השותפות כללה בספריה הפרשות נאותות בקשר עם החלפת הקבלן.

בהמשך להחלפת הקבלן כאמור, הזכין והשותפות קיימו משא ומתן עם הבנקים המלווים אשר בסופו התחייבה השותפות לשיפור בטחונות כנגד המממנים כמפורט בהסכם.

לאחר תאריך המאזן ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים אירעה שריפה באחד השנאים העיקריים באתר הפרויקט. הנהלת השותפות בוחנת האם לשריפה כאמור ישנן השלכות על העמידה בלוחות הזמנים הצפויים להשלמת הפרויקט. כמו כן, לשותפות קיים כיסוי ביטוחי אשר בגינו בוחנת השותפות את היקף הכיסוי והחשיפה, ככל וישנה.

באור 14: - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
522	521
9,862	3,806
5,033	6,596
3,554	4,726
18,971	15,649
(522)	(521)
18,449	15,128

עובדים

יעודה בגין הטבות לעובדים \*

הוצאות מראש

אחרים

בניכוי - חלויות שוטפות

(\*) קופת הפיצויים כוללת רווחים שנצברו עד לתאריך הדוחות הכספיים. הכספים בקופת הפיצויים ניתנים למשיכה אך ורק לאחר שימולאו ההתחייבויות על פי חוק פיצויי פיטורין.

ב. מועדי הפרעון:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
2,847	6,155
4,697	3,369
347	-
696	1,798
9,862	3,806
18,449	15,128

שנה שנייה

שנה שלישית

שנה רביעית

טרם נקבע

יעודה בגין הטבות לעובדים

באור 15: -

רכוש קבוע, נטו

א. הרכב ותנועה:

שנת 2018							עלות
סה"כ	מחשבים וציוד היקפי	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	ציוד מכני הנדסי	מכונות וציוד	מקרקעין ומבנים (לרבות שיפורים במושכר)	
אלפי ש"ח							
481,318	50,994	48,929	41,623	60,200	163,849	115,723	יתרה ליום 1 בינואר 2018
58,139	7,675	2,891	6,858	11,957	15,765	12,993	תוספות במשך השנה
143	25	(109)	(797)	1,037	-	(13)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
139	47	52	-	-	-	40	חברה שאוחדה לראשונה
(50,836)	(8,245)	(4,193)	(6,025)	(11,183)	(7,471)	(13,719)	גריעות במשך השנה
488,903	50,496	47,570	41,659	62,011	172,143	115,024	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
פחת שנצבר							
233,752	42,958	28,133	25,145	18,420	76,829	42,267	יתרה ליום 1 בינואר 2018
46,035	5,285	2,846	4,978	8,778	15,089	9,059	תוספות במשך השנה
83	(83)	98	(768)	809	40	(13)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(37,228)	(8,271)	(3,566)	(4,967)	(7,157)	(5,630)	(7,637)	גריעות במשך השנה
242,642	39,889	27,511	24,388	20,850	86,328	43,676	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018							
246,261	10,607	20,059	17,271	41,161	85,815	71,348	

שנת 2017							עלות
סה"כ	מחשבים וציוד היקפי	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	ציוד מכני הנדסי	מכונות וציוד	מקרקעין ומבנים (לרבות שיפורים במושכר)	
אלפי ש"ח							
369,652	43,520	40,177	33,122	53,538	112,632	86,663	יתרה ליום 1 בינואר 2017
81,110	5,951	8,283	4,647	9,940	16,584	35,705	תוספות במשך השנה
(1,340)	7	(147)	(451)	5	(44)	(710)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
49,498	2,134	1,752	9,534	52	35,722	304	חברות שאוחדו לראשונה
(17,602)	(618)	(1,136)	(5,229)	(3,335)	(1,045)	(6,239)	גריעות במשך השנה
481,318	50,994	48,929	41,623	60,200	163,849	115,723	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
פחת שנצבר							
182,557	37,189	25,467	20,176	10,770	49,737	39,218	יתרה ליום 1 בינואר 2017
41,095	4,676	2,594	4,252	8,889	12,332	8,352	תוספות במשך השנה
(347)	4	(78)	(237)	1	(22)	(15)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
21,481	1,576	417	3,777	-	15,653	58	חברות שאוחדו לראשונה
(11,034)	(487)	(267)	(2,823)	(1,240)	(871)	(5,346)	גריעות במשך השנה
233,752	42,958	28,133	25,145	18,420	76,829	42,267	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017							
247,566	8,036	20,796	16,478	41,780	87,020	73,456	

באור 15: - רכוש קבוע, נטו - (המשך)

ב. עלות רכוש קבוע שהופחת במלואו ליום 31 בדצמבר 2018 – 94,520 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2017 - כ-72,731 אלפי ש"ח).

ג. הרכב מקרקעין ומבנים (לרבות שיפורים במושכר) בהבחנה בין זכויות בעלות לבין זכויות חכירה:

עלות מופחתת	
31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

7,466	6,893	מקרקעין בבעלות
3,722	264	מקרקעין בחכירה מהוונת
62,268	64,191	שיפורים במושכר ומבנים ארעיים
<u>73,456</u>	<u>71,348</u>	

ד. לגבי שעבודים, ראה באור 28ד' להלן.

באור 16: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו

א. הרכב ותנועה:

קשרי לקוחות, צבר עבודות, אי תחרות ומותג	תוכנות	מוניטין (ג)	פרויקטים זכיינים (ב)	תיקי שירות מעליות	סה"כ
אלפי ש"ח					

בשנת 2018עלות

805,461	217,923	16,620	361,601	115,778	93,539	יתרה ליום 1 בינואר 2018
92,735	-	8,549	-	84,186	-	תוספות
438	(3)	6	435	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
29,705	13,654	-	16,051	-	-	חברה שאוחדה לראשונה
(476)	-	(423)	-	-	(53)	גריעות
927,863	231,574	24,752	378,087	199,964	93,486	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הפחתה שנצברה והפסדים מירידת ערך

172,595	72,631	13,095	5,161	39,974	41,734	יתרה ליום 1 בינואר 2018
34,856	19,573	1,972	-	10,789	2,522	הפחתה שהוכרה במשך השנה
(10)	(8)	(2)	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(423)	-	(423)	-	-	-	גריעות
207,018	92,196	14,642	5,161	50,763	44,256	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

יתרה נטו

720,845	139,378	10,110	372,926	149,201	49,230	ליום 31 בדצמבר 2018
---------	---------	--------	---------	---------	--------	---------------------

קשרי לקוחות, צבר עבודות, אי תחרות ומותג	תוכנות	מוניטין (ג)	פרויקטים זכיינים (ב)	תיקי שירות מעליות	סה"כ
--	--------	----------------	----------------------------	----------------------	------

בשנת 2017עלות

531,908	89,626	14,718	246,739	88,574	92,251	יתרה ליום 1 בינואר 2017
31,675	1,366	1,817	-	27,204	1,288	תוספות
(6,732)	(351)	83	(6,464)	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
248,610	127,282	2	121,326	-	-	חברות שאוחדו לראשונה
805,461	217,923	16,620	361,601	115,778	93,539	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הפחתה שנצברה והפסדים מירידת ערך

139,634	51,981	11,433	5,161	33,078	37,981	יתרה ליום 1 בינואר 2017
33,372	21,092	1,631	-	6,896	3,753	הפחתה שהוכרה במשך השנה
(411)	(442)	31	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
172,595	72,631	13,095	5,161	39,974	41,734	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

יתרה נטו

632,866	145,292	3,525	356,440	75,804	51,805	ליום 31 בדצמבר 2017
---------	---------	-------	---------	--------	--------	---------------------



באור 16: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)

ב. (1) למידע נוסף בדבר זיכיון להפעלת מכון לטיהור שפכים בנתניה המטופל לפי IFRIC12 המהווה מכשיר מורכב, לרבות התקשרות הקבוצה עם צד שלישי לצורך הסבת הזכויות העומדות לה בקשר עם הזיכיון, ראה באור 17א'.

(2) בשנת 2018 התוספות בגין פרויקטים זכיינים כוללות סך של כ-82 מיליוני ש"ח בגין השקעה בפרויקט לתכנון הקמה ותפעול של מעונות הסטודנטים באוניברסיטת בר אילן (בשנת 2017 - כ-26.3 מיליוני ש"ח). לפרטים נוספים ראה באור 28ב' (8).

ג. הסכומים ברי ההשבה של המוניטין בקבוצה מבוססים על הערכות שווי כלכליות ועל חישוב שווי השימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים. סכומים אלו כוללים בעיקר מוניטין בסך של כ-51 מיליוני ש"ח בגין רכישת פעילות נכסי אריאל ומוניטין בסך של כ-100 מיליוני ש"ח בגין רכישת פעילויות של אלקטרה FM, המיוחסים למגזר שירות ואחזקה, מוניטין בסך של כ-32 מיליוני ש"ח בגין רכישת חברה זרה בניגריה והמיוחס למגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל, מוניטין בסך של כ-38 מיליוני ש"ח בגין רכישת פעילות אלקטרה תשתיות ומוניטין בסך של כ-21 מיליוני ש"ח בגין רכישת פעילות אלקטרה דנקו, המיוחסים למגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, מוניטין בסך של כ-97 מיליוני ש"ח בגין רכישת פעילות מגאסון ומוניטין בסך של כ-25 מיליוני ש"ח בגין רכישת פעילות פ.ק. גנרטורים המיוחסים למגזרים פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ושירות ואחזקה.

בדיקת סכום ברי ההשבה של נכסים אלו בוצע תוך ביסוס תחזיות תזרימי מזומנים לתקופות של 5 שנים המייצגות את האומדן הטוב ביותר של הנהלת חברות הקבוצה לתנאים הכלכליים שישירו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. תזרימי המזומנים לתקופות נותרות מחושבים תוך שימוש בשיעור הצמיחה הרלוונטי, אשר מביא בחשבון את שיעור הצמיחה הצפוי.

באור 17: - חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים

א. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, לקבוצה הסכם מסוג BOT להקמה ותפעול של מכון לטיהור שפכים בנתניה הכולל הקמת מתקנים ומערכות טיפול להרחבה ושדרוג כושר הטיפול בשפכים של העיר נתניה. כמו כן, ההסכם כולל תפעול המכון לתקופה של 18 שנים המסתיימת בשנת 2026. ההסכם האמור קובע כי התמורה בעבור בניית המתקן ותפעולו תחושב לפי תעריף של מטר מעוקב קולחין שיופק במכון החל ממועד כניסת הקבוצה לתחילת הבינוי והתפעול ואשר החל ברבעון השלישי של שנת 2008. הסכם ה-BOT כולל רכיב של נכס פיננסי ורכיב של נכס בלתי מוחשי.

בתקופת הדוח התקשרה הקבוצה עם צד שלישי (להלן: "הגורם המממן"), לצורך הסבת הזכויות העומדות לה בקשר עם הזיכיון לטובת הגורם המממן, בהתאם להוראות הסכם הזיכיון. ביום 15 בינואר 2019 הושלמה העסקה.

במסגרת ההסכם נקבע כי הקבוצה תמשיך לתפעל את מכון טיהור השפכים, למשך כל תקופת הזיכיון, בתנאי גב אל גב למחויבויות המממן ובאופן ישיר כלפי המזמינה, על פי הסדר הזיכיון. כמו כן, נקבע כי הקבוצה תבצע השקעות עתידיות לצורך שדרוג מכון טיהור השפכים. עוד נקבע, כי במידה ויוארך הסכם הזיכיון, תקבל הקבוצה תמורה נוספת במידה ותגדל כמות השפכים מעבר למנגנון שנקבע בהסכם. בתמורה להתחייבותיה של הקבוצה נשוא העסקה כאמור, קיבלה הקבוצה במועד ההשלמה סך של 97.6 מיליוני ש"ח.

לאור העובדה כי במסגרת ההסכם בין הקבוצה לגורם המממן, מרבית הסיכונים והתשואות הנובעים מהזכויות בהסדר הזיכיון למתן שירותים, נותרו בידי הקבוצה ולא הועברו לגורם המממן, והואיל והקבוצה אמונה על המשך תפעול ומסירת מכון טיהור השפכים בתום תקופת ההפעלה, הקבוצה לא תגרע בספריה את הנכס הפיננסי, "חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים", וכן את זכויות הקבוצה בגין הזיכיון, אשר הוכרו כנכס בלתי מוחשי. בהתאמה, התקבול בגין העסקה יירשם כהתחייבות פיננסית בספרי הקבוצה, אשר תופחת על פני יתרת אורך חיי הפעלה הפרויקט.

ב. חברה בת של החברה התקשרה עם עיריית ערד לתכנון, הקמה ותפעול לתקופה של 20 שנה של מתקן טיהור השפכים של עיריית ערד.

בהתאם לעיקרי הסכם הזיכיון לחברה הבת זכות חוזית בלתי מותנית לקבלת תמורה. הפרויקט מצוי בשלב התפעול והחברה הבת מקבלת על כך תמורה במסגרת הסכם הזיכיון. לפי ההסכם, תקופת הזיכיון מסתיימת בשנת 2030.

ג. חברה בת של החברה התקשרה עם חברת מעיינות הדרום בע"מ לתכנון, הקמה ותפעול של מתקן לטיהור שפכים בדימונה. החוזה תקף עד לשנת 2029 (כולל אופציית הארכה של חמש שנים).

בהתאם לעיקרי הסכם הזיכיון לחברה הבת זכות חוזית בלתי מותנית לקבלת תמורה. הפרויקט מצוי בשלב התפעול והחברה הבת מקבלת על כך תמורה במסגרת הסכם הזיכיון.

באור 18: - מלאי מקרקעין לזמן ארוך

בארץ ובחוץ לארץ: (\*)

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
9,932	10,265
44,611	41,047
9,231	9,540
2,203	6,159
65,977	67,011

ביזנס סנטר - Platinum Tower (א)

הילס - Hills (ב)

פרויקט Plauniki (ג)

ישראל- עסקה משותפת אכזיב שלבים ג'-ד'

(\*) בשנים 2017 ו-2018 בוצעו הפרשות לירידת ערך מלאי מקרקעין לזמן ארוך בסך של כ-5 מיליוני ש"ח וכ-3.5 מיליוני ש"ח, בהתאמה, אשר נכללו במסגרת סעיף הוצאות אחרות. יתרת מלאי מקרקעין לזמן ארוך המוצג בדוחות הכספיים הינה נמוכה משווי המימוש, בהתאם להערכות שווי חיצונית ולכן להערכת הקבוצה לא נדרשת ירידת ערך מלאי זה.

(\*\*) כולל עלויות אשראי מצטברות שהווננו, בניכוי הפחתות, בסך של כ-8 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 (ליום 31 בדצמבר 2017 בסך של כ-13 מיליוני ש"ח).

מיקום	ייעוד	שטח קרקע	שטח בנוי צפוי	סטטוס
(א) בולגריה - ביזנס סנטר (פרויקט Platinum Tower)	משרדים	6 דונם	23 אלף מ"ר	לפרויקט קיים תכנון בניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 קיים היתר בניה עד לחודש נובמבר 2020.
הקבוצה בוחנת אפשרויות פיתוח ו/או מימוש הקרקע.				
(ב) בולגריה - הילס (פרויקט Hills)	מגורים ומסחר	495 אלף מ"ר	כ-5,000 יח"ד וכ-25,000 מ"ר למסחר	הליך שינוי היעוד של המקרקעין במתחם הסתיים וקיימת תב"ע מאושרת.
התקבל היתר בניה והינו בתוקף עד לספטמבר 2020.				
(ג) לטביה (פרויקט Plauniki)	מגורים ומסחר	כ-23 אלף מ"ר	כ-45 אלף מ"ר	פרויקט מגורים בריגה הכולל כ-543 יח"ד בשטח בנוי של כ-43,000 מ"ר וכ-2,000 מ"ר למסחר. טרם החל שלב הבנייה המהותי בפרויקט למעט בניית יסודות לשלב א'. הקבוצה פועלת להשגת היתרי בנייה לשני בניינים במסגרת שלב א' בפרויקט. תקופת ההפרטה של הקרקע הוארכה עד לשנת 2030. הקבוצה פועלת לפיתוח הפרויקט.

## באור 19: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

31 בדצמבר		א. ההרכב:
2017	2018	
אלפי ש"ח		
15,746	9,876	משיכת יתר
7,336	8,456	הלוואות לזמן קצר (*)
15,684	10,397	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
38,766	28,729	

(\*) ליום 31 בדצמבר 2018 ממוצע שיעור הריבית הנקובה הינו 2.34%.

31 בדצמבר		ב. תנאי הצמדה:
2017	2018	
אלפי ש"ח		
392	397	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
26,611	25,298	ללא הצמדה
11,763	3,034	במטבע חוץ או בהצמדה לו
38,766	28,729	

ג. לגבי בטחונות, ראה באור 28 ד' להלן.

## באור 20: - הלוואות למימון נדל"ן בייזום

31 בדצמבר		ממוצע שיעור הריבית הנקובה	א. ההרכב לפי בסיסי הצמדה:
2017	2018	2018	
אלפי ש"ח		%	
105,874	235,161	פריים + 0.6	שקלי לא צמוד

ב. חברת בת בבעלות מלאה של החברה התקשרה עם תאגידים בנקאיים בהסכמי ליווי ביחס לפרויקטים של החברה הבת (ראה באור 11). במסגרת העמדת המימון על ידי התאגידים הבנקאיים התחייבה החברה הבת לאמות המידה הפיננסיות כדלקמן:

(1) התחייבות כי הסך הכולל של הלוואות הבעלים מהחברה לחברת הבת בתוספת סכום ההון העצמי המוחשי של החברה הבת לפי הדוחות הכספיים לא יפחת מסך של 25% מסך הדוח על המצב הכספי של החברה הבת.

(2) החברה הבת מתחייבת כי בכל עת לא יפחת סכום הלוואות הבעלים ו/או שטרי הון מסך של 150 מיליוני ש"ח או 25% מסך הדוח על המצב הכספי כגבוה מבין השניים פרט לפרויקט אכזיב בו התחייבה החברה הבת כי בכל עת לא יפחת סכום הלוואות הבעלים ו/או שטרי הון מסך של 250 מיליוני ש"ח או 25% מסך הדוח על המצב הכספי כגבוה מבין השניים.

למועד הדוח החברה הבת עמדה באמות המידה הפיננסיות שנדרשו ממנה.

## באור 21: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		חובות פתוחים (*) שטרות והמחאות לפרעון
2017	2018	
אלפי ש"ח		
1,013,684	982,388	
246,797	237,080	
1,260,481	1,219,468	
15,380	11,745	(*) כולל צדדים קשורים (באור 32 ב').

החובות לספקים אינם נושאים ריבית.

באור 22: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
189,517	215,156	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת *
118,832	113,805	מוסדות ממשלתיים
136,519	99,494	הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות
140,328	91,431	התחייבויות לבעלי קרקע
29,300	32,942	הוצאות לשלם
32,663	39,451	הפרשה לאחריות, לבדק ולתביעות משפטיות (באור 27)
42,393	15,141	יתרות זכות אל מול ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
20,334	31,779	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
38,734	30,593	אחרים
<u>748,620</u>	<u>669,792</u>	

(\*) כולל הפרשה לחופשה והבראה.

באור 23: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים

א. ההרכב לפי בסיסי הצמדה:

31 בדצמבר		ממוצע שיעור	
2017	2018	הריבית הנקובה	
אלפי ש"ח		2018	
		%	
176,798	192,733	2.42	שקלי לא צמוד *
1,372	993		שקלי צמוד למדד
178,170	193,726		
(15,684)	(10,397)		בניכוי - חלויות שוטפות
<u>162,486</u>	<u>183,329</u>		

(\*) לרבות הלוואה למימון פרויקט זכינות בסך של כ-93 מיליוני ש"ח (בשנת 2017 בסך של כ-57 מיליוני ש"ח).

באור 23: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. מועדי הפרעון:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
13,420	20,397
21,939	20,199
20,197	20,000
20,000	20,000
86,930	102,733
162,486	183,329

שנה שנייה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית

שנה שישית ואילך

ג. חלק מהלוואות חברות בנות מתאגידים בנקאיים מובטחות בערבות החברה. ראה באור 28ג'.

ד. לגבי בטחונות, ראה באור 28ד'.

באור 24: - איגרות חוב

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
829,357	926,488
24,911	21,715
(8,181)	(10,107)
(128,208)	(128,915)
717,879	809,181

איגרות חוב (ראה ב'-ה' להלן)

פרמיה על איגרות חוב

בניכוי - יתרת הוצאות הנפקה נדחות

בניכוי - חלויות שוטפת

ב. מועדי הפרעון:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
124,991	125,698
124,991	125,698
124,991	65,879
65,879	90,323
263,514	393,192
704,366	800,790
13,513	8,391
717,879	809,181

שנה שנייה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית

שנה שישית ואילך

פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה נדחות

באור 24: - איגרות חוב (המשך)

ג. מידע בדבר סדרות אגרות החוב			
סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	
ערך נקוב צמוד למועד הדוח	כ-179.5 מיליוני ש"ח	כ-527 מיליוני ש"ח	כ-220 מיליוני ש"ח
תנאי ריבית	קבועה, צמודת מדד - 4.7%	קבועה - 3.75%	קבועה - 3.75%
מועדי תשלום קרן	10 תשלומים שנתיים שווים ביום 22 לאפריל בכל אחת מהשנים 2012 עד וכולל 2021	11 תשלומים שווים בשיעור של 8.3333% מסכום הקרן כ"א ותשלום אחרון בשיעור של 8.3337% מסכום הקרן, אשר ישולמו ביום 30 ליוני של כ"א מהשנים 2015 עד וכולל 2026	8 תשלומים שווים בשיעור של 11.1111% מסכום הקרן כ"א ותשלום אחרון בשיעור של 11.112% מסכום הקרן, אשר ישולמו ביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד וכולל 2031
מועדי תשלום ריבית	ריבית חצי שנתי המשולמת פעמיים בשנה ביום 22 לאפריל וביום 22 לאוקטובר, החל מיום 22 לאוקטובר 2007 עד וכולל 22 לאפריל 2021	ריבית חצי שנתי המשולמת פעמיים בשנה ביום 31 בדצמבר וביום 30 ביוני, החל מיום 31 בדצמבר 2014 עד וכולל 30 ביוני 2026	ריבית חצי שנתי המשולמת פעמיים בשנה ביום 10 בינואר וביום 10 ביולי, החל מיום 10 ביולי 2019 עד וכולל 10 בינואר 2031
דירוג אחרון של מדרוג	A1/stable	A1/stable	-
דירוג אחרון של מעלות	-	AA-/stable	AA-/stable
אמות מידה פיננסיות	-	ראה סעיף ו' להלן	ראה סעיף ז' להלן
ד. ביום 22 במאי 2014 פרסמה החברה תשקיף מדף על פיו תוכל בעתיד להנפיק ניירות ערך שונים באמצעות דוחות הצעה. במסגרת התשקיף האמור, רשמה החברה למסחר בבורסה לני"ע בתל אביב אגרות חוב (סידרה ג'), אשר הונפקו בעבר ונסחרו ברצף מוסדיים. במסגרת הרישום למסחר של אג"ח סדרה ג' הופחתה הריבית הנקובה בשיעור של 0.3% כך שלאחר מכן היא נושאת ריבית של 4.7%.			
ה. ביום 25 בספטמבר 2016 הונפקו אגרות חוב (סדרה ד') נוספות בתמורה כוללת ברוטו של כ-214.2 מיליוני ש"ח בריבית שנתי אפקטיבית קבועה של 2.47%. ביום 27 באוגוסט 2017 הונפקו אגרות חוב (סדרה ד') נוספות בתמורה כוללת ברוטו של כ-105.5 מיליוני ש"ח בריבית שנתי אפקטיבית קבועה של 1.83%. סה"כ אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור לאחר ההרחבה הינו כ-527 מיליוני ש"ח.			
ו. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:			
(1) ההון העצמי בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים), בסוף רבעון שלאחר תקופה של שני רבעונים רצופים, לא יפחת מ-450 מיליוני ש"ח נומינלי.			
(2) יחס החוב הפיננסי נטו ל-Cap על פי הדוח על המצב הכספי המאוחד, בסוף רבעון שלאחר תקופה של שני רבעונים רצופים, לא יעלה על 75%, והחל ממועד הפרסום של הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2015 ומדי דוח כספי שנתי עוקב - לא יפחת משיעור כאמור בהפחתה של 1% ועד לשיעור של 70%.			
(3) החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה כל עוד ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט, ולאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-500 מיליוני ש"ח, ובלבד שהחברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של ההתניות הפיננסיות שבסעיפים לעיל ולא תפר את איזה מההתניות הפיננסיות האמורות לאחר ביצוע החלוקה.			
(4) החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד ג' כלשהו ולהבטחת חובותיה כלפיו. למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ליצור שעבדים שוטפים על כלל נכסיה ובלבד שסך ההתחייבויות המובטחות בשעבדים השוטפים כאמור לא יעלה על 650 מיליוני ש"ח וכן תהיה רשאית להוסיף, לגרוע, ולהחליף את זכות הגורמים המממנים בעלי השעבוד הצף.			
(5) לחברה אמות מידה פיננסיות נוספות אשר במידה ויופרו תהיה למחזיקי האג"ח הזכות להעמדה לפרעון מיידי של סדרת האג"ח ומימוש הבטחות. נכון למועד המאזן החברה עומדת באמות מידה פיננסיות אלה.			

באור 24: - איגרות חוב (המשך)

1. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן: (המשך)  
למרות האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה לטובת צד ג' כלשהו, ובתנאי שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף ובדרגה שווה, פרי-פס, ופרי-ראטה בין מחזיקי אגרות החוב ובין הצד השלישי, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים, וכי שעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו במלואן או עד שיבוטל השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, לפי המוקדם, והכל בנוסחים מקובלים. יובהר כי פרט לאמור לעיל, לא יחולו על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים קבועים לסוגיהם על נכסיה ורכושה ותהיה לה הזכות, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בשעבודים קבועים ו/או ליצור שעבוד שוטף על נכס מסוים, אחד או יותר, של החברה או להעמידם כבטוחות בדרך אחרת. למועד הדוח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות, כאמור לעיל.

2. ביום 10 בדצמבר 2018, הנפיקה החברה 220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') מכח תשקיף מדף של החברה מיום 30 במאי 2017, בתמורה כוללת ברוטו של 220 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית של 3.75%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- 1) ההון העצמי בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים), בסוף רבעון שלאחר תקופה של שני רבעונים רצופים, לא יפחת מ-500 מיליוני ש"ח נומינלי.
- 2) יחס החוב הפיננסי נטו ל-Cap על פי הדוח על המצב הכספי המאוחד, בסוף רבעון שלאחר תקופה של שני רבעונים רצופים, לא יעלה על 70%.
- 3) החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה כל עוד ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט, ולאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-575 מיליוני ש"ח, ובלבד שהתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:
  - א) החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של ההתניות הפיננסיות שבסעיפים לעיל, ולא תפר את איזה מההתניות הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה.
  - ב) במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה לא התקיימה איזו מהעילות לפרעון מיידי לשרט הנאמנות וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפרעון מיידי כאמור.
  - ג) החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויותיה המהותיות למחזיקים, וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרת איזו מההתחייבויותיה המהותיות למחזיקים.
  - ד) החלוקה לא תפגע ביכולת הפרעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ה').
- ה) יחס החוב הפיננסי נטו ל-Cap על פי המאזן המאוחד של החברה אינו עולה על 67%.

4) החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד ג' כלשהו ולהבטחת חובותיה כלפיו. למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה ובלבד שסך ההתחייבויות המובטחות בשעבודים השוטפים כאמור לא יעלה על 600 מיליוני ש"ח וכן תהיה רשאית להוסיף, לגרוע, ולהחליף את זכות הגורמים המממנים בעלי השעבוד הצף.

5) לחברה אמות מידה פיננסיות נוספות אשר במידה ויפורו תהיה למחזיקי האג"ח הזכות להעמדה לפרעון מיידי של סדרת האג"ח ומימוש הבטוחות. נכון למועד המאזן החברה עומדת באמות מידה פיננסיות אלה.

למרות האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה, לטובת צד ג' כלשהו, ובתנאי שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף ובדרגה שווה, פרי-פס, ופרי-ראטה בין מחזיקי אגרות החוב ובין הצד השלישי, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים, וכי שעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב (סדרות ד' וה') לא נפרעו במלואן או עד שיבוטל השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, לפי המוקדם, והכל בנוסחים מקובלים. יובהר כי פרט לאמור לעיל, לא יחולו על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים קבועים לסוגיהם על נכסיה ורכושה ותהיה לה הזכות, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בשעבודים קבועים ו/או ליצור שעבוד שוטף על נכס מסוים, אחד או יותר, של החברה או להעמידם כבטוחות בדרך אחרת.

למועד הדוח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות, כאמור לעיל.

ח. ביום 19 במרס 2015 אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של איגרות חוב שהנפיקה החברה בסכום של עד 100 מיליוני ש"ח, חלף התוכנית הקודמת מיום 22 באוגוסט 2011.

באור 25: - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

31 בדצמבר		א. ההרכב:	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
204,178	234,597		התחייבויות בגין אופציית מכר ודיבידנדים עתידיים לזכויות שאינן מקנות שליטה
33,862	26,439		התחייבויות בגין תמורה מותנית
3,543	10,598		פקדונות מדירים וקרן לחידוש ציוד, נטו
1,304	998		הלוואות לזמן ארוך
2,678	2,508		אחרים
245,565	275,140		
(12,247)	(34,743)		בניכוי - חלויות שוטפות
233,318	240,397		

ב. מועדי הפרעון:

31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח			
43,986	127,138		שנה שנייה
115,559	30,146		שנה שלישית
15,582	53,141		שנה רביעית
47,266	14,765		שנה חמישית
4,860	4,558		שנה שישית ואילך
6,065	10,649		טרם נקבע
233,318	240,397		

באור 26: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר, הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח ארוך:

א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות להטבה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות הקבוצה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

חישוב ההתחייבות מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ב. תכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים על הקבוצה תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג-1963, על פיו הפקדויות השוטפות בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תכניות להפקדה מוגדרת.

בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016 רשמה הקבוצה הוצאות בגין תכנית להפקדה מוגדרת של כ-57,381 אלפי ש"ח, כ-50,392 אלפי ש"ח, וכ-46,422 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ג. תכנית להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכנית להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.



באור 26: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תכנית להטבה מוגדרת (המשך)

(1) שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי תכנית

שנת 2018														
יתרה ליום 1 בינואר 2018	עלות שירות שוטף	הוצאות ריבית (תשואה על נכסי תכנית), נטו	עלות שירות עבר והשפעת סילוקים	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בשנה	תשלומים מהתכנית	הפסד בגין שינויים בהנחות דמוגרפיות	הפסד בגין שינויים בהנחות הפיננסיות	הפסד אקטוארי בגין סטיות בניסיון	סה"כ השפעה על הפסד (רווח) כולל אחר בשנה	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	חברה שאוחדה	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	
														א ל פ י ש " ח
117,535	8,695	2,733	643	12,071	(12,986)	-	(2,447)	113	(2,334)	-	3,005	-	117,291	התחייבויות להטבה מוגדרת
(87,941)	-	(2,223)	1,333	(890)	14,905	5	242	202	449	-	(2,325)	(7,457)	(83,259)	שווי הוגן של נכסי תכנית
29,594	8,695	510	1,976	11,181	1,919	5	(2,205)	315	(1,885)	-	680	(7,457)	34,032	התחייבות (נכס), נטו בגין הטבה מוגדרת
שנת 2017														
יתרה ליום 1 בינואר 2017	עלות שירות שוטף	הוצאות ריבית (תשואה על נכסי תכנית), נטו	עלות שירות עבר והשפעת סילוקים	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בשנה	תשלומים מהתכנית	הפסד בגין שינויים בהנחות דמוגרפיות	הפסד בגין שינויים בהנחות הפיננסיות	הפסד אקטוארי בגין סטיות בניסיון	סה"כ השפעה על הפסד (רווח) כולל אחר בשנה	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	חברה שאוחדה	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	
														א ל פ י ש " ח
107,283	3,220	2,419	329	5,968	(13,709)	222	1,589	(4,682)	(2,871)	(186)	21,050	-	117,535	התחייבויות להטבה מוגדרת
(80,420)	-	(1,637)	498	(1,139)	6,275	4	(2,529)	6,591	4,066	2	(14,159)	(2,566)	(87,941)	שווי הוגן של נכסי תכנית
26,863	3,220	782	827	4,829	(7,434)	226	(940)	1,909	1,195	(184)	6,891	(2,566)	29,594	התחייבות (נכס), נטו בגין הטבה מוגדרת

באור 26: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תכנית להטבה מוגדרת (המשך)

(2) ההנחות האקטואריות ששימשו בחישוב \*

31 בדצמבר		שיעור עיקרי ממוצע
2017	2018	
%		%
0.7 - 3.9	0.6 - 4.0	3.0
0.4 - 3.0	1.0 - 4.0	3.1

שיעור ההיוון של התחייבויות התוכנית \*\*  
שיעור עליית שכר צפויה

(\*) ללא נתונים בדבר שיעור ההיוון של התחייבויות התכנית ושיעור עליית השכר הצפויה בחברה מאוחדת בניגריה בשיעור של 13.6% ו-12.6%, בהתאמה, ליום 31 בדצמבר 2018 (ליום 31 בדצמבר 2017 - כ- 14.8% ו-12.6%, בהתאמה).  
(\*\*) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

באור 27: - הפרשה

הפרשה לאחריות ולבדק (א)	תביעות משפטיות (ב) אלפי ש"ח	סה"כ *
27,481	5,182	32,663
18,058	1,544	19,602
(5,893)	(576)	(6,469)
(5,498)	(847)	(6,345)
34,148	5,303	39,451

יתרה ליום 1 בינואר 2018  
סכומים שנוצרו במשך השנה  
סכומים ששולמו  
סכומים שלא נוצלו ובוטלו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(\*) נכללות במסגרת ההתחייבויות השוטפות (באור 22).

(א) הפרשה לאחריות ולבדק

הקבוצה זוקפת בחשבונונית הפרשות לתיקונים בתקופות הבדק והאחריות בהתבסס על הנהוג בענף ולפי ניסיון העבר.

בעבודות בניה למגורים ושאינן למגורים, ההפרשה מחושבת בשיעור של 2% ו-0.5% בהתאמה מהיקף העלויות הישירות על עבודות אלו.

בביצוע עבודות עפר, מנהור, פיתוח ותשתיות, ההפרשה המחושבת בשיעור של 1% מעלות העבודות של הפרויקטים.

יחד עם זאת, בפרויקטים מסוימים נקבע שיעור הפרשות אחר וזאת בהתבסס על הערכות הנדסיות ספציפיות לפרויקט ו/או על פי ניסיון העבר.

ביטול ההפרשה ושחרורה לדוח הרווח וההפסד נעשה לפי הערכות ואומדנים הנדסיים ובהתאם לתקופת הבדק והאחריות.

(ב) תביעות משפטיות

הפרשה לתביעות משפטיות נכללת במסגרת ההתחייבויות השוטפות (בסעיף זכאים ויתרות זכות), ראה באור 28א'.

באור 28: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. תביעות משפטיות

- (1) נכון למועד הדוח, נגד החברה וחברות מאוחדות שלה הוגשו תביעות בסך כולל של כ-172 מיליוני ש"ח למעט המפורט בסעיפים 2 ו-3 להלן. עיקר התביעות הוגשו בטענות בקשר לטיב ומשך ביצוע פרויקטים. הנהלת החברה מעריכה, על בסיס חוות דעת יועציה המשפטיים וכיסויי הביטוח הקיימים, כי סיכויי מימושן של התביעות האמורות מועטים ולא תנבענה לחברות הקבוצה עלויות משמעותיות בגין תוצאותיהן, מעבר להפרשה בסך של כ-5.3 מיליוני ש"ח שנכללה בגין דוחות הכספיים.
- (2) ביום 13 ביוני 2018, נמסרה לחברה בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד. הבקשה שטרם נדונה ולפיכך טרם אושרה, הינה על סך של כ-645 מיליוני ש"ח, בגין טענות שונות של התובע בנושא שירות למעילות. הבקשה הוגשה על ידי תובע שכבר הגיש בעבר בקשה לתביעה ייצוגית כנגד החברה בנושא שירות למעילות, ואשר לאחר מכן, ביום 8 בינואר 2015, קיבל בית המשפט את בקשת ההסתלקות שהגיש, תוך שהשית עליו את הוצאות החברה. החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, סבורה כי אין בתביעה ממש וכי סיכויי הבקשה להידחות עולים על סיכוייה להתקבל.
- (3) כנגד ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בקבוצה הוגשו תביעות ו/או דרישות תשלום על ידי קבלני משנה וספקים בסכום כולל של כ-145 מיליוני ש"ח (חלק הקבוצה בהתאם לשיעור ההחזקה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני). הנהלות הישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בהתבסס על הערכותיהן והערכות יועציהן המשפטיים, ביצעו הפרשות בגין תביעות אלו ככל ונדרש.

ב. התקשרויות

- (1) הסכמי ניהול של חברה מאוחדת, נכסי אריאל בע"מ (להלן - החברה המאוחדת):
  - (א) חלק מהחברות המאוחדות של חברה מאוחדת קשורות בהסכמים (להלן - הסכמי הניהול) עם יזמים לפיהם הן מקבלות על עצמן את ניהול הביצוע של מתן שירותי אחזקה וניהול בפרויקטים המנוהלים על ידן. הכנסות חברות אלו נובעות מתשלומי דיירים לתשלומי דמי ניהול ואחזקת הבניינים. הסכמי הניהול הינם לתקופה קצובה ומוארכים אוטומטית לתקופות נוספות אלא אם כן הודיע מי מהצדדים למשנהו מראש, על פי הקבוע בהסכם, על רצונו שלא להאריך את תקופת החוזה הראשונה או את תקופת החוזה המוארכת.
  - (ב) בחלק מהסכמי הניהול נקבע כי על חלק מהחברות המאוחדות של החברה המאוחדת להפקיד בידי נאמן שטרי העברת מניות חתומים. הנאמן יפעל במניות ו/או בזכויות הנובעות מהן, לרבות העברתן לאחר בהתאם להתחייבות בלתי חוזרת שהסכימו הצדדים במסגרת ההסכם ביניהם. במקרים מסוימים נדרשת הסכמת היזם לביצוע העברת מניות.
  - (ג) חלק מהחברות המאוחדות של החברה המאוחדת קשורות בהסכמי ניהול חנויות עם יזמים לפיהם מקבלות על עצמן את הביצוע והתפעול של שירותי הניהול והאחזקה של החנויות. על פי הסכמים אלו משלם היזם דמי ניהול לחברות בנות של החברה המאוחדת עבור מתן השירותים הנ"ל ויותר הרווח מהווה את חלקו של היזם בהכנסות.
- (2) לפרטים בדבר הסכמים לרכישת מלאי מקרקעין על ידי חברה בת בבעלות מלאה, ראה באורים 11, 13' ו-18.
- (3) ביום 21 ביוני 2018, זכתה החברה במכרז של מינהלת הדיור הממשלתי למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה משרדים ממשלתי בקריית הממשלה המחוזית בבנתניה, לתקופה כוללת של 25 שנים, במסגרת השתתפותה של החברה במכרז של מדינת ישראל.
- בתמורה, החברה תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע לאורך תקופת התפעול, בסך של כ-12 מיליוני ש"ח, צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדין, אשר ישולם בתשלומים רבעוניים, החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בנוסף, החברה תהא זכאית לקבל החזר מלא בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז (בתנאים של cost+), וכן תקבל מענק הקמה בסך של 33 מיליוני ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדין).
- (4) ביום 24 ביוני 2018, חתמה החברה, באמצעות חברה בת בשליטה מלאה של החברה, על הסכם להקמת בניין למשכנה החדש של הספרייה הלאומית של ישראל.
- המבנה החדש והייחודי ייבנה בקריית הלאום בירושלים, מול כנסת ישראל, בשטח כולל של כ-45 אלף מ"ר על פני 7 קומות עליות ו-5 קומות תת קרקעיות.
- סך התמורה הצפויה בגין ביצוע עבודות הבניה, מסתכמת לכ-375 מיליוני ש"ח.
- (5) ביום 12 ביולי 2018 קיבלה אלקטרה תשתיות בע"מ, חברה מאוחדת, הודעה על זכייתה במכרז להקמת מנהרת תשתיות וביצוע עבודות בפרויקט חיבורי נמל מפרץ חיפה במסגרת השתתפותה של אלקטרה תשתיות במכרז של חברת יפה-נוף תחבורה תשתיות ובניה בע"מ.
- סך התמורה הצפויה בגין ביצוע העבודות מסתכמת לכ-370 מיליוני ש"ח.
- (6) ביום 31 באוקטובר 2018, החברה, באמצעות שתי חברות בנות בשליטתה, חתמה על כתב מינוי עם בעל הרישיון בפרויקט אגירה שאובה במנרה, למימון הבלעדי כקבלן הראשי לביצוע עבודות ההקמה בפרויקט בהיקף כספי של כ-1,100 מיליוני ש"ח. השלמת העסקה כפופה להסכמה במספר נושאים מסחריים ולסגירה פיננסית של בעל הרישיון.

באור 28: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

(7) ביום 29 בדצמבר 2018 חתמה החברה, באמצעות חברה בת אמריקאית בבעלות מלאה (להלן - "החברה הבת"), על הסכמים מחייבים (להלן - "ההסכמים") לרכישת 51% מהון המניות של Gilston Electrical Contracting Corp. (להלן - "Gilston") ו-51% מהון המניות של Hellman Electric Corp. (להלן - "Hellman"), חברות קבלניות ותיקות הפועלות בתחום עבודות החשמל בעיר ניו יורק, (להלן - "העסקאות"). ביום 2 בפברואר 2019 הושלמו העסקאות ושושלת התמורה למוכרים, בהתאם להוראות ההסכמים.

חברת Gilston פועלת בניו יורק בשלוש חטיבות: עבודות חשמל גדולות (תשתיות והתקנות בתחנות רכבת, מתקני טיהור שפכים ועוד), חטיבת בתי חולים, הכוללת עבודות שירות במספר בתי חולים וחטיבת בנייני מגורים ציבוריים, הכוללת תחזוקה ושיפוץ של מבני מגורים ציבוריים.

חברת Hellman פועלת בניו יורק בשלוש חטיבות: קבלנות חשמל לבניה כבדה (תחבורה, תאורה, ביטחון ובטיחות ומערכות בקרה), חטיבת דאטאקום, הכוללת תכנון, התקנה ותחזוקה של תשתיות העברת נתונים וחטיבת פנים, הכוללת שיפוצים ועבודות משלימות לבתי חולים, בתי ספר, מכללות ועוד.

בתמורה למניות הנרכשות בשתי החברות, שילמה החברה הבת למוכרות (כל אחת לפי חלקה) במועדי ההשלמה סך כולל של כ-43 מיליון דולר ארה"ב במזומן, בכפוף להתאמות.

כמו כן, העסקאות כוללות אופציות רכישה/מכירה הדדיות למניות החברות הנותרות בידי המוכרים, הניתנות למימוש החל מתום 5 שנים ממועד ההשלמה, או מוקדם יותר בהתקיים תנאים מסויימים.

במסגרת העסקאות, נחתמו הסכמי העסקה עם בעלי המניות המנהלים את החברות, עד למועד מימוש האופציות או עד לחלוף 5 שנים ממועד השלמת העסקה, המוקדם מבין השניים.

(8) ביום 29 במרס 2016 זכתה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, במכרז לתכנון, הקמה ותפעול לתקופה של כ-25 שנים ממועד קבלת אישור הפעלה של הפרויקט, של מתחם מעונות הסטודנטים באוניברסיטת בר-אילן (להלן: "הפרויקט").

ההשקעה הכספית של החברה בפרויקט במהלך תקופת ההקמה מוערכת בסך של כ-350 מיליון ש"ח ההכנסות השנתיות הצפויות במהלך תקופת התפעול והאחזקה מוערכת בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

ביום 19 ביוני 2017 (להלן: "מועד החתימה") התקשרה החברה, באמצעות חברה ייעודית המצויה בבעלותה המלאה של חברה בת של החברה (להלן: "הלווה"), עם תאגיד בנקאי ושני גופים מוסדיים שאינם בעלי עניין בחברה (להלן: "המלווים"), בהסכם הלוואה למתן אשראי בסכום כולל של כ-363 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם ההלוואה", ו-"ההלוואה", בהתאמה), לצורך פרויקט ההקמה והתפעול של מתחם מעונות הסטודנטים באוניברסיטת בר אילן (להלן: "הפרויקט").

(א) בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, המלווים יעמידו ללווה, על-פי בקשתה, אשראי מסוגים שונים לצורך מימון הפרויקט, כאשר ההלוואות לטווח קצר שתועמדה תשאנה ריבית בטווח של בין 1.7%-2.7% וההלוואות לטווח ארוך שתועמדה תשאנה ריבית בטווח של בין 4%-3%. מסגרת האשראי תינתן בעיקרה לפי החלוקה הבאה:

- (1) מסגרת גישור להון עצמי עד לסך של כ-72 מיליון ש"ח;
  - (2) מסגרת מימון כנגד מענק ההקמה עד לסך של כ-11 מיליון ש"ח;
  - (3) מסגרת מימון לתקופת ההקמה/לטווח ארוך עד לסך של כ-280 מיליון ש"ח, כאשר מסגרת המימון לטווח ארוך תהא צמודה למדד המחירים לצרכן.
- (ב) ההלוואה תפרע מתוך תקבולי הפעלת הפרויקט, לאור תקופת הפרויקט.
- (ג) בטוחות:

לטובת המלווים הועמדו, בין היתר, הביטחונות הבאים:

- (1) ערבות החברה להבטחת התחייבויות מסחריות של הלווה בתחילת תקופת ההלוואה;
- (2) ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת מחויבויותיה של החברה להזרמת הון ללווה;
- (3) המחאה לטובת המלווים של ערבויות הביצוע שתינתנה ללווה על ידי קבלן ההקמה וקבלן ההפעלה והתחזוקה של הפרויקט;
- (4) שעבוד קבוע ושעבוד צף של כל זכויות הלווה על-פי הסכם הזיכיון ועל-פי יתר הסכמי הפרויקט;
- (5) הלווה התחייבה שלא ליצור בטוחה כלשהי על נכסיה הקיימים או העתידיים, למעט בטוחה מותרת כהגדרתה בהסכם ההלוואה.

באור 28: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

(9) ביום 18 בינואר 2017, התקשרה הקבוצה בהסכם עם קבוצת רכישה (להלן: "המזמין") לביצוע עבודות קבלנות בפרויקט "יוניטד שרונה" במתחם דרום הקריה בתל אביב (להלן: "הפרויקט"). על פי ההסכם תקים הקבוצה שלושה מגדלי מגורים הכוללים שטחי מגורים, מסחר, משרדים וחניונים, בהיקף ביצוע מוערך של כ-600 מיליוני ש"ח, על קרקע הפרויקט, לאחר שתושלם רכישתה על ידי המזמין. ההתקשרות בהסכם מותנית בהתקיימות מספר תנאים מתלים שטרם הושלמו למועד אישור הדוחות הכספיים, ובפרט התקשרות המזמין בהסכם ליווי בנקאי למימון ההקמה.

(10) ביום 1 באוקטובר 2012 רכשה החברה 51% ממניות אלקטרה תשתיות בע"מ מידי קובנט (להלן: המוכרת). בהתאם להסכם הרכישה ולתיקונים שנחתמו בקשר עם הסכם הרכישה נקבע מנגנון היפרדות באמצעות אופציית רכישה (CALL) המוקנית לחברה ואופציית מכירה (PUT) המוקנית למוכרת של כלל החזקות המוכרת באלקטרה תשתיות בע"מ, לפי מכפיל 6 ו-5, בהתאמה על הרווח הנקי כהגדרתו בהסכם ובתוספת הון עצמי מינימלי למשיכה כהגדרתו בהסכם (מוכפל ב-49%) (להלן: תמורת האופציה). בהתאם להסכם הרכישה הוסכם כי תמורת האופציה עד לסך של כ-60 מיליוני ש"ח תשולם במזומן, וכל תמורה נוספת, ככל ותהיה, תשולם במזומן או במניות החברה בהתאם להחלטת החברה. בהתאם לאמור, כללה החברה את סכום התקרה כהתחייבות בדוחותיה הכספיים ואילו את יתרת הסכום המוערך להיות משולם על ידה (אשר חושב בהתבסס על תוצאות העבר ולא על בסיס התוצאות לשנים 2018-2020, הרלוונטיות למועד מימוש האופציה), הנאמד נכון למועד הדוח בכ-90 מיליוני ש"ח, לא כללה כהתחייבות. הסכום כאמור יטופל בעת התשלום כעסקה עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה. כמו כן, בתקופת הדוח, חתמה החברה על הסכם עם המוכרת לפיו התחייבה החברה לממש את אופציית הרכישה (CALL) במועד כניסתה לתוקף (חלף תקופת פקיעה בת 3 שנים המוקנית בהסכם הרכישה) ובכך התייתרה אופציית המכירה (PUT). החברה מדדה את השווי ההוגן של השינוי הנובע מהתחייבות כאמור (אשר בוצע אגב מיזוג תפעולי של אלקטרה תשתיות בע"מ עם חברה בת אחרת של החברה) וזקפת בדוחותיה הכספיים החל משנת 2018 הוצאות דמי ניהול שנתיים נוספים כלפי המוכרת בגין שינוי זה בהיקף מצטבר של כ-4.5 מיליוני ש"ח.

(11) לקבוצה זכות חכירה מהוונת של קרקע מרשות מקרקעי ישראל בבאר שבע עליה ממוקם מבנה. תקופת החכירה מסתיימת בשנת 2041.

(12) לקבוצה הסכמי חכירה תפעוליים על כלי רכב מסחריים לתקופה ממוצעת של 1-3 שנים, כמו כן, לקבוצה הסכמי חכירה מסחריים על נדל"ן שברשותה, המשמשים כבנייני משרדים, מחסנים, מפעל ייצור ועוד. חכירות אלו בעלות אורך חיים ממוצע של 1-5 שנים.

תשלומי החכירה המינימאליים העתידיים לשלם ליום 31 בדצמבר 2018 הינם:

אלפי ש"ח	
89,234	שנה ראשונה
183,046	שנה שנייה עד חמישית
118,651	שנה שישית ואילך
390,931	

(13) בדבר התקשרויות נוספות - ראה באורים 11 ו-13.

(14) בדבר התקשרויות נוספות עם בעלי שליטה ו/או של בעלי שליטה שיש בהם ענין אישי - ראה באור 32.

באור 28: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. ערבויות

ליום 31 בדצמבר 2018 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

ערבויות שאין בנקאיות	ערבויות בנקאיות	אלפי ש"ח
21,891	2,347,399	ערבויות (1)
469,945	118,658	ערבויות לישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (2)

(1) ערבויות בנקאיות ומכתבי אשראי בגין הבטחת ביצוע וטיב העבודות, מקדמות שהתקבלו ותשלומים לספקים, מתוכן סכום של 416,967 אלפי ש"ח אשר כנגדן ניתנו שעבודים למערכת הבנקאית.

(2) ערבויות לישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כוללות ערבויות בגין הבטחת ביצוע וטיב העבודות, מקדמות שהתקבלו ותשלומים לספקים. כמו כן, החברה וחברות בנות ערבות כלפי בנקים בגין חלקן בקו האשראי שניתן לישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בהן הן שותפות ובגין חלקן בהיקף העבודות המבוצעות ע"י הישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

(א) כולל ערבויות שניתנו במסגרת פרויקט "עיר הבה"דים", ראה באור 13ד'(1).

(ב) כולל ערבויות שניתנו במסגרת פרויקט "אגירה שאובה מעלה גלבע", ראה באור 13ד'(4).

(ג) כולל ערבויות שניתנו במסגרת פרויקט "גרין פארק" עם השותפים בפרויקט, בגין החלק היחסי המיוחס לקבוצה, ראה באור 13ג'. יתרת הערבויות של "גרין פארק" בגין ערבויות ביצוע, ערבויות בתנאי חוק מכר וערבויות כספיות מסתכמת לכ-1,044 מיליוני ש"ח (חלק הקבוצה - 348 מיליוני ש"ח).

ד. שעבודים

(1) החברה התחייבה כלפי בנקים המעניקים לה מסגרות אשראי מעת לעת על סך של כ-460 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 (כ-749 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017) שלא ליצור שעבוד צף כללי (Negative Pledge) על רכושה ונכסיה.

(2) להבטחת התחייבויותיהן (לרבות התחייבויות בגין ערבויות והתחייבויות לעמידה בהסכמי ניהול) של החברה וחברות מאוחדות לבנקים ולתאגידים אחרים, רשמו החברה וחברות מאוחדות שלה שעבודים שוטפים, ללא הגבלה בסכום, על נכסיהן וזכויותיהן מכל מין וסוג שהוא שיש להן או שיהיה להן בעתיד, שעבודים קבועים על כלי רכב, ממסרים מכל מין וסוג שהוא המופקדים בבנקים ועל זכויות לקבלת כספים ממזמיני עבודות, הון מניות ומוניטין, משכנתא ראשונה בדרגה על קרקעות ומבנים בישראל ובחו"ל בבעלות חברות מאוחדות, ללא הגבלה בסכום ו/או בזמן.

להלן ריכוז ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי בפילוח לפי סוגי השעבודים:

31 בדצמבר 2018					
ללא שעבוד	שעבוד שלילי	שעבוד צף	שעבוד ספציפי	סה"כ	
אלפי ש"ח					
6,850	10,000	11,879	-	28,729	אשראי לזמן קצר מבנקים
-	-	-	235,161	235,161	הלוואות למימון נדל"ן בייזום
-	90,000	596	92,733	183,329	אשראי לזמן ארוך מבנקים
179,458	747,030	-	-	926,488	אגרות חוב (ראה באור 24א')

(\*) אגרות החוב (סדרה ד' וסדרה ה') מובטחות בשעבוד שלילי בתנאים מסוימים כמפורט בבאור 24' ובבאור 24'.

(3) להבטחת אשראי מתאגיד בנקאי שהתקבל על ידי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, בה חלקה של החברה הינו 14.3%, בקשר עם מימון פרויקט עיר הבה"דים בנגב, ניתן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על הזכויות הקיימות במניות החברה הכלולה. למידע נוסף ראה באור 13ד'(1).

באור 28: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ה. אמות מידה פיננסיות

(1) לצורך קבלת קווי אשראי וערבויות מתאגידים בנקאים התחייבה חברה מאוחדת כאמור:

(א) התחייבות כי הסך הכולל של ההלוואות שניתנו לחברה המאוחדת ע"י בעלי המניות ובעלי מניות המיעוט של החברה המאוחדת בתוספת סכום ההון העצמי של החברה המאוחדת לפי דוחותיה הכספיים לא יפחת מסך של 20% מסך הדוח על המצב הכספי של החברה המאוחדת, בטרם תיפרענה ההלוואות כאמור.

(ב) התחייבות כי הון החברה המאוחדת בנוסף עם ההלוואות שניתנו לחברה המאוחדת ע"י בעלי המניות ובעלי מניות המיעוט של החברה המאוחדת לא יפחתו מסך של 80 מיליוני ש"ח.

למועד הדוח החברה המאוחדת עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות, כאמור לעיל.

(2) בדבר אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות למימון נדל"ן בייזום, ראה באור 20.

(3) בדבר אמות מידה פיננסיות בקשר לאיגרות חוב (סדרה ד' וסדרה ה'), ראה באור 24 ו-24ז'

באור 29: - הון

מונפק ונפרע		רשום	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2017	2018	2017	2018
מספר המניות			
3,754,380	3,802,411	5,000,000	5,000,000
140,752	188,508		

א. ההרכב:

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א \*

כולל מניות המוחזקות על ידי החברה (ראה ב' להלן)

\* כל המניות רשומות על שם ורשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ומקנות למחזיקים בהן זכות הצבעה.

ב. בחודש נובמבר 2015 אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של מניות רגילות של החברה בהיקף של עד 50 מיליוני ש"ח (להלן - תכנית הרכישה) בבורסה או מחוץ לבורסה.

ביום 19 באוגוסט 2018, אישר דירקטוריון החברה לעדכן את התכנית לרכישה עצמית של מניות רגילות של החברה, על ידי הגדלת היקף המניות בתכנית הרכישה העצמית בהיקף של 50 מיליוני ש"ח נוספים, כך שהחברה תהא רשאית לבצע רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליוני ש"ח (חלף 50 מיליוני ש"ח).

בשנת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של 47,756 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. תמורת סכום כולל של 41,979 אלפי ש"ח. מניות אלו שנרכשו על ידי החברה הינן מניות רדומות שאינן מקנות זכויות כלשהן, כל עוד הן בבעלות החברה.

בתקופת הדוח הנפיקה החברה 48,031 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. וזאת במסגרת מימוש כתבי אופציה שניתנו לעובדי החברה.

ג. ביום 29 במאי 2017 פרסמה החברה תשקיף מדף על פיו תוכל בעתיד להנפיק ניירות ערך שונים באמצעות דוחות הצעה.

ד. דיבידנדים בתקופת הדוח

ביום 19 באוגוסט 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-33 מיליוני ש"ח (כ-9.15 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 4 באוקטובר 2018.

ביום 28 במרס 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליוני ש"ח (כ-11.07 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 24 באפריל 2018.

ביום 27 בדצמבר 2015 קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד, בהתאם למדיניות החברה לשתף את בעלי המניות ברווחי החברה.

במסגרת מדיניות הדיבידנד, אחת לשנה קלנדרית. או מידי רבעון, או מספר פעמים בכל שנה, תכריז החברה על חלוקת דיבידנד מיתרת רווחיה הראויים לחלוקה ואשר לא חולקו בעבר, כפי שעולה מדוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים של החברה, בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון.

שיעור הדיבידנד לא יפחת מ-40% מהרווח הנקי השנתי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, ובלבד שחלוקת הדיבידנד תקיים את הוראות הדין, ובכלל זה מבחני חלוקת הדיבידנד הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, תשנ"ט-1999.

בעת קביעת שיעור הדיבידנד שיחולק בפועל, דירקטוריון החברה יתחשב בשיקולים עסקיים, לרבות תכנית ההשקעות של החברה, מצבה הפיננסי, עמידתה בדרישות פיננסיות ומגבלות המוטלות עליה ועניינים נוספים, ורשאי אף להחליט כי לא יחולק דיבידנד כלל.

באור 29: הון (המשך)

ד. דיבידנדים בתקופת הדוח (המשך)

במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה את מדיניות החלוקה באותם תנאים, וקבע, בין היתר, כי מדיניות החלוקה תיבחן מחדש בתום שלוש השנים ממועד האשרור, ואולם אין באמור כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לבחון מעת לעת את המדיניות, ולהחליט בכל עת על שינוי המדיניות או שינוי שיעור הדיבידנד שיחולק במסגרת במדיניות.

כל חלוקת דיבידנד בפועל תיעשה בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, בכפוף לעמידה בכל התנאים הדרושים לכך על פי דין.

ה. תשלום מבוסס מניות

תכניות להקצאת אופציות

1) מידע בדבר התוכניות בחברה

שוי כתבי האופציה למועד ההענקה	מחיר מימוש	תקופת הבשלה	מסלול התוכנית	כמות כתבי אופציה ליום 31 בדצמבר 2018	קבוצה ניצעת למועד אישור הדירקטוריון	מועד אישור הדירקטוריון
12.3	497.4 ש"ח וכפוף להתאמות	4 מנות שנתיות שוות מתום שנה ממועד ההקצאה ועד תום 4 שנים מהמועד הנ"ל.	רווח הון לפי סעיף 102	33,250	מנכ"ל	11.06.2015
15.2	551.89 ש"ח וכפוף להתאמות	5 מנות שנתיות שוות מתום שנה ממועד ההקצאה ועד תום 6 שנים מהמועד הנ"ל.	רווח הון לפי סעיף 102 (*)	108,469	10 מנהלים (בכירים *)	17.08.2016
1.6	880.7 ש"ח וכפוף להתאמות	5 מנות שנתיות שוות מתוך שנה ממועד ההקצאה ועד תום 6 שנים מהמועד הנ"ל.	רוח הון לפי סעיף 102	8,851	1 מנהל בכיר	19.11.2017

על פי תנאי התוכניות, כנגד מימוש כתבי אופציה יוקצו מניות בכמות אשר שווי השוק הכולל שלהן יהיה שווה לסכום ההטבה הכספי שיחושב על פי ההפרש שבין מחיר המימוש ל"שער המניה העתידי" כהגדרתו בתוכנית (מנגנון Cashless Transaction), וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב.

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשירי ההוניים. החישוב מתבסס על סטיית תקן שנתית בשיעור של בין 24.2% לבין 26.10%, שיעור היוון שנתי של בין 0.9% לבין 1.03%, תשואת דיבידנד שנתית צפויה בשיעור של 0% (קיים מנגנון התאמה מלא לדיבידנד) לבין 1% ואורך חיים ממוצע צפוי של בין 6 שנים לבין 4.25 שנים.

(\*) למעט מנכ"ל חברה בת שההענקה בגינו כפופה לסעיף 3ט' לפקודת מס הכנסה.

2) מידע בדבר התוכניות בחברות בנות

בחודש דצמבר 2016 נחתם עדכון תכנית להקצאת כתבי אופציה למנכ"ל (להלן - המנכ"ל) שתי חברות בנות בבעלות מלאה של החברה (להלן - עדכון 2016), וזאת בהמשך לתוכנית להקצאת כתבי אופציות ועדכונה בשנים 2012 ו-2014 בתנאים הבאים: למנכ"ל הוקצו בכל חברה בת כתבי אופציה בכמות המהווה 5% מהון המניות המונפק של כל חברה (להלן יחד - כתבי האופציה).

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בשלוש מנות שנתיות שוות, החל מתום שנה מהמועד הקובע ועד לתום שלוש שנים מהמועד הקובע. כנגד מימוש כתבי אופציה יוקצו למנכ"ל מניות בכמות אשר שווייה יהיה שווה לסכום ההטבה הכספי שיחושב על פי ההפרש שבין "מחיר מניה עתידי" לבין מחיר המימוש, כהגדרתם בתוכנית (מנגנון Cashless Transaction), וזאת בתמורה לתשלום ערכן הנקוב. למרות האמור לעיל, אם במועד המימוש תהיינה החברות הבנות חברות פרטיות (או לחילופין לא אירע אירוע של שינוי שליטה או הקצאה פרטית, כהגדרתם בהסכם), תוענק למנכ"ל תמורה כספית כדלקמן:

1) בגין חברה בת אחת - תמורה כספית השווה ל-5% מסך הגידול שחל בהון העצמי החל מיום 1 באפריל 2016 ועד למועד המימוש (בתום תקופה של 3.25 שנים כאמור), לרבות התאמות שיחולו בהונה העצמי של החברה הבת בהתאם להוראות התוכנית.



באור 29: - הון (המשך)

ה. תשלום מבוסס מניות (המשך)

תכניות להקצאת אופציות (המשך)

(2) מידע בדבר התוכניות בחברות בנות (המשך)

(2) בגין חברה בת שנייה - תמורה כספית בגובה הפער בין שווי החברה במועד המימוש, בהתאם למנגנון מוסכם המבוסס על מכפיל 5 ב-EBITDA המחושב על בסיס ממוצע EBITDA תלת שנתי של החברה הבת לתקופה הרלוונטית, מחולק למספר כתבי האופציה שהוצעו לניצע ובתוספת 2.5% מוכפל ברווח הנקי/הפסד המצטבר לשלוש השנים החל מהמועד הקובע ועד ליום 31 במרס 2019 והכל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים ו/או השנתיים הרלוונטיים.

ההענקה כפופה לסעיף 3'ט' לפקודת מס הכנסה. ההענקה כאמור מטופלת, החל מהדוחות לשנת 2016, כהתחייבות ומשוערכת מידי תקופה לשווי הוגן. שווי כתבי האופציה למועד ההענקה הסתכם לכ-10 מיליוני ש"ח.

כמו כן, במסגרת עדכון 2016 נקבעה תקרת תשלומים למנכ"ל לשלוש השנים הרלוונטיות ביחס לכלל שירותי הניהול, הבונסים השנתיים והתמורות הכספיות ו/או לחילופין שווי מימוש כתבי האופציה כאמור בסעיפים (1) ו-(2) לעיל.

באור 30: - מדידת שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את מידרג מדידת השווי הוגן עבור ההתחייבויות העיקריות של הקבוצה.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי הוגן על ההתחייבויות:

מידרג שווי הוגן		
ליום 31.12.2018		
רמה 1	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח		

התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן:

- 26,439 26,439

התחייבויות בגין תמורה מותנית

התחייבויות אשר בגין שוויין הוגן ניתן גילוי (באור 31)

- 1,026 1,026

הלוואות שקליות צמודות מדד

- 102,768 102,768

הלוואות שקליות לא צמודות

190,244 - 190,244

איגרות חוב צמודות מדד (סדרה ג')

773,858 - 773,858

איגרות חוב לא צמודות (סדרות ד' ו-ה')

מידרג שווי הוגן		
ליום 31.12.2017		
רמה 1	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח		

התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן:

- 33,862 33,862

התחייבויות בגין תמורה מותנית

התחייבויות אשר בגין שוויין הוגן ניתן גילוי (באור 31)

- 1,432 1,432

הלוואות שקליות צמודות מדד

- 117,342 117,342

הלוואות שקליות לא צמודות

257,165 - 257,165

איגרות חוב צמודות מדד (סדרה ג')

647,575 - 647,575

איגרות חוב לא צמודות (סדרה ד')

באור 31: - מכשירים פיננסיים

#### א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי ההנהלות של חברות הקבוצה בהתאם לתחומי פעילותם ולסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים בחברות, זאת באמצעות מעקב שוטף אחר ההתפתחויות בשווקים הרלוונטיים. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה, במידה וישנם התפתחויות חריגות בשווקי המטבע והריבית, בוחנות חברות הקבוצה פעילות בשוקי הנגזרים, על מנת להגן מפני סיכונים ריבית והפרשי שער.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים במכשירים הפיננסיים:

#### (1) סיכון שער חליפין

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של מטבעות חוץ שונים לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בעיקר של הדולר ארה"ב, האירו, הניירה הניגרית, הזלוטי הפולני והרובל הרוסי. סיכון מטבע נובע מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות של החברה (ש"ח).

#### (2) סיכון מחיר

לקבוצה השקעות בנכסים פיננסיים סחירים. לקבוצה קיימת חשיפה בגין שינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אלה כתוצאה משינוי במחירי השוק שלהם.

#### (3) סיכון אשראי

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרם הפסד פיננסי לקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכמו המזומנים ושווי המזומנים בסך של 531,124 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 554,626 אלפי ש"ח) ויתרת ניירות הערך הסחירים בסך של 35,983 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 79,545 אלפי ש"ח). הנהלת הקבוצה מעריכה ומאמינה שנכסיה מפוזרים היטב וכי המוסדות הפיננסיים המחזיקים בהשקעות, יציבים פיננסית, ועל כן סיכון האשראי בגינם מינימאלי.

#### (4) סיכון בגין שיעור ריבית

ליום 31 בדצמבר 2018 לקבוצה התחייבויות פיננסיות כהלוואות לזמן ארוך ואיגרות חוב שהנפיקה החברה הנושאות ריבית קבועה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק. הקבוצה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה זאת. הלוואות הנושאות שיעור ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינן מלוות בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים.

#### (5) סיכון מדד מחירים לצרכן

לקבוצה מכשירים פיננסיים, הצמודים לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ-112 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2018 (כ-97 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017).

באור 31: - מכשירים פיננסיים (המשך)

## ב. שווי הוגן

(1) הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים, לרבות ריבית לשלם והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן:

שווי הוגן		יתרה בספרים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2017	2018	2017	2018

אלפי ש"ח

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים -  
בריבית קבועה (כולל חלויות שוטפות) \*

1,432	1,026	1,383	1,000	שקליות צמודות מדד
117,342	102,768	118,391	100,703	שקליות לא צמודות
				איגרות חוב **
257,165	190,244	238,610	181,099	איגרות חוב צמודות מדד (סדרה ג')
647,575	773,858	592,909	747,482	איגרות חוב לא צמודות (סדרות ד' ו-ה')
1,023,514	1,067,896	951,293	1,030,284	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 גיוס הלוואות.

(\*\*) השווי ההוגן של איגרות חוב נסחרות מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.

(2) היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר וארוך, בטוחות סחירות, לקוחות, השקעות פיננסיות אחרות, חייבים לזמן קצר וארוך, אשראי לזמן קצר מבנקים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות לזמן ארוך תואמת או קרובה לשווים ההוגן, למעט האמור בבאור 2'כט.

## ג. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	שינויים אחרים	השפעת השינויים בשערי החליפין שנזקפו להון	השפעת השינויים בשערי חליפין ובמדד המחירים לצרכן	תזרימים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2018	
28,729	(953)	(46)	179	(9,217)	38,766	הלוואות לזמן קצר
183,329	2,977	-	10	17,856	162,486	הלוואות לזמן ארוך
938,096	(2,100)	-	2,123	91,986	846,087	אגרות חוב
91,431	3,572	-	-	(52,760)	140,619	זכאים ויתרות זכות
13,738	5,930	-	-	1,160	6,648	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
235,161	4,536	-	-	124,751	105,874	הלוואות למימון נדל"ן בייזום
1,490,484	13,962	(46)	2,312	173,776	1,300,480	סה"כ

באור 31: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון (המשך)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	שינויים אחרים	השפעת השינויים בשערי החליפין בשערי החליפין שנזקפו להון	השפעת השינויים בשערי חליפין ובמדד המחירים לצרכן	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2017	
38,766	(9,655)	(1,393)	447	200	49,167	הלוואות לזמן קצר
162,486	18,129	-	-	125,508	18,849	הלוואות לזמן ארוך
846,087	(1,435)	-	771	(10,691)	857,442	אגרות חוב
-	-	-	-	(31,000)	31,000	דיבידנד לשלם
140,619	128,062	-	-	(49,511)	62,068	זכאים ויתרות זכות
6,648	32	-	-	2,016	4,600	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
105,874	2,268	-	-	4,802	98,804	הלוואות למימון נדל"ן בייזום
1,300,480	137,401	(1,393)	1,218	41,324	1,121,930	סה"כ

באור 32: - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות

הקבוצה נשלטת על ידי חברת אלקו בע"מ (המאוגדת בישראל). באשר לחברות המוחזקות במישרין על ידי החברה, ראה נספח לדוחות הכספיים.

ב. יתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

נכסים		
2017	2018	לקוחות
660	2,501	
16	12	חייבים - חברות קבוצת אלקו
477,609	378,622	הלוואות לחברות כלולות, במסגרת סעיף השקעות בחברות מוחזקות
46,590	18,767	יתרות חובה אל מול ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
התחייבויות		
15,380	11,745	ספקים ונותני שירותים - חברות קבוצת אלקו, ללא חברה אם
11,388	6,408	זכאים ויתרות זכות - חברות קבוצת אלקו, ללא חברה אם
1,773	2,339	זכאים - החברה האם
42,393	15,141	יתרות זכות אל מול ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

יתרת החובה הגבוהה ביותר במהלך השנה בגין הלוואות וחובות שוטפים מול בעל ענין הינה בסך של כ-3,460 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2018, התחייבויות הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, אשר מופיעות במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות וסעיף התחייבויות אחרות לזמן ארוך, מסתכמות לסך של כ-259,070 אלפי ש"ח.

באור 32 : - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
7,830	12,674	9,942
561,015	328,822	87,086
25,929	30,193	17,706
9,253	9,292	7,275

ג. עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים

הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים לחברות כלולות

עלות העבודות והשירותים

הוצאות הנהלה וכלליות - דמי ניהול לחברה האם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
12,194	11,030	9,584
1	1	1
457	486	492
3	3	3

ד. הטבות לבעלי ענין

שכר ונלוות לבעל ענין המועסק בחברה (\*)

מספר המקבלים

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

מספר המקבלים

(\*) ראה באור 32ח'.

באור 32 : - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ה. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות שכר בעל ענין כמפורט בסעיף ד' לעיל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
	אלפי ש"ח		
21,742	24,894	25,549	הטבות לטווח קצר וארוך
8,024	4,565	2,069	תשלומים מבוססי מניות
<u>29,766</u>	<u>29,459</u>	<u>27,618</u>	

1. לגבי התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים - ראה באור 28.

2. ביום 15 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "אלקו"), לתקופה של 3 שנים, החל מיום 21 במרס 2018 (מועד סיומו של הסכם הניהול הקודם) (להלן: "הסכם הניהול"). להלן תיאור עיקרי שירותי הניהול אשר מוענקים במסגרת הסכם הניהול והתמורה בגינם:

שירותי יו"ר דירקטוריון - אלקו תעמיד שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל לחברה, מקרב אחד מבין ה"ה, דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, בהיקף של 60% משרה. בתמורה להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף של 60% משרה לחברה, תשלם החברה לאלקו, במשך כל שנה בתקופת ההסכם סך של 1,300 אלפי ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כדון, כנגד חשבונית. סך דמי הניהול יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש פברואר 2018. סכום זה יהווה תשלום בגין עלות העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון ולא ישולמו לו תגמולים נוספים פרט להחזר הוצאות סביר בגין הוצאות ספציפיות בקשר עם מילוי תפקידו (סכום החזר ההוצאות כאמור, ייבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה, אחת לשנה). התשלום ישולם על ידי החברה לאלקו על בסיס חודשי (1/12 מהסכום שלעיל מדי חודש).

שירותי דירקטורים - אלקו תעמיד לחברה, מקרב נושאי המשרה באלקו, חברות קבועה של דירקטורים מטעמה בדירקטוריון החברה. בתמורה להעמדת שירותי הדירקטורים על ידי אלקו, תשלם החברה לאלקו, מדי שנה, במשך כל שנה בתקופת ההסכם, עבור כל דירקטור שהינו נושא משרה באלקו, אשר יכהן כדירקטור בחברה (לא כולל שירותי יו"ר דירקטוריון), את הסכומים כדלקמן: גמול שנתי וגמול השתתפות עבור כל ישיבה שהדירקטור ישתתף בה, בהתאם לסכומים המקובלים בחברה. סכום הגמול השנתי וגמול השתתפות הנהוגים כיום בחברה הינם הסכומים המרביים הקבועים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שיעודכנו מעת לעת בהתאם לדרגת החברה. החברה לא תשלם גמול דירקטורים כאמור ליותר משני דירקטורים שהינם נושאי משרה באלקו (לא כולל יו"ר הדירקטוריון). התשלומים ישולמו לאלקו בתוספת מע"מ כדון כנגד חשבונית, במועדי התשלום ליתר הדירקטורים המכהנים בחברה.

שירותי ניהול נוספים - אלקו תעניק לחברה באמצעות מנהליה ועובדיה שירותים כדלקמן: ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי, שירותי איתור הזדמנויות עסקיות לחברה, השתתפות פעילה בדיוני האסטרטגיה של החברה, פיתוח עסקי, ביקורת פנים, חשבונאות, מיסים, רכש קבוצתי, כספים וכיו"ב. בתמורה לשירותי הניהול הנוספים תשלם החברה לאלקו סך של 2,331 אלפי ש"ח לשנה בתוספת מע"מ כדון. התשלום ישולם על ידי החברה לאלקו על בסיס חודשי, קרי 1/12 מהסכום מדי חודש. יובהר, כי סכום זה הינו קבוע ולא ישונה במשך כל תקופת ההסכם.

מענק בגין שירותי הניהול הנוספים - בנוסף, החברה תשלם לאלקו מדי שנה, בגין שירותי הניהול הנוספים המפורטים לעיל, מענק ניהול שנתי הנגזר מהרווח לפני מס בהתאם לדוח השנתי המבוקר של החברה בשנה הרלוונטית, אשר יבוצעו בו התאמות, כמפורט להלן (להלן: "הרווח המתואם"). לצורך החישוב ינוטרלו מהרווח המתואם שערוכים של נכסי נדל"ן ורווחי הון או הפסדי הון ממימוש נכסים משוערכים, כפי שאלו מופיעים בספרי החברה ויתווסף רווח (הפסד) ההון אשר יחושב בהתאם לתמורה ממכירה בניכוי עלות הנכס בספרים והשקעות נוספות שבוצעו, ככל שבוצעו, לאחר מועד הרכישה, כפי שנרשמו בספרי החברה עד למועד המימוש. מענק הניהול יחושב על פי אחת מהחלופות המפורטות להלן:

חלופה א' - מענק הניהול מבוסס תשואה על מניה - במידה ותשואת מניית החברה תעמוד בתנאים המפורטים בסעיפים 1 עד 3 להלן אזי ישולם סכום המענק המפורט בסעיפים א' עד ד' להלן במלואו בתוספת מע"מ כדון.

1. ביחס לשנת ההסכם הראשונה – אם שער הסגירה של המניה במועד בו חלפו 12 חודשים ממועד כניסתו לתוקף של ההסכם (להלן: "מועד הכניסה לתוקף") משקף עליה בשיעור של 10% לעומת שער הסגירה של המניה במועד הכניסה לתוקף.

באור 32 : - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ז. (המשך)

2. ביחס לשנת ההסכם השניה – אם שער הסגירה של המניה במועד בו חלפו 24 חודשים ממועד הכניסה לתוקף משקף עליה של 20% לעומת שער הסגירה של המניה במועד הכניסה לתוקף.
3. ביחס לשנת ההסכם השלישית – אם שער הסגירה במועד בו חלפו 36 חודשים ממועד הכניסה לתוקף משקף עליה של 30% לעומת שער הסגירה של המניה במועד הכניסה לתוקף.
- (א) בגין רווח מתואם עד לסך של 67,900 אלפי ש"ח, החברה לא תשלם מענק ניהול שנתי.
- (ב) בגין רווח מתואם מסך של 67,900 אלפי ש"ח ועד לסך של 77,600 אלפי ש"ח, החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 1%.
- (ג) בגין רווח מתואם מסך של 77,600 אלפי ש"ח ועד לסך של 87,300 אלפי ש"ח, החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 2%.
- (ד) בגין רווח מתואם מעל סך של 87,300 אלפי ש"ח, החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 6.5%.

חלופה ב' – במידה ותשואת מניית החברה לא תעמוד בתנאים המפורטים בחלופה א' שלעיל, ישולם מענק בסכומים המפורטים להלן, בתוספת מע"מ כדין:

1. בגין רווח מתואם עד לסך של 100,000 אלפי ש"ח, החברה לא תשלם מענק ניהול שנתי.
2. בגין רווח מתואם מסך של 100,000 אלפי ש"ח ועד לסך של 110,000 אלפי ש"ח, החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 1%.
3. בגין רווח מתואם מסך של 110,000 אלפי ש"ח ועד לסך של 120,000 אלפי ש"ח, החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 3%.
4. בגין רווח מתואם מעל לסך של 120,000 אלפי ש"ח, החברה תשלם מענק ניהול שנתי בשיעור של 6.5%.

מענק מירבי - על אף האמור לעיל, מענק הניהול לא יעלה על סכום של 3 מיליוני ש"ח בשנה בתוספת מע"מ כדין, כאשר 1 מיליוני ש"ח מתוך סכום זה מיוחס לשירותי יו"ר הדירקטוריון.

קיצוז הפסדים - ככל שיהיה לחברה הפסד מתואם, היא לא תשלם באותה שנה מענק. ההפסד המתואם כאמור, יקוזז מהרווח המתואם בשנה או בשנים שלאחר מכן, החל מהשנה העוקבת למענק האחרון ששולם על-פי ההסכם, ללא מגבלת זמן, עד תום תקופת ההסכם.

תשלום רבעוני - המענק ישולם על-ידי החברה לאלקו מדי רבעון, עם פרסום תוצאות הרבעון, כאשר מדרגות הרווח המפורטות לעיל יחושבו באופן יחסי לתקופה הרלוונטית ולאחר פרסום הדוחות השנתיים תיערך התחשבות בגין אותה שנה.

דירקטוריון החברה אישר כי התגמול הניתן לחברת האם בגין שירותי הניהול הינו סביר והוגן.

ח. על פי הסכם ההעסקה של מנכ"ל החברה כפי שאושר סופית על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 4 ביוני 2015 ו-11 ביוני 2015, זכאי המנכ"ל למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 150 אלפי ש"ח כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. המשכורת החודשית ברוטו למועד הדוח, לאחר הצמדה כאמור, מסתכמת לכ-159 אלפי ש"ח. המנכ"ל זכאי בנוסף למשכורתו, למענק בשיעור של 3% מסכום "הרווח המתואם" (כהגדרתו במדיניות התגמול - ראה להלן), כאשר סך המענק כאמור לא יעלה על סך של 5.5 מיליוני ש"ח בשנה.

"הרווח המתואם" הינו הרווח השנתי לפני מס על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ולפני רווחי/הפסדי הון, רווחי/הפסדי שערון נדל"ן להשקעה, לרבות הפחתות בגין ירידות ערך מלאי מקרקעין שנרכשו ערב כניסת מנגנון התגמול האמור לתוקף. הפסדים ורווחים אלה יחושבו על בסיס מימוש בפועל של אותם נכסים בניכוי סכומים שהוכרו ערב הכניסה של המנגנון האמור לתוקף. כמו כן הרווח המתואם לא יכלול רווח או הפסד שינבע כתוצאה ממימוש פעילות שהופסקה ככל שזו לא הייתה אינטגרלית לעסקי והכנסות החברה, והכל כמפורט במדיניות התגמול של החברה.

ט. בדבר הסכמי הקצאת אופציות למנכ"ל החברה - ראה באור 29ה'.

באור 32 : - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

י. ביום 10 באוקטובר 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר בחינה ואישור של ועדת הביקורת, את חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות של הביטוח האלמנטרי (ביטוחים שאינם ספציפיים), בין החברות בקבוצת אלקו לתקופת ביטוח של 18 חודשים שתחילתה ביום 1 ביולי 2018, לאחר שנמצא כי תנאי הביטוח שהוצעו לחברה אינם שונים באופן מהותי מהתנאים המוצעים לאלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה, ולשאר החברות בקבוצה, בשים לב לחלקן היחסי שנקבע בהתאם להמלצת יועצים חיצוניים בלתי תלויים, וכי חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות הינו הוגן וסביר ואף מוזיל את עלויות הפרמיה בהשוואה למצב בו החברה הייתה מתקשרת בביטוח נפרד מהקבוצה.

יא. ביום 28 באוקטובר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מכהנים ו/או אשר יכהנו בעתיד, בחברה ובחברות בת שלה, למעט דירקטורים שהם בעלי השליטה ולמעט מנכ"ל החברה, לתקופה שמיום 1 בנובמבר 2018 ועד ליום 30 באפריל 2020. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית כי, בכפוף לאישור ועדת התגמול של החברה, החברה תהא רשאית לרכוש מעת לעת פוליסת ביטוח לכיסוי אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה לתקופות עוקבות שתסתיימנה לא יאוחר מיום 31 באוקטובר 2021, ובלבד שאם היקף הכיסוי הביטוחי או פרמיית הביטוח בגין פוליסות אלו יעלה על 50% בהשוואה לתקופה הקודמת יובאו אלו לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות, בכפוף לכל דין.

ביום 10 באוקטובר 2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כי במידה והאסיפה הכללית תאשר את התקשרויות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה כאמור, יחולו תנאי הפוליסה גם על מנכ"ל החברה ונושאי המשרה מטעם בעלת השליטה בהתאם להוראות תקנות 1א1 ו-1ב(א)(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000.

ועדת התגמול והדירקטוריון אישרו, בין היתר, בהתאם להמלצת יועצי הביטוח של החברה, כי תנאי פוליסת הביטוח ביחס לדירקטורים ונושאי משרה הנמנים עם בעלת השליטה וביחס למנכ"ל, זהים לתנאי פוליסת הביטוח ביחס ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, הינם בתנאי שוק, ואינם יכולים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

יב. ביום 5 במרס 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את התקשרות אלקטרה השקעות (1998) בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "אלקטרה השקעות") עם אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "אלקטרה נדל"ן"), חברה בשליטת אלקו בע"מ (להלן: "אלקו"), בעלת השליטה בחברה, בעסקה לפיה אלקטרה השקעות רכשה מאלקטרה נדל"ן, ביום 8 במרס 2017 (להלן: "מועד השלמת העסקה"), כנגד תשלום תמורה במזומן של 42 מיליון ש"ח, את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של אלקטרה נדל"ן ביחס ל-15 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ב. כל אחת של מידטאון בע"מ (להלן: "מידטאון") המהוות 12.5% מהונה המונפק והנפרע של מידטאון (בדילול מלא) (להלן: "המניות הנרכשות"), למעט הזכות בעודפים (כהגדרתה להלן); וכן אלקטרה נדל"ן תמחה לאלקטרה השקעות את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכם מייסדים אשר נחתם בין בעלי המניות של מידטאון (להלן: "הסכם המייסדים"), לרבות מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של אלקטרה נדל"ן בקשר עם הלוואות בעלים אשר הועמדה על ידה למידטאון (להלן: "הלוואות הבעלים"). כמו כן, אלקטרה נדל"ן תשחרר מכל הערבויות והבטוחות אותן היא העמידה לטובת הגורמים המממנים.

במסגרת רכישת המניות הנרכשות, אלקטרה השקעות קיבלה את הזכות הנלווית למניות הנרכשות לקבל 57% מן העודפים שתחלק מידטאון בגין המניות הנרכשות, ואילו אלקטרה נדל"ן נותרה הבעלים של הזכות לקבל 43% מן העודפים בגין המניות הנרכשות (להלן: "הזכות בעודפים"), לאחר חלוקה ראשונה לאלקטרה השקעות בסך של 4 מיליון ש"ח, בניכוי הפער בין (1) הריבית שתצטבר על הלוואות הבעלים שיומחו במסגרת העסקה, החל מיום 1.1.2017 ועד למועד חלוקת העודפים, לבין (2) ההפרש בין (א) סכום התמורה במזומן לבין (ב) היתרה ליום 31.12.2016 (קרן וריבית) של ההלוואה שתומחה כאמור (הסכום שישולם לאלקטרה השקעות כאמור: "הסכום הנוסף").

לאחר הרכישה כאמור החזיקה אלקטרה השקעות 25% ממניות מידטאון, אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

מאחר וההשקעה נרכשה מישות הנשלטת על ידי בעל השליטה בחברה לפני ואחרי העסקה. הרכישה טופלה בדומה לשיטת איחוד העניין (pooling of interests). בהתאם לשיטה זאת, במועד הרכישה רשמה הקבוצה את המניות הנרכשות בהתאם לערך בספרי החברה המעבירה לאותו מועד. הדוחות הכספיים לתקופות הקודמות הותאמו למפרע על מנת לשקף את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, תזרימי המזומנים וההון העצמי של הקבוצה אילו הרכישה הייתה מבוצעת מאז ומעולם.

השפעת העסקה כאמור, הביאה לגידול בהון ליום 1 בינואר 2016 וליום 31 בדצמבר 2016 בסך של 43,729 אלפי ש"ח ובסך של 52,796 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים בדבר התקשרות הקבוצה בהסכם למכירת החזקותיה במידטאון, ראה באור 12.



באור 32 : - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

יג. הקבוצה מספקת שרותי בניה, שרותי אחזקה ושרותי ניהול נכסים לחברות אחיות, אלקטרה נדל"ן בע"מ ואלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ, בהיקפים שאינם מהותיים לקבוצה, במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה ובתנאי שוק.

יד. ביום 5 במרס 2013 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה, הסדר במסגרת חברות קבוצת אלקו בדבר תיחום פעילות בתחום הנדל"ן. ההסדר מתווה מנגנון של הפניית הצעות עסקיות המתקבלות באלקו בע"מ (להלן: "אלקו") אל החברה ו/או אל חברות בת של אלקו, ובכלל זה אלקטרה נדל"ן בע"מ, על-פי תחומי פעילות המוגדרים בהסדר. על פי תנאי ההסדר, החלטות על אי היענות להצעות עסקיות שתועברנה לחברה תתקבלנה על ידי מנכ"ל החברה וועדת הביקורת. ביום 3 בינואר 2016 אושר בדירקטוריון אלקו, לאחר אישור ועדת הביקורת שלה, עדכון להסדר במסגרתו נקבע בהתייחס לחברה, כי הצעות עסקיות המתקבלות באלקו בתחום של ייזום נדל"ן בישראל יוצעו לחברה בלבד, ולא לחברה ואלקטרה נדל"ן בע"מ, כפי שנקבע בהסדר המקורי. עוד קובע ההסדר, כי קבוצת הניהול של אלקו, הכוללת את ה"ה, מיכאל זלקינד (יו"ר דירקטוריון החברה ודירקטור ומנכ"ל משותף באלקו) ודניאל זלקינד (דירקטור בחברה ודירקטור ומנכ"ל משותף באלקו), רואה בכל הצעה עסקית בתחומי הפעילות של קבוצת אלקו המגיעה למי מהם – הצעה שיש להביאה לקבוצת אלקו. יצוין כי החברה פעלה כבר לפי ההסדרים האמורים עוד לפני קבלת ההחלטה האמורה.

טו. במהלך חודש פברואר 2014 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה את מדיניות התגמול של החברה. מדיניות התגמול אושרה על ידי אסיפת בעלי המניות החברה בחודש מרס 2014. מדיניות התגמול תוקנה ביום 26 במאי 2015 באישור האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה). בישיבותיהם מיום 18 במאי 2017, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, על אף התנגדות האסיפה, לאשר הארכה לתקופה נוספת של מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה בנוסח שאושר בידי האסיפה הכללית בחודש מרס 2014, ללא שינוי.

טז. ביום 30 בדצמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, לתקופה של שלוש שנים את חלקה של החברה בהקמת ומימון תכנית המלגות על שם גרשון זלקינד ז"ל, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), על בסיס סכום קבוע וכח האדם המועסקים על ידי החברה בהשוואה ליתר חברות הקבוצה.

תכנית המלגות כוללת ייסוד קרן על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, להענקת מלגות על ידי אלקו בע"מ, החברה האם של החברה, יחד עם החברות הבנות הציבוריות של אלקו בע"מ ובהן החברה, במסגרתה יוענקו מלגות בהיקף שנתי כולל של עד כ-3 מיליוני ש"ח, למימון שכר לימוד אוניברסיטאי לקידום, בעיקר, לימודי תואר ראשון במוסדות מוכרים להשכלה גבוהה של מקצועות לימוד ריאליים ולימודי הנדסאות שונים. הקרן מיועדת הן לעובדי חברות הקבוצה ובני משפחותיהם מקרבה ראשונה (למעט לבעלי השליטה באלקו בע"מ, ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד או בני משפחותיהם), אשר יעמדו בתנאי הסף לקבלת המלגות, והן לציבור הרחב (בעיקר סטודנטים מרקע סוציו-אקונומי מוחלש).

אלקו בע"מ תתרום לתקציב הקרן השנתי סך של כ-1 מיליוני ש"ח וכל אחת מחברות הקבוצה הציבוריות, לרבות החברה, תתרום סכום בסיסי של 300 אלפי ש"ח בשנה. בנוסף, כל אחת מן החברות הציבוריות תבצע תרומה נוספת בהתאם ליחס כח האדם המועסק על ידי כל חברה, בהשוואה ליתר חברות הקבוצה הציבוריות. להערכת החברה, התשלום השנתי המקסימלי לתרומה על ידי החברה בגין שנת פעילות מלאה יעמוד על עד כ-831 אלפי ש"ח.

במסגרת הקמת הקרן, התקשרה הקבוצה על עמותה בעלת מוניטין הפעילה בתחום (להלן: "העמותה"), לשם התפעול השוטף של הקרן ולשם מתן תרומות מטעם הקרן לאוכלוסייה מרקע סוציו-אקונומי מוחלש. העמותה אינה צד קשור לחברה או לבעלי השליטה בחברה, אלקו בע"מ. חלוקת המלגות על ידי העמותה תבוצע על בסיס קריטריונים שנקבעו מראש, כאשר בוועדת ההקצאות יישב נציג החברה, כמו גם נציג של חברה בת ציבורית נוספת של אלקו בע"מ.

באור 32 : - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

יז. עסקאות זניחות:

1. ביום 28 במרס 2016 אישור דירקטוריון החברה נוהל מאוחד לבחינה ואישור עסקאות עם נושאי משרה, בעלי ענין ו/או בעלי שליטה, כעסקאות שאינן חריגות, פעולות שאינן מהותיות ו/או עסקאות זניחות (להלן - "הנוהל"), אשר מחליף ובא לעדכן את הנוהל שאושר בחודש ינואר 2013. הנוהל קובע ביחס לעסקאות זניחות, כי בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים, עסקה עם צד קשור שאינה עסקה חריגה תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה אחת או יותר (לפי העניין) הינה בשיעור של פחות מ-0.5% או 23 מיליון ש"ח, הנמוך מביניהם. כן קבעה החברה, כי עסקאות נפרדות מאותו סוג תשוכללנה יחד, כך שאמת המידה של הזניחות תבחן הן ביחס לכל עסקה בודדת, והן ביחס לסך המצטבר השנתי של עסקאות מאותו סוג. לצורך כך, אמת המידה הרלוונטית הינה (א) ברכישת נכס קבוע - היקף העסקה השנתי מול סך כל הנכסים בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה; (ב) במכירת נכס - הרווח/ההפסד השנתי מהעסקה מול הרווח/ההפסד השנתי (קרי רווח/הפסד לארבעה רבעונים) הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים; (ג) בקבלת התחייבות כספית - היקף העסקה השנתי מול סך ההתחייבויות; (ד) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים - היקף העסקה השנתי מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים בארבעת הרבעונים האחרונים; (ה) כל אמת מידה רלוונטית אחרת שתיקבע על ידי החברה, כאשר אמות המידה לעיל אינן מתאימות לעסקה הנבחרת. בנוסף, אישור הדירקטוריון מתווה לעסקאות שאינן חריגות, כפוף לכך שכל עסקה שתתבצע תחת המתווה הינה במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה משפיעה באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה, וכי היקפן של כלל העסקאות שתתבצענה תחת המתווה לא יעלה על 5% מסך ההכנסות ממכירות ושירותים בארבעת הרבעונים האחרונים. הליך הבחינה השוטפת של העסקאות ודרכי הפיקוח על יישום הנוהל המאוחד, ייעשה על ידי סמנכ"ל הכספים והיועצת המשפטית של החברה.

2. עסקאות שאינן זניחות ושאין חריגות במהלך תקופת הדוח:

למעט כמפורט בבאורים 32ז', 32י', 32יא' ו-32טז', במהלך תקופת הדוח לא בוצעו עסקאות בעלי ענין שאינן זניחות, בהתאם לאמות המידה המפורטות לעיל.

באור 33 : - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. הקבוצה פועלת במספר מגזרי פעילות כדלקמן:

1. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל.
  2. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל.
  3. מגזר שירות ואחזקה.
  4. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום.
  5. זכיינות.
- ראה בנוסף באור 1א'.

באור 33: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

(1) הכנסות

סה"כ	פעילות בין מגזרית	זכיינות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום אלפי ש"ח	שירות ואחזקה	פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
6,058,296	(289,744)	80,708	398,389	1,702,000	375,525	3,791,418	הכנסות
-	289,744	-	-	(21,663)	-	(268,081)	פעילות בין מגזרית
6,058,296	-	80,708	398,389	1,680,337	375,525	3,523,337	הכנסות מחיצוניים
6,060,031	(231,337)	47,858	246,219	1,644,233	300,427	4,052,631	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
-	231,337	-	-	(28,719)	-	(202,618)	הכנסות
6,060,031	-	47,858	246,219	1,615,514	300,427	3,850,013	פעילות בין מגזרית
5,094,947	(28,895)	15,361	33,539	1,473,602	185,518	3,415,822	הכנסות
-	28,895	-	-	(22,701)	-	(6,194)	פעילות בין מגזרית
5,094,947	-	15,361	33,539	1,450,901	185,518	3,409,628	הכנסות מחיצוניים

(2) רווח (הפסד) תפעולי מגזרי

2016	2017	2018	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	אלפי ש"ח		
118,514	167,201	127,705	פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל
4,938	5,467	21,288	פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל
132,691	151,685	170,819	שירות ואחזקה
25,598	14,919	26,726	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום
(32,281)	(2,654)	(6,887)	זכיינות
1,655	(6,831)	(7,220)	התאמות למאוחד
315,677	329,787	332,431	
(49,000)	(51,765)	(53,482)	בניכי - הוצאות לא מיוחסות:
(1,179)	(975)	(765)	הנהלה וכלליות
(1,124)	-	(14,711)	מכירה ושיווק
(28,433)	(38,297)	(21,981)	אחרות
(79,736)	(91,037)	(90,939)	מימון, נטו
235,941	238,750	241,492	רווח לפני מסים על ההכנסה

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.

באור 33: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

31 בדצמבר		נכסים המשמשים את המגזר	(3)
2017	2018		
אלפי ש"ח			
1,754,241	1,621,172	פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל	
251,410	291,687	פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל	
1,149,628	1,364,942	שירות ואחזקה	
1,043,042	1,165,482	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	
(*) 334,821	396,482	זכיינות	
300,525	317,231	נכסים שאינם מיוחסים	
<u>4,833,667</u>	<u>5,156,996</u>		

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 22.

31 בדצמבר		התחייבויות המגזר	(4)
2017	2018		
אלפי ש"ח			
1,395,413	1,257,500	פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל	
169,717	206,321	פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל	
852,312	976,229	שירות ואחזקה	
366,117	426,430	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	
72,402	136,768	זכיינות	
999,471	1,130,246	התחייבויות שאינן מיוחסות	
<u>3,855,432</u>	<u>4,133,494</u>		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			עלות רכישת נכסים קבועים ובלתי מוחשיים המשמשים את המגזר	(5)
2016	2017	2018		
אלפי ש"ח				
49,045	52,855	33,843	פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל	
7,016	4,140	3,242	פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל	
18,532	16,891	28,630	שירות ואחזקה	
566	-	28	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	
16,186	26,676	82,772	זכיינות	
10,749	12,223	2,359	רכישת נכסים שאינם מיוחסים	
<u>102,094</u>	<u>112,785</u>	<u>150,874</u>		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פחת והפחתות בגין נכסים המשמשים את המגזר	(6)
2016	2017	2018		
אלפי ש"ח				
22,780	33,728	33,045	פרויקטים למבנים ולתשתיות בישראל	
1,374	1,757	2,188	פרויקטים למבנים ולתשתיות בחו"ל	
20,417	29,823	32,701	שירות ואחזקה	
175	16	43	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	
11,034	6,110	9,940	זכיינות	
1,366	3,033	2,974	פחת והפחתות - לא מיוחסים	
<u>57,146</u>	<u>74,467</u>	<u>80,891</u>		

באור 33: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

(7) מחויבויות ביצוע מגזריות שלא קוימו (צבר עבודות) - פריסה לפי שנים

ליום 31 בדצמבר 2018				סה"כ
מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	מגזר שירות ואחזקה	אלפי ש"ח	
3,080	370	1,514	4,964	לביצוע בשנת 2019
4,196	277	1,451	5,924	לביצוע בשנת 2020 ואילך
7,276	647	2,965	10,888	סה"כ

(\*) צבר העבודות לעיל לא כולל את חלקה של הקבוצה בצבר העבודות של ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ג. מידע גיאוגרפי

ישראל	אירופה	אפריקה	סה"כ
אלפי ש"ח			
5,647,150	277,298	133,848	6,058,296
4,427,684	574,261	155,051	5,156,996
ישראל	אירופה	אפריקה	סה"כ
אלפי ש"ח			
5,733,554	187,603	138,874	6,060,031
(*) 4,143,109	512,805	177,753	4,833,667
ישראל	אירופה	אפריקה	סה"כ
אלפי ש"ח			
4,885,807	87,590	121,550	5,094,947

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:  
הכנסות לפי שווקים גיאוגרפיים

ליום 31 בדצמבר 2018:  
נכסים המשמשים את המגזר - לפי מיקומם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:  
הכנסות לפי שווקים גיאוגרפיים

ליום 31 בדצמבר 2017:  
נכסים המשמשים את המגזר - לפי מיקומם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:  
הכנסות לפי שווקים גיאוגרפיים

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 12.

ד. העברות בין המגזרים

הכנסות המגזר, הוצאותיו ותוצאות פעילויותיו כוללות העברות בין המגזרים. להערכת הנהלת הקבוצה, העברות אלו נרשמות לפי מחירי שוק מקובלים ללקוחות חיצוניים בגין מוצרים דומים. ההעברות מבטלות לצורך עריכת הדוחות הכספיים.

ה. לפרטים נוספים בדבר חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו והשקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בחלוקה למגזרים, ראה באור 13.

באור 34: - עלות העבודות והשירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
3,260,764	3,841,070	3,613,654
154,475	266,262	330,192
1,298,260	1,446,488	1,482,059
30,389	220,312	330,598
23,641	58,378	89,178
(30,550)	(224,506)	(281,164)
<u>4,736,979</u>	<u>5,608,004</u>	<u>5,564,517</u>

עלות פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל (1)  
 עלות פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל (2)  
 עלות שירות ואחזקה (3)  
 פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום (4)  
 זכיונות (5)  
 קיזוזים בין מגזרים

2,718,384	3,162,401	2,903,648
416,194	470,132	495,420
21,475	32,898	31,996
104,711	175,639	182,590
<u>3,260,764</u>	<u>3,841,070</u>	<u>3,613,654</u>

(1) עלות פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

חומרים  
 שכר עבודה  
 פחת והפחתות  
 אחרות

90,706	196,665	242,261
34,017	37,949	47,108
701	416	263
29,051	31,232	40,560
<u>154,475</u>	<u>266,262</u>	<u>330,192</u>

(2) עלות פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

חומרים  
 שכר עבודה  
 פחת והפחתות  
 אחרות

477,718	506,016	457,932
502,738	568,432	696,790
19,383	28,614	31,581
298,421	343,426	295,756
<u>1,298,260</u>	<u>1,446,488</u>	<u>1,482,059</u>

(3) עלות שירות ואחזקה

חומרים  
 שכר עבודה  
 פחת והפחתות  
 אחרות

30,389	215,173	326,286
-	5,139	4,312
<u>30,389</u>	<u>220,312</u>	<u>330,598</u>

(4) פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

עלות מלאי מקרקעין שנמכר  
 הפחתת שווי מלאי

5,738	42,843	70,711
2,507	3,029	4,027
11,034	6,110	9,940
4,362	6,396	4,500
<u>23,641</u>	<u>58,378</u>	<u>89,178</u>

(5) זכיונות

חומרים  
 שכר עבודה  
 פחת והפחתות  
 אחרים

באור 35א' - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
99,074	115,541	123,625
4,016	6,737	7,786
3,629	6,519	7,198
53,457	59,364	59,115
160,176	188,161	197,724
9,253	9,292	7,275
169,429	197,453	204,999

משכורות והוצאות בקשר לעובדים  
שכר דירה  
פחת  
אחרות

דמי ניהול לחברה האם (\*)

(\*) ראה בנוסף באור 32ז'.

באור 35ב' - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
7,133	7,422	6,637
7,114	7,984	13,884
14,247	15,406	20,521

משכורות והוצאות בקשר לעובדים  
אחרות

באור 35ג' - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
22,458	558	8,145
38,412	10,255	(6,312)
(6,291)	(3,557)	(20,221)
54,579	7,256	(18,388)

רווח מממוש רכוש קבוע, נטו  
רווח (הפסד) מממוש ושערוך השקעה בחברה המטופלת לפי  
שיטת השווי המאזני, נטו  
אחרות, נטו

באור 36א' - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
15,043	10,416	21,306
6,658	4,002	4,882
-	-	5,276
278	17,978	8,521
21,979	32,396	39,985

בגין פקדונות לזמן קצר, הפרשי שער ואחרים  
בגין מתן הלוואות לזמן ארוך  
בגין התאמת התחייבות פיננסית  
בגין ניירות ערך סחירים ועסקאות אקדמה

באור 36ב' - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
29,189	33,769	30,861
4,041	20,469	26,364
3,615	3,865	3,454
1,441	1,057	1,037
12,126	11,533	250
50,412	70,693	61,966

בגין איגרות חוב  
בגין התאמת התחייבויות פיננסיות  
בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
בגין הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים  
בגין הפרשי שער ואחרים

באור 37: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על הקבוצה

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

על פי החוק עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

(1) בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2018 הינו 23%. בשנת 2017 הינו 24% ובשנת 2016 הינו 25%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערור וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

(2) שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם: הולנד - 25%, פולין - 19%, אנגולה - 30%, קפריסין - 12.5%, בולגריה - 10%, ליטא - 15%, רוסיה - 20%, לטביה - 20%, ניגריה - 30%, רומניה - 16%, הונגריה - 9%.

(3) על מנת לתת תוקף פורמאלי ליחסים השוררים בין חברה מאוחדת הרשומה בא"י מארשל לבין חברה בת שלה הפועלת בניגריה, נחתם בין החברה המאוחדת הנ"ל לבין החברה הבת שלה הסכם שליחות עם החברה הבת הניגריה, בתוקף ממועד רכישת השליטה בה. על פי הוראות הסכם השליחות החברה הניגריה פועלת כשלוח של החברה המאוחדת (אשר פעילותה בא"י מארשל אינה כפופה לחבות במס בא"י מארשל). לדעת הנהלת הקבוצה ויועציה המקצועיים, ובהתבסס על הסכם השליחות שנחתם, הרי שמתקיימים בפועל יחסי שליחות בין החברות האמורות כך שכל פעילותה של חברה הבת בניגריה משויכת לחברה בא"י מארשל.

ג. שומות מס סופיות

לחברה ולמספר חברות מאוחדות שלה, הפועלות בישראל, הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2012 ועד 2016. חלק מהחברות המאוחדות הפועלות בישראל טרם נישמו מיום היווסדן. לגבי חברות הפועלות בחו"ל, לחלקן הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2013 ועד 2015 וחלקן טרם נישמו מיום היווסדן.

כנגד חלק מחברות הקבוצה הוצאו שומות מס הכנסה בצווים בגין השנים 2013-2015, שחשיפת המס המקסימלית בגין הינה בסך של כ-71 מיליון ש"ח. הקבוצה, בהתבסס על יועציה המשפטיים והמקצועיים בחנה את הצווים, כאמור וביצעה הפרשה בדוחותיה הכספיים בהתאם לאומדנים המוערכים על ידה, ביחס לחשיפה כאמור.



באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

הרכב ותנועת המסים הנדחים, נטו כמוצג בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

בגין סעיפים מאזניים			
סה"כ	הפרשי עיתוי	זכויות	רכוש
	אחרים	עובדים	קבוע
אלפי ש"ח			
81,957	88,236	(14,354)	8,075
2,139	5,714	(3,515)	(60)
230	10	220	-
(399)	(399)	-	-
9,816	9,816	-	-
(6,569)	(6,569)	-	-
87,174	96,808	(17,649)	8,015
(641)	(2,126)	911	574
1,629	1,808	(179)	-
126	126	-	-
22,569	24,440	(1,871)	-
13,676	13,676	-	-
124,533	134,732	(18,788)	8,589
(233)	253	(1,366)	880
1,164	752	412	-
103	103	-	-
3,670	4,013	(343)	-
(1,458)	(1,458)	-	-
127,779	138,395	(20,085)	9,469

יתרה ליום 1 בינואר 2016

זקיפה לרווח והפסד

זקיפה לרווח והפסד כולל אחר

הפרשי תרגום

חברה שאוחדה לראשונה

חברה שיצאה מאיחוד

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

זקיפה לרווח והפסד

זקיפה לרווח והפסד כולל אחר

הפרשי תרגום

חברה שאוחדה לראשונה

אחר

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

זקיפה לרווח והפסד

זקיפה לרווח והפסד כולל אחר

הפרשי תרגום

חברה שאוחדה לראשונה

שינויים בעקבות יישום לראשונה של IFRS9

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

ה. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
45,607	71,967	66,922
2,139	(641)	(233)
14,056	(12,613)	(6,840)
61,802	58,713	59,849

מסים שוטפים

מסים נדחים

מסים בגין שנים קודמות

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
(* 235,941)	(* 238,750)	241,492	רווח לפני מסים על ההכנסה
25%	24%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
58,985	57,300	55,543	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
547	1,776	1,598	הפרשים משיעורי מס שונים החלים בחו"ל
18,491	(5,822)	(1,781)	הפרשים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
(13,597)	(3,865)	384	ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות בגינם לא הוכרו מיסים נדחים בעבר
(*) (726)	(*) 738	(1,253)	חלק הקבוצה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(1,116)	(2,331)	2,293	הבדלים בין כללי המדידה לצורכי דיווח חשבונאי לבין אלה לצורכי מס
(782)	10,917	3,065	אחרים, נטו
61,802	58,713	59,849	מסים על ההכנסה
(*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 12.			

2. ליום 31 בדצמבר 2018 נצברו לחברות הקבוצה הפסדים נצברים לצורכי מס בסכום כולל הנאמד בכ-175 מיליוני ש"ח. למועד הדוחות הכספיים בגין סך של כ-57 מיליוני ש"ח לא נרשמו נכסי מסים נדחים בגלל אי ודאות בניצול הפסדים כאמור בעתיד הנראה לעין.

ביום 30 באוגוסט 2018 פנתה החברה לרשות המסים לביצוע מיזוג בפטור ממס עם חברת אלקטרה קצנשטיין בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, בתוקף לתום שנת 2018. ביום 12 בנובמבר 2018 התקבל אישור רשות המסים לביצוע המיזוג כאמור בפטור ממס בהתאם לתנאים ולמגבלות כפי שנקבעו באישור. המיזוג המשפטי הושלם ביום 23 בינואר 2019 והחל מאותו המועד אלקטרה קצנשטיין בע"מ מוזגה עם ולתוך החברה וחוסלה ללא פירוק.

באור 38: - פעילות שהופסקה

ביום 12 ביולי 2016 החליט דירקטוריון חברה בת של החברה על הפסקת וסגירת פעילות הסחר בחברה הבת אשר מוצג במסגרת מגזר שירות, אחזקה וסחר, לאור כך תוצאות פעילות הסחר סווגו החל משנת 2016 כפעילות מופסקת. כתוצאה מההחלטה כאמור נבע לחברה בשנת 2016 הפסד בסך של כ-15.5 מיליוני ש"ח.

באור 39: - רווח נקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
165,912	164,754	161,438	רווח (הפסד) ששימש לחישוב רווח בסיסי למניה (באלפי ש"ח):
(15,546)	-	-	מפעולות נמשכות
150,366	164,754	161,438	מפעולות מופסקות
3,582	3,597	3,612	כמות המניות המשוקללת ששימשה לחישוב רווח נקי בסיסי למניה (באלפים)
162,225	151,054	161,438	רווח (הפסד) ששימש לחישוב רווח מדולל למניה (באלפי ש"ח):
(15,546)	-	-	מפעולות נמשכות
146,679	151,054	161,438	מפעולות מופסקות
3,593	3,692	3,612	כמות המניות המשוקללת ששימשה לחישוב רווח נקי מדולל למניה (באלפים)

באור 40: - אירועים לאחר תאריך הדוח

- א. ביום 13 בינואר 2019, חתמה החברה, באמצעות חברת בת, על הסכם להקמת קמפוס משרדים לחברת אמדוקס ישראל ברעננה, בו תרוכז פעילותם של עובדי אמדוקס ישראל במרכז. הקמפוס יכלול 4 מבני משרדים, שטחי פיתוח ו-3 קומות תת קרקעיות. סך התמורה הצפויה בגין ביצוע עבודות הבניה, עומד על כ-330 מיליוני ש"ח.
- ב. ביום 22 בינואר 2019, אלקטרה אלקו התק"ש בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ואלקטרה תשתיות בע"מ, חברה מאוחדת, קיבלו הודעה, כי אושרה זכייתן המשותפת במכרז לביצוע עבודות הנדסה אזרחית, התקנה והרצת ציוד, צנרת, חשמל, מכשור ובקרה במסגרת פרויקט שדרוג והרחבת השפד"ן (שלב ג'). סך התמורה הצפויה בגין ביצוע העבודות, עומד על כ-605 מיליוני ש"ח.
- ג. ביום 2 בפברואר 2019 הושלמו עסקאות לרכישת 51% מהון המניות של Gilston Electrical Constructing Corp. ו-51% מהון המניות של Hellman Electric Corp., חברות קבלניות ותיקות הפועלות בתחום עבודות החשמל בעיר ניו-יורק בארה"ב, לפרטים נוספים ראו באור 28ב'(7).
- ד. ביום 3 במרס 2019, אשררה מעלות S&P את דירוג החברה בדירוג AA-\Stable.
- ה. ביום 13 במרס 2019, במסגרת חקירה של רשות התחרות, בוצע חיפוש במשרדי חטיבת המעליות של החברה, נאספו מהחברה מסמכים וחומרי מחשב ונחקרו עובדים בחברה. למיטב ידיעת החברה, החקירה עוסקת בחשד לעבירות על חוק התחרות הכלכלית ועבירות נוספות על-פי חוק העונשין.
- ו. ביום 21 במרס 2019, התקשרה חברה בת של החברה במזכר הבנות למכירת החזקותיה בחברת מידטאון בע"מ. לפרטים נוספים, ראה באור 12.
- ז. במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-36 מיליוני ש"ח (כ-9.96 ש"ח למניה).

## רשימת חברות פעילות מוחזקות במישרין

ליום 31 בדצמבר 2018

שם החברה	מדינת מושב	שיעור השליטה והבעלות על ידי החברה המחזיקה %
אלקטרה בניה בע"מ	ישראל	100
אלקטרה אלקו התק"ש בע"מ	ישראל	100
סי.אי.טק מערכות (2015) בע"מ	ישראל	100
אלקטרה פרויקטים בע"מ	ישראל	100
קדר - מערכות מיזוג אויר (1989) בע"מ	ישראל	100
א. צום מעליות בע"מ	ישראל	100
אלקטרה אפ אם - אחזקת מבנים ומערכות בע"מ	ישראל	100
נכסי אריאל בע"מ	ישראל	100
אלקטרה טכנולוגיות חכמות בע"מ	ישראל	100
אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	ישראל	100
אלקטרה זכיינות בע"מ	ישראל	100
אלקטרה תשתיות בע"מ	ישראל	51
פ.ק. אלקטרה בע"מ	ישראל	51
אלקטרה תעמל - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	ישראל	75
אלקטרה פתרונות חנייה בע"מ	ישראל	88
אלקטרה נקסט אנרג'י מערכות גיאותרמיות בע"מ	ישראל	61
פי.א.פי השקעות בע"מ	ישראל	25.5
מבט לנגב בע"מ	ישראל	14.3
Electra USA INC.	ארה"ב	100
Electech Holdings BV	הולנד	100

-----

אלקטרה בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה  
ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

עמוד

188	דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'
189	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
190	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
191	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
192-193	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
194-199	מידע נוסף

## **דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'**

### **נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה**

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

לכבוד  
בעלי המניות של חברת אלקטרה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר  
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה בע"מ (להלן - החברה), לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ואשר נכלל בפרק ג' לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-18,570 אלפי ש"ח וכ-28,254 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,711 אלפי ש"ח, כ-(3,353) אלפי ש"ח וכ-756 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל אביב,  
27 במרס 2019

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2017	(** 2018)		
אלפי ש"ח			
<b>נכסים שוטפים</b>			
244,519	265,849	א	מזומנים ושווי מזומנים
198,228	156,551		לקוחות
11,281	17,058		חייבים ויתרות חובה
235,233	234,633		הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
33,112	41,407		מלאי
163,209	249,394		יתרות חו"ז עם חברות מוחזקות
885,582	964,892		
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
79,775	75,928		רכוש קבוע, נטו
23,972	29,536		נכסים בלתי מוחשיים, נטו
8,204	19,708	ד	מסים נדחים
(* 1,827,502)	1,888,860		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות נטו, לרבות מוניטין
1,939,453	2,014,032		
2,825,035	2,978,924		
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
10,000	10,000		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
128,208	128,915		חלויות שוטפות של איגרות חוב
278,548	219,216	ג	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
115,156	128,246	ג	זכאים ויתרות זכות
90,994	123,988		התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
237,353	199,008		יתרות חו"ז עם חברות מוחזקות
860,259	809,373		
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
99,980	90,000		הלוואות מתאגידים בנקאיים
717,879	809,181		איגרות חוב
115,186	118,437		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
16,020	17,479		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
50,000	110,750		יתרות חו"ז לא שוטפות עם חברות מוחזקות
27,384	39,585	ד	מסים נדחים
1,026,449	1,185,432		
(* 938,327)	984,119		<b>הון המיוחד לבעלי המניות של החברה</b>
2,825,035	2,978,924		

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2'ל' לדוחות הכספיים המאוחדים.

(\*\*) בדבר יישום לראשונה של IFRS 9, ראה באור 2'כט' לדוחות הכספיים המאוחדים.

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

27 במרס 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים

מיכאל זלקינד

יו"ר הדירקטוריון

איתמר דויטשר

מנכ"ל

יצחק ניסים

סמנכ"ל כספים



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2016	2017	2018		
אלפי ש"ח				
1,166,743	1,231,299	1,082,979		הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
168,942	141,329	106,868		הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים לחברות מוחזקות
1,335,685	1,372,628	1,189,847		סה"כ הכנסות
1,237,548	1,285,603	1,131,800		עלות העבודות והשירותים
56,184	70,037	48,659		עלות העבודות והשירותים מחברות מוחזקות
1,293,732	1,355,640	1,180,459		סה"כ עלות העבודות והשירותים
<b>41,953</b>	<b>16,988</b>	<b>9,388</b>		<b>רווח גולמי</b>
(72,798)	(82,196)	(80,758)		הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
22,618	29,454	26,514		השתתפות בהוצאות ודמי ניהול מחברות מוחזקות
58,097	52	(5,553)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(* 129,768)	(* 238,214)	244,111		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
137,685	185,524	184,314		
<b>179,638</b>	<b>202,512</b>	<b>193,702</b>		<b>רווח תפעולי</b>
3,127	857	7,883		הכנסות מימון
(31,993)	(40,857)	(43,042)		הוצאות מימון
2,200	3,534	4,816		הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(26,666)	(36,466)	(30,343)		הוצאות מימון, נטו
<b>152,972</b>	<b>166,046</b>	<b>163,359</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(2,606)	(1,292)	(1,921)	ד	מסים על ההכנסה
<b>150,366</b>	<b>164,754</b>	<b>161,438</b>		<b>רווח נקי המיוחס לחברה</b>
<b>רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):</b>				
<b>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>				
297	(1,155)	601		רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תכניות להטבה מוגדרת
(175)	139	1,284		חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
<b>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</b>				
(2,451)	1,779	1,276		רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(11,710)	(1,492)	(2,766)		חלק החברה בהפסד כולל אחר, נטו המיוחס לחברות מוחזקות
(14,039)	(729)	395		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
<b>136,327</b>	<b>164,025</b>	<b>161,833</b>		<b>סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה</b>

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

150,366	164,754	161,438
---------	---------	---------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

פחת והפחתות

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

מסים נדחים, נטו

שחיקת חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת המיוחסת לחברות מוחזקות

11,625	13,628	14,272
(361)	785	2,060
(58,098)	-	19
7,219	7,864	4,612
(14,924)	4,671	2,392
2,565	2,221	6,544
74,767	152,474	176,774
*(129,768)	*(238,214)	(244,111)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בלקוחות

עלייה בחייבים ויתרות חובה

ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה

ירידה (עלייה) במלאי

ירידה במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ודיבידנד לשלם

עלייה בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה

(4,944)	60,219	41,677
(10,540)	(57,616)	(49,436)
(15,563)	(4,002)	600
13,130	(2,302)	(8,295)
5,998	-	-
(10,026)	20,669	(59,332)
36,438	(55,796)	(6,246)
15,061	19,239	32,994
(77,421)	(76,160)	(85,476)
72,945	88,594	75,962

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

(\*) בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(238,355)	(284,086)	(82,934)
(20,137)	(40,111)	(16,160)
124,657	-	152
25	125	(497)
93,515	108,761	67,065
(40,295)	(215,311)	(32,374)

השקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת, נטו  
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים  
תמורה מממוש רכוש קבוע, השקעות ומוניטין  
קיטון (גידול) ביתרות חובה לזמן ארוך, נטו  
פירעון הלוואות מחברות מוחזקות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(65,006)	(100,010)	(73,062)
-	27	48
209,744	103,515	216,977
-	100,000	35,749
(28,180)	(28,180)	(35,000)
(93,671)	(114,206)	(124,991)
(3,310)	-	-
(2,226)	-	(41,979)

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

הנפקת הון מניות

הנפקת איגרות חוב, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פירעון הלוואות לזמן ארוך

פירעון איגרות חוב

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים למימון נדל"ן בייזום, נטו

רכישת מניות אוצר, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

50,001	(165,571)	21,330
360,089	410,090	244,519
410,090	244,519	265,849

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך השנה בחברה עבור:

25,906	47,560	34,391
5,714	19,724	2,765

ריבית

מס הכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך השנה בחברה עבור:

286	68	5,778
2,351	825	4,804

ריבית

מס הכנסה

פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

31,000	-	-
--------	---	---

דיבידנד לשלם

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

## א. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה	במטבע חוץ או בהצמדה	
		לבסיס	אירו	דולר
		אחר		
אלפי ש"ח				
265,849	250,231	33	14,940	645
244,519	243,177	454	310	578

## ב. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
198,228	156,551	לקוחות
1,082	3,661	חייבים ויתרות חובה (לרבות חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך)
163,209	249,394	יתרות חו"ז עם חברות מוחזקות
235,233	234,633	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
<u>597,752</u>	<u>644,239</u>	

2. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
580,645	640,791	ללא הצמדה
17,107	3,448	במטבע חוץ או בהצמדה לו
<u>597,752</u>	<u>644,239</u>	

## ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

1. התחייבויות לספקים ולנותני שירותים המיוחסות לחברה

31 בדצמבר		חובות פתוחים המחאות לפירעון
2017	2018	
אלפי ש"ח		
219,450	168,190	
59,098	51,026	
278,548	219,216	

2. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת מוסדות ממשלתיים הוצאות לשלם זכאים ויתרות זכות אחרות
2017	2018	
אלפי ש"ח		
76,104	78,731	
20,793	26,148	
7,411	7,697	
10,848	15,670	
115,156	128,246	

3. אשראי מתאגידים בנקאיים המיוחסים לחברה

לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בשיעור ריבית ממוצע של כ-2.95% (בשנת 2017 בשיעור ריבית ממוצע של כ-3.3%).

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

## 4. סיכון נזילות המיוחס לחברה

הטבלאות שלהלן מציגות את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017:

31 בדצמבר 2018							
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	טרם נקבע	סה"כ
אלפי ש"ח							
135,698	-	-	-	-	-	-	135,698
219,216	-	-	-	-	-	-	219,216
124,096	-	-	-	-	-	-	124,096
123,988	-	-	-	-	-	-	123,988
199,008	-	-	-	-	-	110,750	309,758
-	20,000	20,000	20,000	20,000	10,000	-	90,000
-	125,698	125,698	65,879	90,323	393,192	-	800,790
-	113,762	571	571	571	2,962	-	118,437
<u>802,006</u>	<u>259,460</u>	<u>146,269</u>	<u>86,450</u>	<u>110,894</u>	<u>406,154</u>	<u>110,750</u>	<u>1,921,983</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות של איגרות חוב לזמן ארוך)  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה  
יתרות זכות עם חברות מוחזקות  
התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
איגרות חוב  
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

31 בדצמבר 2017							
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	טרם נקבע	סה"כ
אלפי ש"ח							
134,991	-	-	-	-	-	-	134,991
278,548	-	-	-	-	-	-	278,548
110,771	-	-	-	-	-	-	110,771
90,994	-	-	-	-	-	-	90,994
237,353	-	-	-	-	-	50,000	287,353
-	10,000	20,000	20,000	20,000	30,000	-	100,000
-	124,991	124,991	124,991	65,879	263,514	-	704,366
-	4,556	105,859	536	539	3,696	-	115,186
<u>852,657</u>	<u>139,547</u>	<u>250,850</u>	<u>145,527</u>	<u>86,418</u>	<u>297,210</u>	<u>50,000</u>	<u>1,822,209</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות של איגרות חוב לזמן ארוך)  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה  
יתרות זכות עם חברות מוחזקות  
התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
איגרות חוב  
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

5. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39 א. ההרכב:

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה לו
<u>31 בדצמבר 2018</u>			
1,801,713	1,574,298	179,458	47,957
120,270	120,270	-	-
<u>1,921,983</u>	<u>1,694,568</u>	<u>179,458</u>	<u>47,957</u>
<u>31 בדצמבר 2017</u>			
1,709,686	1,453,949	230,429	25,308
112,523	112,523	-	-
<u>1,822,209</u>	<u>1,566,472</u>	<u>230,429</u>	<u>25,308</u>

ב. באשר לבטחונות ושעבודים, ראה באור 28' בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי והתחייבויות מסים נדחים שמייוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

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

על פי החוק עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) תשע"ז-2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2018 הינו 23%. בשנת 2017 הינו 24% ובשנת 2016 הינו 25%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

3. ביום 30 באוגוסט 2018 פנתה החברה לרשות המסים לביצוע מיזוג בפטור ממס עם חברת אלקטרה קצנשטיין בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, בתוקף לתום שנת 2018. ביום 12 בנובמבר 2018 התקבל אישור רשות המסים לביצוע המיזוג כאמור בפטור ממס בהתאם לתנאים ומגבלות כפי שנקבעו באישור. המיזוג המשפטי הושלם ביום 23 בינואר 2019 והחל מאותו המועד אלקטרה קצנשטיין בע"מ מזגה עם ולתוך החברה וחוסלה ללא פירוק.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי והתחייבויות מסים נדחים שמיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

4. ביום 31 בדצמבר 2018 הגישה החברה לרשות המסים בישראל בקשה לביצוע שינוי מבנה בפטור ממס לפיו תרוכז כלל פעילות היזמות בקבוצה, המבוצעות כיום באמצעות מספר חברות בנות בקבוצה, וזאת באופן ישיר על ידי החברה. במסגרת זו מבקשת החברה להעביר את כל פעילות ההשקעה בפעילות ברוסיה ובמזרח אירופה, פעילות היזמות בתחום הגז והמים וכן בפעילות הזכיינות לאחזקתה הישירה. השלמת שינוי המבנה מותנית במספר תנאים מתלים לרבות קבלת אישור רשות המסים לביצוע שינוי המבנה בפטור ממס וכן תנאים נוספים שטרם התמלאו למועד אישור הדוחות הכספיים.

#### 5. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.

#### 6. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
(2,788)	-	-
15,030	(5,036)	(2,212)
(14,848)	3,744	291
(2,606)	(1,292)	(1,921)

מסים שוטפים  
מסים נדחים, ראה גם סעיף 7 להלן  
מסים בגין שנים קודמות

#### 7. מסים נדחים המיוחסים לחברה

בגין סעיפים מאזניים			
רכוש קבוע	זכויות עובדים	הפרשי עיתוי אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח			
(6,102)	5,566	(28,897)	(29,433)
277	4,165	10,588	15,030
-	(106)	-	(106)
(5,825)	9,625	(18,309)	(14,509)
(351)	446	(5,131)	(5,036)
-	365	-	365
(6,176)	10,436	(23,440)	(19,180)
-	-	1,695	1,695
(747)	458	(1,923)	(2,212)
-	(180)	-	(180)
(6,923)	10,714	(23,668)	(19,877)

יתרה ליום 1 בינואר 2016  
זקיפה לדוח רווח והפסד  
זקיפה לרווח כולל אחר  
  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016  
זקיפה לדוח רווח והפסד  
זקיפה לרווח כולל אחר  
  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017  
שינויים בעקבות יישום לראשונה של IFRS9  
זקיפה לדוח רווח והפסד  
זקיפה לרווח כולל אחר  
  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
8,204	19,708
27,384	39,585

נכסים בלתי שוטפים

התחייבויות בלתי שוטפות

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש, בהתאם לחוקי המס שחקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.



ה. ערביות, הלוואות, דיבידנד - חברות מוחזקות1. ערביות

החברה העמידה ערביות כלפי צדדים שלישיים להבטחת התחייבויותיהן של חברות מוחזקות בגין קווי אשראי מתאגיד בנקאי, הבטחת ביצוע וטיב העבודות בסך של 1,853 מיליוני ש"ח.

2. הלוואות

בשנת 2009 הנפיקה חברה מוחזקת של החברה לחברה שטרי הון, שהינם בתוקף מיום 1 בינואר 2009, ומחליפים הלוואות בעלים שהיו קיימות לאותו מועד. שטרי ההון הונפקו בסך כולל של 480 מיליוני ש"ח, אינם צמודים למדד כלשהו, אינם נושאים ריבית או תשואה כלשהי והינם בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 3(י) לפקודה. שטרי ההון הונפקו לתקופה של חמש שנים לפחות.

ביום 1 במאי 2015 פרעה החברה המוחזקת שטרי הון בסך של 302 מיליוני ש"ח וזאת מתוך התזרים הנובע ממכירת ההחזקה במגדל אלקטרה. בנוסף, ומתוך מטרה לחזק את ההון העצמי של חברת הבת, העמידה החברה הלוואה בסך של 200 מיליוני ש"ח וזאת כנגד הנפקה של שטרי הון חדשים שהונפקו לתקופה של חמש שנים לכל הפחות.

בשנת 2016, על מנת להסדיר מחדש את מבנה המימון של נכסי החברה הבת, פרעה החברה המוחזקת שטרי הון בסך של 128 מיליוני ש"ח. במקביל, ומתוך כוונה של החברה לחזק את הונה העצמי של חברת הבת, החליטה החברה למחול לחברה הבת על פרעון שטרי הון נוספים בסך של 50 מיליוני ש"ח. כחלק מהסדרת מבנה המימון כאמור, העמידה החברה הלוואה בסך של 128 מיליוני ש"ח וזאת כנגד הנפקה של שטרי הון חדשים שהונפקו לתקופה של חמש שנים לכל הפחות.

בשנת 2017 הנפיקה חברה מוחזקת של החברה לחברה שטרי הון נוספים בסך כולל של 150 מיליוני ש"ח, אינם צמודים למדד כלשהו, אינם נושאים ריבית או תשואה כלשהי והינם בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 3(י) לפקודה. שטרי ההון הונפקו לתקופה של חמש שנים לפחות.

מאחר והחברה העמידה את שטרי ההון למימון השקעות בנדל"ן יזמי בחו"ל ובישראל במספר פרויקטים במדינות שונות ובשלבי הקמה שונים, החברה שומרת לעצמה את הזכות להוסיף בתיאום עם החברה המוחזקת ולבקשתה, ובמידת הצורך (משיקולים שונים לרבות שיקולי מימון, מקורות ושימושים וחלוקת סיכונים), סעיפים כתוספת להסכמי שטרי ההון, המכפילים ו/או קובעים את זכאותה או אי זכאותה של החברה להיפרע משטרי ההון האמורים (גם באופן יחסי מסך קרן שטרי ההון) במצבים של הפסדים שייגרמו במצבי עולם שונים בגין השקעות שבוצעו באמצעות החברה המוחזקת במישרין ובעקיפין באמצעות חברות מוחזקות שלה.

3. דיבידנדים שנתקבלו מחברות מוחזקות

בתקופת הדוח הכריזו חברות מוחזקות של החברה על חלוקת דיבידנדים בסך של כ-164.9 מיליוני ש"ח, אשר שולמו לחברה בתקופת הדוח.

4. דיבידנדים ששולמו לבעלי המניות בתקופת הדוח

ביום 28 במרס 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליוני ש"ח (כ-11.07 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 24 באפריל 2018.

ביום 19 באוגוסט 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-33 מיליוני ש"ח (כ-9.15 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 4 באוקטובר 2018.

ו. אירועים במהלך ולאחר תקופת הדיווח

1. ביום 13 ביוני 2018, נמסרה לחברה בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד. הבקשה שטרם נדונה ולפיכך טרם אושרה, הינה על סך של כ-645 מיליוני ש"ח, בגין טענות שונות של התובע בנושא שירות למעליות. הבקשה הוגשה על ידי תובע שכבר הגיש בעבר בקשה לתביעה ייצוגית כנגד החברה בנושא שירות למעליות, ואשר לאחר מכן, ביום 8 בינואר 2015, קיבל בית המשפט את בקשת ההסתלקות שהגיש, תוך שהשית עליו את הוצאות החברה. החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, סבורה כי אין בתביעה ממש וכי סיכויי הבקשה להידחות עולים על סיכוייה להתקבל.

2. ביום 3 במרס 2019, אשררה מעלות S&P את דירוג החברה בדירוג של AA-/Stable.

3. ביום 13 במרס 2019, במסגרת חקירה של רשות התחרות, בוצע חיפוש במשרדי חטיבת המעליות של החברה, נאספו מהחברה מסמכים וחומרי מחשב ונחקרו עובדים בחברה. למיטב ידיעת החברה, החקירה עוסקת בחשד לעבירות על חוק התחרות הכלכלית ועבירות נוספות על-פי חוק העונשין.

4. במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-36 מיליוני ש"ח (כ-9.96 ש"ח למניה).

## פרק ד'

### פרטים נוספים על התאגיד

**תקנה 10א:** תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2018 (באלפי ש"ח)

לפרטים ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

**תקנה 10ג:** שימוש בתמורת ניירות הערך

בתקופת הדוח הציעה החברה, מכח תשקיף המדף של החברה מיום 30.5.2017, אגרות חוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 6.12.2018, כפי שתוקן ביום 9.12.2018, במסגרתו גייסה החברה סך של 220 מיליוני ש"ח, ברוטו. תמורת ההנפקה יועדה לצורך פעילותה העסקית השוטפת של החברה.

**תקנה 11:** רשימת השקעות בחברות בת מהותיות המוחזקות במישרין על-ידי החברה, לתאריך המאזן

שיעור ההחזקה (באחוזים)			ערך מאזני מדווח <sup>1</sup> (אלפי ש"ח)	עלות מדווחת (אלפי ש"ח)	סה"כ ע.ג.	מס' מניות	סוג מניה	שם החברה
בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון						
100	100	100	131,303	30,000	40,035,157	40,035,157	רגילה	אלקטרה בניה בע"מ
100	100	100	178,279	17,371	822	822	רגילה	אלקטרה אלקו התק"ש בע"מ
51	51	51	150,903	51,200	510	510	רגילה	אלקטרה תשתיות בע"מ
100	100	100	138,570	73,381	10	1,000	רגילה	אלקטרה אפ.אם אחזקת מבנים ומערכות בע"מ
100	100	100	61,377	1,000	1,000	1,000	רגילה	נכסי אריאל בע"מ
100	100	100	1,070	4,230	1,000	1,000,000	רגילה	אלקטרה זכיינות בע"מ
100	100	100	69,523	50,000	91,648,384	91,648,384	רגילה	אלקטרה השקעות (1998) בע"מ
100	100	100	260,296	97	<sup>2</sup> 40,000	400	רגילה	Electech Holdings B.V.

הלוואות ושטרי הון לחברות בת לתאריך המאזן

לפרטים ראו תקנה 13 להלן.

**תקנה 12:** שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות

בשנת הדוח לא היו שינויים מהותיים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות.

<sup>1</sup> שווי מאזני מאוחד בחברות הרלוונטיות כפי שמופיע בדוח הכספי הנפרד של החברה.  
<sup>2</sup> הנתון הינו במטבע הצגה של גילדן הולנדי.

**תקנה 13: הכנסות של חברות בת והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח לפני מס	רווח אחרי מס	עד יום המאזן		לאחר יום המאזן		ריבית והפרשי הצמדה
			דיבידנד	דמי ניהול <sup>3</sup>	דיבידנד	דמי ניהול	
אלקטרה בניה בע"מ	62,555	48,035	30,000	8,769	30,000	-	(4,504)
אלקטרה אלקו התק"ש בע"מ	29,471	21,478	50,000	4,394	-	-	(107)
אלקטרה תשתיות בע"מ	95,759	80,829	20,400	-	10,200	-	(209)
אלקטרה אפ.אם אחזקת מבנים ומערכות בע"מ	19,363	13,880	6,000	4,618	-	-	1,905
נכסי אריאל בע"מ	12,808	9,665	6,500	2,262	2,500	-	-
אלקטרה זכיינות בע"מ	897	971	9,500	360	-	-	-
אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	18,394	16,134	-	3,271	-	-	1,582
Electech Holdings B.V.	39,980	36,984	14,626	-	-	-	(144)

**קשרים בין חברות הקבוצה (באלפי ש"ח)**

שם החברה	סך ההשקעה במניות החברה המוחזקת	סך הלוואות שניתנו לחברה המוחזקת ולחברות המוחזקות על ידה			יתרת החובה (זכות) של החברה עם החברה המוחזקת <sup>4</sup>
		עם מועד פרעון		ללא מועד פרעון	
		מועד הפרעון	שיעור הריבית		
אלקטרה בניה בע"מ	30,000	-	-	-	(223,545)
אלקטרה אלקו התק"ש בע"מ	17,371	-	-	-	(225)
אלקטרה תשתיות בע"מ	51,200	-	-	-	(1,180)
אלקטרה אפ.אם אחזקת מבנים ומערכות בע"מ	73,381	30,000	83,500	לפי סעיף 3" לפקודת מס הכנסה	1,315
נכסי אריאל בע"מ	1,000	-	-	-	6
אלקטרה זכיינות בע"מ	4,230	-	-	-	404
אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	-	478,000	-	-	51,797
Electech Holdings B.V.	97	-	-	-	(21,602)

לעניין ערבויות – ראו באור 28ג' לדוחות הכספיים.

<sup>3</sup> כולל השתתפות בהוצאות

<sup>4</sup> יתרות החו"ז כוללות לרוב את השירותים השונים המשולמים עבור חברות בת (גיוס והשמה, הדרכות, הוצאות משפטיות, נסיעות לחו"ל וכו'), ריבית לשלם בגין הלוואות, דמי ניהול והשתתפות בהוצאות ודיבידנד לקבל.

שם החברה	יתרת מסגרת האשראי שהעמידה החברה לחברה המוחזקת והסכום שנוצל	סך נכסי החברה ששועבדו כנגד התחייבויות החברה המוחזקת	היקף ההלוואות שקיבלה החברה המוחזקת לגביהן יש אמות מידה	היקף ההלוואות שקיבלה החברה המוחזקת מצדדים קשורים שאינן החברה
אלקטרה בניה בע"מ	-	-	-	-
אלקטרה אלקו התק"ש בע"מ	-	-	-	-
אלקטרה תשתיות בע"מ	-	-	-	-
אלקטרה אפ.אם אחזקת מבנים ומערכות בע"מ	-	-	-	-
נכסי אריאל בע"מ	-	-	-	-
אלקטרה זכיינות בע"מ	-	-	-	-
אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	-	-	235,161	-
Electech Holdings B.V.	-	-	-	-

#### תקנה 20:

#### מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר והפסקות מסחר

מלבד הנפקת מניות כתוצאה ממימוש של אופציות (לא סחירות) על ידי עובדים של החברה, במהלך שנת 2018 לא הנפיקה החברה מניות.

ביום 10.12.2018 הנפיקה החברה 220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') מכח תשקיף מדף של החברה מיום 30.5.2017.

בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה.

לפרטים נוספים בדבר שינויים בהון החברה ראו באור 29 לדוחות הכספיים.

#### תקנה 21:

#### תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2018, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2018, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברת בת, ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בחברת בת, וכן לבעלי עניין ולדירקטורים (באלפי ש"ח):

ס"ח	תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים			
	שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד %	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	אחר
1	אלקו בע"מ <sup>1</sup>	בעלת שליטה	----	52.62	----	----	----	7,275	----
2	איתמר דויטש <sup>2</sup>	מנהל כללי	100%	0.24	2,916	5,500	1,037	----	131
3	ירון שורק <sup>3</sup>	מנכ"ל אלקטרה בניה ומנכ"ל אלקטרה השקעות	100%	----	----	5,495	---	1,255	154
4	משה ליטבק <sup>4</sup>	סמנכ"ל מסחרי ופיתוח עסקי	100%	----	1,435	1,900	344	----	117
5	עמי כהן <sup>5</sup>	מנכ"ל משותף אלקטרה M&E	100%	----	1,463	1,800	344	----	81
6	עמירם (עמי) ברקוביץ <sup>6</sup>	מנכ"ל משותף אלקטרה M&E	100%	----	1,278	1,946	344	----	78

1. לפרטים בדבר הסדר דמי ניהול לאלקו בע"מ, ראו ביאור 32' לדוחות הכספיים.

2. עלפי תנאי העסקתו זכאי מר איתמר דויטש, מנכ"ל החברה, למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 150 אלפי ש"ח כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. המשכורת החודשית ברוטו למועד הדוח, לאחר הצמדה כאמור, מסתכמת לכ-159 אלפי ש"ח. מר דויטש זכאי בנוסף למשכורתו, למענק שנתי בשיעור של 3% מהרווח השנתי לפני מס של החברה, כפי שייקבע על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה ולפני רווחי או הפסדי הון, רווחי או הפסדי שערך נדל"ן להשקעה, לרבות הפחתות בגין ירידות ערך מלאי מקרקעין שנרכשו ערב כניסת מנגנון התגמול האמור לתוקף ("הרווח המתואם"), בכפוף לתקרת ברוטו של 5.5 מיליון ש"ח. הפסדים ורווחים אלה יחושבו על בסיס מימוש בפועל של אותם נכסים בניכוי סכומים שהוכרו ערב הכניסה של המנגנון האמור לתוקף. כמו כן, הרווח המתואם לא יכלול רווח או הפסד שינבע כתוצאה ממימוש פעילות שהופסקה ככל שזו לא היתה אינטגרלית לעסקי והכנסות החברה, הכל כמפורט במדיניות התגמול של החברה. לפרטים בדבר הענקת אופציות למנכ"ל החברה ותנאיהן, ראו ביאור 29' לדוחות הכספיים. המנכ"ל רשאי להודיע על סיום תפקידו, בכל עת ומכל סיבה, על ידי מתן הודעה בכתב, 6 חודשים מראש לחברה. החברה רשאית לסיים יחסי עובד מעביד עם המנכ"ל על ידי מתן הודעה בכתב 6 חודשים מראש. בכל מקרה של הפסקת עבודה יהיה זכאי מר דויטש לתקופת הסתגלות של שישה חודשים בה ימשיכו להתקיים יחסי עובד-מעביד בשכר מלא. לפרטים נוספים בדבר הסכם העסקתו של מנכ"ל החברה ראו ביאורים 29'ה(1) ו-32'ה(1) לדוחות הכספיים.

3. במסגרת הסכמי הניהול הקיימים בין ירון שורק החזקות בע"מ ("חברת הניהול") לבין מר שורק ולבין אלקטרה השקעות (1998) בע"מ ("אלקטרה השקעות") ובין חברת הניהול לבין מר שורק ולבין אלקטרה בניה בע"מ ("אלקטרה בניה"), מספקת חברת הניהול שירותי ניהול לאלקטרה השקעות ואלקטרה בניה ("חברות הבת"), באמצעות מר שורק, שמשמש כמנכ"ל בחברות הבת. התמורה החודשית עבור שירותי הניהול הינה בסך של 104 אלפי ש"ח (ברוטו), ומשולמת כנגד הגשת חשבונית מס כדין על ידי חברת הניהול, כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. בנוסף, זכאית חברת הניהול להטבות נלוות והחזרי הוצאות, כגון: רכב והחזר הוצאות רכב, אש"ל בגין שהות בארץ ובח"ל לצרכי עבודה, טלפון קווי הפתוח לשיחות לחו"ל, טלפון נייד וביטוח רפואי למר שורק ולבני משפחתו עד גיל 30 במסגרת פוליסת הקולקטיב של החברה. חברת הניהול זכאית, בנוסף לתמורה המפורטת לעיל, לתשלום כמפורט להלן: בגין הפעילויות אותן חברת הניהול מבצעת בחברות הבת – חברת הניהול זכאית למענק בשיעור של 5% מהרווח השנתי לפני מס של הפעילויות אותן היא מנהלת כפי שנכללו בדוח הכספי השנתי של החברה, בכפוף לתקרה שנתי (בגין תמורה חודשית ובנוסף שנתית) של 6.75 מיליון ש"ח ותקרה תלת שנתית מצטברת של 20.25 מיליון ש"ח (בגין תמורה חודשית, ברוטו שנתי, מענקים ושווי מימוש אופציות; לתקופה המסתיימת ביום 30.6.2019). בנוסף, הוענקו לחברת הניהול אופציות בחברות הבת, מכוח תכנית אופציות חדשה, בכמות המהווה 5% מהון המניות המונפק של כל אחת מחברות הבת. לפרטים בדבר תוכנית האופציות ראו ביאור 29'ה(2) לדוחות הכספיים. הצדדים רשאים להביא את ההתקשרות לסיום בכל עת בהודעה מוקדמת של 90 יום לפחות. עם תום תקופת ההודעה המוקדמת יהיה זכאי מר שורק לתקופת הסתגלות בת 180 ימים נוספים.

4. עלפי תנאי העסקתו זכאי מר משה ליטבק, סמנכ"ל מסחרי ופיתוח עסקי, למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 75 אלפי ש"ח כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. מר ליטבק זכאי בנוסף למשכורתו למענק אשר שיעורו כפוף לשיקול דעתו של מנכ"ל החברה ומחויב באישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ואשר עד היום תאם את הוראות מדיניות התגמול, בכפוף לתקרה שנתית בגובה 1.9 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר תוכנית האופציות ראו ביאור 29'ה(1) לדוחות הכספיים. ככל שמר ליטבק יהיה עובד שכיר של החברה בעת הנפקת תמורה בת של החברה העוסקות בפעילות אלקטרו-מכנית, או שתהיה לו בהן שותפות ישירה ביצירת ערך, או שבנוסף למנכ"ל חברה הבת המונפקת כאמור יקבלו אופציות מי מבעלי התפקידים במטה החברה – יהיה זכאי מר ליטבק להיכלל בתוכנית הקצאת אופציות בחברות אלה. במקרה של פיטורין או פרישה, או יציאה לפנסיה, יהיה זכאי מר ליטבק להודעה מוקדמת של 6 חודשים ולמענק בסכום של 15 חודשי שכר, וכן למענק בשיעור 125% מהמענק השנתי הממוצע שקיבל בשלוש השנים שקדמו למועד קרות האירוע. כמו כן בהגיעו לגיל פרישה יהיה זכאי מר ליטבק למענק מיוחד בשיעור 10% מערך הצבירה ברוטו של התיק הפנסיוני שלו (תגמולים ופיצויים).

5. עלפי תנאי העסקתו זכאי מר עמי כהן, מנכ"ל משותף באלקטרה M&E למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 80 אלפי ש"ח, כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. כן זכאי מר כהן למענק שנתי בשיעור של 4.5% המבוסס על 50% מהתוצאות השוטפות השנתיות לפני מס של הפעילות המנוהלת על ידו, כפי שנכללו בדוחות הכספיים והמבוקרים של החברה, בכפוף לתקרה שנתית בגובה 1.8 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר תוכנית האופציות ראו ביאור 29'ה(1) לדוחות הכספיים. במקרה של פיטורין או פרישה או יציאה לפנסיה, זכאי מר כהן להודעה מוקדמת של שישה חודשי עבודה מהחברה. כמו כן, בכל מקרה של הפסקת עבודה יהיה זכאי מר כהן לתקופת הסתגלות של שלושה חודשים בה ימשיכו להתקיים יחסי עובד-מעביד בשכר מלא.

6. עלפי תנאי העסקתו זכאי מר עמירם (עמי) ברקוביץ, מנכ"ל משותף באלקטרה M&E למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 68 אלפי ש"ח כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. בנוסף למשכורתו זכאי מר ברקוביץ למענק שנתי בשיעור של 4.5% המבוסס על 50% מהתוצאות השוטפות השנתיות לפני מס של הפעילות המנוהלת על ידו, כפי שנכללו בדוחות הכספיים והמבוקרים של החברה, בכפוף לתקרה שנתית בגובה 1.8 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר תוכנית האופציות ראו ביאור 29'ה(1) לדוחות הכספיים. בשנת 2018 קיבל מר ברקוביץ מענק מיוחד עלפי שיקול דעתו של מנכ"ל החברה, בסך של 146 אלפי ש"ח. בנוסף, במידה ותהיה הנפקה לציבור של הפעילות שבתחום אחריותו ובלבד שיעבוד באותה עת בחברה, יהא זכאי מר ברקוביץ לתגמול הוני מההון המונפק של הפעילות, בשיעור ובתנאים שיוסכמו באותה עת. במקרה של פיטורין או פרישה או יציאה לפנסיה, יהיה זכאי מר ברקוביץ ל-9 עד 12 חודשי הודעה מוקדמת, ולמענק בגובה 75%-100% מהמענק השנתי הממוצע שקיבל בשלוש השנים שקדמו למועד קרות האירוע.

#### הערה:

כל נושאי המשרה המפורטים לעיל למעט חברת הניהול אשר מקבלת תנאים כמפורט בסעיף 3, זכאים להטבות נלוות ותנאים סוציאליים כגון: רכב מקבוצת רישוי 6 או 7 (מגולם), החזר הוצאות תקשורת, החזר הוצאות אש"ל בגין שהות בארץ ובח"ל לצרכי עבודה, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות, גילום המס על הפרשות לפנסיה וקרן השתלמות מעבר לתקרה, ביטוח אובדן כושר עבודה, ביטוח רפואי לעובד ולבני משפחתו עד גיל 30 במסגרת פוליסת הקולקטיב של החברה וכן לימי חופשה שנתית, מחלה והבראה כמקובל. בנוסף, כל נושאי המשרה המפורטים לעיל, לרבות חברת הניהול, אינם מקבלים דמי ייעוץ, עמלה, ריבית, דמי שכירות או תגמול אחר מהחברה או מחברות הבת.

### גמול דירקטורים

החברה משלמת לשני הדירקטורים החיצוניים ולדירקטורית הבלתי תלויה בחברה גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים המרביים, עלפי התוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגה בה מסווגת החברה כמפורט בתקנות הגמול.

עלות כהונתם של שלושת חברי הדירקטוריון האמורים הסתכמה בשנת 2018 בסך של כ-492 אלפי ש"ח.

יודגש כי דירקטוריון החברה אישר כי השכר והתגמול שניתן לכל אחד מנושאי המשרה ובעלי העניין המפורטים לעיל בגין שנת 2018 הינו סביר והוגן. יצוין כי למעט הדירקטורית הבלתי תלויה, כל מקבלי השכר המפורטים לעיל הינם גברים.

#### **תקנה 21א: השליטה בתאגיד**

בעלת השליטה בתאגיד היא אלקו בע"מ ("אלקו") המחזיקה ב- 52.62% ממניות החברה. בעלי השליטה באלקו הינם דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (המכהנים כדירקטורים בחברה), באמצעות אחזקותיהם בג. זלקינד בע"מ, בעלת השליטה באלקו. לפירוט נוסף ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 18 בינואר 2018 ו- 14 ביוני 2018 (מספרי אסמכתאות: 2018-01-005922 ו- 2018-01-057718, בהתאמה).

#### **תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה**

לפרטים ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

#### **תקנה 24א): החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לפרטים ראו דוח מיידי מיום 7.1.2019 מספר אסמכתא 2019-01-002449, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

#### **תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למועד הדוח**

לפרטים ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים.

#### **תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד**

לפרטים ראו דוח מיידי מיום 10 בדצמבר 2018 מספר אסמכתא 2018-01-113440, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

#### **תקנה 25א: מען רשום ופרטיו של התאגיד**

שם התאגיד: אלקטרה בע"מ

כתובת: ז'בוטינסקי 2, רמת-גן, 5250501

מספר טלפון: 03-7535676

מספר פקס: 03-7535677

דואר אלקטרוני: [corpsecretary@electra.co.il](mailto:corpsecretary@electra.co.il)

כתובת אתר: [www.electra.co.il](http://www.electra.co.il)

#### **תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד<sup>5</sup>**

##### **(א) מיכאל זלקינד**

מס. ת.ז.	022972020
תאריך לידה	18.4.1967
מען להמצאת כתבי בית דין	הגדרות 53, סביון
נתינות	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא
דירקטור בלתי תלוי או דח"צ כהגדרתו בחוק החברות, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית, או דח"צ מומחה	לא
האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	כן, עובד של בעל עניין

<sup>5</sup> ביום 4 בפברואר 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויה של גבי מיכל גור כדירקטורית חיצונית בחברה, ואת מינויו של מר אבי ישראל כדירקטור בחברה. החברה רואה בגבי מיכל גור כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 5 בפברואר 2019 (מספרי אסמכתאות: 2019-01-012582, 2019-01-012585 ו- 2019-01-012591).

7.7.2008	תאריך המינוי
בוגר מנהל עסקים מאוניברסיטת בוסטון ארצות הברית. מוסמך במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת קולומביה ארצות הברית	השכלה
דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ ודירקטור בחברות בקבוצת אלקו	התעסקותו בחמש השנים האחרונות
אלקו בע"מ, אלקו רשתות שיווק בע"מ, Elco North America III Inc, אלקטרה נדל"ן בע"מ, Elco Landmark Residential Holdings LLC, אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, ג. זלקינד בע"מ	מכהן כדירקטור בחברות
כן - אחיו של דניאל זלקינד דירקטור בתאגיד	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
לא	אם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
	<b>(ב) דניאל זלקינד</b>
057277360	מס ת.ז.
24.7.1961	תאריך לידה
הגדרות 24, סביון	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
לא	חברות בוועדות הדירקטוריון
לא	דירקטור בלתי תלוי או דח"צ כהגדרתו בחוק החברות, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית, או דח"צ מומחה
כן, עובד של בעל עניין	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
22.12.1997	תאריך המינוי
בוגר כלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת חיפה, מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב	השכלה
דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ ודירקטור בחברות בקבוצת אלקו	התעסקותו בחמש השנים האחרונות
אלקו בע"מ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, ג. זלקינד בע"מ, אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ, אלקטרה תקשורת סלולארית בע"מ, אלקטרה תעשיות מיזוג אוויר 2006 בע"מ, אלקטרה צריכה (1993) בע"מ, אס.זד מערכות בע"מ, Total Environmental Solutions (TES) BV ואלקו מדיה בע"מ	מכהן כדירקטור בחברות
כן - אחיו של מיכאל זלקינד יו"ר הדירקטוריון	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
לא	אם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
	<b>(ג) אירית שטרן</b>
055368443	מס ת.ז.
24.8.1958	תאריך לידה
בראז זאב 33 פתח תקוה	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות

חברותה בוועדות הדירקטוריון	ביקורת, דוחות כספיים, תגמול
דירקטורית בלתי תלויה או דח"צית כהגדרתו בחוק החברות, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית, או דח"צית מומחית	דירקטורית בלתי תלויה, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם היא עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך המינוי	15.11.2014
השכלה	בוגרת כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן, רואת חשבון מוסמכת
התעסקותה בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל כספים בחברת דוקוסין בע"מ
מכהנת כדירקטורית בחברות	דירקטורית באיילון אחזקות בע"מ
האם היא בת משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא
אם היא דירקטורית שהחברה רואה אותה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן <sup>6</sup>
<b>(ד) אריאל אבן</b>	
מס ת.ז.	059136622
תאריך לידה	5.11.1964
מען להמצאת כתבי בית דין	תבואות הארץ 14, תל אביב
נתינות	ישראלית
חברותה בוועדות הדירקטוריון	ביקורת, דוחות כספיים, תגמול
דירקטור בלתי תלוי או דח"צ כהגדרתו בחוק החברות, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית, או דח"צ מומחה	דח"צ, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך המינוי	20.6.2015
השכלה	בוגר חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב. מוסמך במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת תל-אביב יועץ לחברות שונות
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	ברק קפיטל חיתום בע"מ (דירקטור חיצוני), אי.בי.אי. הולדינגס (1997) בע"מ, צבר סולאר בע"מ, צבר סולאר 2 בע"מ, צבר סולאר 3 בע"מ, צבר סולאר געתון בע"מ, צבר סולאר אילניה בע"מ וחברות נוספות מקבוצת צבר סולאר, אבן ירוק עד בע"מ, אבן כחול לבן בע"מ, אבן אגת השקעות בע"מ
מכהן כדירקטור בחברות	לא
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא
אם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן <sup>5</sup>

<sup>6</sup> המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה נקבע לדירקטור אחד. בפועל, במועד הדוח מכהנים שלושה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ועל כן כל אחד מהם בפני עצמו אינו נדרש לצורך עמידה במספר המזערי האמור.



## (ה) אהוד רצאבי

מס ת.ז.	52017142
תאריך לידה	30.7.1953
מען להמצאת כתבי בית דין	אבא הלל 7, רמת גן
נתינות	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	ביקורת, דוחות כספיים, תגמול
דירקטור בלתי תלוי או דח"צ כהגדרתו בחוק החברות, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית, או דח"צ מומחה	דח"צ, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך המינוי	1.12.2011
השכלה	בוגר חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב, רואה חשבון ומגשר ובורר מוסמך
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	רואה חשבון, דירקטור בחברות, יו"ר עמותת איל"ן (איגוד ישראלי לילדים נפגעים) בהתנדבות, נשיא להב – לשכת העצמאים והעסקים בישראל בהתנדבות (עד 10/2015), יו"ר ועדת בקורת של אגודת ידידי אוניברסיטת ת"א בהתנדבות (עד 6/2016).
מכהן כדירקטור בחברות	אלרון תעשיות אלקטרוניקה בע"מ, קבוצת גולד בונד בע"מ, יהודה רשתות פלדה בע"מ, איל"ן – איגוד ישראלי לילדים נפגעים (ע"ר), חברה פרטית בבעלותו
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא
אם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן <sup>7</sup>

## תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

(א) <u>איתמר דויטשר</u>	
מס ת.ז.	058756107
תאריך לידה	2.7.1964
התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל קבוצת אלקטרה
תאריך המינוי	15.1.2006
השכלה	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בר-אילן, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בר-אילן
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל החברה
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	כן - בן זוג של רונית ברזילי, סמנכ"ל ויועצת משפטית בתאגיד

<sup>7</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

**(ב) יצחק ניסים**

מס ת.ז.	057093031
תאריך לידה	28.4.1961
התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	סמנכ"ל כספים, דירקטור בחברות בת של התאגיד ואחראי על סיכוני שוק של התאגיד
תאריך המינוי	31.3.2006
השכלה	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב, רואה חשבון בהסמכת מועצת רו"ח
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל הכספים של התאגיד
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	לא

**(ג) משה ליטבק**

מס ת.ז.	51515435
תאריך לידה	8.10.1953
התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	סמנכ"ל מסחרי ופיתוח עסקי, דירקטור בחברות בת של התאגיד
תאריך המינוי	31.3.2006
השכלה	תואר ראשון בהנדסה אזרחית מהטכניון, בוגר מנהל למהנדסים מאוניברסיטת חיפה
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל מסחרי ופיתוח עסקי של התאגיד
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	לא

**(ד) אייל טוכמן**

מס ת.ז.	023543036
תאריך לידה	5.6.1968
התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	סמנכ"ל תפעול ובקרה
תאריך המינוי	1.8.2017
השכלה	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון, רואה חשבון בהסמכת מועצת רו"ח
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל תפעול ובקרה של התאגיד, מקודם סמנכ"ל כספים ותפעול של טלדור מערכות מחשבים (1986) בע"מ
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	לא

**(ה) מרדכי פיירמן**

מס ת.ז.	055602106
תאריך לידה	11.1.1959
התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	סמנכ"ל משאבי אנוש ומינהל
תאריך המינוי	9.9.2012
השכלה	תואר ראשון בגיאוגרפיה ופילוסופיה, אוניברסיטת תל אביב
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל משאבי אנוש ומינהל של התאגיד
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	לא

**(ו) רונית ברזילי**

מס ת.ז.	029028628
תאריך לידה	5.3.1972
התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	סמנכ"לית ויועצת משפטית
תאריך המינוי	20.2.2006
השכלה	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת בר אילן
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל ויועצת משפטית בתאגיד
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	כן - בת זוג של איתמר דויטשר, מנכ"ל התאגיד

**(ז) ניב טננבאום**

מס ת.ז.	040594921
תאריך לידה	6.12.1980
התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	חשב הקבוצה
תאריך המינוי	1.9.2017
השכלה	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ובוגר החוג לחשבונאות מאוניברסיטת בר-אילן, תואר שני מוסמך במנהל עסקים התמחות במימון (MBA), רואה חשבון בהסמכת מועצת רו"ח חשב הקבוצה
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	חשב הקבוצה
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	לא

**(ח) עמי כהן**

מס ת.ז.	057245334
תאריך לידה	15.9.1961
התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל משותף אלקטרה M&E, דירקטור בחברות בת של התאגיד

25.8.2011	תאריך המינוי	השכלה
תואר ראשון בהנדסת מכונות מהטכניון		
מנכ"ל משותף אלקטרה M&E	התעסקותו בחמש השנים האחרונות	
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	
<b>עמירם (עמי) ברקוביץ</b>		
54153515	מס ת.ז.	
15.4.1957	תאריך לידה	
מנכ"ל משותף אלקטרה M&E	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	
25.8.2011	תאריך המינוי	השכלה
תואר הנדסאי חשמל מהטכניון, מוסמך להוראת מדעים מהטכניון		
מנכ"ל משותף אלקטרה M&E	התעסקותו בחמש השנים האחרונות	
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	
<b>עמית מור</b>		
36147882	מס ת.ז.	
31.3.1979	תאריך לידה	
מנכ"ל אלקטרה מעליות	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	
15.6.2015	תאריך המינוי	השכלה
תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ממכללת שנקר		
מנכ"ל אלקטרה מעליות, מקודם סמנכ"ל תפעול ובקרה של התאגיד	התעסקותו בחמש השנים האחרונות	
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	
<b>(יא) ירון שורק</b>		
055407837	מס ת.ז.	
7.11.1958	תאריך לידה	
מנכ"ל אלקטרה בניה בע"מ ומנכ"ל אלקטרה השקעות (1988) בע"מ (חברות-בת של התאגיד)	התפקיד בתאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	
27.3.2011	תאריך המינוי	השכלה
תואר ראשון בהנדסה אזרחית והנדסת מבנים מהטכניון.		
מנכ"ל אלקטרה בנייה בע"מ, מנכ"ל אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	התעסקותו בחמש השנים האחרונות	
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד	

בתאגיד

(יב) אייל גבאי

מס ת.ז. 22918593  
 תאריך לידה 7.4.1967  
 התפקיד בתאגיד, חברה בת, מנכ"ל אלקטרה תשתיות בע"מ חברה קשורה או של בעל עניין  
 תאריך המינוי 1.10.2012  
 השכלה  
 התעסקותו בחמש השנים האחרונות מנכ"ל אלקטרה תשתיות בע"מ  
 האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד כן

(יג) דניאל מילוא

מס ת.ז. 058622564  
 תאריך לידה 9.2.1964  
 התפקיד בתאגיד, חברה בת, מנכ"ל אלקטרה אפ אם אחזקת מבנים ומערכות בע"מ, דירקטור בחברות חברה קשורה או של בעל עניין בת של התאגיד  
 תאריך המינוי 18.10.2009  
 השכלה תואר ראשון בהנדסה אזרחית BSC מהטכניון. תואר שני במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת דרבי ישראל.  
 התעסקותו בחמש השנים האחרונות מנכ"ל אלקטרה אפ אם אחזקת מבנים ומערכות בע"מ  
 האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד לא

(יד) הלל לביא

מס ת.ז. 54198197  
 תאריך לידה 15.5.1957  
 התפקיד בתאגיד, חברה בת, המבקר הפנימי הראשי של החברה ושל חברות קבוצת אלקו חברה קשורה או של בעל עניין  
 תאריך המינוי 1.4.1994  
 השכלה תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים מאוניברסיטת חיפה, תואר שני – התמחות בביקורת ציבורית ופנימית מאוניברסיטת חיפה, לימודי תעודה דו שנתיים לביקורת פנימית - לשכת המבקרים הפנימיים והטכניון, חבר בלשכת המבקרים הפנימיים בישראל  
 התעסקותו בחמש השנים האחרונות מבקר פנימי בחברה ובקבוצת אלקו  
 האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בעל עניין אחר בתאגיד לא

**תקנה 26ב: מורשה חתימה עצמאי**

זכויות החתימה בחברה קובעות כי חתימה בשם החברה, בנושאים שונים, תיעשה בידי שניים בצירוף חותמת החברה, או ליד שמה המודפס. במסגרת הרכבי זכויות החתימה מורשים גם ה"ה מיכאל זלקינד ודניאל זלקינד לחייב את החברה בחתימתם המשותפת. ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, יורשי מר גרשון זלקינד ז"ל, הינם בעלי השליטה בחברה בעקיפין בשל החזקותיהם באלקו בע"מ, ובשל כך חתימה משותפת על ידי ה"ה מיכאל ודניאל זלקינד, נחשבת על-פי דין חתימה על ידי מורשה חתימה עצמאי.

**תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד**

קוסט פורר גבאי את קסירר, Ernst & Young, מנחם בגין 144, תל-אביב.

**תקנה 28: שינוי תקנון החברה**

ביום 1 בפברואר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה תיקון לתקנון החברה. לתקנון המעודכן ראו דוח מיידי מיום 1.2.2018, מספר אסמכתא: 2018-01-009789.

**תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטוריון, החלטות אסיפה כללית מיוחדת של החברה**

(א) חלוקת דיבידנד במזומן

לפרטים ראו ביאורים 29ד' ו-40ז' לדוחות הכספיים.

(ב) שינוי הון מונפק של התאגיד

לפרטים ראו ביאור 29ב' לדוחות הכספיים.

(ג) תיקון התקנון

לפרטים ראו תקנה 28 לעיל.

(ד) החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ראו דיווח מיידי מיום 2.5.2018, מספר אסמכתא: 2018-01-035193 ודיווח מיידי מיום 16.5.2018, מספר אסמכתא: 2018-01-048538. כן ראו דיווח מיידי מיום 5.2.2019, מספר אסמכתא: 2019-01-012582 שארע לאחר תקופת הדוח.

**תקנה 29א: החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח**

(א) ביטוח נושאי משרה

ראו ביאור 32י' ו-32י"א לדוחות הכספיים.

(ב) שיפוי נושאי משרה

לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה ניתנו כתבי שיפוי מהחברה.

27 במרץ 2019  
תאריך

אלקטרה בע"מ

תפקידם:

שמות החותמים:

מנכ"ל  
יו"ר הדירקטוריון

(1) איתמר דויטשר  
(2) מיכאל זלקינד

## שאלון ממשל תאגידי – אלקטרה בע"מ

עצמאות הדירקטוריון			
לא נכון	נכון		
	✓	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א. (ב)10 לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': 0.</p> <p>דירקטור ב': 0.</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3.</p>	

		<p>2. שיעור<sup>1</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>2</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <u>4/7</u> (57.14%)</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>3</sup> התאגיד<sup>4</sup>: _____.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>		
	✓	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>		
	✓	<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים<sup>5</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>		
	✓	<p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p>		

<sup>1</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>2</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>3</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>4</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

<sup>5</sup> לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו.



		<p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה :</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: ____.</p>						
✓		<p>6.</p> <p>בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: 1. מר אלי וסלי – סמנכ"ל כספים באלקו בע"מ – בעלת השליטה בחברה. 2. מר אבי ישראלי – סמנכ"ל פיתוח עסקי באלקו בע"מ – בעלת השליטה בחברה.</p> <p>נוכחותם של המפורטים לעיל נחוצה לשם קיום נכון וראוי של הסכם הניהול בין החברה לבין אלקו בע"מ.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): ראה לעיל.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): ראה לעיל.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>להלן טבלה המפרטת את שיעור נוכחותם<sup>6</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידם ו/או נוכחות אחרת:</p> <table><tr><td>נוכחות לשם הצגת נושא</td><td>נוכחות אחרת</td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	נוכחות לשם הצגת נושא	נוכחות אחרת				
נוכחות לשם הצגת נושא	נוכחות אחרת							

<sup>6</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

			מר אלי וסלי	6	2
			מר ישראלי	3	2

☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

כשירות וכישורי הדירקטורים					
לא נכון	נכון				
	✓	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) <sup>7</sup> . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –			
		א.	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.		
		ב.	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		

<sup>7</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : _____.		
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : _____.		
8.		התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
9.		א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: <u>1</u> .		
		ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית <sup>8</sup> : <u>3</u> . בעלי כשירות מקצועית <sup>9</sup> : <u>0</u> . במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.		

<sup>8</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

<sup>9</sup> ר' ה"ש 8.

10.	א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____.	✓	
	ב.	בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים : 0 מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : גברים: 5, נשים: 2.	_____	_____

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)				
11.	א.	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:	נכון	לא נכון
		רבעון ראשון (שנת 2018): 6.	_____	_____
		רבעון שני: 1.		
		רבעון שלישי: 2.		
		רבעון רביעי: 5.		

		<p>ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>10</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p>						
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>11</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>12</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול <sup>13</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה) –	
		מיכאל זלקינד	12 מ- 14 <sup>14</sup>					
		דניאל זלקינד	10 מ- 14 <sup>15</sup>					
		אירית שטרן	14 מ- 14	7 מ- 7	4 מ- 4	4 מ- 4		
		אהוד רצאבי	14 מ- 14	7 מ- 7	4 מ- 4	4 מ- 4		

<sup>10</sup> ר"ה"ש 1.

<sup>11</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>12</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>13</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>14</sup> החלטה בכתב אחת וישיבה אחת של דירקטוריון החברה עסקו רק בנושאים בהם לה"ה זלקינד היה עניין אישי.

<sup>15</sup> החלטה בכתב אחת וישיבה אחת של דירקטוריון החברה עסקו רק בנושאים בהם לה"ה זלקינד היה עניין אישי.

			3 מ-16 <sup>4</sup>	4 מ-4	7 מ-7	14 מ-14	אריאל אבן			
	✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.							12.	

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
לא נכון	נכון			
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.		13.
		בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור : _____.		
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי.		14.
		בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא		

<sup>16</sup> החלטה בכתב אחת של ועדת התגמול של החברה עסקה רק בנושאים בהם למר אבן היה עניין אישי.

		נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור : _____.		
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>17</sup> . <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		15.
	✓	המנכ"ל <u>אינו</u> קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		16.
— —	—	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : _____.		
— —	—	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>18</sup> : כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>		
	✓	בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		17.

ועדת הביקורת
--------------

<sup>17</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

<sup>18</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

לא נכון		נכון	
_____		_____	18. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	
	✓	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	



21.	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	✓	
22.	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	✓	
23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שניתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	
24.	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	✓	

תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: <u>2 ימי עסקים</u> .	

		<p>ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2018) : <u>7 ימים</u>.</p> <p>דוח רבעון שני : <u>4 ימים</u>.</p> <p>דוח רבעון שלישי : <u>5 ימים</u>.</p> <p>דוח שנתי : <u>3 ימים</u>.</p>	
		<p>ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2018) : <u>5 ימים</u>.</p> <p>דוח רבעון שני : <u>4 ימים</u>.</p> <p>דוח רבעון שלישי : <u>2 ימים</u>.</p> <p>דוח שנתי : <u>3 ימים</u>.</p>	
	✓	<p>26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו :</p>	
		<p>27. בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :</p>	
	✓	<p>א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>	
	✓	<p>ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי</p>	

		ועדת ביקורת).		
	✓	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.	
	✓	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.	
	✓	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.	
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.	
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים : _____.		

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה).	28.	

		<input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
	_____	בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הוועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		31.
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(1) (ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.		32.

		<p>אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין –</p> <p>סוג העסקה שאושרה כאמור: _____</p> <p>מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: __.</p>	
--	--	---	--

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	✓	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	✓	<p>יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.*</p> <p>בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: הביקורת עסקה בנושאים כגון: שירות, ניהול פרויקטים בפעילויות שונות בישראל ובחו"ל, פורטל ספקים, אכיפה פנימית, בטיחות בעבודה וניהול בניינים.</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>* תכנית העבודה של הביקורת הפנימית הינה תלת שנתית והיא הובאה לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש אפריל 2017.</p>	34.
_____	_____	<p>היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות): כ- 2,110 שעות.*</p> <p>* שעות ביקורת שבוצעו הן ע"י המבקר והן ע"י הגורמים המקצועיים הכפופים לו, לרבות שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים לפי העניין.</p>	35.

	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
36.	✓	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם*. * למעט עובדת העסקתו של המבקר הפנימי על ידי אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
✓		<p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): *</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>	

		<p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p> <p>*על פי הסכם ניהול בין החברה לבין אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה, מעמידה אלקו בע"מ לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל כאשר כיו"ר דירקטוריון החברה ימונה אחד מבין ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד (בעלי השליטה בחברה באמצעות אחזקותיהם בג. זלקינד בע"מ, בעלת השליטה באלקו בע"מ). בפועל מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה מר מיכאל זלקינד כאשר שכרו משולם בלעדית על ידי אלקו בע"מ. יצוין כי על פי הסכם הניהול הנ"ל מעמידה אלקו בע"מ לחברה שירותי ניהול נוספים באמצעות נושאי משרה ועובדים אחרים שלה (שלא מקרב בני משפחת זלקינד).</p>	
*✓		<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> <p>*לחברות בשליטת בעלת השליטה בחברה (ובהן החברה עצמה), יש פעילויות חופפות מסוימות. הסדר תיחום הפעילויות, אושר על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה. לפירוט ראו ביאור 31 יד' לדוחות הכספיים.</p>	38.

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: אהוד רצאבי

יו"ר ועדת הביקורת: אריאל אבן

יו"ר הדירקטוריון: מיכאל זלקינד

תאריך חתימה: 27 במרס, 2019



## **פרק ה'**

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על  
הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 9ב(א)**

## מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 9ב(א)

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. אייל טוכמן, סמנכ"ל תפעול ובקרה
4. משה ליטבק, סמנכ"ל מסחרי ופיתוח עסקי
5. מרדכי פירמן, סמנכ"ל משאבי אנוש ומנהל
6. רונית ברזילי, סמנכ"ל ויועצת משפטית

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי **הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2018 הינה אפקטיבית.**

**הצהרת מנהלים  
הצהרת מנהל כללי**

אני, **איתמר דויטשר**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של אלקטרה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2018 (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, שבה 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 של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
    - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

**27 במרס, 2019**

**תאריך**

**איתמר דויטשר**  
**מנכ"ל**

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

אני, **יצחק ניסים**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלקטרה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2018 (להלן: "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

**27 במרס, 2019**

**תאריך**

**יצחק ניסים**  
**סמנכ"ל כספים**

27 במרס, 2019

לכבוד  
הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ ("החברה")  
ז'בוטינסקי 2, ר"ג

הנדון: מכתב הסכמה לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2018 של חברת אלקטרה בע"מ.

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על  
בסיס תשקיף מדף מיום 30 במאי, 2017.

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרס, 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים  
31 בדצמבר, 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 במרס, 2019 על מידע כספי נפרד של החברה לפי תקנה  
9 ג' לתקנות ניירות הערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר, 2018 ו-2017  
ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018.
3. דוח רואה חשבון המבקר מיום 27 במרס, 2019 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של  
החברה ליום 31 בדצמבר, 2018.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון