



**דוח הדירקטוריון על מצב עסקי  
התאגיד ליום 31 בדצמבר 2010**

**דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 בדצמבר 2010**



**דוח הדירקטוריון על מצב עסקי  
התאגיד ליום 31 בדצמבר 2010**

# דוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2010

מועצת המנהלים של מקורות פיתוח וייזום בע"מ מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה ליום 31 בדצמבר 2010, הכולל מידע בהתאם להוראות חוזרי רשות החברות הממשלתיות.

## 1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

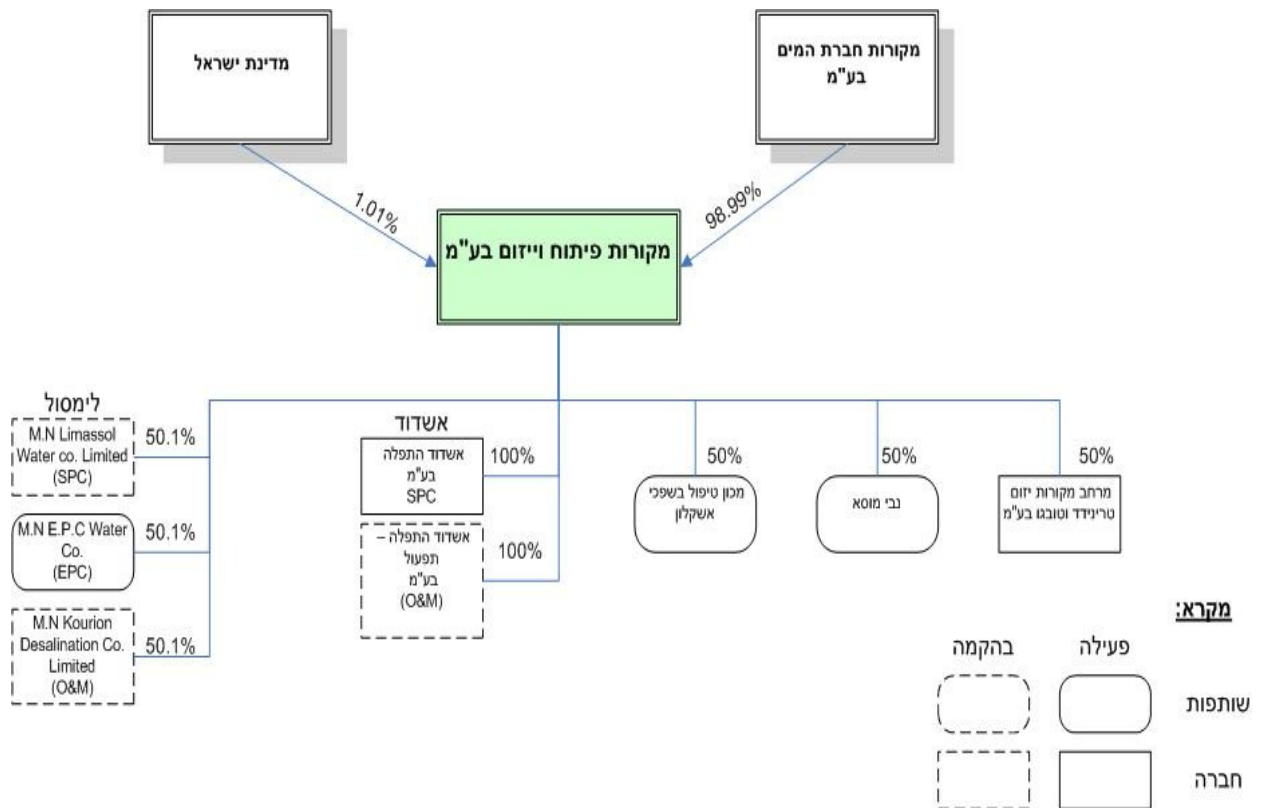
### 1.1 כללי

מקורות פיתוח וייזום בע"מ (להלן – "החברה", או "מקורות ייזום"), היא חברת בת של מקורות חברת מים בע"מ (להלן – "מקורות מים"), חברה ממשלתית כהגדרתה בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה – 1975, ובהתאם לעמדת רשות החברות הממשלתיות. החברה פועלת בשוק המים התחרותי בארץ ובעולם ועיקר מטרתה למנף מסחרית את הידע והניסיון הנצבר בקבוצת מקורות במהלך 70 שנות פעילותה. פרויקט הדגל אותו מקדמת מקורות ייזום בימים אלו הוא פרויקט התפלת מי ים בהיקף של 100 מיליון מטר קוב מים מותפלים לשנה שיוקם בעיר אשדוד (להלן – "פרויקט אשדוד"). פרויקט גדול נוסף הנמצא בעיצומו של הקמה הוא פרויקט התפלת מי ים בהיקף של כ- 15 מיליון מטר קוב מים מותפלים לשנה שמוקם ליד העיר לימסול בקפריסין (להלן – "פרויקט לימסול").

### 1.2 הון המניות ומבנה האחזקות של מקורות פיתוח וייזום

בהחלטת ממשלה מס' 2318 אושרה השקעה בהיקף של 150 מיליון ₪ על ידי מקורות מים בהון המניות של מקורות ייזום וכן אושרה השקעה בהיקף של 101 מיליון ₪ נוספים בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין. בהחלטת ממשלה מס' 4341 הוגדל הון המניות הרשום של החברה ל 830 מיליון מניות רגילות ע.ג. 1 ₪ כל אחת. שינוי ההון נרשם ברשם החברות ותקנון מעודכן של החברה אושר באסיפה הכללית של החברה והועבר לרישום ברשם החברות. החברה הנפיקה 150 מיליון מניות ע.ג. 1 ₪ כל אחת. חלוקת האחזקות בחברה, הינה כך שמדינת ישראל מחזיקה ב – 1.01% מהון המניות המונפק של החברה ומקורות מים מחזיקה ביתרת ה 98.99% מהון המניות המונפק של החברה. הון המניות שהונפק נפרע בחלקו, יתרת המניות שתמורתן טרם שולמה נחשבות כמניות בלתי משולמות וחלות עליהן הוראות התקנון של החברה. בהתאם להחלטת ממשלה מס' 4341 מקורות ייזום אינה חייבת עוד להקצות למדינה 1.01% מהון המניות המונפק שלה בכל עת, אלא על פי דרישת המדינה ובכפוף לתשלום תמורתן ובכל עת עד לשלב שבו מקורות מים תמשיך ותחזיק בלפחות 50% מהון המניות המונפק של החברה.

להלן מבנה האחזקות בחברה :



### 1.3 דירקטוריון החברה

תקנון החברה קובע כי מספר חברי דירקטוריון מקורות ייזום יהיה תשעה. חמישה מחברי הדירקטוריון יהיו מטעם מקורות מים, מהם 3 נציגים מקרב דירקטוריון מקורות מים ו-2 נציגים מקרב ההנהלה הבכירה של מקורות מים. כן יכהנו בדירקטוריון מקורות ייזום 2 נציגי ציבור, עובד משרד התשתיות הלאומיות ועובד משרד האוצר.

נכון למועד הדוח מכהנים בחברה ששה דירקטורים. נציגת משרד התשתיות הגב' מירה גרינמן, נציג משרד האוצר מר רג'ואן גרייב, נציגת ציבור גב' מיכל סוקולוב – דנוך, חברי דירקטוריון מקורות מים מר אלכס ויז'ניצר ודר' ווי זיו וחבר הנהלה של מקורות מים, מר עידו רוזוליו, מנכ"ל מקורות מים. בסוף חודש ינואר 2010 סיים מר אלי רונן את כהונתו כיו"ר הדירקטוריון. בישיבת הדירקטוריון ביום 29.6.2010 נבחר מר אלכס ויז'ניצר על ידי חברי הדירקטוריון לכהן כיו"ר הדירקטוריון, המינוי אושר על-ידי הועדה לבדיקת מינויים.

קוורום חוקי לקיום ישיבות הינו רוב חברי הדירקטוריון המכהנים כאשר מתוכם לפחות אחד עובד מדינה. מנכ"ל החברה מר ג'ורא גוטמן הודיע על סיום עבודתו בחברה בחודש נובמבר 2010. סיום תפקידו כמנכ"ל החברה יהיה ביום 28.2.2011. הדירקטוריון הקים ועדת איתור למנכ"ל.

החברה פועלת לפיתוח פרויקטים ופעילויות עסקיות חדשות בארץ ובעולם. בשנת 2010 התמקדה החברה בעיקר בפיתוח הפעילויות כדלקמן:

- המשך מתן שירותי ייעוץ ושיתוף פעולה עם חברת "5 בספטמבר" מארגנטינה (ובכלל זאת ייעוץ ודוחות בתחום קידוחים, טיפול בשפכים, פחת מים ועוד).
- פרויקט מתקן לטיפול במים בלה פלטה - הושלמה הגשת ה"יוזמה הפרטית" לתכנון, הקמה ותפעול מתקן לטיפול במים (בספיקה של כ- 10,000 קוב לשעה), בלה פלטה ארגנטינה. חברות אשטרום, 5 בספטמבר ומקורות יזום נערכות להליך המכרז. המכרז אמור להתפרסם במהלך חודשים מרס – אפריל 2011. חלקה של מקורות יזום יתמקד בתפעול ותחזוקת המתקן למשך תקופה של כ- 12 שנים. בנוסף החברה מצפה לקבלת הזמנת עבודה לביצוע פיילוט מחברת ABSA.
- פרויקט בטחון מים לחברת EPAL מפורטוגל - הושלם סקר הסיכונים. על פי בקשת חברת המים המקומית הגישה מקורות פיתוח ויזום הצעת המשך לביצוע פרויקט בטחון מים בשנים הקרובות. פרויקט ההמשך כולל חבילות עבודה כגון איכות מים, בטחון פיזי, אבטחת מידע ונוהלי חירום.
- פרויקטי מים בטרניידד - נחתם הסכם קידום וביצוע פרויקטי מים ביחד עם חברת מרחב עבור חברת המים מטרניידד וטובאגו, WASA, והוקמה חברה משותפת לקידום הפרויקטים. על רקע החלפת מפלגת השלטון בטרניידד, התקבלה הודעה מ-WASA על ביטול ההסכם.
- יזום ובחינה הנדסית וכלכלית של פרויקטים ופעילויות מול ממשלת אוגנדה ומשרד החקלאות, תוך שיתוף פעולה עם חברה נוספת. הושלם סקר אפיון פרויקטים עבור משרד ראש הממשלה באוגנדה ובשנת 2011 יקודמו הפרויקטים (בעיקר בתחומי איגום ובניית מאגרים).
- השתתפות במכרז לתכנון, הקמה ותפעול מתקן להתפלת מים מליחים בעמק הירדן (התפלה של כ- 9 מיליון קוב לשנה). החברה עברה את שלב המיון הראשון ונערכת לשלב השני של הגשת המחיר.
- יזום וקידום פעילות בתחום תכנון והקמת תשתיות הולכה, טיפול ובקרה עבור חברת המים של פנמה בשיתוף עם חברת מרחב.
- בחינה וקידום פעילויות רלוונטיות בתחום תאגידי המים העירוניים ומתקני טיפול בשפכים בישראל.

## 1.5 לקוחות וספקים עיקריים

עם החתימה על הסכם ה-BOT באשדוד הצפויה בשנת 2011 הלקוח העיקרי של החברה תהיה מדינת ישראל שתרכוש את המים המותפלים.

לקוחות החברה האחרים בפעילותה בארץ הם רשויות מקומיות ותאגידי מים וביוב. במתקני טיפול בשפכים בנתב"ג ובאר שבע החברה משמשת כקבלן משנה להפעלה כאשר הלקוח הינו חברת מנרב.

הלקוח העיקרי של החברה בחו"ל הינה ממשלת קפריסין, באמצעות משרד החקלאות הקפריסאי, שהינה רוכש המים המותפלים בפרויקט לימסול.

לקוחות החברה האחרים בפעילותה בחו"ל הם בעיקר גופים ממשלתיים וחברות מים. בפעילותה בפיתוח העסקי החברה משמשת גם כקבלן משנה לגופים עסקיים אחרים.

ספקי החברה כוללים בעיקר ספקים מתחום התפעול והאחזקה של מתקני התפלה, מים וביוב, כולל ספקי ציוד מכני, ספקי צנרת, ספקי כימיקלים, קבלני שירות, קבלני ביצוע ועוד.

הספק העיקרי של החברה בשנים הקרובות הינה קבוצת IVM – הקבלן המבצע בפרויקט אשדוד. ספקים גדולים אחרים קיימים בפרויקט לימסול, באמצעות חברות הבת, כולל כ-10 קבלני משנה עיקריים שמבצעים את עבודות התכנון וההקמה בתחומים השונים. חלק גדול מקבלנים אלו הם קבלנים מחו"ל וחלקם קבלנים ישראלים.

החברה פועלת מול בנקים ישראלים המספקים את המימון לפעילות החברה. בשנה הקרובה, עם השלמת הסגירה הפיננסית של פרויקט אשדוד ופרויקט לימסול, יהוו הבנקים המממנים את הפרויקטים ספקי מימון עיקריים של החברה.

## 1.6 פעילויות ופרויקטים עיקריים שבביצוע החברה

### פרויקט אשדוד

הפרויקט המרכזי של החברה בשנים הקרובות הינו פרויקט אשדוד. המתווה להקמת הפרויקט נקבע בהחלטת הממשלה מס' 4341.

מקורות ייזום תבצע את הפרויקט באמצעות חברת בת ייעודית בבעלות מלאה – אשדוד התפלה בע"מ (להלן - "אשדוד התפלה") אשר הוקמה בסוף שנת 2009. אשדוד התפלה תמשיך לקדם את הפרויקט כולל חתימה על הסכם ה-B.O.T מול המדינה, על הסכמי המימון ועל הסכם עם חברת התפעול גם היא בבעלות מלאה של מקורות ייזום.

דירקטוריון מקורות ייזום בחר במר עמירם אוחיון, סמנכ"ל כספים ומינהל ומר איתי שטדלר, סמנכ"ל הנדסה ותפעול לכהן כדירקטורים באשדוד התפלה. מינויים של מר אוחיון ומר שטדלר אושר ע"י הוועדה לבדיקת מינויים בראשות הגב' טנה שפניץ וכתבי המינוי נמסרו לחברה.

הקמת הפרויקט תבוצע על ידי קבלן הקמה (EPC), שנבחר במכרז בינלאומי, בשם קבוצת IVM – מיזם משותף המורכב מחברת Sadyt הספרדית המחזיקה 67% מהמיזם ומחברת מנרב הנדסה ובנין בע"מ הישראלית המחזיקה 33% מהמיזם.

בנק הפועלים יוביל את ארגון המימון לפרויקט, ולצדו גופי מימון ישראלים אחרים וכן בנק ההשקעות האירופאי (EIB) שיעמיד עד כמחצית מההלוואה לפרויקט.

תפעול המתקן יבוצע ע"י חברת בת ייעודית בבעלות מלאה של מקורות ייזום - אשדוד התפלה תפעול בע"מ (להלן "חברת התפעול"). הקמת החברה אושרה על ידי הממשלה ונכון למועד דוח זה החברה טרם נרשמה. דירקטוריון מקורות ייזום בחר במר עמירם אוחיון, סמנכ"ל כספים ומינהל ומר איתי שטדלר, סמנכ"ל הנדסה ותפעול לכהן כדירקטורים בחברה התפעול. מינויו של מר אוחיון אושר ע"י הועדה לבדיקת מינויים וכתב המינוי נמסר לחברה. מינויו של מר שטדלר אושר על ידי הועדה לבדיקת מינויים אך כתב המינוי טרם נחתם על ידי השרים.

במהלך שנת 2010 התגלתה מחלוקת בין מקורות ייזום לוועדת המכרזים הבינמשרדית להתפלת מי-ים בדבר מחיר מי-הים המותפלים בפרויקט. במקביל, ביום 24.01.2010 הגישו החברות GES גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ, שיכון ובינוי בע"מ, שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ וברן – תעשיות (91) בע"מ (להלן – "קבוצת BGS") עתירה מינהלית כנגד החברה, אגף החשב הכללי במשרד האוצר, וקבוצת IVM, לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, בגדרה עתרו לביטול תוצאות מכרז ההקמה בפרויקט אשדוד ולהכרזתן כזוכות במכרז. ביום 23.11.10 התקבל פסק הדין בעתירה. בהתאם לאמור בפסק הדין, בית המשפט ביטל את תוצאות המכרז, והורה לוועדת המכרזים לשוב ולבדוק את ההצעות שהוגשו במכרז בהתאם לפרשנותו לתנאי הסף הקבוע במסמכי המכרז בסעיף 10.3. ועדת המכרזים פעלה בהתאם להחלטת בית המשפט, השלימה את בדיקתה ביום 13.12.10, והודיעה על זכיית קבוצת IVM במכרז. קבוצת BGS הגישה עתירה נוספת כנגד החלטה זו. עתירה זו נדחתה וקבוצת BGS חויבה בתשלום הוצאות בסך 100,000 ₪ למקורות ייזום.

בדיונים שהתקיימו במליאת הממשלה במהלך שנת 2010, ראש הממשלה הנחה את כל הצדדים המעורבים לפתור את עניין הקמת מתקן ההתפלה באשדוד על ידי חברת מקורות. לאחר שהסתיים הדיון בעתירות בבית המשפט, ולאחר שמקורות ייזום סיימה משא ומתן עם הקבלן הזוכה במכרז ה- EPC להורדת מחיר המים, פנתה ועדת המכרזים הבינמשרדית להתפלת מי ים לחברה ביום 22.2.2011 בהזמנה להציע הצעה להקים את המתקן במחיר של 2.40 ש"ח למ"ק (Water Price). מקורות ייזום הגישה למדינה, ביום 15.3.2011, הצעת מלאה ומפורטת להקמת המתקן, במחיר האמור.

עלות הקמת הפרויקט מוערכת בכ- 1.6 מיליארד ₪. במהלך שנת 2011 מתעתדת החברה לחתום על הסכם ה- BOT עם המדינה, לקדם את תכנון והקמת המתקן ולהגיע לסגירה פיננסית מול הבנקים.

## פרויקט לימסול

החברה זכתה במכרז BOT למימון, תכנון, הקמה ותפעול של מתקן להתפלת מי ים בהיקף של כ- 15 מליון מ"ק מים לשנה שפרסמה ממשלת קפריסין, ביחד עם חברת לוגיקום, חברה ציבורית קפריסאית. ביום 7.8.2009 נחתם ההסכם עם ממשלת קפריסין. בהתאם לתנאי המכרז נדרש הזוכה במכרז להשלים את הקמת המתקן תוך 24 חודשים ולתפעלו במשך כ- 20 שנה שבסיומן יוחזר המתקן לממשלת קפריסין ללא תמורה. עלות הקמת הפרויקט מוערכת בכ- 250 מיליון ש"ח, מתוכם 50% חלקה של החברה.

עבודות התכנון החלו ברבעון הרביעי של שנת 2009 והעבודות בשטח החלו ברבעון השלישי של שנת 2010 וזאת לאחר שממשלת קפריסין הצליחה להסיר את החסמים הסטטוטוריים להקמת המתקן בשטח המיועד. הקמת הפרויקט מתקדמת בלוח הזמנים המתוכנן לפרויקט. אישור הממשלה להקמת התאגידים והזרמת ההון לחברות התקבל ונרשמו בקפריסין חברת הבעלים: MN Limassol Water Co. ושותפות ההקמה: MN E.P.C Water Co. החברה הקפואה בשלב זה את רישום החברה השלישית המיועדת לתפעל את המתקן. החברות יחלו דיווח כספי נפרדת ועצמאי החל מינואר 2011.

מימון הפרויקט נעשה בשלב זה באמצעות הלוואות קצרות טווח מבנקים ישראלים. השותפים נמצאים במו"מ מתקדם מול בנק קפריסאי להמרת הלוואות להלוואה ארוכת טווח למשך תקופת הזיכיון. ההסכם צפוי להיחתם בסוף הרבעון השני בשנת 2011. ממשלת קפריסין לא העמידה לרשות השותפות את הקרקע להקמת המתקן במועד עליו התחייבה. השותפות הגישה דרישה בהתאם לתנאי ההסכם לעדכון לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט. בשלב זה התקבלה הארכה של 3 חודשים והחברה צופה כי תקבל הארכה נוספת של כ- 5 חודשים. תקופת הזיכיון נשארת ללא שינוי.

## פרויקט נבי מוסא

בשנת 2008 החברה הצטרפה לחברת מנרב אחזקות שזכתה במכרז B.O.T שפורסם על-ידי מפעלי ביוב וטיהור ירושלים (מבט"י) שהינה חברת בת של "הגיוחון", תאגיד המים העירוני של ירושלים. הפרויקט כולל תכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן לטיפול בשפכים בנבי מוסא לתקופה של 25 שנה שבסיומה יועבר המתקן לבעלות מבט"י. היקף עלות הקמת המתקן מוערכת בכ - 60 מיליון ש"ח. תכנון הפרויקט החל בשנת 2008. בחודש נובמבר 2009 התקבל האישור הסופי של מבט"י ושל הרשויות לתכנון העקרוני של הפרויקט כמו כן נחתמה תוספת להסכם בעניין הוספת מתקן סינון במימון מבט"י כחלק מדרישות הרישוי. עבודות ההקמה החלו בשטח ברבעון השני של שנת 2010. סיום הקמת המתקן צפוי בסוף שנת 2011. ביום 1.11.2010 אישר הקבינט הכלכלי חברתי של הממשלה את הקמת שותפות נבי מוסא בין מקורות פיתוח וייזום ומנרב אחזקות בע"מ. השותפות נרשמה והחלה בפעילות כספית ודיווח נפרד החל מינואר 2011.

בחודש דצמבר 2010 חתמה השותפות עם בנק לאומי על הסכם מימון לפרויקט הכולל הלוואות קצרות המומרות להלוואות ארוכות עד תום תקופת הזיכיון.

משרד התשתיות ומבט"י בוחנים את האפשרות להעביר גם את שפכי נחל קדרון לטיפול במבט"י נבי מוסא ולבקש מהשותפות להגדיל את המתקן באופן שיכפיל את תפוקתו.

### פרויקט לה פלטה

במהלך חודש פברואר 2010 הושלם הליך הגשת מסמכי ה"יוזמה הפרטית" לתכנון, מימון, הקמה ותפעול מתקן לטיפול במים בעיר לה פלטה בפרובינציית בואנוס איירס. ה"יוזמה הפרטית" הוגשה על ידי חברות אשטרום בינלאומי, מקורות ייזום וחברת 5 בספטמבר מארגנטינה. חברת אשטרום בינלאומי אחראית להשגת המימון, תכנון והקמת המתקן. חברות מקורות ייזום ו-5 בספטמבר ילוו את הליך התכנון של המתקן ויבצעו בהמשך את תפעול ותחזוקת המתקן למשך 12 שנים. המכרז לביצוע הפרויקט אמור להתפרסם ברבעון השני של שנת 2011.

### מתקן סינון טבריה

הסכם B.O.T עם עיריית טבריה הפועלת באמצעות תאגיד המים והביוב העירוני "מי רקת" להקמה ותפעול של מתקן סינון לטיפול וחיטוי מי הכינרת הנצרכים בעיר. ההסכם צפוי להסתיים בשנת 2013. החברה מנהלת מו"מ עם התאגיד לשדרוג המתקן בהתאם לבקשת התאגיד, ולהארכת תקופת הזיכיון.

### מט"ש אשקלון

הסכם שותפות עם תאגיד המים והביוב של העיר אשקלון – "מי אשקלון" להקמה ותפעול של מתקן לטיפול בשפכי העיר אשקלון. החברה מימנה מחצית מההשקעות במתקן ואחראית לתפעול של המתקן.

בתוכנית שאושרה להקמת שכונה ליישוב המפונים מגוש קטיף, נכלל תנאי לפיו יש לפעול לקירוי המט"ש כנגד מטרדי ריח, לפני אכלוס השכונה. החברה ביחד עם עיריית אשקלון ותאגיד מי אשקלון פועלים מול משרד הבינוי והשיכון לקידום הקירוי וקבלת שיפוי ממשרד הבינוי והשיכון אשר יבטיח את השותפות מפני חשיפה לתביעות בעתיד. בישיבה שהתקיימה במשרדו על מנכ"ל משרד רוה"מ מר איל גבאי סוכם כי משרד הבינוי והשיכון ומנהלת סלע אחראים למציאת פתרון לנושא השיפוי. עוד סוכם כי השותפות תמשיך ותשלים את התכנון המפורט.

במקביל פועלים החברה והתאגיד לשדרוג המתקן לצורך עמידה בדרישות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), תש"ע-2010, כפי שתוקנו בעקבות ועדת ענבר. התאגיד התקשר עם חברת חג"מ לתכנון השדרוג.

### מט"ש באר שבע

הסכם קבלנות משנה לתפעול ותחזוקה של מתקן לטיפול בשפכים בעיר באר שבע מול חברת מנרב שחתומה על הסכם B.O.T להקמה ותפעול המתקן מול עיריית באר שבע באמצעות תאגיד המים והביוב העירוני "מי שבע".

במהלך הרבעון השני של שנת 2009 הוגש כתב אישום נגד החברה ומנכ"ל החברה בגין הפעלת המתקן ללא רישיון עסק בניגוד להוראות חוק רישוי עסקים וצו רישוי עסקים הטעונים רישוי, ראה פירוט בפרק 7 הליכים משפטיים. החברה ניהלה מו"מ להסכם תפעול ארוך טווח מול מנרב. במקביל פעלה החברה מול מנרב בדרישה להשיג ולעמוד בתנאי רישיון העסק למתקן. מאחר והצדדים לא הגיעו לעמק השווה הודיעה החברה למנרב כי היא מסיימת את תפעול המתקן ביום 30.04.2011.

#### מט"ש נתב"ג

פרויקט קבלנות משנה לתפעול ותחזוקה של מתקן לטיפול בשפכים בנתב"ג מול חברת מנרב שחתמה על הסכם B.O.T להקמה ותפעול המתקן מול רשות שדות התעופה. בהמשך להודעת החברה למנרב לגבי סיום התפעול בב"ש, הודיעה החברה למנרב כי תסיים את התפעול בנתב"ג ביום 30.04.2011.

#### מט"ש כרמיאל

שותפות של מקורות מים עם איגוד ערים כרמיאל להקמה ותפעול של מתקן לטיפול בשפכי העיר כרמיאל וסביבותיה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מקורות ייזום משמשת כקבלן משנה האחראי על תפעול ואחזקת המתקן וזאת עד הסבתו המלאה של הסכם השותפות ממקורות מים למקורות ייזום לאחר סיום הליך הבוררות המתנהל בין מקורות מים לאיגוד ערים כרמיאל.

#### רשת עירונית חולון

הסכם לתפעול רשת המים העירונית של העיר חולון במסגרת הסכם מול עיריית חולון ותאגיד המים והביוב העירוני "מי שקמה".

### **1.7 הסביבה העסקית בה פועלת החברה**

החברה פועלת בסביבה עסקית תחרותית מלאה על אף היותה חברת בת ממשלתית. החברה מפתחת את פעילותה בארץ ובחו"ל על פי רוב באמצעות השתתפות במכרזים בתחומי המים והביוב שמפרסמות ממשלות או חברות ממשלתיות או רשויות מוניציפאליות, או על ידי קידום פרויקטים בהסכמי שיתוף פעולה עם חברות מים ממשלתיות ועם חברות פרטיות בארץ ובחו"ל.

בהתאם לתוכנית האסטרטגית החברה מיקדה את פעילותה במדינות מתפתחות בכלל, באפריקה, במרכז ודרום אמריקה, ובאגן הים התיכון. תחומי הפעילות שהוגדרו הינם תחומי פעילותה השוטפת של החברה בהתמקדות על תחומי ליבה: התפלה, טיפול בשפכים, טיפול במים ואספקת מים.

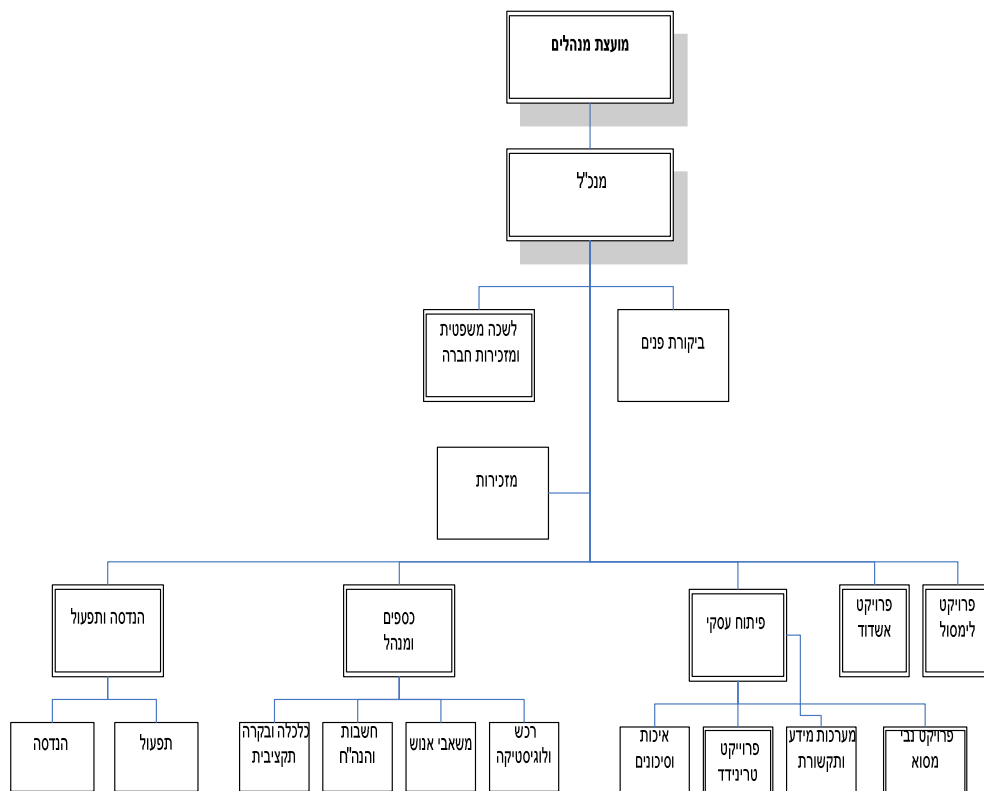
קידום הפעילות הבינלאומית מתבסס על תמיכה הנדסית של היחידות המקצועיות במקורות מים, היתרונות היחסיים הקיימים והניסיון הנצבר בקבוצת מקורות.

## 1.8 יעדים ומטרות

מטרת החברה הינה להיות חברת מים מובילה בתחומים ובאזורים בהם החברה פועלת, במסגרת של קבוצת מקורות, תוך השגת שיעורי צמיחה גבוהים והגדלת הערך לבעלי המניות. יעדי החברה הינם להשלים את הסגירה הפיננסית של פרויקט אשדוד ולהתחיל את עבודות ההקמה בשנת 2011, להשלים בהצלחה את הקמת מתקן ההתפלה בלימסול ולהתחיל את הפעלתו בשנת 2012, להשלים בהצלחה את הקמת מתקן נבי מוסא ולהתחיל את הפעלתו בשנת 2011, לזכות במכרזי התפלה ושפכים שמגישה החברה בשנת 2011, ולהמשיך את תנופת הפיתוח העסקי של פעילויות חדשות בארץ ובעולם תוך מיקוד בהמשך הפעילות מול ארצות היעד בהן נרקמו קשרים עסקיים במרכז ודרום אמריקה, אגן היס התיכון ובישראל. החברה מבצעת בקרה שוטפת על עמידה ביעדי החברה ובתוכניות העבודה וכן עמידה ביעדים שנקבעו בהחלטת הממשלה בנוגע לשינוי המבני בחברה.

## 1.9 המבנה הארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



נכון ליום 31 בדצמבר 2010 מועסקים בחברה 51 עובדים מתוכם 6 עובדים בקביעות מקומית על בסיס ההסכם הקיבוצי ו- 3 עובדים מושאלים מחברת האם.

## **2. מצבה הכספי של החברה**

### **2.1 כללי**

בשנת 2010 התאפיינה הפעילות בתחילתן של עבודות ההקמה בפרויקטים נבי מוסא ולימסול, המשך פיתוח פרויקט אשדוד, פיתוח עסקי בפרויקטים חדשים והמשך הפעילות השוטפת תוך שמירה על רווחיות. תזרים המזומנים מפעילות השקעה גדל עקב ההשקעות שנדרשו בפרויקטים הנמצאים בהקמה, ומומן ע"י פירעון חלק מהון המניות שהונפק לחברת האם וע"י אשראי בנקאי לזמן קצר.

### **2.2 רכוש שוטף**

הרכוש השוטף במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2010 וליום 31 בדצמבר 2009 הסתכם לסך של כ- 17,004 אלפי ש"ח וסך של כ- 52,462 אלפי ש"ח בהתאמה. הקיטון נובע מהעברת מזומנים לפעילות ההשקעה בפרויקטים הנמצאים בהקמה. היחס השוטף במאזן ליום 31 בדצמבר 2010 וליום 31 בדצמבר 2009 הינו 2.16 ו- 10.15 בהתאמה.

### **2.3 התחייבויות שוטפות**

יתרת ההתחייבויות השוטפות של החברה במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2010 הינה בסך של כ- 7,883 אלפי ש"ח, לעומת יתרה בסך של כ- 5,170 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. הגידול נובע מלקיחת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים לצורך מימון פעילות ההשקעה בפרויקטים.

### **2.4 התחייבויות לזמן ארוך**

לחברה יתרת התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד בסך של כ- 121 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010 אשר נבעה מהעברת עובדים מחברת האם ביום 1 בינואר 2009. לפי הסכם ההפרדה עם מקורות מים, מתחייבת מקורות מים לשפות את מקורות ייזום בגין המחויבות האקטוארית שנבעה עד ליום העברת העובדים ב- 1 בינואר 2009.

### 3. תוצאות הפעולות

#### 3.1. עיקרי התוצאות העסקיות

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.09 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.10 (אלפי ש"ח)	
3,667	5,243	רווח גולמי
1,102	1,943	רווח הפעלה
1,785	2,201	רווח לפני מיסים
1,371	1,645	רווח נקי

#### 3.2. מחזור מכירות

מחזור המכירות בדוח רווח והפסד המאוחד לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010 ו- 2009 הינו 22,864 אלפי ש"ח וסך של כ- 22,211 אלפי ש"ח בהתאמה. עיקר ההכנסות של החברה הינן מהפעלת ואחזקת המתקנים בישראל כפי שפורט לעיל.

#### 3.3. עלות הפקת ההכנסות

עלות הפקת ההכנסות בדוח רווח והפסד המאוחד לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010 ו- 2009 הסתכמה לסך של כ- 17,621 אלפי ש"ח וסך של כ- 18,544 אלפי ש"ח בהתאמה.

#### 3.4. מיסים על ההכנסה

הוצאות המיסים בדוח רווח והפסד המאוחד לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010 ו- 2009 הסתכמו לסך של כ- 556 אלפי ₪ ולסך של כ- 413 אלפי ₪ בהתאמה. הוצאות המיסים מורכבות ממיסים שוטפים של החברה ויצירת מיסים נדחים. הוצאות המיסים השוטפים של החברה כוללים את חלק החברה במיסים השוטפים בגין רווחי שותפות אשקלון.

### 4. נזילות והון עצמי

#### 4.1 נזילות

יתרת המזומנים ושווי המזומנים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים ליום 31 בדצמבר 2010 וליום 31 בדצמבר 2009 הינו 8,344 אלפי ש"ח ו- 14,406 אלפי ש"ח בהתאמה. לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010 וליום 31 בדצמבר 2009, המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לחברה ולמיזם שבשליטתה הינם בסך של כ- 689 אלפי ו-כ- 3,045 אלפי ש"ח בהתאמה, המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הינם בסך של כ- 40,627 אלפי ש"ח, ו-כ-

5,956 אלפי ש"ח בהתאמה, והמזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון הינם בסך של כ- 35,256 אלפי ש"ח וכ- 13,833 אלפי ש"ח בהתאמה. מרבית המימון גויס מבעלי המניות תמורת הקצאת הון מניות, והיתרה בהלוואות לזמן קצר מבנקים עבור מימון פרויקטי החברה.

#### **4.2 הון עצמי**

ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכם לסך של כ- 94,109 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2009 הסתכם לסך של כ- 92,796 אלפי ש"ח. שיעור התשואה להון העצמי המסתיימים לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2010 ו- 31 בדצמבר 2009 הינו 1.75% ו- 1.47% בהתאמה.

### **5. מקורות מימון**

החברה מממנת את פעילויותיה עד למועד דוח זה מתוך מזומנים שהועברו מחברת האם כנגד הקצאת הון מניות, מתוך רווחים שנצברו בחברה מהפעילות השוטפת וכן מהלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.

החברה מממנת את הפרויקט בנבי מוסא במסגרת הסכם הלוואה ארוך טווח מתאגיד בנקאי. החברה מתכננת במהלך החודשים הקרובים לגייס הלוואות לטווח ארוך מגופים פיננסיים למימון הקמת פרויקט אשדוד ומימון הקמת פרויקט לימסול. הביטחונות למימון פרויקטים אלו הם בעיקר התקבולים מהפרויקטים, שעבוד המניות בחברות הבת הייעודיות המבצעות את הפרויקטים, וערבויות חברה.

החברה תפעל לגיוס הלוואות ומימון פרויקטים בארץ ובחו"ל לפי ההחלטות שיתקבלו בכל פרויקט ולפי תנאי שוק האשראי בארץ ובמדינות היעד.

### **6. השפעת גורמים חיצוניים**

#### **6.1 מדיניות ממשלה**

החברה כחברה ממשלתית כפופה לחוק החברות הממשלתיות, להחלטות הרגולטורים, הנחיות רשות החברות הממשלתיות, ולאישורי הממשלה. כל הקמת חברה בת ו/או שותפות בארץ או בחו"ל נדרשת לפי חוק החברות הממשלתיות לקבל את אישור הממשלה. החברה פועלת מול הממשלה ליצירת מסלול מקוצר לצורך התאמה לסביבה העסקית בה החברה פועלת.

החברה נדרשת גם לאישור ממשלה להזרמת הון ממקורות מים למקורות ייזום. בשלב זה החברה פועלת במסגרת החלטות ממשלה קודמות שאושרו. נכון למועד אישור הדוחות לא מתוכננת פניה נוספת לממשלה להגדלת ההון. בהתאם להחלטת ממשלה מס' 2318 הוגבלה השקעת החברה בפרויקטים בחו"ל. החברה נמצאת קרוב למגבלת ההשקעות וכל השקעה נוספת משמעותית מצד החברה בפרויקטים בחו"ל תהיה טעונה החלטת ממשלה אשר תאשר את הגדלת הסכום שאושר בהחלטת ממשלה מס' 2318.

## **6.2 חשיפה לסיכוני שוק בגין התייקרויות במחירי תשומות, בשערי חליפין ובשיעורי ריבית**

הסכמי החברה בפרויקטים המתופעלים על ידה צמודים למדדי מחירים המשקפים את התייקרויות במחירי התשומות הנדרשות לתפעול המתקנים. יחד עם זאת, לא כל הרכב התייקרויות במדדי התשומות מגודר בחו"ל התפעול. היקפי החשיפה של החברה להתייקרויות בשיעורים שהיו מקובלים בשנים האחרונות אינם גבוהים. שיעורי החשיפה בהסכמי התכנון והייעוץ בחו"ל לשערי מטבעות הינם נמוכים וזאת לאור הרווחיות הגבוהה בפרויקטים אלו ביחס לתשומות המושקעות. ניהול החשיפות במדדי התשומות, שערי המטבע, ושיעורי הריבית בפרויקטים מנוהל בכל פרויקט בהתאם לרמת החשיפה, עלות ההגנה, ורווחיות הפרויקט, ועל פי החלטות המתקבלות לגבי כל פרויקט בנפרד. בפרויקטי אשדוד ולימסול צפויה החברה לחשיפה בהתייקרויות ובשיעורי הריבית בהיקפים שעשויים להיות מהותיים להיקפי פעילות החברה החל משנת 2011. יחד עם זאת חשיפה זו מוגבלת עקב מנגנוני הסכמי ה-BOT הכוללים הצמדות של המחיר. החברה ככלל, תגדר את החשיפות בפרויקטים על ידי מנגנונים הסכמיים מול קבלני המשנה, וכן תבצע גידור לחשיפות מטבעיות ככל שייוצרו בתקופות ובהיקפים בהתאם למערך ניהול הסיכונים של הפרויקטים. בפרויקט לימסול החברה גידרה את מרבית סיכוני המטבע באמצעות העברתם לקבלני משנה ובוחנת כל מקרה חשיפה לגופו של עניין. החברה חשופה לשינויים בשיעורי הירור והריבית על הירור. החברה בחנה יחד עם השותף את כדאיות גידור הריבית והחליטה לבצע את הגידור החל ממועד הסגירה הפיננסית כחלק מהסכמי המימון וזאת לאורך כל תקופת הזיכיון. החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית השקלית בגין ההלוואה לנבי מוסא. לחשיפה זו אין השפעה מהותית על תוצאות הפעילות הכספית של החברה. לחשיפה לשינויים בשיעור עליית המדד, שיעור הריבית ומחירי חומרים וציוד אין השפעה מהותית על התוצאות הכספיות של החברה בשנת 2010.

## **7. הליכים משפטיים**

מקורות מים ניהלה הליך בוררות עם איגוד ערים כרמיאל בקשר לשותפות במכון טיהור שפכים כרמיאל. הבוררות החלה בשנת 2006 והסתיימה בסוף שנת 2010. הבורר קיבל את רוב טענות מקורות מים ופסק בהתאמה את התשלומים המגיעים למקורות מים. איגוד ערים כרמיאל הגיש לבית המשפט בקשה לביטול פסק הבורר, מקורות מים התנגדה לבקשה והגיבה בהתאמה. נכון למועד אישור הדוחות לא התקבלה פסיקת בית המשפט בנושא. תוצאות הליך זה ישפיעו על מחירי העברת פרויקט מט"ש כרמיאל ממקורות מים למקורות ייזום ועל אופן המשך פעילותה של החברה בפרויקט זה בשנים הבאות, אולם לא ישפיעו על רווחיות החברה כפי שמוצגת בדוחות לשנת 2010.

ביום 26.5.2009 הגיש משרד הבריאות כתב אישום נגד חברת מנרב תשתיות (1993) בע"מ ומנהליה, וכנגד מקורות ייזום ומר גיורא גוטמן, מנכ"ל החברה דאז, בגין ניהול מט"ש באר שבע בניגוד לתנאי רישיון העסק שתוקפו בינתיים פג, וכן בגין ניהול עסק במועד הגשת כתב האישום ללא רישיון עסק. ביום 19.8.2010 הוזמנה החברה עם חברת מנרב לשימוע במשרד הבריאות בגין אי עמידה בתנאי רישיון העסק. במהלך השימוע הובהר כי התנאים שנטען שלא קוימו, מצויים כולם בתחום אחריותה של חברת מנרב. ביום 9.11.2010 נערך דיון ראשוני (הקראה) בבית משפט השלום בב"ש, בו הורתה השופטת על תיקון כתב האישום. החשיפה הכספית של החברה בגין כתב אישום זה לא צפויה להיות בסכומים מהותיים, וכן אף במקרה של הרשעה בכתב אישום זה, לא תהיה להרשעה זו השלכה על פעילותה הכספית והריאלית של החברה בתחומים האחרים.

## **8. הביקורת הפנימית**

תוכנית העבודה של המבקר לשנת 2010 נידונה ע"י ועדת ביקורת ביום 21.10.2009 ו- 25.11.2009 ואושרה בוועדת הביקורת ביום 6.1.2010. למבקר ניתנת גישה מלאה לכל החומרים המצויים בחברה ועובדי החברה הונחו לשתף פעולה באופן מלא עם המבקר. ועדת הביקורת מתכנסת באופן שוטף ומשלימה את הדיון בדוחות הביקורת שהושלמו על ידי המבקר לרבות דיונים בנושאים נוספים בתחום אחריותה של ועדת הביקורת.

## **9. ניהול הסיכונים של החברה**

ניהול הסיכונים בחברה מבוסס על מתודולוגיה מקובלת בינלאומית, על התקן הישראלי המחייב, על נוהל החברה שפותח לפיהם ומתעדכן לפרקים, תוך תיאום מלא עם חוזר רשות החברות הממשלתיות בנושא מיום 25/4/2009. ניהול הסיכונים בחברה מתבצע הן ביחס לחברה עצמה והן ביחס לפרויקטים המתנהלים על ידי החברה.

## **10. אומדנים חשבונאיים קריטיים**

הכנת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלה שימוש באומדנים והערכות המשפיעים על הסכומים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הגילוי המתייחס לנכסים והתחייבויות תלויות וכן על סכומי ההכנסות וההוצאות בתקופת הדיווח. להלן פירוט האומדנים המהותיים שישומו בדוחות הכספיים של שנת 2010, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים:

### **10.1 הפרשה לחובות מסופקים**

ההפרשה לחובות מסופקים נרשמת באופן ספציפי ביחס לחובות שלהערכת ההנהלה גבייתם מוטלת בספק.

### **10.2 מסים נדחים**

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 19 בדבר מסים על ההכנסה. תקן זה קובע את כללי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי לגבי מסים על ההכנסה ומסים נדחים בדוחות הכספיים.

## **11. החלטת הממשלה לגבי התקינה החשבונאית בחברות ממשלתיות**

ביום 5 באוגוסט 2004 קיבלה הממשלה החלטה לגבי התקינה החשבונאית הכללית בחברות הממשלתיות וקבעה כי תקינה זו תהיה זהה לתקינה של הסקטור הפרטי, ובנוסף תהיה תקינה ייחודית לחברות ממשלתיות או כתוספת או כהרחבה או כחידוד של נושאים ייחודיים לחברות ממשלתיות. התקינה הייחודית לחברות ממשלתיות תתבצע בהתאם לחוק. החברה התקשרה עם יועץ חיצוני, ברבעון האחרון של שנת 2009, לצורך לתכנן והטמעת אפקטיביות הבקרה הפנימית הנוגעת לדיווח הכספי, לפי תקנות החברות הממשלתיות (דוחות נוספים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דוח כספי), התשס"ח – 2007 (SOX).

החברה סיימה בשנת 2010 את סקר התכנון והחלה במיפוי מפורט של תהליכי הבקרה תוך מטרה להשלימם במחצית הראשונה של שנת 2011 ולהחל את פעילות הבקרה במטרה לצרף לדוחות השנתיים לתקופה המסתיימת ב- 31 בדצמבר 2011 ואילך, דוח נוסף בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח כספי. הדוח יבוסס על מודל בקרה מקובל, שבו יפורטו החולשות המהותיות, אם קיימות, וכן ייכללו הצהרות חתומות של כל נושאי משרה החתומים על הדוחות הכספיים. לדוח יצורף דוח של רואה החשבון המבקר שיכלול את חוות דעתו בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי בחברה.

## **12. השפעת תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם**

תקן חשבונאות מספר 29 בדבר אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) פורסם על-ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בחודש יולי 2006. בהתאם להוראות התקן, חברות הכפופות לחוק ניירות ערך, התשנ"ח-1968, וחייבות לדווח על פי חוק זה, יערכו את דוחותיהם הכספיים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים החל בדוחות הכספיים לתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2008 ואילך. בחוזר רשות החברות הממשלתיות, נתבקשה החברה לבחון את הסוגיות העולות מיישום התקן הנ"ל ולדווח לרשות החברות הממשלתיות על תהליך ההערכות ליישומן כאמור, אך טרם נקבע על ידי הרשות מועד מחייב לאימוצו.

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה במאמציה לקידום פרויקט אשדוד וסיכום מחיר המים מול המדינה. ברבעון הראשון של שנת 2011 הסתיימו ההליכים המשפטיים שנוהלו מול החברה, נפתרו המחלוקות מול המדינה בעיקר בנושא מחיר המים, נחתם מחדש ההסכם מול קבלן ההקמה, והפרויקט יצא לדרך מתוך מטרה להביאו לסגירה פיננסית ותחילת עבודות הקמה ברבעון השלישי של שנת 2011.

החברה החלה בעבודות הקמת פרויקט לימסול ומתכננת להשלים את הקמת הפרויקט ולהתחיל להפעילו ברבעון השני של שנת 2012. החברה במגעים מול הלקוח לבחינת הרחבת הפרויקט.

החברה החלה בעבודות הקמת פרויקט נבי מוסא, חתמה על הסכם מימון ארוך טווח, ומתכננת להשלים את הקמת הפרויקט ולהתחיל להפעילו ברבעון הרביעי של שנת 2011. החברה במגעים מול הלקוח לבחינת הרחבת הפרויקט.

החברה המשיכה את פעילות הפיתוח העסקי בארץ ובחו"ל, תוך התמקדות גיאוגרפית במרכז ודרום אמריקה, אפריקה ואגן הים התיכון, ותוך התמקדות בתחומי ליבה בהתפלה, טיפול בשפכים, טיפול במים ואספקת מים.

התוצאות של הפעילות השוטפת משקפות רווחיות בשיעורים נמוכים יחסית אך ההשקעות בפרויקטים בתהליך צפויות להניב הכנסות ורווחיות גבוהה יותר בשנים 2011-2012.



אלכס וז'ניצר  
יושב ראש הדירקטוריון

# **מקורות פיתוח וייזום בע"מ**

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2010

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2010

דף	התוכן :
19	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
20-22	דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון
23	מאזנים
24	דוחות רווח והפסד
25	דוחות על השינויים בהון העצמי
26-27	דוחות על תזרימי המזומנים
28-52	ביאורים לדוחות הכספיים



**גולדברג פרושן ושות'**  
רואי חשבון

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות

של

### מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביקרנו את המאזנים המאוחדים המצורפים של **מקורות פיתוח וייזום בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים - של החברה ושל מיזם בשליטה משותפת- לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של מיזם בשליטה משותפת אשר נכסיו הכלולים באיחוד יחסי מהווים כ- 12.7% וכ- 13.9% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009, בהתאמה והכנסותיו מהוות כ- 27.1% וכ- 27.3% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאמה. הדוחות הכספיים של המיזם בשליטה משותפת בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותו מיזם בשליטה משותפת, 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), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון 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 וההנהלה 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 הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה והמיזם בשליטה משותפת לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים - של החברה והמיזם בשליטה משותפת - לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

החברה כוללת בדוחותיה הכספיים מידע נוסף הנדרש בחוזרי רשות החברות הממשלתיות, ראה ביאור א2.

גולדברג פרושן ושות'  
רואי חשבון

תל אביב, 11 באפריל 2011

## הצהרת מנהלים

אני, אלכס ויזניצר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של מקורות פיתוח וייזום בע"מ (להלן – החברה) לשנת 2010 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות תאגידים מאוחדים שלה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה ובאותם תאגידים, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:

1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי;
2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבים מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

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

11/4/2011

תאריך

אלכס ויזניצר  
יו"ר הדירקטוריון

## הצהרת מנהלים

אני, איתי שטדלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של מקורות פיתוח וייזום בע"מ (להלן – החברה) לשנת 2010 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות תאגידים מאוחדים שלה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה ובאותם תאגידים, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:
  1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי;
  2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבים מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

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

11/4/2011

תאריך

  
איתי שטדלר  
סמנכ"ל הנדסה ותפעול

## הצהרת מנהלים

אני, עמירם אוחיון מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של מקורות פיתוח וייזום בע"מ (להלן – החברה) לשנת 2010 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות תאגידים מאוחדים שלה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה ובאותם תאגידים, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר :
  1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי ;
  2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבים מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

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

11/4/2011

תאריך

עמירם אוחיון  
סמנכ"ל כספים

מקורות פיתוח וייזום בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר

2009	2010	2009	2010	ביאור	
החברה		מאוחד			
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח		
13,922,496	8,331,212	14,406,713	8,344,924	3	רכוש שוטף
5,003,197	7,422,039	4,548,042	7,454,314	4	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
33,056,632	-	33,056,632	-		חייבים בגין מניות חלויות שוטפות של הלוואה למיזם בשליטה משותפת
3,163,249	3,235,414	-	-	6	חייבים ויתרות חובה מלאי
321,645	1,075,330	340,180	1,094,325	5	
110,556	110,556	110,556	110,556		
55,577,775	20,174,551	52,462,123	17,004,119		
18,195,183	17,035,414	1,259,489	1,073,556	6	השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך מיזם בשליטה משותפת
(*) 21,297,338	62,669,377	(*) 21,297,338	62,669,377	7	יתרות חובה לזמן ארוך
39,492,521	79,704,791	22,556,827	63,742,933		
1,122,440	909,185	13,925,182	12,809,118	8	רכוש קבוע, נטו
1,865,065	1,276,097	9,147,995	8,559,027	9	רכוש אחר, נטו
98,057,801	102,064,624	98,092,127	102,115,197		
-	3,321,287	-	3,321,287		התחייבויות שוטפות
3,835,557	3,814,881	3,835,558	3,831,230	10	אשראי מתאגיד בנקאי
1,300,095	696,943	1,334,420	731,167	11	ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות
5,135,652	7,833,111	5,169,978	7,883,684		
126,140	121,879	126,140	121,879	12	התחייבויות לזמן ארוך התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
92,796,009	94,109,634	92,796,009	94,109,634		הון עצמי
				14	התקשרויות ותלויות
98,057,801	102,064,624	98,092,127	102,115,197		

(\*) סווג מחדש.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11/4/2011

עמירם אוחיון  
סמנכ"ל כספים

איתי שטרלר  
סמנכ"ל הנדסה ותפעול

אלכס רייניצר  
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

### דוחות רווח והפסד

		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				ביאור
		2010		2009		
2009	2010	החברה	מאוחד	2009	2010	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
18,668,800	19,318,213	22,211,710	22,864,407	15		הכנסות
17,634,535	16,718,594	18,544,345	17,621,403	16		עלות הפקת ההכנסות
1,034,265	2,599,619	3,667,365	5,243,004			רווח גולמי
2,540,551	3,272,300	2,564,766	3,299,845	17		הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(1,506,286)	(672,681)	1,102,599	1,943,159			רווח (הפסד) הפעלה
2,008,279	1,159,663	682,134	258,641	18		הכנסות מימון, נטו
501,993	486,982	1,784,733	2,201,800			רווח לפני מיסים על ההכנסה
413,356	556,485	413,356	556,485	19		מיסים על ההכנסה
88,637	(69,503)	1,371,377	1,645,315			רווח (הפסד) לאחר מיסים על הכנסה
1,282,740	1,714,818	-	-			חלק החברה ברווחי מיזם
1,371,377	1,645,315	1,371,377	1,645,315			בשליטה משותפת
						רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מקורות פיתוח וייזום בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ ש"ח	יתרת רווח ש"ח	קרן הון- הפרשי תרגום דוחות של פעילות חוץ ש"ח	הון מניות (1) ש"ח	
92,796,009	2,017,546	-	90,778,463	יתרה ליום 1 בינואר 2010
1,000	-	-	1,000	הקצאת מניות
1,645,315	1,645,315	-	-	רווח נקי לשנה
(332,690)	-	(332,690)	-	קרן הון- הפרשי תרגום דוחות של פעילות חוץ
<u>94,109,634</u>	<u>3,662,861</u>	<u>(332,690)</u>	<u>90,779,463</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
55,628,955	646,169	-	54,982,786	יתרה ליום 1 בינואר 2009
35,795,677	-	-	35,795,677	הקצאת מניות
1,371,377	1,371,377	-	-	רווח נקי לשנה
<u>92,796,009</u>	<u>2,017,546</u>	<u>-</u>	<u>90,778,463</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

(1) ראה ביאור 13.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

### דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
1,371,377	1,645,315	1,371,377	1,645,315
(1,269,295)	(4,295,242)	1,674,047	(2,335,288)
102,082	(2,649,927)	3,045,424	(689,973)
(7,338,989)	(41,881,965)	(7,338,989)	(41,881,965)
3,569,691	2,617,392	1,784,844	1,308,696
(398,798)	(54,703)	(402,148)	(54,703)
(4,168,096)	(39,319,276)	(5,956,293)	(40,627,972)
-	-	(1,163,684)	(1,121,763)
(2,650)	3,321,287	(2,650)	3,321,287
15,000,000	33,056,632	15,000,000	33,056,632
14,997,350	36,377,919	13,833,666	35,256,156
10,931,336	(5,591,284)	10,922,797	(6,061,789)
2,991,160	13,922,496	3,483,916	14,406,713
13,922,496	8,331,212	14,406,713	8,344,924

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**  
רווח נקי, לפי דוח רווח והפסד  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי  
המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')  
מזומנים נטו – פעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**  
גידול ביתרות חובה לזמן ארוך  
גביית הלוואה  
רכישת רכוש קבוע  
מזומנים נטו – פעילות השקעה

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:**  
פרעון הלוואות-מיזם בשליטה משותפת  
גידול באשראי לזמן קצר מתאגיד  
בנקאי  
הקצאת מניות  
מזומנים נטו – פעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת  
השנה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף  
השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

### דוחות על תזרימי המזומנים

#### נספח א – התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
(1,282,740)	(1,714,818)	-	-
643,200	856,927	1,556,359	1,759,736
114,206	(144,004)	114,206	(144,004)
(755,316)	186,031	-	-
126,140	(4,261)	126,140	(4,261)
(2,598,078)	(2,418,842)	(2,676,561)	(2,906,272)
574,015	(605,130)	573,357	(605,590)
(110,556)	-	(110,556)	-
(11,784)	172,684	(11,784)	172,684
(1,219,399)	(20,677)	(1,119,072)	(4,328)
3,251,017	(603,152)	3,221,958	(603,253)
<u>(1,269,295)</u>	<u>(4,295,242)</u>	<u>1,674,047</u>	<u>(2,335,288)</u>

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**  
 חלק החברה ברווחי מיזם בשליטה משותפת  
 פחת והפחתות מיסים נידחים  
 ריבית שנצברה – מיזם בשליטה משותפת, נטו  
 גידול (קיטון) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד

#### **שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

גידול בלקוחות  
 קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה  
 גידול במלאי  
 קיטון (גידול) בהוצאות מראש לזמן ארוך  
 גידול בספקים ונותני שירותים  
 גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

#### נספח ב – פעולות שלא במזומן

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
33,056,632	-	33,056,632	-
2,739,045	-	2,739,045	-
158,343	-	158,343	-
461,000	-	461,000	-

חייבים בגין מניות

המרת התחייבות לחברה האם כנגד הקצאת מניות

רכישת רכוש קבוע באשראי

הקטנת רכוש אחר כנגד חיוב החברה האם

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### ביאור 1 – כללי

#### א. הגדרות

"החוק" – חוק חברות הממשלתיות, התשל"ה – 1975.

"החברה" – "מקורות פיתוח וייזום בע"מ" – מקורות פיתוח וייזום, חברה ממשלתית בהתאם לחוק.

"מיזם בשליטה משותפת" – מתקן לטיהור שפכים באשקלון.

"צדדים קשורים" – כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

"החברה האם" – "מקורות מים" – מקורות חברת המים, חברה ממשלתית בהתאם לחוק.

"מקורות המוביל הארצי ונכסים" – חברה ממשלתית בבעלות ממשלתית מלאה שתחזיק בנכסי המוביל.

"שח"ם מקורות ביצוע" – חברה בת ממשלתית בבעלות מלאה של מקורות מים, שתפקידה לפעול עבור מקורות מים ועבור גורמים אחרים בהתאם למגבלות החלות על מקורות מים בהתאם להחלטת הממשלה 2318.

"החלטת ממשלה 2306" – החלטת הממשלה מס' 2306 מיום 30.7.2002.

"החלטת ממשלה 2318" – החלטת הממשלה מס' 2318 מיום 26.8.2007.

"החלטת ממשלה 4341" – החלטת הקבינט חברתי כלכלי מיום 2.12.2008, שקיבל תוקף של החלטת ממשלה ומספרה 4341.

"שינוי מבני בקבוצת מקורות" – בהתאם להחלטת ממשלה 2306 שבאה בעקבות החלטת ועדת השרים לענייני כלכלה מס' כ/15 מיום 24.10.1996, הוחלט על שינוי מבני בקבוצת מקורות כך שיוקמו חברות נוספות בקבוצה ותיערך חלוקה ביניהן ביחס לתפעול ולאחזקה בנכסים.

#### ב. הגדרת הפעילות בהתאם להחלטות ממשלה

בהתאם להחלטת הממשלה מס' 2306 הוקמה בשנת 2003 מקורות פיתוח וייזום כחברה ממשלתית אחת למקורות מים בבעלות מלאה של הממשלה. בשל קשיים שונים ביישום השינוי שנקבע בהחלטת ממשלה 2306, התקבלה באוגוסט 2007 החלטת ממשלה 2318 בה הוחלט כי חברת מקורות פיתוח וייזום תוחזק על ידי מקורות מים כחברה בת של מקורות מים כאשר המדינה תמשיך להחזיק בכל עת 1.01% מהון המניות המונפק של החברה כך שהחברה תוגדר חברה ממשלתית בהתאם לחוק.

החלטת ממשלה 2318 התוותה את העקרונות להפרדת הפעילות בין מקורות מים ובין מקורות פיתוח וייזום, ובין היתר קבעה, את הפעילויות שיועברו ממקורות מים למקורות פיתוח וייזום ואת היקף ההשקעות אותו תהיה מקורות מים רשאית להשקיע במקורות פיתוח וייזום וכן את העקרונות לפעילות מקורות פיתוח וייזום. בהתאם להחלטה זו ועל פי תוכנית כלכלית שהוגשה לממשלה, אושרה השקעה בהיקף של 150 מיליון ש"ח בפעילויות שאינן מתקן ההתפלה (להלן) על ידי מקורות מים. בנוסף, אושרה, במסגרת החלטת ממשלה 2318, השקעה נוספת של מקורות מים בהיקף של 101 מיליון ש"ח נוספים בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

בעקבות החלטת ממשלה 2318 נחתם בפברואר 2009 הסכם הפרדת פעילות בין מקורות מים ומקורות פיתוח וייזום, שעיקרו הסדרת העברת הנכסים, האחריות והתשלום בגינם.

בהתאם להחלטת ממשלה 4341 הוגדל הון המניות הרשום של החברה ל- 830 מיליון מניות רגילות ע.ג. 1 ש"ח כל אחת.

בהחלטה הנ"ל, נקבע כי מקורות מים תהיה רשאית להשקיע בהון מניות של החברה סכום נוסף לצורך הקמתו והפעלתו של מתקן התפלה אשדוד, בכפוף להון הרשום של החברה וכנגד תשלום של הערך הנקוב של המניות שיוקצו לה.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 – כללי - המשך

### ב. הגדרת הפעילות בהתאם להחלטות ממשלה – המשך

החברה הנפיקה 150 מיליון מניות ע.נ. 1 ש"ח כל אחת, חלוקת האחזקות בחברה, הינה כך שמדינת ישראל מחזיקה ב- 1.01% מהון המניות של החברה ומקורות מים מחזיקה ביתרת ה- 98.99%. הון המניות שהונפק נפרע בחלקו, יתרת המניות נחשבות כמניות בלתי משולמות. חלוקת האחזקות בין המדינה ובין מקורות מים נעשתה בהתאם להחלטת ממשלה 2318.

בהתאם להחלטת ממשלה 4341 מקורות פיתוח וייזום אינה חייבת עוד להקצות למדינה 1.01% מהון המניות המונפק שלה בכל עת, אלא על פי דרישת המדינה ובכפוף לתשלום תמורתן זאת עד למועד שבו מקורות מים תמשיך ותחזיק בלפחות 50% מהון המניות המונפק של החברה.

"מתווה ההפרטה" – החלטת ממשלה 2318 קבעה את מתווה ההפרטה של מקורות פיתוח וייזום, כך שתוך תקופה שלא תעלה על שלוש שנים ממועד השלמת רכישת מניות חברת מקורות פיתוח וייזום על ידי מקורות מים ימכרו או יוצעו לציבור מניות מקורות פיתוח וייזום המוחזקות על ידי מקורות מים בשיעור של לפחות 25% מהון המניות המונפק והנפרע של מקורות פיתוח וייזום אך לא יותר מ- 49% ("ההפרטה החלקית").

החל מיום 28.3.2014 תוכל מקורות מים למכור מניות נוספות של מקורות פיתוח וייזום, ומקורות פיתוח וייזום תהיה רשאית להציע לציבור את מניותיה, כך שמקורות מים תחזיק בפחות מ- 50% מהון המניות של מקורות פיתוח וייזום.

"מתקן ההתפלה" – בהחלטת ממשלה 2318, כתיקון להחלטות ממשלה קודמות, הוחלט כי הקמת מתקן ההתפלה באשדוד בהיקף של 100 מיליון קוב מים מותפלים יוקם על ידי מקורות פיתוח וייזום וקליטת המים תבצע על ידי מקורות מים. עוד הוחלט כי מקורות ייזום תהיה רשאית לשתף גורם פרטי בפרויקט. בהמשך להחלטה זו ולמתווה שנקבע בה להקמת המתקן והקושי בישומו הוחלט במסגרת החלטה 4341 על תיקון החלטה 2318 ושינוי המתווה כך שבכפוף לקבלת פטור בהתאם לחוק חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 והתקנות וכן קיום של תנאים נוספים, תתקשר המדינה עם החברה הייעודית שתוקם על ידי מקורות פיתוח וייזום להקמת המתקן במסגרת הסכם BOT, ותרכוש ממנה את המים המותפלים. בסיום תקופת ההתקשרות – 25 שנים – יוחזר מתקן ההתפלה לידי המדינה. בהמשך להחלטה זו ובהתאם לה, התקבל פטור כאמור.

מקורות ייזום תבצע את הפרויקט באמצעות חברת בת ייעודית (SPC) ותהיה בבעלות מלאה של החברה עם אופציה להכנסת שותף בהון המניות עד 40%. הקמת הפרויקט תבוצע על ידי חברת הקמה (EPC) שנבחרה במכרז שפורסם על ידי מקורות ייזום. את תפעול המתקן תבצע מקורות ייזום באמצעות חברת בת ייעודית (O&M) שתחתום על הסכם מול ה- SPC לביצוע עבודות התפעול, ותהיה אף היא בבעלות מלאה של מקורות ייזום עם אופציה להכנסת שותף בהון המניות עד 40%.

"הסכם הפרדת הפעילות ותחומי פעילות מקורות פיתוח וייזום" – בהתאם להחלטת ממשלה 2318 הועברה פעילות מקורות מים במתקנים הבאים לידי מקורות פיתוח וייזום כנגד הקצאת הון מניות:

1. מתקן הסינון בטבריה – הוסבו זכויות וחובות מקורות מים למקורות פיתוח וייזום בהתאם להסכם שנחתם עם העיריה.
2. מתקן טיהור שפכים באשקלון – הוסבו זכויות וחובות מקורות מים בשותפות עם עיריית אשקלון למקורות פיתוח וייזום.
3. מתקן טיהור שפכים בנתבי"ג – הוסבו זכויות וחובות מקורות מים בתפעול המתקן.
4. מתקן טיהור שפכים בבאר שבע – הוסבו זכויות וחובות מקורות מים בתפעול המתקן.
5. מתקן טיהור שפכים בכרמיאל - הוסבו זכויות וחובות מקורות מים בתפעול המתקן.
6. רשת מים עירונית חולון – הוסבו זכויות וחובות מקורות מים בתפעול הרשת.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 – כללי – המשך

### ב. הגדרת הפעילות בהתאם להחלטות ממשלה – המשך

בהתאם להחלטת ממשלה 2318 רשאית מקורות פיתוח וייזום לפעול, עד ההפרטה החלקית, במשק מים וביוב עירוני נוסף ואם תופסק הפעילות בחולון במשק מים וביוב אחר. פעילות מקורות פיתוח וייזום בתחום מכוני טיהור שפכים הוגבלה עד ההפרטה החלקית ל- 5% מהשוק (הכמות השנתית של ביוב מטופל, לרבות הכמות המטופלת במתקן השפד"ן, כמפורט בלוח 27.14 בשנתון הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אשר כותרתו "כמויות שפכים ממכוני טיפול").

לאחר שמקורות מים תחזיק פחות מ- 50% מהון המניות המונפק של מקורות פיתוח וייזום לא יחולו עוד המגבלות לעיל. במסגרת ההסכם נקבע מנגנון ותעריפים לרכישת שירותים בין מקורות מים ומקורות פיתוח וייזום.

"פעילות בתחום הפיתוח העסקי, פעילות מסחרית וטכנולוגית" – מקורות פיתוח וייזום, עד למועד השלמת ההפרטה החלקית, לא תשקיע בפעילות בחו"ל סכום כולל שיעלה על 15 מיליון דולר ארה"ב. לאחר ההפרטה החלקית ועד שמקורות מים תחזיק בפחות מ- 50% מהון המניות המונפק של מקורות פיתוח וייזום, לא תשקיע מקורות פיתוח וייזום בפעילות בחו"ל סכום כולל שיעלה על 30 מיליון דולר ארה"ב.

### ג. פרויקטים מהותיים

#### 1. מתקן התפלה אשדוד

בחודש דצמבר 2008 התקבלה החלטת ממשלה מס' 4341 בדבר הקמת פרויקט התפלה אשדוד ע"י מקורות ייזום במתכונת של הסכם BOT. מסמכי הזמנה ומסמכי הסכם ה-BOT נמסרו על ידי ועדת המכרזים הבינמשרדית להתפלת מי-ים למקורות ייזום בחודש פברואר 2009.

בחודש פברואר 2009 פרסמה מקורות ייזום מכרז לבחירת קבלן EPC במתקן ההתפלה באשדוד. ביום 18.11.2009 אושרה זכייתה של קבוצת IVM – מיזם משותף המורכב מחברת Sadyt (חברה שהתאגדה תחת דיני מדינת ספרד) - 67% וחברת מנרב אחזקות בע"מ - 33%. בחודש נובמבר 2009 מקורות ייזום ו-IVM חתמו על הסכם להקמת הפרויקט. בחודש אוקטובר 2009 נבחר הבנק שיוכל את המימון לפרויקט, בנק הפועלים, ונחתם הסכם עקרונות איתו. הבנק יממן במשותף עם בנק ההשקעות האירופאי (EIB) בהתאם למכתב הכוונות שהתקבל מ-EIB בדבר הפרויקט. בסוף שנת 2009, הוקמה חברת ה-SPC (חברת בת בבעלות מלאה) אשדוד התפלה בע"מ אך טרם החלה לפעול.

במהלך שנת 2010 התגלתה מחלוקת בין מקורות ייזום לוועדת המכרזים הבינמשרדית להתפלת מי-ים בדבר מחיר מי-ים הים המותפלים בפרויקט. במקביל, ביום 24.01.2010 הגישו החברות GES גלובל אנורומנטל סולושנס בע"מ, שיכון ובינוי בע"מ, שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ וברן – תעשיות (91) בע"מ (להלן – "קבוצת BGS") עתירה מינהלית כנגד החברה, אגף החשב הכללי במשרד האוצר, מנרב הנדסה ובינוי בע"מ ו-SADYT (להלן – "IVM"), לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, בגדרה עתרו לביטול תוצאות מכרז ההקמה בפרויקט אשדוד ולהכרזתן כזוכות במכרז.

ביום 23.11.10 התקבל פסק הדין בעתירה. בהתאם לאמור בפסק הדין, בית המשפט ביטל את תוצאות המכרז, והורה לוועדת המכרזים לשוב ולבדוק את ההצעות שהוגשו במכרז בהתאם לפרשנותו לתנאי הסף הקבוע במסמכי המכרז בסעיף 10.3. ועדת המכרזים פעלה בהתאם להחלטת בית המשפט, השלימה את בדיקתה ביום 13.12.10, והודיעה על זכיית קבוצת IVM במכרז. קבוצת BGS הגישה עתירה נוספת כנגד החלטה זו. עתירה זו נדחתה וקבוצת BGS חויבה בתשלום הוצאות בסך 100,000 ₪ למקורות ייזום.

בדיונים שהתקיימו במליאת הממשלה במהלך שנת 2010, ראש הממשלה הנחה את כל הצדדים המעורבים לפתור את עניין הקמת מתקן ההתפלה באשדוד על ידי חברת מקורות. לאחר שהסתיים הדיון בעתירות בבית המשפט, ולאחר שמקורות ייזום סיימה משא ומתן עם הקבלן הזוכה במכרז ה-EPC להורדת מחיר המים, פנתה ועדת המכרזים הבינמשרדית להתפלת מי ים לחברה ביום 22.2.2011 בהזמנה להציע הצעה להקים את המתקן במחיר של 2.40 ש"ח למ"ק (Water Price). מקורות ייזום הגישה למדינה, ביום 15.3.2011, הצעת מלאה ומפורטת להקמת המתקן, במחיר האמור.

עלות הקמת הפרויקט מוערכת בכ- 1.6 מיליארד ₪.

## מקורות פיתוח ויזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 – כללי – המשך

ג. פרויקטים מהותיים - המשך

### 1. מתקן התפלה אשדוד - המשך

ליום 31.12.2010 הסתכמו העלויות שהושקעו על ידי החברה בשם אשדוד התפלה בע"מ בפרויקט אשדוד בסך של 25.2 מיליון ₪. העלויות כוללות בעיקר תכנון, שכר ויועצים הנדרשים לפיתוח הפרויקט והבאתו לסגירה פיננסית. כמו כן העמידה החברה לטובת המדינה ביום 15.3.11 ערבות בנקאית להצעה בסך של 40 מיליון ש"ח (בגיבוי של החברה האם).

### 2. פרויקט לימסול

ביום 7.8.2009 חתמה החברה בשיתוף עם חברת LOGICOM על הסכם עם ממשלת קפריסין למימון, תכנון, הקמה ותפעול של מתקן להתפלת מי-ים בהיקף של כ- 15 מיליון מ"ק מים לשנה. בהתאם לתנאי המכרז נדרש הזוכה במכרז להשלים את הקמת המתקן תוך 24 חודשים ולתפעלו במשך כ- 20 שנה שבסיומן יוחזר המתקן לממשלת קפריסין ללא תמורה. עלות הקמת הפרויקט מוערכת בכ- 250 מיליון ש"ח, מתוכם 50% חלקה של החברה.

עבודות התכנון החלו ברבעון הרביעי של שנת 2009 והעבודות בשטח החלו ברבעון השלישי של שנת 2010 וזאת לאחר שממשלת קפריסין הצליחה להסיר את החסמים הסטטוטוריים להקמת המתקן בשטח המיועד. הקמת הפרויקט מתקדמת בלוח הזמנים המתוכנן לפרויקט.

אישור הממשלה להקמת התאגידים והזרמת ההון לחברות התקבל ונרשמו בקפריסין חברת הבעלים: MN Limassol Water Co. ושותפות ההקמה: MN E.P.C Water Co. החברה הקפואה בשלב זה את רישום החברה השלישית המיועדת לתפעל את המתקן. המיזמים המשותפים יחלו לפעול בתחילת שנת 2011. למועד החתימה על הדוחות, התכנון המפורט של הפרויקט נמצא בשלבו הסופיים. הושלמו כל חבילות הרכש וההתקשרויות העיקריות. הקמת הפרויקט מתקדמת כמתוכנן ובשלב זה מתבצעות עבודות הנדסה אזרחית בשטח הכוללות הקמת מבנים ומיכלים.

השותפים מינו אנשי מפתח לפרויקט (מנהל לחברת ה- SPC, לחברת ה- O&M ולשותפות ה- EPC). מימון הפרויקט נעשה בשלב זה באמצעות הלוואות קצרות טווח מבנקים ישראלים. השותפים נמצאים במו"מ מתקדם מול בנק קפריסאי להמרת הלוואות להלוואה ארוכת טווח למשך תקופת הזיכיון. ההסכם צפוי להיחתם בסוף הרבעון השני של שנת 2011.

ממשלת קפריסין לא העמידה לרשות השותפות את הקרקע להקמת המתקן במועד עליו התחייבה. השותפות הגישה דרישה בהתאם לתנאי ההסכם לעדכון לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט. בשלב זה התקבלה הארכה של 3 חודשים והחברה צופה כי תתקבל הארכה נוספת של כ- 5 חודשים. תקופת הזיכיון נשארת ללא שינוי.

היקף ההשקעה המצטבר של החברה בפרויקט עבור המיזם המשותף ליום 31.12.10 עמד על כ- 31 מיליון ש"ח.

### 3. פרויקט נבי מוסא

בשנת 2008 החברה זכתה במשותף עם חברת מנרב במכרז B.O.T שפורסם על-ידי מפעלי ביוב וטיהור ירושלים (מבט"י) שהינה חברת בת של "הגיוחון", תאגיד המים העירוני של ירושלים. היקף עלות הקמת המתקן מוערך בכ- 60 מיליון ש"ח. הפרויקט כולל תכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן לטיפול בשפכים בנבי מוסא לתקופה של 25 שנה שבסיומה יועבר המתקן לבעלות מבט"י. בשנת 2009 קידמה מנהלת הפרויקט המורכבת מנציגי מנרב ומנציגי החברה את התכנון והאישורים הסטטוטוריים הנדרשים לפרויקט. בחודש נובמבר 2009 התקבל האישור הסופי של מבט"י ושל הרשויות לתכנון העקרוני של הפרויקט כמו כן נחתמה תוספת להסכם בעניין הוספת מתקן סינון על חשבון מבט"י כחלק מדרישות הרישוי.

עבודות ההקמה החלו בשטח ברבעון השני של שנת 2010. סיום הקמת המתקן צפוי בסוף שנת 2011. ביום 1.11.2010 אישר הקבינט הכלכלי חברתי של הממשלה את הקמת שותפות נבי מוסא בין מקורות פיתוח ויזום ומנרב אחזקות בע"מ. השותפות נרשמה והחלה בפעילות כספית ודיווח נפרד החל מינואר 2011. בחודש דצמבר 2010 חתמה השותפות עם בנק לאומי על הסכם מימון לפרויקט הכולל הלוואות קצרות המומרות להלוואות ארוכות עד תום תקופת הזיכיון.

משרד התשתיות ומבט"י בוחנים את האפשרות להעביר גם את שפכי נחל קדרון לטיפול במבט"י נבי מוסא ולבקש מהשותפות להגדיל את המתקן באופן שיכפיל את תפוקתו.

היקף ההשקעה המצטבר של החברה בפרויקט עבור המיזם המשותף ליום 31.12.10 עמד על כ- 6.1 מיליון ש"ח.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

#### א. ביאור מרכז – בהתאם לחוזר דוחות כספיים 1-2010 של רשות החברות הממשלתיות:

בהתאם לחוזר הני"ל, נדרשת החברה על ידי רשות החברות לכלול ביאור מרכז להלן:

1. בהתאם להחלטת ממשלה בק/70 מיום 5.8.2004 נקבע כי: התקינה החשבונאית הכללית, לגבי חברות ממשלתיות הינה של הסקטור הפרטי. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות, הינה בנוסף לתקינה של הסקטור הפרטי או כהרחבה או בחידוד של נושאים ספציפיים לחברות ממשלתיות כמפורט בחוזרי הרשות. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות תתבצע בהתאם לחוק. הרשות תמשיך להסתייע בצוותים המקצועיים שהוקמו על ידה לצורך זה.
2. החברה פועלת על פי המטרות שנקבעו בתקנון החברה ועל פי החלטת ממשלה מסי' 2318 בקשר לשינוי המבני בקבוצת מקורות ועומדת בהנחיות שנקבעו בהחלטה זו, בין היתר בנושאים הבאים:
  - א. הפרדת הפעילות העסקית מפעילות אספקת המים המנוהלת בחברת האם, תוך רכישת שירותים מחברת האם בהיקפים שאינם עולים על ההיקפים שנקבעו בהחלטת הממשלה.
  - ב. השקעת הון של חברת האם בחברה.
  - ג. עמידה ביעדי נתח שוק בפעילות בארץ בתחום השפכים ובתחום תאגידי מים וביוב. החברה לא חרגה מנתחי השוק והמגבלות שהוטלו עליה.
  - ד. עמידה במגבלות השקעה בחו"ל בהיקפים שנקבעו בהחלטת הממשלה. החברה לא חרגה בשנים 2008-2010 מההיקפים שנקבעו.
3. אין יתרות מול המדינה או רשויות מוסמכות אחרות. ליום המאזן נעשתה התאמת חשבון ביחס ליתרות עם מקורות מים והתקבלו האישורים הנדרשים ביחס ליתרות אלה, ראה גם ביאור 20.
4. החברה נדרשת לתת ביטוי בדוחות הכספיים בנוגע לנכסים (מקרקעין ומחוברים) בהתאם לחוזר דוחות כספיים 3-2006. סעיף זה אינו רלוונטי לחברה.
5. החברה תיתן גילוי דעת בדוחות הכספיים על הפסדים כספיים שנגרמו לחברה ולבעלי מניותיה, בשל נכסי מקרקעין שאינם משמשים באופן כללי לפעילות החברה, במידה ויש. בשנת הדוח לא נגרם לחברה הפסד בשל נכסים אלה.
6. החברה תיתן גילוי בדוחות הכספיים לערכם הכלכלי הנכון וההוגן של נכסים מהותיים, אשר אינם רשומים בערך המלא כאמור בספרי החברה ובכלל זה בהתאם לשמאותיות או הערכות שווי שנעשו, או הערכות לצרכי ביטוח. במסגרת העברת נכסים ממקורות מים אל החברה בוצעו הערכות שווי למועד העברת הנכסים.
7. החברה תיתן בדוחותיה הכספיים גילוי למדיניות הרשות בנוגע לחלוקת דיבידנד.
8. אי הכללת פרטים מטעים:
  - 8.1 החברה נדרשה לוודא כי בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה המוגש על ידה לא יכלל פרט מטעה לרבות, מידע העלול להטעות קורא סביר של הדוחות הכספיים והמידע הנלווה להם.
  - 8.2 המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.
9. חברה ממשלתית תיתן גילוי בדוחותיה הכספיים במסגרת הביאורים מידע בנוגע למדיניות החשבונאית שנקטה בטיפול בעסקאות ויתרות עם מדינת ישראל, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות. ראה ביאור 20.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

#### א. ביאור מרכז – בהתאם לחוזר דוחות כספיים 1-2010 של רשות החברות הממשלתיות - המשך

10. חברה ממשלתית נדרשת לכלול בדוחות הכספיים גילוי תמציתי להערכות לדיווחים על הבקרה הפנימית. החברה התקשרה עם יועץ חיצוני, במהלך שנת 2009, לצורך קבלת מסמך תכנון פרויקט לביצוע הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית הנוגעת לדוח הכספי, לפי תקנות החברות הממשלתיות (דוחות נוספים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דוח כספי), התשס"ח – 2007 (SOX). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הומצא לחברה המסמך האמור ונקבע לוח זמנים ליישומן עד לסוף שנת 2011.

11. הדוחות הכספיים השנתיים יכללו הצהרות של יו"ר הדירקטוריון, המנהל הכללי ומנהל הכספים.

#### ב. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

##### 1. מתכונת עריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.

##### 2. מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית כמפורט להלן יושמה בדוחות הכספיים באופן עקבי בכל התקופות שנכללו בדוחות כספיים אלה.

#### ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח שהינו מטבע הפעילות של החברה. מטבע הפעילות הוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

כאשר מטבע הפעילות של חברה בקבוצה שונה ממטבע הפעילות של החברה, חברה זו מהווה פעילות חוץ שנתוני דוחותיה הכספיים מתורגמים לצורך הכללתם בדוחות הכספיים המאוחדים כדלקמן:

1. נכסים והתחייבויות בכל תאריך דיווח (כולל מספרי השוואה) מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. מוניטין וכל התאמות שווי הוגן ליתרה בדוחות כספיים של הנכסים וההתחייבויות במועד רכישת פעילות חוץ מטופלים כנכסים והתחייבויות של פעילות החוץ של הסגירה, בכל תאריך דיווח.

2. הכנסות והוצאות לכל התקופות המוצגות בדוח רווח והפסד (כולל מספרי השוואה) מתורגמות לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות; אולם במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין, הכנסות והוצאות מתורגמות לפי שערי החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן.

3. הון מניות, קרנות ותנועות הוניות אחרות מתורגמים לפי שער החליפין במועד התהוותם.

4. יתרת הרווח מתורגמת בהתבסס על יתרת הפתיחה שתורגמה לפי שער החליפין לאותו מועד ותנועות רלוונטיות נוספות (כגון: דיבידנד) במשך התקופה שתורגמו כאמור בסעיפים 1, ו-3 לעיל.

5. כל הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לקרן הון " הפרשי תרגום דוחות של פעילות חוץ".

בעת מימוש פעילות חוץ, בחלקה או במלואה, הרווח (הפסד) המצטבר, בחלקו או במלואו, בהתאמה, שהוכר ברווח כולל אחר מועבר לדוח רווח והפסד. החל מיום 1 בינואר 2010, בעת מימוש חלק מפעילות חוץ שהינה חברה מאוחדת תוך איבוד שליטה, הרווח (ההפסד) המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר מועבר לדוח רווח והפסד ואילו בעת מימוש חלק מפעילות חוץ שהינה חברה מאוחדת, תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

#### ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ (המשך)

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין ולפיכך מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, מטופלות כחלק מההשקעה, כאשר הפרשי שער הנובעים מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים לאותו סעיף בהון כאמור בסעיף 5' לעיל.

הפרשי שער בגין מכשיר פיננסי במטבע חוץ המהווה גידור של השקעה נטו בפעילות חוץ נזקפים בניכוי השפעת המס, כרווח (הפסד) כולל אחר להון לקרן בגין עסקאות גידור. במועד מימוש ההשקעה נטו, הפרשי תרגום אלו נזקפים לדוח רווח והפסד (ראה גם סעיף יג' להלן).

#### ד. דוחות כספיים מאוחדים

1. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל מיזמים בשליטה משותפת, אשר לגביהם קיימים בין השותפים הסכמים חוזיים לשליטה משותפת ואשר מאוחדים עם דוחות החברה בשיטת האיחוד היחסי.

החברה מאחדת בדוחותיה הכספיים המאוחדים את חלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של מיזמים בשליטה משותפת עם פריטי הדוחות הכספיים המתאימים. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין המיזמים בשליטה משותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה במיזמים בשליטה המשותפת.

2. יתרות ועסקאות מהותיות בוטלו באיחוד.

#### ה. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים על ידי החברה, כהשקעות שנוזלותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

#### ו. רכוש קבוע

##### 1. הכרה ומדידה

פריטי הרכוש הקבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך. העלות כוללת יציאות הוניות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יופעל באופן שהתכוונה ההנהלה. רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערך בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות בדוח רווח והפסד.

##### 2. פחת

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע. שיעורי הפחת השנתי הינם כדלקמן:

%	מבנים
4	ציוד
5-15	ריהוט משרדי
6	מחשבים
25-33	

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

#### ז. רכוש אחר

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 30 – נכסים בלתי מוחשיים. תקן זה, המאמץ את הוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 38, קובע כי נכס בלתי מוחשי יוכר, אם ורק אם צפוי (probable) שההטבות הכלכליות העתידיות החזויות שניתן ליחסן לנכס יזרמו אל הישות וכן העלות של הנכס ניתנת למדידה באופן מהימן. כמו כן, מבחין התקן בין נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר המופחת על פני אורך חיי השימושיים של הנכס, בכפוף לבחינת ירידת ערך, לבין נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר שאינו מופחת, בכפוף לבחינת ירידת ערך.

#### הסכמי זיכיון

הסכמי הזיכיון שנרכשו ע"י החברה, בעלי אורך חיים בלתי מוגדר, נמדדים לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו. לעניין עודף עלות שנבע מהסכם זיכיון בהפעלת מתקן לטיהור שפכים אשקלון, ראה גם ביאור 9.

#### עלויות בגין מתקן סינון טבריה

הפחתת הוצאות אלה נעשית על פני תקופת ההנאה הכלכלית הצפויה מהפעלת מתקנים אלה במסגרת הסכמי BOT בגין מתקן סינון טבריה ההפחתה הינה למשך תקופה של 5 1/6 שנים.

#### ח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הערך בספרים של נכסי הקבוצה נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס. הסכום בר ההשבה של נכס הינו הסכום הגבוה מבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש בנכס וממימוש.

בדוחות הכספיים לא נדרשה החברה להפחתת ערך נכסים בהתאם לאמור לעיל.

#### ט. הסדרי זיכיון למתן שירותים (BOT)

החברה התקשרה, במישרין או בעקיפין, עם גופים ציבוריים בהסדרי זיכיון למתן שירותים (BOT). בהסדרים מסוג זה, המדינה מתקשרת בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי שבו אותו מפעיל מתחייב לתכנן, לבנות ולממן רכוש או תשתית כלשהן לשירות הציבור ובתמורה להקמת הרכוש מקבל המפעיל זיכיון מהמדינה להפעיל את הרכוש לתקופה מוגדרת, וכן לספק שירותים נלווים הקשורים לרכוש. בתום תקופת הזיכיון מחזיר המפעיל את הרכוש למדינה או מאריך את תקופת הזיכיון.

החברה כמפעיל התקשרה בהסדר זכיון למתן שירותים מסוג BOT בנוגע להקמה, בנייה ותפעול של מתקני טיהור שפכים ומתקני התפלת מים.

בהסכמים מסוג זה החברה מיישמת את הוראות התקינה הבינלאומית כפי שבאות לידי ביטוי בפרשנות מספר 12 של הועדה לפרשנויות של דוח כספי בינלאומי – הסדרי זיכיון למתן שירותים. (להלן – "IFRIC12"), הואיל ופרשנות זו מיושמת הלכה למעשה בפרקטיקה בישראל.

להלן תמצית הטיפול החשבונאי כפי שבא לידי ביטוי ב-IFRIC12:

המפעיל מכיר בנכס פיננסי כאשר יש לו זכות חוזית בלתי מותנית לקבל עבור שירותי ההקמה מזומן או נכס פיננסי אחר המעניק, או לפי הוראות המעניק; למעניק יש שיקול דעת מצומצם, אם בכלל, להמנע מתשלום, בדרך כלל משום שההסדר ניתן לאכיפה משפטית. למפעיל יש זכות בלתי מותנית לקבל מזומן אם המעניק מתחייב חוזית לשלם למפעיל:

א. סכומים מוגדרים או ניתנים לקביעה, או

ב. את החוסר, אם קיים, בין סכומים שהתקבלו ממשתמשים בשירות הציבורי לבין סכומים מוגדרים או ניתנים לקביעה, גם אם התשלום מותנה בכך שהמפעיל יוודא שהתשתית עומדת בדרישות איכות או בדרישות יעילות שהוגדרו.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

#### ט. הסדרי זיכיון למתן שירותים (BOT) - המשך

המכשיר הפיננסי מטופל חשבונאית כ-

א. הלוואה או חייב;

ב. מכשיר פיננסי זמין למכירה; או

ג. מכשיר פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אם המכשיר יועד לסיווג זה בעת ההכרה לראשונה והתנאים לסיווג זה מתקיימים.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי העלות הכוללת עלויות עסקה.

בהתאם ל- IFRIC 12 התשתית המוקמת אינה מוכרת כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של המפעיל. בתקופת ההקמה מוכרת הכנסה מעבודות על פי חוזה הקמה. בתקופת התפעול מוכרת הכנסה ממתן שירותים.

תקופת ההסדר נחלקת ל- 2 תקופות: תקופת הקמה ותקופת תפעול החלה בעת השלמת הקמת התשתית. זכויות המפעיל בגין הזיכיון מוכרות כנכס פיננסי, חייבים בגין הסדרי זיכיון, אשר בתחולת IAS 39 (הלוואות וחייבים), ביחס לתקבולים מובטחים שלגביהם קיימת זכות בלתי מותנית לקבל ממעניק הזיכיון תמורת השימוש בתשתית. הנכס הפיננסי מוכר בתקופת ההקמה לפי שווי ההוגן של השירותים שיינתנו בהתייחס לעלויות ההקמה בתוספת המרווח הגולמי להערכת הקבוצה, ומסולק באמצעות התקבולים בתקופת התפעול. לאחר הכרה ראשונית, מוכרת הכנסת ריבית במשך תקופת ההסדר לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

ביחס לתקבולים שאינם מובטחים, זכויות החברה בגין הזיכיון מוכרות כנכס בלתי מוחשי, רשיון, המשקף את הזכות הקיימת לקבוצה לגבות תשלום, שאינו מובטח על ידי מעניק הזיכיון, בהתאם למידת השימוש של ציבור המשתמשים בתשתית. הנכס מוקם בתקופת ההקמה ועלותו נקבעת בהתייחס לעלויות ההקמה בתוספת המרווח הגולמי להערכת הקבוצה. לגבי הטיפול החשבונאי העוקב בנכס בלתי מוחשי ראה סעיף ז' לעיל. כאשר רק חלק מהתקבולים מובטח על ידי התחייבות לתשלום על ידי מנפיק הזיכיון, הזיכיון מוכר כנכס פיננסי עד לגובה הסכום המובטח והיתרה מוכרת כנכס בלתי מוחשי.

#### י. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נרשמת באופן ספציפי ביחס לחובות שלהערכת ההנהלה גבייתם מוטלת בספק.

#### יא. השקעה במיזם בשליטה משותפת

ההשקעה (חלק החברה – 50%) מוצגת בדוחות הכספיים על בסיס עלות בתוספת חלק החברה בתוצאות הפעולות שנוצרו מאז הרכישה.

#### יב. מיסים על ההכנסה

החברה מבצעת ייחוס מיסים בשל הפרשים זמניים. הפרשים זמניים הינם הפרשים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בספרים.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעורי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה עד לתאריך המאזן. הטבת מס לקבל בגין הפרשים זמניים נרשמת רק בגין סכומים שמימושם צפוי ליום המאזן.

#### יג. סיווג מחדש

החברה סיווגה מחדש את ההשקעות שבוצעו על ידה במיזמים: מתקן התפלה אשדוד, מתקן התפלה לימסול, ומתקן טיהור שפכים נבי מוסא, כ"יתרות חובה לזמן ארוך" במקום "חייבים בגין הסדרי זיכיון למתן שירותים". סיווג מחדש זה נועד לתת ביטוי לכך כי השקעות החברה במיזמים הנ"ל בוצעו בשם חברות הבת/שותפויות אשר נמצאות בשלבי הקמה והם אלה שאמורות להקים ולהפעיל את המתקנים הנ"ל במסגרת הסכמי הזיכיון.

מיזמים אלה יפעלו כישויות עצמאיות והעלויות שהושקעו ע"י החברה ו/או על ידי השותפים במיזמים אלה יועברו אל הישויות הללו כהשקעות בעלים.

ההכרה בנכס פיננסי ו/או בנכס לא פיננסי, כמו גם מדיניות ההכרה בהכנסות, יקבעו בנפרד בכל אחד מהמיזמים האלה, וישתלבו בהתאם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

לסיווג מחדש של עלויות אלה לא הייתה השפעה על היקף הנכסים, ההון העצמי או על תוצאות פעולותיה של החברה בשנים קודמות.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

#### י.ד. הכרה בהכנסות

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 25 בדבר הכנסות (להלן – תקן 25). התקן מטפל בהכרה בהכנסות משלושה סוגי עסקאות כדלקמן: מכירת סחורה, אספקת שירותים והכנסות מריבית, תמלוגים ודיבידנדים וקובע את הטיפול הנדרש בגין.

1. הכנסות ממכירות סחורות מוכרות כאשר הועברו כל הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הסחורות מהמוכרת לקונה, למוכרת אין מעורבות ניהולית נמשכת ואין שליטה אפקטיבית על הסחורות שנמכרו, סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

2. כאשר תוצאת העסקה הכרוכה באספקת שירותים ניתנת לאמידה באופן מהימן, ההכנסות הקשורות לעסקה מוכרות בהתאם לשיטת שיעור ההשלמה. על פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסות מוכרות רק במידה שניתן להשיב את הוצאות שהתהוו.

3. תקן 25 קובע שהכנסות שמתקבלות בתנאי אשראי חריגים (וזאת בהשוואה לתנאי האשראי המקובלים בענף וכן למדיניות האשראי המקובלת של החברה) ו/או קיומה של חלופת תשלום לאותה עסקה בעלת תנאי אשראי אחרים, תדרוש פיצול תמורת המכירה בין מרכיב מכירה למרכיב מימון. הפיצול ייעשה לפי הריבית המקובלת בשוק.

4. הכנסות מהפעלת מכונים לטיהור שפכים – נזקפת על בסיס כמות המים המטוהרים.

5. הכנסות משירות – נזקפות על בסיס תקופתי או עם ביצוע השירות.

6. הכנסות מחוזי הקמה – הכנסות והוצאות מחוזי הקמה נזקפות לרווח והפסד באופן יחסי לשיעור השלמת החוזה, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את תוצאותיו.

7. הכנסות מהסדרי זיכיון למתן שרותים- ראה סעיף ט' לעיל.

#### טו. היוון עלויות אשראי

בהתאם לתקן חשבונאות מס' 3 בדבר "היוון אשראי" יש להוון עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי לנכסים כשירים. עלויות אשראי ספציפי נלקחות בתוספת או בניכוי ההשפעה של עסקאות במכשירים פיננסיים שנעשו לצורך גידור אותם עלויות. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות לאותה השקעה או לאותו חלק ממנה שלא מומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי.

#### טז. יתרות במטבע חוץ ויתרות צמודות

1. יתרות במטבע חוץ או צמודות לו נכללו לפי השערים היציגים לתאריך המאזן. להלן שערי מטבע החוץ העיקרי:

<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
3.7750	3.5490	1 דולר ארה"ב
5.4417	4.7379	1 אירו

## מקורות פיתוח ויזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ט. יתרות במטבע חוץ ויתרות צמודות (המשך)

2. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללו לפי מדד חודש דצמבר:

<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>
206.19	211.67

מדד לחודש דצמבר בנקודות (בסיס ממוצע 1993)

3. להלן נתונים על השינויים במדד המחירים לצרכן ובשער חליפין של דולר ארה"ב:

<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>
<u>%</u>	<u>%</u>
3.91	2.66
(0.71)	(5.99)
2.73	(12.93)

השינוי במדד המחירים לצרכן  
השינוי בשער החליפין של דולר ארה"ב  
השינוי בשער החליפין של האירו

### יז. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של הנכסים וההתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים ועל נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

להלן אומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי עשוי לשנות את ערכם של הנכסים בדוחות הכספיים בשנת הדוח הבאה:

- ירידת ערך נכסים  
הקבוצה בוחנת ירידת ערך של נכסים לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים ואף לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

- נכסי מיסים נדחים  
נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצרכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש שיקול דעת של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ואסטרטגיית תכנון המס.

### יח. מכשירים פיננסיים

הסכום בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות לספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

**מקורות פיתוח וייזום בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים

**ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
3,433	7,799	3,433	21,511
1,498	470,650	1,498	470,650
5,404	1,584	5,404	1,584
13,912,161	7,851,179	14,396,378	7,851,179
13,922,496	8,331,212	14,406,713	8,344,924

קופת מזומנים  
צמוד למטבע חוץ  
יתרת חשבון שוטף בתאגיד בנקאי  
פקדונות בתאגידים בנקאיים

**ביאור 4 - לקוחות**

ליום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
5,270,387	7,579,507	4,815,232	7,611,782
-	685,455	-	685,455
5,270,387	8,264,962	4,815,232	8,297,237
(267,190)	(842,923)	(267,190)	(842,923)
5,003,197	7,422,039	4,548,042	7,454,314

ההרכב:

חובות פתוחים  
המחאות לגביה  
בניכוי: הפרשה לחובות מסופקים

**ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
-	526,198	-	526,198
46,365	62,285	46,365	62,285
154,482	217,494	154,482	217,494
120,798	269,353	120,798	269,353
-	-	18,535	18,995
321,645	1,075,330	340,180	1,094,325

צדדים קשורים  
הוצאות מראש  
רשויות מס  
מס נדחה לקבל  
אחרים

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### באור 6 – השקעה במיזם בשליטה משותפת

ליום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
179,445	179,445	-	-
2,199,493	3,914,311	-	-
15,816,245	12,941,658	1,259,489	1,073,556
18,195,183	17,035,414	1,259,489	1,073,556

ההרכב:

עלות השקעה בשותפות  
חלק החברה ברווחים שנצברו ממועד הרכישה  
הלוואות שניתנו – בניכוי חלויות שוטפות (1)

(1) מועדי פרעון לפי שנים:  
2011 – חלויות שוטפות

3,235,414
3,235,414
3,235,414
3,235,414
3,235,416
12,941,658

2012  
2013  
2014  
2015

(2) תנאי הצמדה וריבית:

היתרות ליום המאזן צמודות למדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בתוספת ריבית שנתית בשיעור 6.2%.

### באור 7 – יתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
18,846,209	25,207,201	18,846,209	25,207,201
1,293,277	31,332,179	1,293,277	31,332,179
955,534	6,104,914	955,534	6,104,914
26,490	21,939	26,490	21,939
175,828	3,144	175,828	3,144
21,297,338	62,669,377	21,297,338	62,669,377

הרכב:

השקעה במיזם להקמת מתקן  
התפלה אשדוד (1)

השקעה במיזם משותף  
להקמת מתקן התפלה  
לימסול (2)

השקעה במיזם משותף  
להקמת מתקן טיהור שפכים  
בני מוסא (3)

מיסים נדחים  
פקדונות לזמן ארוך

(1) העלויות הנ"ל הושקעו בשם חברת אשדוד התפלה בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה), אשר אמורה להקים את מתקן התפלה אשדוד. חברה זו אמורה להתחיל את פעילותה בשנת 2011. ראה גם באור 1.ג.1.

(2) העלויות הנ"ל הושקעו בשם מיזם משותף בקפריסין אשר אמור להקים מתקן התפלה בלימסול, קפריסין. מיזם זה החל לפעול בשנת 2011. ראה באור 2.ג.1.

(3) העלויות הנ"ל הושקעו בשם מיזם משותף להקמת מתקן טיהור שפכים בבני מוסא. מיזם זה החל את פעילותו בשנת 2011. ראה גם באור 3.ג.1.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

**באור 8 – רכוש קבוע, נטו**

מאוחד						
ליום 31 בדצמבר 2010	כלי רכב	מחשבים	ריהוט וציוד	ציוד	מבנים (1)	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
34,875,354	178,723	368,708	386,852	16,534,673	17,406,398	.א. הרכב - עלות:
52,805	3,900	16,881	31,108	916	-	יתרה ליום 1 בינואר 2010
(80,240)	-	(80,240)	-	-	-	תוספות במשך השנה
34,847,919	182,623	305,349	417,960	16,535,589	17,406,398	גריעות במשך השנה
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
20,950,172	13,629	143,935	36,265	14,666,192	6,090,151	<b>פחת שנצבר -</b>
1,101,215	34,827	94,107	25,073	248,263	698,945	יתרה ליום 1 בינואר 2010
(12,586)	-	(12,586)	-	-	-	תוספות במשך השנה
22,038,801	48,456	225,456	61,338	14,914,455	6,789,096	גריעות במשך השנה
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
12,809,118	134,167	79,893	356,622	1,621,134	10,617,302	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2010
מאוחד						
ליום 31 בדצמבר 2009	כלי רכב	מחשבים	ריהוט וציוד	ציוד	מבנים (1)	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
34,312,962	-	253,286	346,254	16,362,394	17,351,028	<b>עלות -</b>
562,392	178,723	115,422	40,598	172,279	55,370	נכסים שאוחדו לראשונה
34,875,354	178,723	368,708	386,852	16,534,673	17,406,398	תוספות במשך השנה
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
19,895,002	-	68,179	13,745	14,419,296	5,393,782	<b>פחת שנצבר -</b>
1,055,170	13,629	75,756	22,520	246,896	696,369	נכסים שאוחדו לראשונה
20,950,172	13,629	143,935	36,265	14,666,192	6,090,151	תוספות במשך השנה
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
13,925,182	165,094	224,773	350,587	1,868,481	11,316,247	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2009

(1) המבנים מהווים חלק החברה (50%) במכון טיפול בשפכי אשקלון שהוקמו על קרקע בבעלות עיריית אשקלון. זכויות השותפות הינן זכויות חכירה בהתאם להסכם בין השותפות לבין העירייה.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

**באור 8 – רכוש קבוע, נטו**

החברה						.א. הרכב: עלות -
ליום 31 בדצמבר 2010	כלי רכב	מחשבים	ריהוט וציוד	ציוד	מבנים	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
1,333,381	178,723	343,890	386,852	370,896	53,020	יתרה ליום 1 בינואר 2010
52,805	3,900	16,881	31,108	916	-	תוספות במשך השנה
(80,240)	-	(80,240)	-	-	-	גריעות במשך השנה
<u>1,305,946</u>	<u>182,623</u>	<u>280,531</u>	<u>417,960</u>	<u>371,812</u>	<u>53,020</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
פחת שנצבר -						
210,941	13,629	116,812	36,206	41,558	2,736	יתרה ליום 1 בינואר 2010
198,406	34,827	94,056	25,073	40,968	3,482	תוספות במשך השנה
(12,586)	-	(12,586)	-	-	-	גריעות במשך השנה
<u>396,761</u>	<u>48,456</u>	<u>198,282</u>	<u>61,279</u>	<u>82,526</u>	<u>6,218</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
<u>909,185</u>	<u>134,167</u>	<u>82,249</u>	<u>356,681</u>	<u>289,286</u>	<u>46,802</u>	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2010
החברה						עלות -
ליום 31 בדצמבר 2009	כלי רכב	מחשבים	ריהוט וציוד	ציוד	מבנים	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
776,240	-	228,468	346,254	200,518	1,000	יתרה ליום 1 בינואר 2009
557,141	178,723	115,422	40,598	170,378	52,020	תוספות במשך השנה
<u>1,333,381</u>	<u>178,723</u>	<u>343,890</u>	<u>386,852</u>	<u>370,896</u>	<u>53,020</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
פחת שנצבר -						
65,582	-	41,112	13,686	10,695	89	יתרה ליום 1 בינואר 2009
145,359	13,629	75,700	22,520	30,863	2,647	תוספות במשך השנה
<u>210,941</u>	<u>13,629</u>	<u>116,812</u>	<u>36,206</u>	<u>41,558</u>	<u>2,736</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
<u>1,122,440</u>	<u>165,094</u>	<u>227,078</u>	<u>350,646</u>	<u>329,338</u>	<u>50,284</u>	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2009

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### באור 9 - רכוש אחר, נטו

ליום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
3,043,000	3,043,000	3,043,000	3,043,000
3,043,000	3,043,000	3,043,000	3,043,000
1,177,935	1,766,903	1,177,935	1,766,903
1,177,935	1,766,903	1,177,935	1,766,903
-	-	7,282,930	7,282,930
1,865,065	1,276,097	9,147,995	8,559,027

א. ההרכב:  
עלויות בגין מתקן סינון טבריה

הפחתה מצטברת -  
בגין מתקן סינון טבריה

עודף עלות שנבע מרכישת זיכיון  
בהפעלת מתקן לטיהור מי שפכים  
אשקלון

### באור 10 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
2,058,038	1,930,257	2,040,711	1,930,257
10,335	4,307	10,335	4,307
1,767,184	1,880,317	1,784,512	1,896,666
3,835,557	3,814,881	3,835,558	3,831,230

חשבונות שוטפים  
המחאות לפרעון  
הוצאות לשלם

### באור 11 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
910,307	417,561	910,307	417,561
173,786	-	173,786	-
216,002	279,382	216,002	279,382
-	-	34,325	34,224
1,300,095	696,943	1,334,420	731,167

עובדים ומוסדות בגין שכר  
רשויות מס  
הפרשה לחופשה  
אחרים

## מקורות פיתוח ויזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### באור 12 - התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

בגין העסקת מרבית העובדים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג – 1963, (להלן – "סעיף 14") על פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הסכומים הנצברים כאמור רשומים על שם העובד ואינן בשליטה או בניהולה של החברה.

בגין עובדים מסוימים אשר הועברו אל החברה מהחברה האם, בתוקף מיום 1.1.2009, חל הסכם קיבוצי שהיה בתוקף במועד העברת עובדים אלה אל החברה. ההתחייבות בגין עובדים אלה מחושבת תחת ההנחה כי עובדים אלה יפרשו בתנאי פנסיה. בגין עובדים אלה החברה מפקידה באופן שוטף לקרן פנסיה ולקופת פיצויים. במועד פרישתם יהיו זכאים עובדים אלה למענקי פרישה בנוסף לסכומים שיצטברו בקרן פנסיה, כמפורט להלן:

- יתרת ההפקדות בקופת גמל לפיצויים 2.1/3%.
- מענק בגובה 3% מהשכר האחרון מוכפל בותק.
- מענק אי ניצול ימי מחלה, על בסיס השכר האחרון ובהתאם לכללי הזכאות בגין ימים צבורים אלה.

בהסכם הפרדת הפעילות שנחתם עם החברה האם הוסכם כי החברה האם תשא בהתחייבות שנצברה עד למועד העברת עובדים אלה אל החברה ומאותו מועד ואילך תשא החברה בהתחייבות בגין העסקת עובדים אלה.

### באור 13 - הון המניות

הרכב המניות הנומינלי ליום 31 בדצמבר 2010 הינו כדלקמן:

נפרע ש"ח	מונפק	
	ש"ח	כמות
90,779,463	150,000,000	150,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א

בהחלטת ממשלה מס' 4341 מיום 18.12.08 אושר להגדיל את ההון הרשום של החברה לסך של 830 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א, לצורך הקמתו של מתקן ההתפלה באשדוד. הגדלת ההון בוצעה ברשם החברות ביום 9.9.09.

### הקצאת מניות

במסגרת החלטת מס' 2318 ממשלה, מקורות מים רשאית להשקיע בחברה עד 251 מיליון ש"ח, מתוכם 150 מיליון ש"ח בהון מניות. בנוסף, על פי החלטת ממשלה מס' 4341 אושר לחברת מקורות מים להשקיע בחברה סכום נוסף, עד לגובה ההון הרשום לעיל לצורך הקמתו והפעלתו של מתקן ההתפלה באשדוד. ליום המאזן בחברה הוקצו 150 מיליון מניות בנות 1 ש"ח בתמורה לסך 150 מיליון ש"ח. מתוך סכום זה נפרע ליום המאזן סך של 90,779,463 ש"ח.

תוך תקופה של 3 שנים ממועד רכישת המניות ע"י החברה האם ימכרו או יוצעו לציבור מניות החברה כך שמקורות מים תחזיק בחברה פחות מ- 75% מהון המניות של החברה.

## מקורות פיתוח ויזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### באור 14 – התקשרויות ותלויות

#### א. התקשרויות

##### 1. רכישת פעילויות מהחברה האם

החברה התקשרה עם חברת מקורות מים בע"מ (להלן – "מקורות מים") בהסכם שלפיו הועברו אל החברה פעילויות של החברה בתוקף מיום 1.1.08 כמפורט להלן:

- 1.1 רכישת השקעה במיזם בשליטה משותפת - מקורות מים הסבה את זכויותיה בשותפות עפ"י ההסכם בין השותפים אל החברה.
- 1.2 רכישת השקעה במתקן סינון מים בטבריה - ההסכם עם עיריית טבריה הוסב מהחברה האם אל החברה מכח הסכם ההפרדה והינו בתוקף עד שנת 2013.
- 1.3 תפעול מט"ש נתב"ג כקבלן משנה של קבוצת מנרב בתמורה לעלות (COST) בתוספת 10%. ראה גם ביאור 22 א.
- 1.4 תפעול רשת עירונית חולון כולל חלוקת הרווח בין החברה לחברה האם.
- 1.5 תפעול מט"ש כרמיאל שבמסגרתו החברה האם מכסה את מלוא עלויות ההפעלה.
- 1.6 תפעול מט"ש באר שבע כקבלן משנה של קבוצת מנרב בתמורה לעלות (COST) בתוספת 10%. ראה גם ביאור 22 א.

##### 2. מתקן התפלה אשדוד

לעניין זה, ראה באור 1.ג1.

##### 3. מתקן התפלה לימסול

לעניין זה, ראה באור 2.ג1.

##### 4. מתקן טיהור שפכים מזרחית לירושלים (נבי מוסא)

לעניין זה, ראה באור 3.ג1.

##### 5. מכון לטיפול בשפכי אשקלון

החברה שותפה במיזם משותף עם עיריית אשקלון. זכויות החברה בשותפות הוסבו ממקורות מים כאמור לעיל. השותפות הוקמה בעבר לתקופה בלתי מוגבלת לצורך הקמה של מכון טיהור שפכים באשקלון וכן, תפעול אחזקה של המכון באמצעות מקורות מים. בחודש מאי 2010 נחתם הסכם בין עיריית אשקלון לבין חברת "מי אשקלון" – תאגיד המים והביוב האזורי אשר במסגרתו הועברו מהעירייה למי אשקלון, הטיפול באספקת שירותי המים והביוב, בתוקף מיום 1.7.2010. אישור כאמור התקבל בחודש דצמבר 2010.

##### 6. שירותי ניהול מהחברה האם

החברה האם מספקת שירותי ניהול ויעוץ לחברה בתמורה לסכום חודשי של 25 אלפי ש"ח צמוד למדד חודש 12.07. כמו כן, מספקת החברה לחברה האם, בהתאם לצרכי החברה, שירותי ניהול פרויקטים בתמורה מוסכמת בין הצדדים.

##### 7. הקצאת מניות

לעניין זה ראה ביאור 13.

##### 8. השאלת עובדים

מקורות מים מחייבת את החברה בעלות השאלת עובדים מסוימים בהתאם לעלות העסקתם. חלק מהעובדים המושאלים הועברו אל החברה מ-1.1.09. באשר לעובדים אלה, נקבע בהסכם ההפרדה כי במידה ויצטבר חוב בגין העסקת עובדים אלה עד ליום 31.12.08 (שכר, פיצויים וזכויות סוציאליות אחרות), מקורות מים תשא בחוב זה באופן שיסוכם בין הצדדים. לצורך חישוב החוב הנ"ל בוצעה הערכה אקטוארית ומקורות מים חויבה בסכום החוב בהתאם להערכה האקטוארית לאותו מועד.

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### באור 14 – התקשרויות ותלויות - המשך

א. **התקשרויות (המשך)**

9. **שכירות משרדים**

החברה התקשרה בהסכם לשכירת משרדים עד ליום 30/11/2013 בסכום שנתי של כ- 655 אלפי ₪.

10. **ערבויות**

ליום המאזן החברה העמידה ערבויות בנקאיות לצורך הגשת וביצוע מכרזים בסך של כ- 22.4 מליון ₪.

ב. **תלויות**

1. ביום 26.5.09 הוגש על ידי משרד הבריאות כתב אישום נגד חברת מנרב תשתיות (1993) בע"מ ומנהליה וכנגד מקורות פיתוח וייזום בע"מ ומנכ"ל החברה דאז בגין ניהול מט"ש באר שבע בניגוד לתנאי רישיון העסק שתוקפו בינתיים פג וכן, בגין ניהול עסק, במועד הגשת כתב האישום, ללא רישיון עסק. בשל העובדה כי תפעול מט"ש זה הועבר ממקורות מים אל החברה בתוקף מיום 1.10.08, מעריכה הנהלת החברה, בהסתמך על יועציה המשפטיים, כי החשיפה האפשרית של החברה אינה צפויה להיות בסכומים מהותיים. בדוחות לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

2. ביום 24.1.2010 הגישו מספר חברות (להלן קבוצת "BGS") עתירה מנהלית כנגד החברה, אגף החשב הכללי במשרד האוצר, חברת מנרב אחזקות בע"מ ו-SADYT (להלן – "IVM")- הקבוצה שזכתה במכרז קבלן ה-EPC להקמת מתקן ההתפלה באשדוד, ראה גם ביאור 1.ג). לבטול תוצאות המכרז שערכה החברה להקמת מתקן ההתפלת מי-ים באשדוד ולהכרזתן כזוכות במכרז זה. ביום 23.11.10 התקבל פסק הדין בעתירה. בהתאם לאמור בפסק הדין, בית המשפט ביטל את תוצאות המכרז, והורה לוועדת המכרזים לשוב ולבדוק את ההצעות שהוגשו במכרז בהתאם לפרשנותו לתנאי הסף הקבוע במסמכי המכרז בסעיף 10.3. ועדת המכרזים פעלה בהתאם להחלטת בית המשפט, השלימה את בדיקתה ביום 13.12.10, והודיעה על זכיית קבוצת IVM במכרז. קבוצת BGS הגישה עתירה נוספת כנגד החלטה זו. עתירה זו נדחתה וקבוצת BGS חויבה בתשלום הוצאות בסך 100,000 ₪ למקורות ייזום.

### באור 15 – הכנסות

#### לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
13,387,254	12,850,320	16,930,164	16,396,514
1,433,019	1,793,882	1,433,019	1,793,882
3,848,527	4,674,011	3,848,527	4,674,011
18,668,800	19,318,213	22,211,710	22,864,407

מהפעלת מכונים לטיהור שפכים בישראל  
מחוי"ל – ייעוץ ואחרות  
הכנסות מחברות קשורות

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### באור 16 – עלות הפקת ההכנסות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2009	2010	2009	2010	
החברה		מאוחד		
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
3,482,320	3,067,151	3,482,320	3,067,151	חומרים
(110,556)	-	(110,556)	-	שינויים במלאי
6,678,890	5,245,754	6,678,890	5,245,754	שכר ונלוות (*)
994,507	2,629,851	994,507	2,629,851	שירותים מצדדים קשורים
2,312,053	1,780,846	2,312,053	1,780,846	קבלני משנה
583,805	651,041	583,805	651,041	אחזקת רכב
531,197	656,268	1,441,008	1,559,077	פחת
1,548,260	1,463,689	1,548,259	1,463,689	אחזקת מתקנים
1,614,059	1,223,994	1,614,059	1,223,994	אחרות
<u>17,634,535</u>	<u>16,718,594</u>	<u>18,544,345</u>	<u>17,621,403</u>	סה"כ עלות הפקת ההכנסות

(\*) כולל בגין עובדים שעלות העסקתם חויבה על ידי מקורות מים.

### באור 17 – הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2009	2010	2009	2010	
החברה		מאוחד		
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
972,414	1,404,163	972,414	1,404,163	משכורות ונלוות (*)
342,454	658,866	342,454	658,866	אחזקת רכב
253,119	-	253,119	-	שכר דירה ואחזקת משרד
418,858	488,552	418,858	488,552	שירותים מהחברה האם
-	-	24,215	-	שירותים מקצועיים
113,903	133,891	113,903	133,891	פחת
142,366	575,733	142,366	575,733	הפרשה לחובות מסופקים
297,437	11,095	297,437	38,640	אחרות
<u>2,540,551</u>	<u>3,272,300</u>	<u>2,564,766</u>	<u>3,299,845</u>	

(\*) כולל בגין עובדים שעלות העסקתם חויבה על ידי מקורות מים.

### באור 18 – הכנסות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2009	2010	2009	2010	
החברה		מאוחד		
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
2,002,768	2,019,152	677,104	1,118,514	הכנסות מימון
58,927	-	58,927	-	ריבית והפרשי הצמדה משותפות מאוחדת באיחוד יחסי
<u>2,061,695</u>	<u>2,019,152</u>	<u>736,031</u>	<u>1,118,514</u>	ריבית מתאגידים בנקאיים
40,342	352,162	40,823	352,546	הוצאות מימון
13,074	507,327	13,074	507,327	ריבית ועמלות לתאגידים בנקאיים
53,416	859,489	53,897	859,873	הפרשי שער
<u>2,008,279</u>	<u>1,159,663</u>	<u>682,134</u>	<u>258,641</u>	

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### באור 19 – מיסים על הכנסה

א. ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
568,150	700,489	568,150	700,489
(50,310)	-	(50,310)	-
(104,484)	(144,004)	(104,484)	(144,004)
<u>413,356</u>	<u>556,485</u>	<u>413,356</u>	<u>556,485</u>

מיסים שוטפים  
מיסים בגין שנים קודמות  
מיסים נידחים

ב. מיסים נידחים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
120,798	269,353	120,798	269,353
26,489	21,939	26,489	21,939
<u>147,287</u>	<u>291,292</u>	<u>147,287</u>	<u>291,292</u>

הפרשים לזמן קצר  
הפרשים לזמן ארוך  
סה"כ

ג. חוקי המס החלים על החברה:

#### מס חברות החל על הכנסות החברה בשנת 2010 הינו בשיעור 25%

בחודש יולי 2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט - 2009 אשר קובע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס חברות בשנים החל משנת 2011 לשיעורי המס הבאים: שנת 2011 - 24%, שנת 2012 - 23%, שנת 2013 - 22%, שנת 2014 - 21%, שנת 2015 - 20%, שנת 2016 ואילך - 18%.

ד. מס תיאורטי

להלן ההשוואה בין המס "התיאורטי" (המס בשיעורים רגילים המחושב על הרווח לפי דוח רווח והפסד) לבין סכום המס שנוקף בדוח רווח והפסד של החברה:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2009	2010
מאוחד	
26%	25%
ש"ח	ש"ח
<u>1,784,733</u>	<u>2,201,800</u>
464,030	550,450
7,177	7,494
(67,204)	(16,169)
9,353	14,710
<u>413,356</u>	<u>556,485</u>

שיעור המס בתקופת הדוח

רווח לפני מיסים על הכנסה לפי דוח רווח והפסד

המס התיאורטי בגין הרווח לעיל  
תיאומים בגין:  
הוצאות שאינן מוכרות לצרכי מס

הבדל בין בסיס המדידה החשבונאי לבין בסיס המדידה לצרכי המס אחרות

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### באור 20 – יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
33,056,632	-	33,056,632	-
-	526,198	-	526,198
<u>33,056,632</u>	<u>526,198</u>	<u>33,056,632</u>	<u>526,198</u>
<u>9,866</u>	<u>835</u>	<u>9,866</u>	<u>835</u>
<u>18,979,480</u>	<u>16,177,072</u>	<u>1,259,489</u>	<u>1,073,556</u>

א. יתרות עם צדדים קשורים ברכוש שוטף  
מקורות חברת מים:  
חייבים בגין מניות  
חייבים אחרים

בהתחייבויות שוטפות  
שח"ם מקורות ביצוע

בהשקעות ויתרות חובה לזמן ארוך

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
3,848,527	4,674,011	3,848,527	4,674,011
2,267,724	2,957,749	2,267,724	2,957,749
2,739,045	-	2,739,045	-
<u>15,932</u>	<u>37,801</u>	<u>15,932</u>	<u>37,801</u>

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

מקורות חברת מים -  
הכנסות

עלויות והוצאות

המרת התחייבות כנגד גידול בהון מניות נפרע

שח"ם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2009	2010
החברה		מאוחד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
1,748,695	2,019,152	-	-
<u>5,084,697</u>	<u>5,379,991</u>	<u>2,542,349</u>	<u>3,546,194</u>

ג. מיזם בשליטה משותפת -

מימון

הכנסות

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

**באור 21 – תמצית נתונים מאזניים ותוצאתיים מותאמים למדד חודש דצמבר 2010 (לצורכי הדוח של החברה האם)**

### תמצית מאזן מתואם

<u>ש"ח</u>	
8,344,924	<b>רכוש שוטף</b>
7,454,314	מזומנים ושווי מזומנים
-	לקוחות
1,094,325	חייבים בגין מניות
110,556	חייבים ויתרות חובה
<u>17,004,119</u>	מלאי
1,073,556	<b>השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך</b>
62,669,377	השקעה במיזם בשליטה משותפת
<u>63,742,933</u>	יתרות חובה לזמן ארוך
<u>15,074,059</u>	<b>רכוש קבוע, נטו</b>
<u>8,594,605</u>	<b>רכוש אחר, נטו</b>
<u>104,415,716</u>	
3,321,287	<b>התחייבויות שוטפות</b>
3,831,230	אשראי מתאגיד בנקאי
731,167	ספקים ונותני שירותים
<u>7,883,684</u>	זכאים ויתרות זכות
<u>121,879</u>	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
<u>96,410,153</u>	<b>הון עצמי</b>
<u>104,415,716</u>	<b>התקשרויות ותלויות</b>

## מקורות פיתוח וייזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

**באור 21 – תמצית נתונים מאזניים ותוצאתיים מותאמים למדד חודש דצמבר 2010 (לצורכי הדוח של החברה האם) - המשך**

### תמצית דוח רווח והפסד מתואם

<u>ש"ח</u>	
23,064,810	הכנסות
<u>18,370,567</u>	עלות הפקת ההכנסות
4,694,243	רווח גולמי
<u>3,315,204</u>	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
1,379,039	רווח הפעלה
<u>1,447,799</u>	הוצאות מימון, נטו
(68,760)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
<u>573,335</u>	מיסים על ההכנסה
<u>(642,095)</u>	הפסד נקי לתקופה

### תמצית דוח על השינויים בהון העצמי מותאם למדד חודש דצמבר 2010

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>קרנות הון</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
97,383,903	356,566	-	97,027,337	יתרה ליום 1 בינואר 2010
1,035	-	-	1,035	הקצאת מניות
(332,690)	-	(332,690)	-	קרנות הון
(642,095)	(642,095)	-	-	הפסד השנה
<u>96,410,153</u>	<u>(285,529)</u>	<u>(332,690)</u>	<u>97,028,372</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

## מקורות פיתוח ויזום בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

### באור 22 – ארועים לאחר תאריך המאזן

- א. החברה ניהלה מו"מ מול מנרב להסכם תפעול ארוך טווח במט"ש באר שבע. במקביל פעלה החברה מול מנרב בדרישה להשיג ולעמוד בתנאי רישיון העסק למתקן. מאחר והצדדים לא הגיעו לעמק השווה הודיעה החברה למנרב כי היא מסיימת את תפעול המתקן ביום 30.04.2011. במקביל, הודיעה החברה למנרב כי תסיים גם את תפעול מט"ש נתב"ג באותו תאריך. מחזור ההכנסות של החברה מפעילויות אלו בשנת 2010 היה כ- 4.6 מליון ₪.
- ב. ביום 15.3.2011 לאחר סיום ההליכים המשפטיים ויום ההתדיינות מול הממשלה, הגישה החברה למדינה הצעה בפרויקט אשדוד כאמור בביאור 1.ג1.