

אלקטרה (ישראל) בע"מ

דיו וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2001 ("להלן התקופה")

תאור התאגיד וסביבתו העסקית

הפעילות של החברה מבוצעת באמצעות -

<u>אלקטרה (ישראל) בע"מ</u>	<u>חברת האם</u>
	<u>1-7 חברות בת</u>
1) קריב - מערכות בניה (תל-אביב) בע"מ - (74%)	
2) אלקו התקנות ושרותים בע"מ (1973) - (100%)	
3) Electech Holding B.V. - הולנד (100%)	
4) אלקטרה גדלן בע"מ (100%)	
5) קדר מערכות מיזוג אויר (1989) בע"מ (100%)	
6) אלקטרה מימון והשקעות בע"מ (100%)	
7) אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (100%)	

החברה פועלת בתחומים הבאים:

1. מערכות מיזוג אויר מרכזי.
2. מעליות ודרגנועים.
3. מערכות חשמל - מתח נמוך, מתח גבוה ומתח עליון למבנים, תעשייה ותשתיות.
4. מערכות תברואה - למבנים, תעשייה, ביוב, כיבוי אש ותשתית.
5. מיזוג אויר לרכב - רכב פרטי, אוטובוסים, הובלה בקירור וקירור גלידות.
6. ייצור ציוד - למערכות מיזוג אויר מרכזיות, ולוחות חשמל.
7. עבודות גמר בבניה - מחיצות, גבס, תקרות אקוסטיות ושיפוץ מבנים.
8. קירות מסך וצפוי מבנים.
9. בנייה.
10. עבודות אלקטרומכניות באירופה.
11. ייצום והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן.
12. השכרת מבנים בארץ ובחו"ל.
13. תכנון והקמת מכונים לטהור שפכים.
14. ייצור ייבוא ושיווק של גופי תאורה.

החברה הינה בעלת מעמד מוביל ברוב התחומים בהן היא עוסקת.

החברה מבצעת פרויקטים מורכבים ובהיקפים גדולים ומתמחה בעיקר בפרוייקטים מסוג "חבילה אלקטרומכנית" שבמסגרתה מבוצעות כל המערכות בבנין כולל: מיזוג אויר מרכזי, מעליות, חשמל, תברואה ועבודות גמר. החברה מתמחה ופועלת בעיקר בבתי מלון, בנייני משרדים, מרכזי קניות, מפעלי תעשייה, בתי חולים, מבני ציבור, בנייני מגורים ועבודות תשתית.

החברה הינה נציגה בלעדית בישראל של מספר חברות המובילות בעולם בתחומן ובין היתר ניתן לציין את:

מעליות ודרגנועים	"OTIS"
מעליות תעשיותיות	"ALIMAC"
מוצרי אינסטלציה וצנרת תעשייתית	"GEBERIT"
הובלה בקירור ומיזוג אויר לאוטובוסים	"THERMOKING"
מכולות קירור להובלת גלידות	"COLD CAR"
מכולות הובלה בקרור	"SORIBERICA"

החברה פועלת במספר מגזרים עיקריים:

- התקנה ושרות
- של מערכות אלקטרומכניות ובניה בישראל ובח"ל.
- יבוא ושיווק ציוד של סוכנויות טכניות.
- מסחר
- ייצור ציוד למיזוג אויר מרכזי, לוחות חשמל וגופי תאורה.
- תעשייה
- ייזום והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן בארץ ובח"ל.
- נדל"ן
- בישראל ובאנגליה.
- השכרת מבנים

החברה אינה תלויה בלקוחות מסוימים, מאחר והחברה פועלת במגוון רחב של נושאים ואין אף לקוח שהיקף הפעילות איתו הינו מהותי לחברה. לחברה אין תלות בספקים או במקורות תומרי הגלם למעט הנציגויות הטכניות של החברות שאותן מייצגת החברה בלעדית בישראל. זולק מהפעילות המסחרית של החברה הינו עונתי ומתבצע בעיקר ברבעונים השני והשלישי של השנה.

פעילות בחו"ל

1. החברה מחזיקה, באמצעות חברת בת בחו"ל, ב- 90% מזכויות הבעלות והשליטה של קבוצת DEVIS - קבוצת חברות בלגיות העוסקות בתכנון, הקמה ושרות של פרויקטים בתחום מערכות מזוג אויר מרכזי, חימום ואינסטלציה (להלן "DEVIS"). DEVIS פועלת בעיקר בבלגיה ובהולנד ומחזור פעילותה השנה הינו כ- 39 מליון דולר (כ- 174 מליון ש"ח).
2. בחודש אוגוסט 2001 הושלמה ע"י חברה בת של החברה, עיסקה לרפישת הבעלות והשליטה - 62.35% מהון המניות בחברת RTT Group ("RTT") האנגלית. RTT הינה חברה קבלנית העוסקת בתכנון, הקמה ושירות של מערכות אלקטרומכניות (מיזוג אויר מרכזי, חימום, אינסטלציה וחשמל) באנגליה, ופועלת בעיקר באזור לונדון מזה כ- 25 שנה. המחזור השנתי של RTT הינו כ- 35 מיליון ליש"ט (כ- 210 מליון ש"ח). עלות רכישת 62.35% מהמניות הינה 2.2 מיליון ליש"ט. לחברה הבת ניתנה אופציית CALL לרכישת 27% נוספים מהון המניות של RTT הניתנת למימוש החל מתום 3 שנים מיום חתימת ההסכם. במקביל ניתנה למוכרים אופציית PUT למכירת מניות אלו הניתנת למימוש החל מתום 5 שנים מיום חתימת ההסכם. מחיר מימוש האופציות יחושב על בסיס הרווח הממוצע לאחר מס שיווצר ב- 3 שנים שקדמו למימוש האופציה למי מבפיל של 6. בכל מקרה לא יפחת מחיר המימוש מהמחיר (החלק היחסי) בהסכם הרכישה. ברבעון השלישי של שנת 2001 נכללו לראשונה תוצאותיה העסקיים של RTT בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
3. החברה מחזיקה באמצעות חברה בת בחו"ל ב- 50% מחברה הרשומה בהונגריה, העוסקת בעבודות מזוג אויר מרכזי, חימום, אינסטלציה וחשמל.
4. בחודש פברואר 2001 התקשרה החברה באמצעות חברה בת של אלקטרה נדל"ן בע"מ, בהסכם לרכישת בגין משרדים בעיר לונדון שבאנגליה תמורת סך של 2.7 מליון ליש"ט כולל הוצאות נלוות לרכישת הנכס. שכר הדירה השנתי לבגין הינו 573 אלף ליש"ט. לחברת הבת התחייבות לתשלום דמי חכירה שנתיים עבור הנכס הנ"ל בסך 286 אלף ליש"ט.
5. למועד המאזן מחזיקה החברה באמצעות חברות בת של אלקטרה נדל"ן בע"מ, תשעה בנינים מסחריים באנגליה לתקופות שכירות המסתיימות בין השנים 2005 ו- 2016, בשכר דירה שנתי בסך 5,224 אלף ליש"ט. לחברה התחייבות לתשלום דמי חכירה שנתיים בגין הנכסים המפורטים לעיל בסך 507 אלף ליש"ט.
6. החברה מחזיקה באמצעות אלקטרה נדל"ן, חברה מוחזקת בחו"ל (50%) אשר הוקמה לצורך הקמת והשכרת מרכזים לוגיסטיים באירופה. החברה בחו"ל התקשרה עם חברת Auchan בהסכם להקמת מבנה לוגיסטי בהונגריה בעלות כוללת של 15 מיליון אירו. Auchan התחייבה להשכיר את המבנה לתקופה שלא פחות מעשר שנים בשכר דירה שנתי של 2 מיליון אירו. המבנה יהיה מוכן לשימוש במחצית השניה של שנת 2002.

תוצאות הפעילותהשוואת תוצאות על בסיס שנתי

<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>מחזור הכנסות</u>
1,029,874	1,224,104	1,427,006	1,475,361	מחזור הכנסות
		94,026		השפעת שינוי תקן 4
1,029,874	1,224,104	1,332,980	1,475,361	מחזור (ללא השפעת תקן 4)

<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>רווח נקי</u>
52,504	70,670	70,119	71,557	רווח נקי כולל רווח הון
1,724	11,878	1,864		רווחי הון (נטו לאחר מס)
50,780	58,792	68,255	71,557	רווח נקי בניכוי רווח הון

השוואת תוצאות על בסיס רבעוני

<u>10-12/1998</u>	<u>10-12/1999</u>	<u>10-12/2000</u>	<u>10-12/2001</u>	
249,952	320,769	370,643	396,238	מחזור
12,530	21,660	17,708	17,814	רווח נקי כולל רווח הון
	7,750			רווחי הון (נטו לאחר מס)
12,530	13,910	17,708	17,814	רווח נקי בניכוי רווח הון

מחזור המכירות

המכירות בשנת 2001 הסתכמו ב- 1,475.4 מליון ש"ח. בעקבות ישומו לראשונה, החל מיום 1 בינואר 2000, של תקן מס' 4 של המוסד לתקינה חשבונאית ("התקן"), במסגרתו חויבה החברה לדווח כחלק ממחזור הפעילות שלה גם על עבודות בשלבי ביצוען הראשונים, חל ברבעון הראשון אשתקד גידול חד פעמי במחזור ההכנסות של החברה, בסך של 94.0 מליון ש"ח.

המכירות בתקופה המקבילה אשתקד בניכוי השפעת התקן הסתכמו ב- 1,333 מליון ש"ח. סה"כ הגידול הריאלי לעומת התקופה המקבילה אשתקד, ללא השפעת שינוי תקן 4, הינו בשעור של 10.7%.

המכירות ברבעון האחרון של שנת 2001 הסתכמו ב- 396.2 מליון ש"ח לעומת 370.6 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד - גידול ריאלי של 6.9%.

בשנה זו אוחדו לראשונה תוצאותיה של RTT GROUP באנגליה אשר תרמה כ- 107.6 מליון ש"ח למחזור המכירות.

רווח נקי

הרווח הנקי בשנת 2001 הסתכם ב- 71.6 מיליון ש"ח. הרווח הנקי בתקופה המקבילה אשתקד כלל רווח הון של כ- 1.9 מיליון ש"ח. ללא רווח ההון הסתכם הרווח הנקי בתקופה המקבילה אשתקד ב- 68.3 מיליון ש"ח. הגידול הריאלי ברווח הנקי בניכוי רווחי הון הינו 4.8%. הרווח הנקי ברבעון האחרון של שנת 2001 הסתכם ב- 17.8 מיליון ש"ח לעומת רווח נקי של 17.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח גולמי

הרווח הגולמי בשנת 2001 הסתכם ב- 203.2 מיליון ש"ח לעומת 182.1 מיליון ש"ח בשנת 2000 - גידול ריאלי של 11.6%. הרווח הגולמי ברבעון האחרון של שנת 2001 הסתכם ב- 55.4 מיליון ש"ח לעומת 48.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד - גידול ריאלי של 14.0%.

רווח מפעולות לפני מימון

רווח מפעולות בשנת 2001 הסתכם ב- 134.5 מיליון ש"ח לעומת 124.3 מיליון ש"ח בשנת 2000 - גידול ריאלי של 8.2%. הרווח מפעולות ברבעון האחרון של שנת 2001 הסתכם ב- 34.9 מיליון ש"ח לעומת 33.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד גידול ריאלי של 4.8%.

הוצאות מימון

בשנת 2001 היו לחברה הוצאות מימון של 30 מיליון ש"ח לעומת 25.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון האחרון של שנת 2001 היו לחברה הוצאות מימון בסך 8.8 מיליון ש"ח לעומת 10.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המימון בתקופה כוללות סך של 18.9 מיליון ש"ח הנובעות מהלוואות לזמן ארוך שנלקחו ממוסדות פיננסיים בחו"ל למימון רכישת מבני משרדים להשכרה באנגליה. ההלוואות מובטחות בשעבוד קבוע על המבנים. החברה לא ערבה ולא נתנה בטחונות נוספים בגין הלוואות אלה.

צבר עבודות

צבר העבודות של החברה ליום 31/12/01 הסתכם ב- 1,875 מיליון ש"ח לעומת 1,724 מיליון ש"ח במועד המקביל אשתקד - גידול ריאלי של 8.8%. עיקר הגידול צבר העבודות נובע מגידול בקבלת עבודות במגזר האלקטרומכני ובחברות הבנות בארץ ובחו"ל והכללתן של צבר העבודות של חברת RTT באנגליה. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: 1.44 מיליארד ש"ח בשנת 2002. החלוקה בין הרבעונים הינה לינארית בסך 360 מיליון ש"ח לרבעון. היתרה בסך כ- 435 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנת 2003.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31/12/01 הינו 463.0 מיליון ש"ח לעומת 407.7 מיליון ש"ח במועד המקביל אשתקד.

ה' 2

תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים
(באלפי ש"ח)

רבעון	רבעון	רבעון	רבעון	רבעון	
10-12/00	01-03/01	04-06/01	07-09/01	10-12/01	
370,643	344,593	341,039	393,491	396,238	מכירות
<u>322,019</u>	<u>295,372</u>	<u>297,040</u>	<u>338,895</u>	<u>340,871</u>	עלות המכירות
48,624	49,221	43,999	54,596	55,367	רווח גלמי
<u>15,278</u>	<u>14,734</u>	<u>14,215</u>	<u>19,245</u>	<u>20,449</u>	הוצאות מכירה ותנהלה
33,346	34,487	29,784	35,351	34,918	רווח מפעולות
<u>10,849</u>	<u>8,082</u>	<u>4,688</u>	<u>8,446</u>	<u>8,787</u>	הוצאות מימון נטו
22,497	26,405	25,096	26,905	26,131	רווח מפעולות לאחר מימון
<u>3,487</u>	<u>79</u>	<u>1,981</u>	<u>1,581</u>	<u>820</u>	הכנסות אחרות נטו
25,984	26,484	27,077	28,486	26,951	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>8,028</u>	<u>8,847</u>	<u>8,802</u>	<u>9,071</u>	<u>8,067</u>	מסים על ההכנסה
17,956	17,637	18,275	19,415	18,884	רווח לאחר מסים על הכנסה
478	708	777	(157)	352	חלקנו בתוצאות מוחזקות ושותפות
<u>(726)</u>	<u>(793)</u>	<u>(861)</u>	<u>(1,258)</u>	<u>(1,422)</u>	חלק המיעוט ברווח
<u>17,708</u>	<u>17,552</u>	<u>18,191</u>	<u>18,000</u>	<u>17,814</u>	רווח נקי
<u>5.82</u>	<u>5.78</u>	<u>6.00</u>	<u>5.94</u>	<u>5.89</u>	רווח למניה

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

בתקופת הד"ח השקיעה החברה בנכסי מקרקעין, ברכוש קבוע ואחר, ובחברות מוחזקות סכום כולל של 150.7 מליון ש"ח. בנוסף שלמה החברה דיבידנד ורכשה את מניותיה בסך של 18.1 מליון ש"ח. המקורות ששימשו להשקעות אלו היו בעיקר, הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר, נטו בסך 141.2 מליון ש"ח. אף על זאת גדלה יתרת המזומנים בחברה בתקופת הד"ח בסך 12.6 מליון ש"ח לעומת קיטון בסך 26.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

2

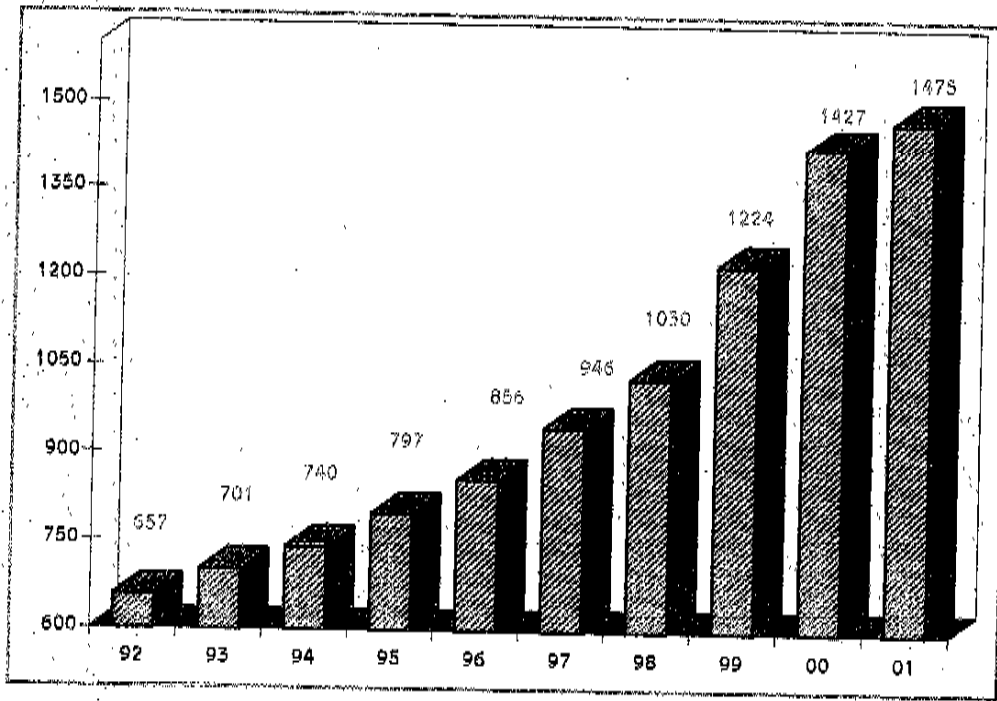
התפתחות מחזור מכירות ורווח נקי

ב-10 השנים האחרונות

מחזור מכירות

1992-2001

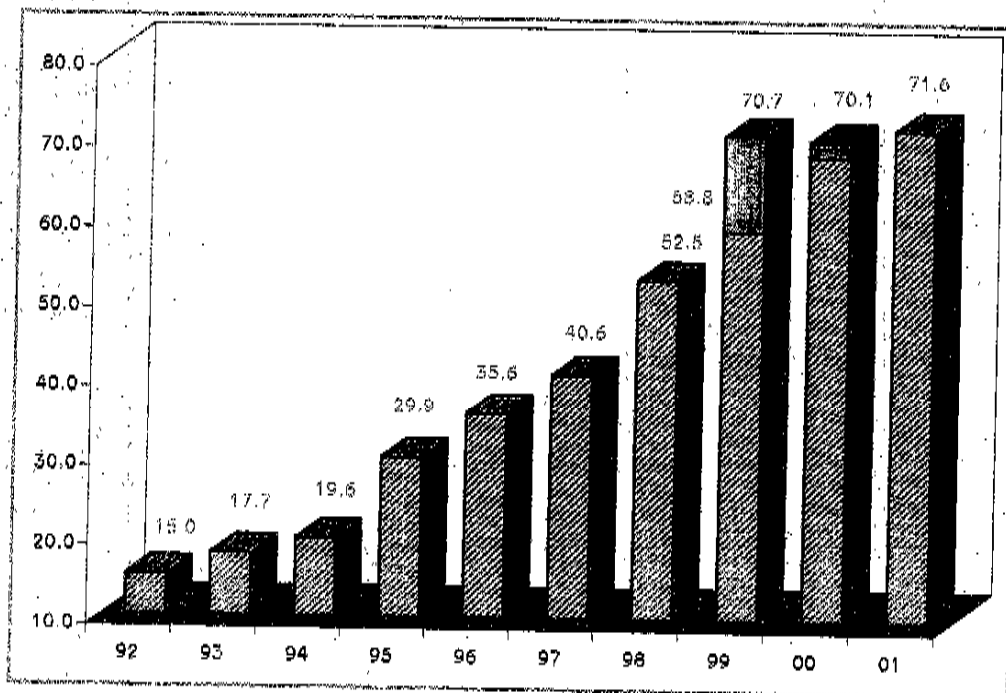
מיליוני ש"ח מתואמים. מחירי 12/01



רווח נקי

1992-2001

מיליוני ש"ח מתואמים. מחירי 12/01



רווח חון

שונות

1. ביום 27 במרץ 2001, החליט דירקטוריון החברה לחלק דיבידנד במזומן בסך של 4.0 ש"ח ברוטו, לכל ו ש"ח ערך נקוב הון המניות (400%). יום האקס נקבע ל- 4 באפריל 2001. התשלום בוצע ב- 18 באפריל 2001.
2. בחודש מרץ 2001 התקשרה החברה באמצעות חברה בת עם "רעננה פארק הייטק בע"מ" שהינה חברה מ"קבוצת גגדן נדל"ן בהסכם לרכישת 50% מפרוייקט משרדים להייטק אשר יוקם באזור התעשייה רעננה צפון. הפרוייקט המוקם על ידי "רעננה פארק הייטק בע"מ" ממוקם בפארק התעשייה רעננה בשטח קרקע כולל של 30,000 מ"ר. העסקה מורכבת משלושה שלבים כמפורט להלן:
 - א. רכישת 50% מבניין אחד בשטח משרדים כולל של 12,000 מ"ר ובנוסף חניונים ושטחי עזר. כל הבניין מושכר לחברת אמבלייז סיסטמס בע"מ (להלן: "אמבלייז", לשעבר "גיאו אינטראקטיב מדיה גרופ בע"מ") לתקופה של 5 שנים עם שתי תקופות אופציה של 3 שנים כל אחת, דהיינו בסך הכל 11 שנים.
 - ב. רכישת 50% מבניין שני בשטח משרדים כולל של כ- 6,000 מ"ר ובנוסף חניונים ושטחי עזר. לחברת אמבלייז אופציה לשכור בגין זה לתקופות האמורות לעיל.
 - ג. רכישת 50% מכל הבניינים הנוספים שעתידיים להבנות בפרוייקט. פוטנציאל הבנייה הכולל בשטחים הנוספים הינו כ- 36,000 מ"ר משרדים בתוספת חניונים ושטחי עזר. רכישה זו מותנית בהשכרת השטחים בבניינים הנוספים, כולם או חלקם. כלומר, אלקטרה תרכוש רק שטחים שבגינם יחתמו הסכמי שכירות.
- מחיר העסקה בגין רכישת 50% מהבניינים הראשון והשני הינו כ- 19.5 מיליון דולר. החברה שלמה בשלב זה סכום של כ- 17 מיליון ש"ח על חשבון העסקה כולל הוצאות נלוות.
3. בתקופת הדוח נחתם הסכם מפורט בין החברה הבת אלקטרה נדל"ן ופרוייקט אורנים עם רשת המלונות "מובנפיק" משוויץ לניהול בית מלון אשר יוקם במשותף ע"י החברות (ראו דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2000). ההסכם הנ"ל הינו לתקופה של חמש עשרה שנים עם אופציה למובנפיק להארכת ההסכם לשתי תקופות נוספות בנות חמש שנים כל אחת. מובנפיק התחייבה להבטחת מינימום הכנסה שנתית לתקופת הניהול של חמש עשרה שנים.
4. בחודש אוגוסט 2001 החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית תגמול לעובדי החברה וחברה בת שלה לפיה יוקצו לעובדים 100,000 כתבי אופציות הניתנים למימוש לעד 100,000 מניות רגילות של החברה במחיר מימוש של 260 ש"ח לכל כתב אופציה (צמוד למדד המחירים לצרכן). 11,500 כתבי אופציה מתוך התוכנית הנ"ל יוקצו למנכ"ל החברה המכהן גם כדירקטור.
5. ארועים לאחר תאריך המאזן
 - א. בחודש פברואר 2002, השלימה חברה בת בבעלות מלאה של אלקטרה נדל"ן בע"מ, עיסקה לרכישת 90% מהון המניות של קבוצת חברות שרכשו שלושה נכסים מניבים בקנדה. להלן פרטי העסקה העיקריים:
 - מחיר הרכישה של שלושת הבניינים כולל הוצאות נלוות הינו כ- 47 מיליון דולר קנדי (כ- 137 מיליון ש"ח). שלושת הבניינים נמצאים במרכז מונטריאול ושטחם הכולל הוא כ- 44,500 מ"ר. אחד הבניינים מושכר לממשלת קנדה בחוזה ל- 10 שנים ושאר שני הבניינים מושכרים לדיירים שונים ולתקופות שונות.
 - דמי השכירות השנתיים ברוטו, המתקבלים בגין הנכסים הינם בסך כ- 8.2 מיליון דולר קנדי (כ- 24 מיליון ש"ח), ולאחר ניכוי הוצאות בגין ניהול ותחזוקה, דמי השכירות נטו הינם כ- 4.95 מיליון דולר קנדי (כ- 14.4 מיליון ש"ח) המהווה תשואה נטו של כ- 10.5%.

2 ח'

ג. בחודש ינואר 2002 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא זכויות בעל מניות המיעוט (25.9% מהון המניות) בחברה מאוחדת, בתמורה לסך של 4,800 אלפי ש"ח. לאחר הרכישה מחזיקה החברה בכל מניות החברה האמורה:

6. דוח איכותי בדבר השיפה לסיכויי שוק ודרמי ניהולם
(הנחיית רשות ניירות ערך סעיף 36 א. לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968).

א. סיכונים ענפיים ומשקיים
כמפורט לעיל, עיקר עיסוקה של החברה הינו ביצוע פרויקטים מורכבים בהיקפים גדולים של מערכות אלקטרו מכניות, עבודות גמר ועבודות בניה. עקב כך תלויה רווחיות החברה בגורמים חיצוניים כגון: שיעורי הצמיחה בישראל ובמדינות בחו"ל בהן החברה פעילה, היקף הפעילות במשק ומדיניות הממשלה ביחס להשקעות בתשתית, משרדים ובניה למגורים, המשפיעים על היקף ההשקעות, היקף קבלת עבודות ומחירי ההזמנות בשוק והתשומות. כמו כן, משקיעה החברה במבנים להשכרה באנגליה, במזרח אירופה ובישראל ועקב כך רווחיותה תלויה בגורמים חיצוניים, כגון: שיעור הצמיחה בבריטניה, במזרח אירופה ובישראל, ומדיניות הריבית בישראל, במזרח אירופה ובבריטניה. המבנים להשכרה באנגליה ובארץ מושכרים לשוכרים בעלי דירוג גבוה לתקופות ארוכות מועד.

ב. סיכויי ריבית
החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעותה אשראי מתאימים בנקאיים הנושא ריבית בשיעור משתנה. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בארץ ובח"ל בהתאמה עשויים להשפיע על תוצאות החברה ועל כדאיות ההשקעה בפרוייקטים מסויימים.

ג. שינויים בשערי החליפין וביעורי האינפלציה
עיקר ההסכמים שנחתמים עם לקוחות החברה צמודים למדד תשומות הבניה ולמדד המחירים לצרכן ו/או למטבע חוץ. חלק מההסכמים לרכישת חומרי גלם וציוד מספקים צמודים לשער חליפין של מטבעות חוץ שונים ותמורותיהם מושפעות מתנודות בשערי החליפין של המטבעות. החברה עורכת הגנות חלקיות בגין השיפה 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 הנוזלים בהשקעות שיקליות לזמן קצר וכן לוקחת התחייבות לז"ק בריבית שיקלית משתנה. לשיעור האינפלציה השפעה על התוצאות מהשקעות והתחייבויות אלו.

ד. חברות הבת הפועלות בחוץ לארץ מהוות "יחידות אוטונומיות" והן עורכות את דוחותיהן הכספיים במטבע חוץ. הדוחות הכספיים שלהן תורגמו לשקלים לפי שער החליפין לתאריך המאזן. התנודות בשערי החליפין של מטבעות החוץ ביחס לשקל, בגין נכסים והתחייבויות של היחידות האוטונומיות לתחילת השנה, אינן משפיעות על התוצאות העסקיות של החברה. השיפת החברה לתנודות כאמור מתבטאת רק ביחס לשווי ההשקעה נטו, של החברה ביחידות האוטונומיות וביחס להיקף נכסיהן, התחייבויותיהן פעולתיהן ותוצאותיהן בתקופה המדווחת, כפי שהם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה.

כפי שעולה ממאזן ההצמדה של החברה, סה"כ ההתחייבויות הצמודות למדד עולה על היקף הנכסים צמודי מדד. כמו כן סך ההתחייבויות הצמודות למטבע חוץ (מט"ח) (לא כולל נכסים והתחייבויות של חברות אוטונומיות בחו"ל) עולה על סך הנכסים הצמודים למט"ח. התחייבויות אלו משמשות למימון נכסי נדל"ן אשר תקבולי ההכנסות מהם צמודים למדד ו/או מט"ח.

2 ט'

ה. חומרי גלם
שינוי במחירי חומרי גלם - החברה חשופה לשינויים במחירי חומרי הגלם המשמשים לייצור תוצרתה. דמת החשיפה הינה בהיקפים קטנים ביחס לכלל פעילותה.

ו. מחירי ניירות ערך בארץ ובעולם
חלק מאמצעיה הנזילים של החברה מושקע באגרות חוב סחירות. התפתחויות חריגות בשוקי ההון עלולות להשפיע על הכנסות המימון של החברה. בנוסף לחברה השקעה מהותית במניות בחברת מנדלסון וחברת ברן אשר מניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בישראל. ראה באורים 8 ג' ו- 8 ד' לדוחות הכספיים.

ז. סיכוני רכוש וחביונות
לחברה פוליסות ביטוח המחסות על הסיכונים המקובלים להן חשופה החברה, כגון: ביטוחי רכוש שונים, ביטוחי חביונות שונים, ביטוחי אחריות עד ג' נושאי משרה ואובדן רווחים. החברה נעזרת ביועץ חיצוני המתמחה בתחום הביטוח.

ח. סיכוני אשראי
מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים בעלי דרוג גבוה. החברה וחברות הבת שלה מבצעות עבודות עבור מספר ניכר של לקוחות בארץ ובח"ל. החברה אינה חשופה לסיכוני אשראי מהותיים עקב תלות בלקוח מסוים.

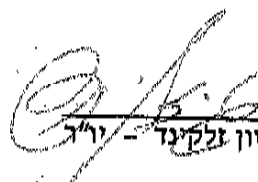
ט. אמצעי פיקוח
החברה מקיימת אמצעי פיקוח על מימוש המדיניות שתוארה לעיל באמצעות דיווחים במסגרת ישיבות הדירקטוריון, ככל שאלו נדרשים, וועדת הביקורת שלו באמצעות בדיקות תקופתיות על ידי מבקר הפנים, וכן דיווח ופיקוח שוטף של הנהלת החברה על ביצוע מדיניות החברה בנושאי אשראי והתפתחויות בשווקים השונים ואירועים חריגים. סיכוני השוק מטופלים בחברה על ידי גורמים שונים בהתאם לתחומי הפעילות.

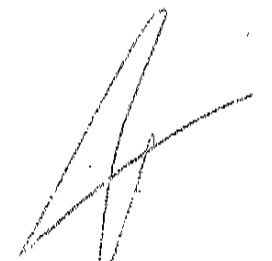
ט'. ליום המאזן קיימות עסקאות הגנה פתוחות בהיקף של 4.5 מליון דולר. עסקאות אלו נועדו להגנה מפני השיפה לתנודות בשערי המטבעות בשל טובין שהוזמנו עבור פרויקטים הנמצאים בבצוע.

תרומות
התרומות מיועדות למוסדות ללא כוונת רווח. בשנת 2001 תרמו חברות הקבוצה בישראל סך של 163 אלף ש"ח.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם

ה ד י ר ק ט ו ר י ו ן


גרשון זליג - יו"ר


שלמה שרף - מנכ"ל

19 במרץ 2002

אלקטרה ישראל

מאז
מותאמים לש"ח של

ה חברה		מאוחד		באור	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2000	2001	2000	2001		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
9,757	8,239	29,991	42,635		רכוש שוטף
907	1,704	15,468	19,768	3	מזומנים ושווי מזומנים
106,164	96,278	232,609	289,853	4	השקעות והלוואות לזמן קצר
21,923	37,905	45,387	73,627	47	לקוחות
36,180	20,278	45,674	39,160	5	הכנסות לקבל - מזמיני עבודות
36,553	33,955	62,185	62,787	6	חייבים ויתרות חובה
51,004	60,855	75,601	83,434	67	מלאי
262,488	259,214	506,915	611,264		עבודות בביצוע, לאחר ניכוי מקדמות
437,856	508,479	76,289	83,812	8	השקעות
1,925	1,902	7,172	5,934	9	בחברות מוחזקות, בשותפות כלולה
439,781	507,381	83,461	89,746		ובחברה אחרת
					חייבים לזמן ארוך
107,415	110,916	203,914	211,591	10	רכוש קבוע
(47,573)	(53,851)	(96,421)	(107,999)		עלות
59,842	57,065	107,493	103,592		בניכוי - פחת שנצבר
-	-	305,965	364,798	11א	נכסים מניבים
-	-	299,504	328,709	11ב	בישראל
-	-	2,375	10,744	11ג	באנגליה
-	-	607,844	704,251		בהונגריה
19,153	17,488	37,815	43,377	12	רכוש אחר והוצאות נדחות, נטו
781,264	841,148	1,343,528	1,552,230		

אל בע"מ

ניס
חודש דצמבר 2001

החברה		מאוחד		באור
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2000	2001	2000	2001	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
48,642	15,849	11,124	10,994	א13
112,756	102,762	127,335	160,160	ב13
13,200	8,687	202,109	232,384	14
104,577	80,020	14,905	17,719	א7
		154,425	136,133	15
40,960	41,817	50,777	47,561	ב7
<u>320,135</u>	<u>249,135</u>	<u>560,675</u>	<u>604,951</u>	
48,169	123,185	247,925	268,310	א16
		77,981	183,833	ב16
		26,620		
		5,257	7,301	
5,211	5,844	7,280	7,283	17
<u>53,380</u>	<u>129,029</u>	<u>365,063</u>	<u>466,727</u>	
		10,041	17,568	18
407,749	462,984	407,749	462,984	19
<u>781,264</u>	<u>841,148</u>	<u>1,343,528</u>	<u>1,552,230</u>	

התחייבויות שוטפות
הלוואות למימון מבנים להשכרה
באנגליה (כולל חלויות שוטפות של
הלוואות לזמן ארוך)
אשראי אחר
ספקים ונותני שרותים
זכאים - מזמיני עבודות
זכאים ויתרות זכות
מקדמות בגין עבודות בביצוע, לאחר
ניכוי עלות העבודות

התחייבויות לזמן ארוך
הלוואות למימון מבנים להשכרה
באנגליה
הלוואות אחרות
התחייבות בגין נכס מקרקעין
מסים נדחים
התחייבות בגין סיוס יחסי
עובד מעביד, נטו

התחייבויות תלויות והתקשרויות

זכויות המיעוט

הון עצמי

שלמה שרף
מנכ"ל וחבר הדירקטוריון

ראשון לציון
יו"ר הדירקטוריון

ראשון לציון, 19 במרץ 2002
תאריך אשור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלקטרה (ישראל) בע"מ

**דוחות רווח והפסד
מותאמים לש"ח של חודש דצמבר 2001**

ה ח ב ר ה			מ א ו ד			באור	
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
1999	2000	2001	1999	2000	2001		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
720,416	858,034	783,942	1,224,104	1,427,006	1,475,361	23	הכנסות מביצוע עבודות, מתן שירותים, מכירות והשכרת נכסים
641,664	769,963	695,552	1,066,027	1,244,912	1,272,178	24	עלות העבודות, השירותים, המכירות וההשכרה
78,752	88,071	88,390	158,077	182,094	203,183		רווח גולמי
4,450	4,331	5,024	9,050	8,718	10,149	25	הוצאות מכירה
23,583	25,708	25,285	46,808	49,073	58,494	25	הוצאות הנהלה וכלליות
28,033	30,039	30,309	55,858	57,791	68,643		
50,719	58,032	58,081	102,219	124,303	134,540		רווח מפעולות לפני הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
2,983	2,371	318	(16,162)	(25,933)	(30,003)	26	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
53,702	60,403	58,399	86,057	98,370	104,537		רווח מפעולות לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
1,496	3,003	1,371	14,679	9,386	4,461	27	הכנסות אחרות, נטו
55,198	63,406	59,770	100,736	107,756	108,998		רווח לפני מסים על ההכנסה
20,749	23,713	21,550	31,320	36,180	34,787	28	מסים על ההכנסה
34,449	39,693	38,220	69,416	71,576	74,211		רווח לאחר מסים על ההכנסה
36,221	30,706	33,337	2,961	916	1,680		חלק ברווחי חברות מוחזקות ושותפות כלולה, נטו
-	-	-	(1,707)	(2,093)	(4,334)		חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות, נטו
70,670	70,399	71,557	70,670	70,399	71,557		רווח לפני השפעה מצטברת בשל שינוי בשיטת הטיפול החשבונאי
-	(280)	-	-	(280)	-	28	השפעה מצטברת לתחילת השנה בשל שינוי בשיטת הטיפול החשבונאי בהכנסות מביצוע עבודות, נטו
70,670	70,119	71,557	70,670	70,119	71,557		רווח נקי
23.24	23.06	23.61	23.24	23.06	23.61	29	רווח למניה:
3,041	3,041	3,031	3,041	3,041	3,031		רווח נקי למניה - בסיסי ובדילול מלא מספר המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים)

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.