

אלקטרה בע"מ

תמצית דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ, 2009
(בלתי מבוקרים)

אלקטרה בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

1-15 לתקופות של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2009

דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

16	תוכן עניינים
17	דוח סקירה של רואי החשבון
18-19	מאזנים מאוחדים
20	דוחות רווח והפסד מאוחדים
21-22	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
23-25	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
26-36	באורים לדוחות הכספיים

אלקטרה בע"מ

הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2009

יש לקרוא דוח זה בהקשר לדוחות התקופתיים השנתיים של החברה (לרבות דוח הדירקטוריון שלה ליום 31 בדצמבר 2008).

תאור התאגיד וסביבתו העסקית

פעילות הקבוצה מבוצעת באמצעות החברה והחברות הבנות והמוחזקות שלה: ראה דו"ח תאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2008 סעיף 1.3.

הקבוצה פועלת בישראל ובח"ל בארבעה מגזרים עיקריים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות; מגזר שירות אחזקה וסחר; מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום; ומגזר נדל"ן מניב.

מגמת הגידול בפעילות הקבוצה בחו"ל, בעיקר בתחום הנדל"ן, נמשכת גם בתקופת הדוח ומהווה חלק נכבד מכלל פעילות הקבוצה. הכנסות הקבוצה בחו"ל בתקופת הדו"ח, הכוללות את פעילות Electech והכנסות מנכסים מניבים בחו"ל, מהוות כ- 45.2% מכלל הכנסות הקבוצה.

שינויים בסביבה הכלכלית

במהלך התקופה האחרונה פוקד משבר פיננסי חריף את השווקים הגלובליים אשר החמיר ברבעון הרביעי של שנת 2008, והתבטא בין השאר בקריסתם של גופים פיננסיים בינלאומיים, בהלאמתם של בנקים ברחבי העולם, בתנודתיות חדה בערכם של ניירות ערך בבורסות העולם ובמחנק אשראי חריף. בעקבות המשבר ננקטו וננקטים בארה"ב ובארצות נוספות בעולם צעדים משמעותיים במטרה למתן את המשבר ולהביא להבראה של השווקים, בין היתר באמצעות הורדת הריבית בניסיון להמריץ את הכלכלה ואת שוק האשראי. לצד משבר זה אירעו במשק הישראלי מספר אירועים נוספים, אשר עשויה להיות להם השפעה על פעילותם של תאגידי ישראל, ובין היתר, תנודות משמעותיות בשערי החליפין של מטבעות חוץ עיקריים אל מול השקל ותנודות בשיעורי האינפלציה במשק המקומי.

הואיל והאירועים שהתרחשו בתקופה האחרונה בשווקי ההון ובשווקים הפיננסיים בארץ ובעולם אינם בגדר אירוע חד פעמי ונקודתי, אלא אירוע מתמשך בעל השלכות נרחבות, אשר יכול להוביל להמשך ואף להחמרה בהאטה הכלכלית העולמית, אין לקבוצה יכולת בשלב זה, להעריך איך ועד כמה יתפתח המשבר הפיננסי, ובאיזה אופן ועד כמה הוא ישפיע על תוצאותיה העסקיות, על צבר העבודות של הקבוצה, על ההזדמנויות העסקיות העומדות לקבוצה לרכישה ומכירה של נכסי נדל"ן ועל עלויות השגת אשראי או זמינות מקורות האשראי.

האירועים המתוארים לעיל גרמו ועדיין גורמים לצמצום משמעותי במספר עסקאות הנדל"ן בארץ ובעולם, בין היתר, בשל הקשחת התנאים לגיוס אשראי, בשל הפחתת שיעור המינוף והרעה בתנאי השוק.

הקבוצה מעריכה, בהתבסס על התנאים הנוכחיים, כי תזרים המזומנים שלה, צבר העבודות, מצב נכסיה ואיתנותה הפיננסית יאפשרו לה להתמודד עם השלכות המשבר, לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

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

הקבוצה תמשיך לעקוב ולהתייחס למשבר הפיננסי בשווקים הגלובליים והשלכותיו על אזורי הפעילות של הקבוצה. להשלכות המצב הכלכלי והאירועים בשווקי ההון על מצבה הכספי של הקבוצה, תוצאות פעילותה, מקורות המימון ונזילות החברה, למועד דוח זה, ראו גם תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות הקבוצה להלן.

מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות - ראה פרוט דו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2008 סעיף 8.

פעילות הקבוצה במגזר זה מבוצעת באופן שהקבוצה מעניקה ללקוח אפשרות לליווי מלא של כלל השירותים להם הוא זקוק בתחום המבנים והתשתיות. באופן זה הקבוצה ערוכה ללוות את הלקוח בכל שלבי הפרויקט המבוקש, החל מהתקנת המערכות האלקטרו-מכניות בבניין (מערכות מיזוג אוויר, חשמל וצנרת, מעליות), מתן שירותי בניה, התקנת מוצרי תשתית חשמליים למתח עליון, מתח בינוני/גבוה ומתח נמוך למבנים, תעשייה ותשתיות וביצוע והקמה של מתקני תשתיות לאומיות (כגון מתקני טיהור שפכים).

במסגרת מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות הקבוצה עוסקת בתחומים הבאים:

פעילות בישראל

1. **התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי -**
התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי בבנייני משרדים ומגורים, מבני ציבור, קניונים, בתי מלון וכיוצ"ב.
2. **התקנת מערכות חשמל וצנרת -**
התקנת מוצרי תשתית חשמליים למתח עליון, מתח בינוני/גבוה ומתח נמוך למבנים, תעשייה ותשתיות, וכן בהתקנת צנרת סניטרית, אינסטלציה ומערכות כיבוי אש בבנייני משרדים ומגורים, מבני ציבור, קניונים, בתי מלון וכיוצ"ב.
3. **התקנה של מעליות ודרגנועים -**
התקנה למעליות ודרגנועים בבתי מגורים, בנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.
4. **בניה -**
קבלנות בניה ראשית להקמה של בתי מגורים, מבני ציבור, בנייני משרדים, בתי מלון וכיוצ"ב.
5. **מערכות לטיהור שפכים -**
הקמה ו/או שדרוג של מכוני טיהור שפכים עבור רשויות מקומיות כולל הנדסה אזרחית מערכות מכניות חשמל ובקרה.

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

פעילות בחו"ל

Electech Holdings B.V. (להלן - Electech), חברה הולנדית בבעלות מלאה של החברה, מרכזת את הפעילות האלקטרו-מכנית של הקבוצה מחוץ לישראל (לפרטים נוספים על מבנה החזקות הקבוצה, ראה סעיף 1.3 בדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2008).

Electech מחזיקה (100%) בקבוצת DEVIS - קבוצת חברות בלגיות העוסקות בתכנון, התקנה ושרות של פרויקטים בתחום מערכות מיזוג אוויר מרכזי, חימום ואינסטלציה (להלן - DEVIS). DEVIS פועלת בעיקר בבלגיה. כמו כן, מחזיקה Electech, באמצעות O.T.S, חברה בת זרה בבעלות מלאה, 84% ממניות חברה זרה ניגרית, העוסקת במכירת ציוד וביצוע עבודות (עבודות ביצוע וחז"י תחזוקה) בתחום האלקטרו-מכני בניגריה. בנוסף, הקבוצה פועלת, באמצעות חברות בנות בחו"ל, בתחום האלקטרו-מכני בבולגריה, רומניה ובאנגליה.

מגזר שירות אחזקה וסחר - ראה פרוט דו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2008 סעיף 22.

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

במסגרת מגזר זה הקבוצה מספקת בעיקר את השירותים הבאים:

1. **שירות למעלות ודרגנועים -** הקבוצה מספקת שירות למעלות ודרגנועים בבתי מגורים, בנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.
2. **שירות למערכות מיזוג אוויר -** הקבוצה מספקת שירות למערכות מיזוג אוויר לבנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד.
3. **ניהול ותחזוקת מבנים -** הקבוצה עוסקת בניהול נכסים, בעיקר בנייני משרדים, חניונים וקניונים. היקף השירות שניתן ללקוחות נקבע בהתאם לחוזה ההתקשרות עמם וכולל בעיקר תחזוקת מערכות, שירותי אבטחה, ניקיון וביטוח מבנה הנכס.
4. **תפעול מכוני טיהור שפכים -** תפעול מכוני טיהור שפכים עבור רשויות מקומיות בחוזי התקשרות בדרך כלל למספר שנים. התמורה יכולה להיות לפי מחיר לקו"ב מים מטוהרים או לפי סכום חודשי קבוע או שילוב של השניים.
5. **סחר -** הקבוצה מייבאת מחו"ל ומשווקת בישראל גופי תאורה לתאורת פנים וחוץ, רכיבי מיתוג, ציוד עזר ואביזרים חשמליים המשלימים את מוצרי התשתית החשמליים של הקבוצה.

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

מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום - ראה פרוט דו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2008 סעיף 34.

אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן - אלקטרה השקעות), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מרכזת את פעילות הקבוצה בתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום. עיקר פעילותה של אלקטרה השקעות מתבצעת באמצעות Glotir Trading Ltd. (להלן - גלוטיר), חברה בת הרשומה בקפריסין. פעילות אלקטרה השקעות מתבצעת בדרך של רכישת קרקעות, הוצאת ההיתרים הדרושים, ביצוע שינוי ייעוד במידה ונדרש, שיווק, תכנון והקמת הפרויקטים ו/או בדרך של מכירת המקרקעין באחד משלבי הייזום השונים. הקבוצה רואה בפעילות זו מנוע צמיחה נוסף לפעילותה הכוללת בהיותה פעילות סינרגטית למגזר פרויקטים למבנים ותשתיות.

נכון למועד הדוח אלקטרה השקעות פועלת ברוסיה, בולגריה, לטביה, ליטא, פולין וישראל, כאשר הפעילות מתמקדת בעיקר ברוסיה ובולגריה.

מיקוד הפעילות בשווקים מוגדרים מאפשר לאלקטרה השקעות, מחד להתמקצע וליהנות מניסיון ומקשרים נרכשים ומאידך לרכז ולמקסם את תשומת הלב הניהולית הנדרשת. המטרה לצבור ככל מדינה, פרויקטים בשלבי בניה ותכנון שונים, כך שבכל עת, יועסקו מנגנוני הניהול המקומיים בעשייה מתמשכת.

נכון למועד הדוח מחזיקה אלקטרה השקעות, בישראל ובחו"ל, 11 נכסי נדל"ן בייזום בשלבים שונים של פיתוח והקמה, מרביתם בשלבים התחלתיים.

נכון לתאריך המאזן מסתכמת ההשקעה בפרויקטים בישראל בסך של כ-109.9 מליון ש"ח ובחו"ל בסך של כ-433.6 מליון ש"ח, ברוסיה, בולגריה, פולין, לטביה וליטא.

מגזר נדל"ן מניב - ראה פרוט דו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2008 סעיף 50.

בתחום הנדל"ן המניב הקבוצה פועלת באמצעות חברת אלקטרה נדל"ן בה מחזיקה החברה ב-71.58%.

אלקטרה נדל"ן פועלת בתחומי הנדל"ן בישראל ובחו"ל, בעיקר בתחום הנדל"ן המסחרי המניב ובפעילות ייזום למגורים ומשרדים, באופן ישיר ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידיה. במסגרת פעילותה העיקרית מתרכזת אלקטרה נדל"ן ברכישה, השכרה, הקמה, השבחה ומימוש של נדל"ן מסחרי מניב. נכון לתאריך המאזן מחזיקה הקבוצה בישראל ובחו"ל ב-111 נכסים מתוכם 100 נכסים מניבים ועוד 11 נכסים בשלבים שונים של פיתוח והקמה. כמו כן מחזיקה אלקטרה נדל"ן ב-9.9% מ-58 בתי מלון ברחבי בריטניה.

חלק אלקטרה נדל"ן בשטח הכולל של הנכסים המניבים (כולל חלק החברה בנכסי חברות כלולות) הינו כ-1,175,000 מ"ר ובנוסף שטחי חניה בשטח של כ-470,000 מ"ר.

שעור התפוסה הממוצע של כל הנכסים המניבים נכון למועד הדו"ח הינו כ-95%.

פעילות בישראל

אלקטרה נדל"ן מחזיקה בישראל ב-9 נכסים מתוכם 7 בנייני משרדים ו-2 קומות משרדים בשיעורי החזקה שבין 33% לבין 100%. הנכסים מושכרים לשוכרים שונים לתקופות שונות בחוזים המסתיימים עד לשנת 2020. כמו כן מחזיקה אלקטרה נדל"ן ב-6 נכסים נוספים בשלבים שונים של הקמה ופיתוח.

פעילות בחו"ל

בריטניה

לתאריך המאזן מחזיקה אלקטרה נדל"ן באמצעות חברות מוחזקות בחו"ל, ב-4 בנייני משרדים בבריטניה המוחזקים בשיעורים שבין 75% לבין 100% בחוזי שכירות המסתיימים בין השנים 2014 ועד 2020. כמו כן מחזיקה אלקטרה נדל"ן באמצעות חברות זרות בכ-9.9% מ-16 בתי מלון ברחבי בריטניה המנוהלים ע"י רשת הילטון ובכ-9.9% מ-42 בתי מלון ברחבי בריטניה המנוהלים ע"י רשת מריוט. הסכמי הניהול הם לתקופות של 30 שנה, שיסתיימו בשנים 2035 ו-2037, בהתאמה.

קנדה

לתאריך המאזן מחזיקה אלקטרה נדל"ן באמצעות חברות מוחזקות בחו"ל, זכויות ב-16 בנייני משרדים בקנדה מתוכם מרכז לוגיסטי אחד, בשיעורי החזקה של 55% עד 100% בחוזי שכירות המסתיימים בין השנים 2009 ועד 2022.

ארה"ב

לתאריך המאזן מחזיקה אלקטרה נדל"ן באמצעות חברות מוחזקות בחו"ל, זכויות ב-10 בנייני משרדים בארה"ב, מתוכם בניין אחד בשיעור של 60% בחוזי שכירות המסתיימים בין השנים 2009 ועד 2022 ו-9 נכסים נוספים מוחזקים בשיעורי החזקה שבין 40% לבין 49% באמצעות חברות כלולות (מתוכם בניין אחד שהוסב מבניין דירות להשכרה לבניין דירות לקונדומיניום למגורים).

בנוסף מחזיקה אלקטרה נדל"ן 20% בזכויות בתאגיד ("HGI") Harbor Group International LLC בארה"ב אשר עוסק ברכישה, השבחה, ניהול ומכירה של נדל"ן מניב בעיקר בארה"ב.

אירופה (גרמניה, הולנד, שוויץ ובלגיה)

לתאריך המאזן מחזיקה אלקטרה נדל"ן באמצעות חברות מוחזקות בחו"ל 61 בניינים בגרמניה, הולנד, שוויץ ובלגיה, מתוכם 53 בניינים בשיעורי החזקה שבין 50% לבין 100% בחוזי שכירות המסתיימים בין השנים 2009 ועד 2033 ו-8 נכסים נוספים מוחזקים באמצעות חברות כלולות בשיעורי החזקה שבין 42.5% לבין 45%.

הודו

לתאריך המאזן מחזיקה אלקטרה נדל"ן באמצעות חברות מוחזקות בחו"ל ב-5 קרקעות בשיעורי החזקה שבין 40.8% לבין 44.1%. הקרקעות הינן פרטיות והן ממוקמות בערים הייזראבד, מייסור וצ'נאי שבהודו. הקרקעות מיועדות להקמת פרויקטים למגורים, למסחר ולמשרדים. בכוונת אלקטרה נדל"ן לתכנן ולהקים עליון כ-7,000 יחידות דיור ובנוסף להקים מבנים שישמשו למשרדים ולמסחר בהיקף של כ-370,000 מ"ר. המשבר הגלובלי בשווקים הפיננסיים גרם להאטה מסוימת בקצב הצמיחה והביקוש לדירות בהודו.

במחצית השנייה של השנה החלה אלקטרה נדל"ן בשיווק מקדמי של שלב א' של הפרויקט הראשון שנמצא בעיר הייזראבד, בהיקף של כ-370 יחידות דיור, בשני בניינים.

מצב כספי

נכסי הקבוצה במאזן המאוחד לתום התקופה הסתכמו לסך של כ-12,497.7 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-12,300.9 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2008. הגידול בהיקף הנכסים וההתחייבויות (כמפורט להלן בסעיפי המאזן השונים) של הקבוצה לתאריך המאזן נובע משינוי בשערי החליפין של המטבעות בשווקי הפעילות בהם פועלת אלקטרה נדל"ן, Electech ואלקטרה השקעות (הנזקפים בעיקר לסעיף "קרן הון מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות").

להלן פרטים על הפיחות (תיסוף) בשערי החליפין ביחס לשקל:

מטבע	ב- % בין 31.3.2009 ל- 31.12.2008
דולר ארה"ב	10.1%
אירו אירופי	5.2%
לירה שטרלינג	8.0%
פרנק שוויצרי	3.1%
דולר קנדי	7.3%
ניירה ניגרית	3.6%
רובל רוסי	(4.9%)

נכסים בלתי שוטפים

סך הרכוש הבלתי שוטף לתאריך המאזן הסתכם לכ-1,930.2 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,705.4 מיליון ש"ח לסוף שנת 2008.

עיקר הגידול ברכוש הבלתי שוטף נובע מעליה בהשקעות בחברות כלולות של אלקטרה נדל"ן כתוצאה מרכישת 3 מרכזי קניות באירופה ומנכס בארה"ב אשר בתקופת הדוח נמכרו 11% מזכויותיו והוא מוצג כהשקעה בחברה כלולה לעומת תקופות קודמות בהן הוצג כנכס באיחוד יחסי.

נכסים מניבים, נטו

סך הנכסים המניבים לתאריך המאזן הסתכמו לכ-8,301.5 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8,444.3 מיליון ש"ח לתום שנת 2008. הירידה בהיקף הנכסים המניבים של הקבוצה נובעת בעיקר ממיון נכסים המיועדים למכירה לסעיף הרכוש השוטף ומנכס בארה"ב אשר בתקופת הדוח יצא מאיחוד ומוצג כהשקעה בחברה כלולה. ירידה זו קוזזה בחלקה מהתחזקות שערי החליפין ביחס לשקל בתקופת הדוח כמפורט לעיל. חלקה היחסי של אלקטרה נדל"ן (בהתאם לשיעור החזקתה בכל חברה) בנכסים המניבים של החברות הכלולות שלה, לתאריך המאזן מסתכם לכ-1,880 מיליון ש"ח.

התחייבויות בלתי שוטפות

סך ההתחייבויות לזמן ארוך (לרבות הלוואות זמן ארוך למימון נכסים מניבים) לתאריך המאזן הסתכם לכ-8,358.0 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8,475.2 מיליון ש"ח לסוף שנת 2008. הירידה בהתחייבויות נובעת בעיקר ממיון הלוואות לזמן ארוך להתחייבויות שוטפות, מנכס בארה"ב אשר בתקופת הדוח יצא מאיחוד ומנכסים המיועדים למימוש המוצגים במאזני החברה בנטו (נכסים בניכוי ההתחייבויות בגינן) בסעיף הרכוש השוטף.

לתאריך המאזן, לאלקטרה נדל"ן הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-5,912 מיליון ש"ח שהינן הלוואות ללא זכות חזרה לחברה (Non Recourse). הלוואות אלו מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הנכסים והתקבולים מהנכסים וזאת ללא כל זכות חזרה לאלקטרה נדל"ן.

חלקה היחסי של אלקטרה נדל"ן (בהתאם לשיעור החזקתה בכל חברה) בהלוואות מתאגידים בנקאיים של החברות הכלולות שלה לתאריך המאזן מסתכם לכ-1,385 מיליון ש"ח. הלוואות אלה הינן ללא זכות חזרה לאלקטרה נדל"ן (Non Recourse).

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הינו 1,783.5 מיליון ש"ח לעומת 1,686.7 מיליון ש"ח בתום שנת 2008. השינוי בהון העצמי לתאריך המאזן נובע בעיקר מגידול בקרנות הון מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות שהינן יחידות אוטונומיות ומקרנות אחרות בסך של כ-92.0 מיליון ש"ח (בעיקר כתוצאה מהתחזקות המטבעות ביחס לשקל במדינות בהן פועלת הקבוצה כמפורט לעיל), ומרווח הנקי לתקופה בסך של כ-38.9 מיליון ש"ח (ראה גם סעיף רווח נקי להלן) ובקיזוז חלוקת דיבידנד בסך של כ-35 מיליון ש"ח (ראה פירוט נוסף בדוח על השינויים בהון העצמי בדוחות הכספיים).

תוצאות הפעולות

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

רבעון 01-03/08	רבעון 04-06/08	רבעון 07-09/08	רבעון 10-12/08	רבעון 01-03/09	
747,849	771,357	804,775	858,848	783,023	הכנסות מביצוע עבודות, מתן שירותים, מכירות והשכרת נכסים
<u>527,192</u>	<u>563,893</u>	<u>602,134</u>	<u>643,636</u>	<u>583,455</u>	עלות העבודות, השירותים, המכירה וההשכרה
220,657	207,464	202,641	215,212	199,568	רווח גולמי
15,092	(2,164)	(15,753)	(131,945)	(14,125)	התאמת שווי הוגן, מימוש של נכסים מניבים ואחרים, נטו
(428)	(547)	912	1,475	(208)	רווח ממימוש נכסים, מוניטין, השקעות ואחרות
-	21,563	-	-	-	הכנסה מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה
4,245	4,524	181	(35,807)	(1,739)	חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(6,305)	(7,276)	(7,181)	(9,549)	(6,904)	הוצאות מכירה
(39,984)	(41,451)	(44,002)	(43,770)	(41,427)	הוצאות הנהלה וכלליות
5,568	3,628	1,723	1,498	22	שחיקת התחייבות בגין אופציות צמודות מדד בחברה מאוחדת
<u>(128,310)</u>	<u>(146,819)</u>	<u>(89,924)</u>	<u>(68,785)</u>	<u>(74,372)</u>	הוצאות מימון, נטו
<u>(150,122)</u>	<u>(168,542)</u>	<u>(154,044)</u>	<u>(286,883)</u>	<u>(138,753)</u>	
70,535	38,922	48,597	(71,671)	60,815	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
<u>11,593</u>	<u>(3,430)</u>	<u>15,942</u>	<u>16,509</u>	<u>21,252</u>	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
58,942	42,352	32,655	(88,180)	39,563	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
440	(5,854)	83,044	(7,611)	(621)	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
<u>59,382</u>	<u>36,498</u>	<u>115,699</u>	<u>(95,791)</u>	<u>38,942</u>	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					מיוחס ל:
48,587	32,505	112,137	(56,633)	34,322	בעלי המניות של החברה
<u>10,795</u>	<u>3,993</u>	<u>3,562</u>	<u>(39,158)</u>	<u>4,620</u>	זכויות המיעוט
<u>59,382</u>	<u>36,498</u>	<u>115,699</u>	<u>(95,791)</u>	<u>38,942</u>	

הכנסות מביצוע עבודות, מתן שירותים, מכירות והשכרת נכסים

הכנסות הקבוצה ברבעון הראשון של שנת 2009 (להלן - תקופת הדוח) הסתכמו ב-783.0 מיליון ש"ח לעומת 747.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 4.7%. עיקר הגידול בהכנסות מתייחס למגזר פרויקטים למבנים ותשתיות (ראה פירוט נוסף בביאור מגזרים עסקיים בדוחות הכספיים).
ההכנסות לשנת 2008 הסתכמו ב-3,182.8 מיליון ש"ח.

רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם ב-199.6 מיליון ש"ח לעומת 220.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 9.6%. עיקר הקיטון ברווח הגולמי בתקופת הדוח נובע מאי הכללת הכנסות בגין נכס מניב שנמכר בבריטניה ברבעון האחרון של שנת 2008.
הרווח הגולמי בשנת 2008 הסתכם ב-846.0 מיליון ש"ח.

התאמת שווי הוגן, תוצאות מימוש של נכסים מניבים ואחרים, נטו

ההפסד בתקופת הדוח הסתכם ב-14.1 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ-15.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו ב-74.4 מיליון ש"ח לעומת כ-128.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובעת בעיקר מאי הכללת הוצאות בגין נכס מניב שנמכר בבריטניה ברבעון האחרון של שנת 2008, ומירידת המדד (מדד ידוע) בשיעור של כ-0.7% לעומת עליה של כ-0.4% בתקופה המקבילה אשתקד אשר השפיעה על ההתחייבויות צמודות המדד בישראל, ובחלק מההלוואות (בריבית משתנה) שיעור הריבית בתקופת הדוח היה נמוך יותר מהתקופה המקבילה אשתקד, והשפעת השינויים בשערי המטבעות הזרים ומעליית ערך של תיק ניירות ערך לזמן קצר.

כמו כן בתקופת הדוח נכללה הכנסת מימון בסך של כ-11 מיליון ש"ח כתוצאה מפדיון מוקדם של הלוואה בחברה בת. הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ-66 מיליון ש"ח בגין הלוואות שנלקחו ממוסדות פיננסיים בחו"ל למימון רכישת נכסים מניבים בחו"ל, הלוואות אלו מובטחות בשעבוד קבוע על המבנים. החברה לא ערבה ולא נתנה בטחונות נוספים בגין הלוואות אלה (Non Recourse). הוצאות המימון, נטו בשנת 2008 הסתכמו ב-433.8 מיליון ש"ח.

רווח נקי

הרווח הנקי של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ-38.9 מיליון ש"ח לעומת כ-59.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח הנקי בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהשינוי בתוצאות מהתאמת ערך נכסים.

צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה ליום 31 במרץ 2009 הסתכם בכ-3,633 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,710 מיליון ש"ח בסוף שנת 2008, כולל צבר פעילות תפעול מכוני טיהור שפכים בסך 526 מיליון ש"ח ו-538 מיליון ש"ח, בהתאמה.

צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-1,860 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2009. החלוקה בין הרבעונים הינה לינארית בסך של כ-620 מיליון ש"ח ברבעון. היתרה בסך של כ-1,773 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2010-2029.

צבר העבודות אינו מתייחס להכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים של אלקטרה נדל"ן.

נזילות ומקורות מימון

תזרימי המזומנים בתקופת הדוח שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו לסך של 102.0 מיליון ש"ח לעומת סך של 51.5 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח לא ביצעה אלקטרה נדל"ן השקעות מהותיות בנדל"ן ולפיכך סכומי תזרימי המזומנים נטו מפעילות השקעה ומפעילות מימון אינם מהותיים.

תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות הקבוצה

לקבוצה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים ליום המאזן בסך של כ-90 מיליון ש"ח כולל אלקטרה נדל"ן לה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים של כ-613 מיליון ש"ח. להלן תיאור הפעולות העיקריות בהן נוקטות החברה ואלקטרה נדל"ן להקטנת העודף האמור:

א. התחייבויות למוסדות פיננסיים בישראל

- בתקופת הדוח הגיעה אלקטרה נדל"ן להסכמה עם מספר מוסדות פיננסיים בישראל לגבי הארכת מועד פירעון של הלוואות בהיקף כספי כולל של כ-212 מיליון ש"ח משנת 2009, לחודש ינואר 2010. בתקופת הדוח מסווגות הלוואות אלה כהתחייבויות שוטפות.
- לאלקטרה נדל"ן אשראי לזמן קצר בסך של כ-70 מיליון ש"ח המובטח בשעבוד קבוע על נכס מניב בישראל.
- לגבי חלק מההלוואות פועלת אלקטרה נדל"ן לפירעון ממקורותיה העצמיים ולגבי יתרת הלוואות פועלת אלקטרה נדל"ן להארכת מועד פירעון.

ג. התחייבויות למוסדות פיננסיים זרים

בתקופה המסתיימת ברבעון הראשון של שנת 2010 צפויה אלקטרה נדל"ן לפרוע הלוואות (מסוג Non Recourse) למוסדות פיננסיים זרים בסך של כ-275 מיליון ש"ח. שווים ההוגן של הנכסים אשר לצורך מימוןם נלקחו אותן הלוואות נכון למועד הדוח הינו כ-445 מיליון ש"ח. אלקטרה נדל"ן פועלת לפירעון הלוואות אלה בדרך של מימון מחדש. הלוואות אלו נכללו בתקופת הדוח כהתחייבות שוטפת.

ד. מימוש נכסים

- בהמשך למסמך עקרונות שנחתם ביום 22 בפברואר 2009, בין אלקטרה נדל"ן ובין חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות), תמכור אלקטרה נדל"ן לאמות את מלוא זכויותיה בחברות המאוחדות באחוד יחסי, כמתואר להלן: 49% ממניות חברת זיאל השקעות בע"מ. 50% ממניות חברת רוני דו השקעות בע"מ.
- לאחר תאריך המאזן הגיעה אלקטרה נדל"ן להסכמות עם אמות בקשר למכירת זכויותיה כאמור לעיל. בעקבות ההסכמות אליהן הגיעה אלקטרה נדל"ן עם אמות, סיווגה אלקטרה נדל"ן, וכפועל יוצא החברה, זכויות אלו לקבוצת הנכסים השוטפים כנכסים מניבים המיועדים למימוש. תזרים המזומנים (לפני מס) הצפוי לנבוע לאלקטרה נדל"ן, כתוצאה ממימוש הזכויות כאמור לעיל, הינו כ-63 מיליון ש"ח.
- בכונת אלקטרה נדל"ן לפעול למימושם של מספר נכסים, הן בחו"ל והן בישראל, אשר תמורת מכירתם, בניכוי יתרת הלוואות אשר נלקחו לרכישתם, תביא להגדלת יתרות המזומנים של אלקטרה נדל"ן ותשפר את ההון החוזר של אלקטרה נדל"ן.

ה. מסגרות אשראי בלתי מנוצלות

נכון ליום 31 במרץ 2009, בידי אלקטרה נדל"ן מסגרות אשראי לזמן ארוך שטרם נוצלו בסך של כ-120 מיליון ש"ח, וכן מסגרות אשראי לזמן קצר שטרם נוצלו בסך של כ-90 מיליון ש"ח.

ו. תזרים שוטף

- לאלקטרה נדל"ן חלויות שוטפות נוספות בגין הלוואות (מסוג Non-Recourse) שהתקבלו בגין נכסים בחו"ל בסך של כ-60 מיליון ש"ח, אשר צפויות להיפרע מהתזרים השוטף של אותם נכסים.
- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-102.0 מיליון ש"ח בתקופת הדוח.

בשים לב למכלול המקורות האפשריים העומדים לרשות הקבוצה ולרשות אלקטרה נדל"ן, בד בבד עם הפעולות העתידיות שאלקטרה נדל"ן צופה שתבצע (לרבות כוונה למימוש נכסים), הנהלת החברה והנהלת אלקטרה נדל"ן סבורות כי למועד אישור הדוחות הכספיים יש בידן מקורות כספיים מספיקים לפירעון התחייבויותיהן השוטפות ושיפור ההון החוזר.

הגם שנכון למועד זה, להערכת הדירקטוריון יש בידי הקבוצה מקורות כספיים מספיקים לפירעון התחייבויותיה השוטפות, הרי שהערכתנו זו וכן הערכת החברה, כאמור בביאור ב'1 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2009 המצורפים לדוח זה, ביחס לתזרים המזומנים החזוי, למימון מחדש של הלוואות, למימוש הנכסים והתזרים השוטף בתקופת הדוח, הינה מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות הקבוצה והערכות שונות שביצעה, ועל בסיס הנתונים שבידיה במועד דוח זה. יחד עם זאת, מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מן הצפוי, זאת הואיל והקבוצה נתונה להשפעות חיצוניות שלא ניתן להעריך מראש ואשר אינן מצויות בשליטתה, ובכלל זה, גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה, החרפת המשבר הכלכלי, שינויים בשערי מטבע, הקשחת התנאים לגיוס מקורות מימון חיצוניים, הרעה בתנאים המסחריים והכלכליים למימושן של הזדמנויות עסקיות לרכישה ומכירה של נכסי נדל"ן וכיוצ"ב.

אירועים בתקופת הדו"ח

א. בתקופת הדוח ביצעה אלקטרה נדל"ן באמצעות חברות המוחזקות על ידה, במישרין ובעקיפין, עסקאות למכירה ורכישת נכסים כדלקמן:

עסקאות מכירה:

- ✓ נחתם מסמך עקרונות למכירת זכויותיה ב-2 נכסים בישראל. תזרים המזומנים הצפוי (ברוטו לפני מס) בגין הזכויות ב-2 הנכסים ולאחר החזר הלוואות בגינם הינו כ-63 מיליון ש"ח.
- ✓ מכירת 11% מהזכויות בבניין משרדים בעיר שיקגו בארה"ב. לאחר המכירה שיעור החזקותיה בנכס הינו 49%.
- ✓ ירידה בשיעור ההחזקה (מ-25% ל-20%) ב-HGI.

עסקאות רכישה:

- ✓ רכישת 45% מהזכויות ב-2 מרכזי קניות Hornbach בהולנד ובמרכז קניות בלוקסמבורג.

לפרטים נוספים ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים.

ב. בהמשך להודעת החברה מיום 13 בפברואר 2007 בדבר בחינת מהלך לשינוי מבני של החברה לפיו תפוצל אלקטרה נדל"ן מהחברה ותהפוך לחברה אחות, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה ביום 24 בספטמבר, 2008, מהלך כולל של שינוי מבנה האחזקות בחברה באמצעות פיצול ומיזוג אשר במסגרתם תועבר "הצידה" פעילות אלקטרה נדל"ן ונכס נדל"ן מניב של החברה, כך שאם וכלל שיושלם המהלך תהפוך אלקטרה נדל"ן מחברה בת של החברה לחברה אחות שלה (להלן - הסדר הפיצול והמיזוג). ביום 28 בספטמבר, 2008 הוגשה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב לאישור הסדר לפי סעיפים 350 ו-351 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן - הבקשה). ביום 6 באוקטובר, 2008 ניתנה החלטת בית המשפט בתיק הבקשה להסדר (פ"ש"ר 2557/08), לפיה אושר כינוס האסיפות אשר כינוסן התבקש במסגרת הבקשה. ביום 30 בדצמבר, 2008 לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, הגישה החברה בקשה לבית המשפט במחוזי בתל אביב לשנות את המועד הקובע, מועד הפיצול ומועד המאזן הקובע מתאריך 30 בספטמבר, 2008 לתאריך 31 בדצמבר, 2008. ביום 1 בינואר, 2009 אישר בית המשפט בקשה זו.

ביצוע הסדר הפיצול כפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין, ובין היתר, אישוריהן של רשות המסים, רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, וכן אישוריהם של בית המשפט ואסיפות נושים ומחזיקי ניירות ערך של החברה, כפי שיידרש. יצוין כי יתכן שמתווה שינוי המבנה ישתנה (מהמתואר לעיל) ואף יתכן כי לא יתבצע כלל.

ג. ביום 29 במרץ, 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-35 מיליון ש"ח (כ-10.67 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 20 באפריל, 2009.

אירועים לאחר תאריך המאזן

בתקופה שממועד תאריך המאזן (31 במרץ, 2009) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (20 במאי, 2009), חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

להלן פרטים על הפיחות (תיסוף) כאמור (מ-31.3.2009 עד 20.5.2009):

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	(2.32%)
אירו אירופי	0.33%
לירה שטרלינג	5.75%
פרנק שוויצרי	0.58%
דולר קנדי	6.11%
ניירה ניגרית	(2.69%)
רובל רוסי	3.99%

הואיל וחלק מהותי מהכנסות החברה הינן במטבע זר, החברה מעריכה כי השינויים בשערי החליפין כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, יש בהם כדי להשפיע על תוצאות החברה ועל המאזן שלה (ובכלל זה גם על ההון העצמי) בשיעור משוקלל של כ-3%+. יחד עם זאת, ההשפעה של שערי החליפין על התוצאות העסקיות של הרבעון השני של שנת 2009 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (30 ביוני, 2009).

דיווח איכותי בדבר סיכוני שוק ודרכי ניהולם**מדיניות התאגיד בניהול סיכוני השוק והפיקוח עליה**

האמצעים שבהם נוקטת החברה כדי למנוע את חשיפתה לסיכוני שוק הם כדלקמן:
 בכל מדינה שבה משקיעה החברה בנכסים מניבים, מתקבל המימון באותו המטבע שבו מבוצעת ההשקעה. הריבית על ההלוואות שנתקבלו לזמן ארוך היא בדרך כלל ריבית קבועה.
 החברה נוהגת לעשות שימוש באופציות מטבע ובנגזרים אחרים. עסקאות אלה נעשות עם תאגידים פיננסיים גדולים בארץ ובחוץ לארץ ומבוצעות למטרות הגנה.
 יתרות המזומנים שנוצרות מעת לעת מופקדות בבנקים בעלי דירוג פיננסי גבוה ובניירות ערך סחירים. לגבי מדיניות השקעות החברה בניירות ערך סחירים - ראה סעיף 70 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2008.
 הנהלת החברה מדווחת לדירקטוריון מעת לעת על סיכוני השוק וחשיפת החברה אליהם. האמצעים שנקטים להקטנת הסיכונים מובאים לידיעת הדירקטוריון ולאישורו.

האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק

הקבוצה מקיימת אמצעי פיקוח על מימוש מדיניותה בתחום ניהול הסיכונים באמצעות דיווחים במסגרת ישיבות הדירקטוריון ככל שאלו נדרשים. ניהול סיכוני השוק של הקבוצה מתבצע על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים ובאלקטרה נדל"ן על ידי המנכ"ל, סמנכ"ל הכספים וסמנכ"ל פיתוח עסקי של אלקטרה נדל"ן. לפרטים אודות גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה ראה סעיף 79 בדוח תאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2008.

אומדנים חשבונאיים - ראה דו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2008.

דו"ח בסיסי הצמדה - ראה נספח א' רצ"ב.

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

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

דיווח אודות הבקרה בחברה ותהליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה אחראי על בקרת העל בחברה. הדירקטוריון מונה 6 חברים. המספר המזערי של הדירקטורים בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית הינו 1. מבין חברי הדירקטוריון מכהנים 3 דירקטורים שהינם בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית. טיטת הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון נשלחים לעיונם של הדירקטורים מספר ימים לפני מועד ישיבת הדירקטוריון. הדירקטורים מוזמנים לפנות בכל עת למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל הכספים של החברה בכל שאלה או הבהרה הנדרשת, בטרם התכנסות הישיבה. לישיבת הדירקטוריון מוזמנים מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים ורואה החשבון המבקר. במהלך ישיבת הדירקטוריון נסקרות התוצאות הכספיות של החברה, מוצגות השוואות בין התקופה המדווחת לתקופות מקבילות, מפורטים שינויים שחלו בעקבות יישום תקנים חדשים, על ידי מנכ"ל, סמנכ"ל הכספים ורואה החשבון המבקר של החברה. במהלך הדיון מוצגות לרואה החשבון המבקר שאלות ביחס לסוגיות חשבונאיות עקרוניות העולות מן הדוחות הכספיים והוא מתבקש להציג לדירקטוריון סוגיות עקרוניות שהתעורר במהלך עבודת הביקורת. להצגת שאלות ביחס לדוחות הכספיים ולמתן תשובות, ניתן זמן ככל שנדרש. בתום הדיון ולאחר שהובהר כי הדוחות הכספיים משקפים בצורה נאותה את מצב עסקיה ותוצאות פעילותה של החברה, מתקיימת הצבעה לאישור הדוחות הכספיים.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם**ה ד י ר ק ט ו ר י ו ן**

גרשון זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

איתמר דויטשר
מנכ"ל

25/5/09

נספח א' לדין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2009

אלקטרה בע"מ

בסיסי ההצמדה של המאזן - ליום 31 במרץ 2009
(טבלה 1)

<u>סה"כ מאזן</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>לא כספי</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>לא צמוד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>צמוד מדד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>צמוד מט"ח</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
817,936	-	420,545	-	397,391	מזומנים ושווי מזומנים
234,741	-	149,554	6,119	79,068	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
440,991	-	317,120	22,846	101,025	לקוחות
233,376	-	153,794	25,713	53,869	הכנסות לקבל-מזמיני עבודות
151,257	43,998	36,219	25,580	45,460	חייבים ויתרות חובה
301,175	301,175	-	-	-	מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
86,543	78,245	8,298	-	-	נכס מניב ופעילויות המיועדות למימוש
821,254	436,095	890	3,297	380,972	השקעות בחברות מוחזקות
158,044	50,552	-	-	107,492	השקעות אחרת
237,140	677	11,674	9,261	215,528	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
354,059	354,059	-	-	-	מלאי מקרקעין וזכויות מקרקעין
111,093	111,093	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
8,301,452	8,301,452	-	-	-	נכסים מניבים, נטו
213,071	213,071	-	-	-	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו
35,544	35,544	-	-	-	מיסים נדחים
<u>12,497,676</u>	<u>9,925,961</u>	<u>1,098,094</u>	<u>92,816</u>	<u>1,380,805</u>	סה"כ נכסים
888,136	-	76,304	68,971	742,861	אשראי מתאגידים בנקאיים למימון נכסים מניבים
229,459	-	111,685	36,851	80,923	אשראי אחר
381,170	-	239,277	-	141,893	התחייבויות לספקים ולנותני שרותים
210,454	210,454	-	-	-	זכאים - מזמיני עבודות
639,450	39,100	267,820	9,689	322,841	זכאים ויתרות זכות פעילות המיועדת למימוש
7,445	1,043	6,402	-	-	<u>הלוואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים והשקעות אחרות:</u>
352,461	-	268,121	84,340	-	בישראל
162,449	-	-	-	162,449	בבריטניה
1,305,442	-	-	-	1,305,442	בצפון אמריקה
4,861,431	-	-	-	4,861,431	באירופה
594,571	-	312,056	67,858	214,657	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרות
718,878	-	-	718,878	-	אגרות חוב
105	105	-	-	-	התחייבויות בגין אופציות צמודות מדד בחברה מאוחדת
319,880	319,880	-	-	-	מיסים נדחים
42,830	42,830	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
<u>10,714,161</u>	<u>613,412</u>	<u>1,281,665</u>	<u>986,587</u>	<u>7,832,497</u>	סה"כ התחייבויות
1,783,515	9,312,549	(183,571)	(893,771)	(6,451,692)	יתרה מאזנית נטו
6,331,140	-	-	-	6,331,140	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
<u>8,114,655</u>	<u>9,312,549</u>	<u>(183,571)</u>	<u>(893,771)</u>	<u>(120,552)</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

נספח א' לדין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2009

אלקטרה בע"מ

הרכב צמוד המט"ח
(טבלה 2)

<u>סה"כ מט"ח</u>	<u>אחרים</u>	<u>ניירה</u>	<u>דולר</u>	<u>יורו</u>	<u>ליש"ט</u>	<u>דולר</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
397,391	9,980	43,585	22,206	192,418	4,779	124,423	מזומנים ושוי מזומנים
79,068	-	1,628	20,568	8,137	-	48,735	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
101,025	3,406	9,675	11,156	74,971	1	1,816	לקוחות
53,869	-	23,809	-	26,722	-	3,338	הכנסות לקבל-מזמיני עבודות
45,460	2,101	3,970	2,033	12,301	486	24,569	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	-	-	-	מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
-	-	-	-	-	-	-	נכס מניב ופעילויות המיועדות למימוש
380,972	-	-	-	73,187	-	307,785	השקעות בחברות מוחזקות
107,492	-	-	-	-	107,492	-	השקעות אחרת
215,528	441	-	27,242	75,548	5,051	107,246	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	-	-	-	-	-	-	מלאי מקרקעין וזכויות מקרקעין
-	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
-	-	-	-	-	-	-	נכסים מניבים, נטו
-	-	-	-	-	-	-	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו
-	-	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
<u>1,380,805</u>	<u>15,928</u>	<u>82,667</u>	<u>83,205</u>	<u>463,284</u>	<u>117,809</u>	<u>617,912</u>	סה"כ נכסים
742,861	985	-	385,553	181,594	44,886	129,843	אשראי מתגידים בנקאיים למימון נכסים מניבים
80,923	-	-	-	80,923	-	-	אשראי אחר
141,893	3,844	1,424	4,421	118,936	163	13,105	התחייבויות לספקים ולגותני שרותים
-	-	-	-	-	-	-	זכאים - מזמיני עבודות
322,841	7,551	12,769	48,156	140,842	12,205	101,318	זכאים ויתרות זכות פעילות המיועדת למימוש
-	-	-	-	-	-	-	<u>הלוואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים והשקעות אחרות:</u>
-	-	-	-	-	-	-	בישראל
162,449	-	-	-	-	162,449	-	בבריטניה
1,305,442	-	-	787,420	-	-	518,022	בצפון אמריקה
4,861,431	369,803	-	-	4,491,628	-	-	באירופה
214,657	2,530	-	23,280	48,938	-	139,909	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרות
-	-	-	-	-	-	-	אגרות חוב
-	-	-	-	-	-	-	התחייבויות בגין אופציות צמודות מדד בחברה מאוחדת
-	-	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
-	-	-	-	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
<u>7,832,497</u>	<u>384,713</u>	<u>14,193</u>	<u>1,248,830</u>	<u>5,062,861</u>	<u>219,703</u>	<u>902,197</u>	סה"כ התחייבויות
(6,451,692)	(368,785)	68,474	(1,165,625)	(4,599,577)	(101,894)	(284,285)	יתרה מאזנית נטו
<u>6,331,140</u>	<u>363,595</u>	<u>(68,474)</u>	<u>1,167,596</u>	<u>4,544,318</u>	<u>102,092</u>	<u>222,013</u>	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
<u>(120,552)</u>	<u>(5,190)</u>	<u>-</u>	<u>1,971</u>	<u>(55,259)</u>	<u>198</u>	<u>(62,272)</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

פוזיציות בנגזרים ליום 31 במרץ 2009 (*)

ערך הוגן	ערך נקוב	ערך נקוב	קניה/מכירה
	SHORT	LONG	
	אלפי ש"ח		
3,814	-	64,513	עסקאות אקדמה (Forward): דולר/ש"ח
(454)	-	10,412	ש"ח/דולר
(453)	-	5,120	אירו/דולר
(9)	-	5,574	ש"ח/אירו
4,296	848	48,947	אירו/ש"ח
18,484	-	210,927	עסקאות אופציות: רכישת אופציית רכש דולר/ש"ח
(334)	-	184,038	מכירת אופציית מכר דולר/ש"ח
424	107,487	6,701	רכישת אופציית מכר דולר/ש"ח
(6,624)	89,836	16,752	מכירת אופציית רכש דולר/ש"ח
31	-	2,787	רכישת אופציית רכש אירו/ש"ח
(327)	-	36,229	מכירת אופציית מכר אירו/ש"ח
(41)	5,574	-	מכירת אופציית רכש אירו/דולר
190	5,574	-	רכישת אופציית מכר אירו/דולר
-	-	22,294	רכישת אופציית רכש אירו/ש"ח
43	13,934	-	רכישת אופציית מכר אירו/ש"ח
(58)	11,147	2,787	מכירת אופציית רכש אירו/ש"ח
11			רכישת אופציית רכש - 200 טון נחושת
(4)			מכירת אופציית רכש - 400 טון נחושת
2,011			רכישת אופציית מכר - 750 טון נחושת
(2,076)			מכירת אופציית מכר - 200 טון נחושת
(1,770)	-	100,000	עסקאות Swap: inflation SWAP 2 YEARS 2.9921%
652	-	100,000	inflation SWAP 2 YEARS 0.65%
(2)	-	5,000	inflation SWAP 1 YEARS 2.0%
(8,346)	-	18,582	חוזים עתידיים (Futures): רכישת חוזי פרוורד על ל-600 טון נחושת
4,335	11,148	-	מכירת חוזי פרוורד על ל-400 טון נחושת
	אלפי ש"ח.	840,663	האחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח: של סך כל פוזיציות הרכישה הינה
	אלפי ש"ח.	245,548	ושל סך כל פוזיציות המכירה הינה

(*) לא נכללו עסקאות CAP של אלקטרה נדל"ן אשר ערך ההוגן הוצג בדוחות הכספיים השנתיים.

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

רגישות לשינויים בריבית יורו

עליה של 10% בשיעור הריבית	עליה של 5% בשיעור הריבית	שווי הוגן באלפי ₪	ירידה של 5% בשיעור הריבית	ירידה של 10% בשיעור הריבית	
רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪		רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	
64,335	32,311	4,731,204	(32,601)	(65,497)	מכשירים פיננסיים הלוואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים - ריבית קבועה

רגישות לשינויים בריבית הפרנק השוויצרי

עליה של 10% בשיעור הריבית	עליה של 5% בשיעור הריבית	שווי הוגן באלפי ₪	ירידה של 5% בשיעור הריבית	ירידה של 10% בשיעור הריבית	
רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪		רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	
334	167	46,811	(168)	(337)	מכשירים פיננסיים אחרים הלוואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים - ריבית קבועה

הנחות

1. הריבית השנתית ששימשה לחישוב שווי ההוגן של הלוואות הנה בהתאם לריבית שקיבלה או שהייתה יכולה החברה לקבל להלוואות לטווחים דומים ליום המאזן.

אלקטרה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2009

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

נד

17	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
18-19	מאזנים מאוחדים
20	דוחות רווח והפסד מאוחדים
21-22	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
23-25	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
26-36	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקטרה בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 31 במרס, 2009 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-84% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס, 2009 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-38% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2008 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2008	2009
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

722,459	789,263	817,936	מזומנים ושווי מזומנים
292,002	192,538	234,741	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
457,638	553,545	440,991	לקוחות
132,290	155,732	151,257	חייבים ויתרות חובה
219,292	217,932	233,376	הכנסות לקבל - מזמיני עבודות
300,602	411,907	301,175	מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
26,912	-	86,543	נכסים מניבים ופעילות המיועדים למימוש
<u>2,151,195</u>	<u>2,320,917</u>	<u>2,266,019</u>	

נכסים בלתי שוטפים

658,583	652,175	821,254	השקעות בחברות מוחזקות
146,326	282,882	158,044	השקעות אחרות
209,061	192,970	237,140	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
107,532	118,707	111,093	רכוש קבוע, נטו
202,745	194,321	213,071	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו
338,313	303,508	354,059	מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
42,865	31,923	35,544	מסים נדחים
<u>1,705,425</u>	<u>1,776,486</u>	<u>1,930,205</u>	

נכסים מניבים, נטו

915,751	765,025	737,860	בישראל
139,846	771,459	151,045	בבריטניה
2,051,789	2,191,226	1,818,140	בצפון אמריקה
5,336,929	5,766,656	5,594,407	באירופה (למעט בבריטניה)
<u>8,444,315</u>	<u>9,494,366</u>	<u>8,301,452</u>	
<u>10,149,740</u>	<u>11,270,852</u>	<u>10,231,657</u>	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
<u>12,300,935</u>	<u>13,591,769</u>	<u>12,497,676</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2008	ליום 31 במרס	
	2008	2009
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

755,773	663,901	888,136	אשראי מתאגידים בנקאיים למימון נכסים מניבים
234,474	177,425	229,459	אשראי אחר
374,918	376,933	381,170	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
209,706	284,154	210,454	זכאים - מזמיני עבודות
554,691	552,504	604,450	זכאים ויתרות זכות
-	-	35,000	דיבידנד שהוכרז
9,458	-	7,445	פעילות מיועדת למימוש
<u>2,139,020</u>	<u>2,054,917</u>	<u>2,356,114</u>	

התחייבויות בלתי שוטפותהלוואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים והשקעות אחרות

358,116	189,056	352,461	בישראל
160,524	765,642	162,449	בבריטניה
1,603,556	1,746,486	1,305,442	בצפון אמריקה
4,673,687	5,087,707	4,861,431	באירופה (למעט בבריטניה)
<u>6,795,883</u>	<u>7,788,891</u>	<u>6,681,783</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

440,322	339,231	446,884	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
724,135	985,818	718,878	אגרות חוב
127	6,976	105	התחייבות בגין אופציות צמודות מדד בחברה מאוחדת
159,774	152,490	147,687	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
314,908	326,744	319,880	מסים נדחים
40,017	49,222	42,830	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
<u>1,679,283</u>	<u>1,860,481</u>	<u>1,676,264</u>	
<u>8,475,166</u>	<u>9,649,372</u>	<u>8,358,047</u>	

סך הכל התחייבויות בלתי שוטפותהון עצמי המיוחס לבעלי מניות של החברה

117,179	117,179	117,179	הון מניות
240,175	240,175	240,175	פרמיה על מניות
1,175,779	1,117,778	1,175,101	יתרת רווח
(65,169)	17,475	(56,731)	קרנות הון
(126,475)	(43,896)	(64,730)	קרן הון מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות והשקעות הוניות
(18,144)	(18,522)	(18,018)	מניות אוצר
<u>1,323,345</u>	<u>1,430,189</u>	<u>1,392,976</u>	
363,404	457,291	390,539	זכויות מיעוט
<u>1,686,749</u>	<u>1,887,480</u>	<u>1,783,515</u>	סה"כ הון עצמי
<u>12,300,935</u>	<u>13,591,769</u>	<u>12,497,676</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

25 במאי, 2009

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גרשון זלקינד
י"ר הדירקטוריון

איתמר דויטשר
מנכ"ל

איציק ניסים
סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2008	2009	
מבוקר	בלתי מבוקר		
<u>אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)</u>			
3,182,829	747,849	783,023	הכנסות מביצוע עבודות, מתן שירותים, מכירת והשכרת נכסים עלות העבודות, השירותים, המכירה וההשכרה
2,336,855	527,192	583,455	
845,974	220,657	199,568	רווח גולמי
(134,770)	15,092	(14,125)	התאמת שווי הוגן, תוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו רווח (הפסד) ממימוש נכסים, השקעות ואחרות, נטו הכנסה מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה
1,412	(428)	(208)	
21,563	-	-	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות, נטו הוצאות מכירה הוצאות הנהלה וכלליות
(26,857)	4,245	(1,739)	
(30,311)	(6,305)	(6,904)	שחיקת התחייבות בגין אופציות צמודות מדד בחברה מאוחדת הכנסות מימון הוצאות מימון
(169,207)	(39,984)	(41,427)	
12,417	5,568	22	
144,113	11,912	48,064	
(577,951)	(140,222)	(122,436)	
(759,591)	(150,122)	(138,753)	
86,383	70,535	60,815	רווח לפני מסים על ההכנסה
40,614	11,593	21,252	מסים על ההכנסה
45,769	58,942	39,563	רווח מפעילויות נמשכות
70,019	440	(621)	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
115,788	59,382	38,942	רווח נקי
<u>רווח (הפסד) כולל אחר</u>			
(163,759)	(40,624)	8,329	בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(3,038)	(6,409)	1,282	
(178,434)	(73,611)	82,347	
(345,231)	(120,644)	91,958	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
(229,443)	(61,262)	130,900	סה"כ רווח (הפסד) כולל
<u>רווח נקי מיוחס ל:</u>			
136,596	48,587	34,322	בעלי המניות של החברה
(20,808)	10,795	4,620	זכויות מיעוט
115,788	59,382	38,942	
<u>רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:</u>			
(116,681)	(37,434)	103,884	בעלי המניות של החברה
(112,762)	(23,828)	27,016	זכויות מיעוט
(229,443)	(61,262)	130,900	
<u>רווח נקי למניה לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</u>			
20.30	14.69	10.66	רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה:
21.35	0.13	(0.19)	מפעולות נמשכות
41.65	14.82	10.47	מפעולות מופסקות
<u>רווח נקי (הפסד) מדולל למניה:</u>			
20.30	13.28	10.57	מפעולות נמשכות
21.35	0.13	(0.19)	מפעולות מופסקות
41.65	13.41	10.38	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה												
הון עצמי	זכויות מיעוט	סה"כ	מניות אוצר	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין תרגום בחברות מוחזקות	קרן מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות
בלתי מבוקר												
אלפי ש"ח												
1,686,749	363,404	1,323,345	(18,144)	5,163	(126,475)	(5,287)	6,081	(71,126)	1,175,779	240,175	117,179	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2009 (מבוקר)</u>
130,900	27,016	103,884	-	-	61,745	1,855	-	5,962	34,322	-	-	סה"כ רווח כולל
(35,000)	-	(35,000)	-	-	-	-	-	-	(35,000)	-	-	דיבידנד שהוכרז עלות תשלום מבוסס מניות
740	119	621	-	-	-	-	621	-	-	-	-	הלוואה לרכישת מניות
126	-	126	126	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,783,515</u>	<u>390,539</u>	<u>1,392,976</u>	<u>(18,018)</u>	<u>5,163</u>	<u>(64,730)</u>	<u>(3,432)</u>	<u>6,702</u>	<u>(65,164)</u>	<u>1,175,101</u>	<u>240,175</u>	<u>117,179</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס, 2009</u>
מיוחס לבעלי המניות של החברה												
הון עצמי	זכויות מיעוט	סה"כ	מניות אוצר	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר												
אלפי ש"ח												
1,951,664	484,777	1,466,887	(18,648)	5,163	(3,735)	8,031	3,438	46,093	1,069,191	240,175	117,179	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2008 (מבוקר)</u>
(61,262)	(23,828)	(37,434)	-	-	(51,927)	5,015	-	(29,079)	48,587	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(3,873)	(3,873)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות מיעוט עלות תשלום מבוסס מניות
825	215	610	-	-	-	-	610	-	-	-	-	הלוואה לרכישת מניות
126	-	126	126	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,887,480</u>	<u>457,291</u>	<u>1,430,189</u>	<u>(18,522)</u>	<u>5,163</u>	<u>(43,896)</u>	<u>1,280</u>	<u>4,048</u>	<u>17,014</u>	<u>1,117,778</u>	<u>240,175</u>	<u>117,179</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס, 2008</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה												
הון עצמי	זכויות מיעוט	סה"כ	מניות אוצר	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח												
1,951,664	484,777	1,466,887	(18,648)	5,163	8,031	(3,735)	3,438	46,093	1,069,191	240,175	117,179	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2008</u>
(229,443)	(112,762)	(116,681)	-	-	(134,506)	(1,552)	-	(117,219)	136,596	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(35,606)	(5,598)	(30,008)	-	-	-	-	-	-	(30,008)	-	-	דיבידנד
(3,873)	(3,873)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות מיעוט
3,503	860	2,643	-	-	-	-	2,643	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
504	-	504	504	-	-	-	-	-	-	-	-	הלוואה לרכישת מניות
<u>1,686,749</u>	<u>363,404</u>	<u>1,323,345</u>	<u>(18,144)</u>	<u>5,163</u>	<u>(126,475)</u>	<u>(5,287)</u>	<u>6,081</u>	<u>(71,126)</u>	<u>1,175,779</u>	<u>240,175</u>	<u>117,179</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2008	2009
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

115,788	59,382	38,942
---------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

26,857	(4,245)	1,739
(11,383)	-	(3,206)
29,636	7,972	6,215
2,718	1,776	1,619
134,770	(15,092)	14,125
(634)	(175)	(162)
(87,135)	-	-
14,194	1,133	(4,356)
4,007	951	866
7,589	451	8,376
(12,417)	(5,568)	(22)
(7,101)	(3,481)	(2,795)
(21,563)	-	-

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(67,239)	(25,979)	19,134
27,353	(27,701)	(10,456)
(56,180)	(47,337)	(5,508)
(66,456)	(18,523)	9,816
36,613	(21,252)	(3,464)
43,192	114,464	(11,506)
27,290	34,695	42,659

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל - מזמיני עבודות
עלייה בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים - מזמיני עבודות
עלייה בזכאים ויתרות זכות

24,111	(7,911)	63,074
--------	---------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (*)

139,899	51,471	102,016
---------	--------	---------

(*) כולל מזומנים בגין פעילות מופסקת.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2008	2009
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(42,789)	-	(26,492)	השקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת
(11,404)	(16,725)	37,156	השקעות והלוואות לזמן קצר, נטו
(43,472)	(8,416)	(7,961)	רכישת רכוש קבוע ורכוש אחר
(337,302)	(21,435)	(51,192)	רכישת והקמת נכסים מניבים
193,058	5,373	234	תמורה ממימוש רכוש קבוע, נכסים מניבים והשקעות
123,124	(370)	(6,268)	תמורה (תשלום) ממכירת חברות באיחוד יחסי ומלא שאיחודן
(10,873)	(10,873)	-	הופסק (א)
(882)	-	-	איחוד לראשונה של חברה כלולה (ב)
(4,535)	(4,535)	-	איחוד לראשונה של חברה (ג)
(64,445)	(4,262)	38,956	רכישת מניות המיעוט מחברה מאוחדת
1,144	6,966	7,720	תמורה ממימוש (השקעה) ניירות ערך סחירים, נטו
(12,332)	(7,421)	(22,518)	גביית חובות לזמן ארוך (כולל מבעלי עניין)
			מתן הלוואות לזמן ארוך
(210,708)	(61,698)	(30,365)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה *

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(35,606)	-	-	תשלום דיבידנד לבעלי מניות המיעוט בחברות מאוחדות ולבעלי המניות של החברה
856,990	136,699	24,790	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(717,733)	(108,127)	(73,785)	פרעון הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
(50,096)	(153)	59,960	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
53,555	28,419	10,965	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון *
(44,080)	(12,722)	12,861	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ
(61,334)	5,470	95,477	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
783,793	783,793	722,459	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
722,459	789,263	817,936	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

* כולל מזומנים בגין פעילות מופסקת.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2008	2009
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

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

930	-	(185,121)
-	-	(85,249)
392,140	-	620,249
23,302	-	(6,386)
(435,618)	-	(348,526)
11,107	-	(641)
(8,139)	-	(5,674)

(1) הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
השקעה בחברה כלולה
נכסים מניבים, נטו
יתרות חובה לזמן ארוך
התחייבויות לזמן ארוך
רווח (הפסד) ממימוש השקעות (נכלל בהתאמת שווי הוגן)

19,095	(439)	(826)
21,413	132	232
3,620	-	-
87,135	(63)	-
131,263	(370)	(594)
123,124	(370)	(6,268)

(2) הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
יתרות חובה לזמן ארוך ונכסים בלתי שוטפים
התחייבויות לזמן ארוך
רווח (הפסד) ממימוש השקעות

38,412	38,412	-
(4,428)	(4,428)	-
(58,650)	(58,650)	-
10,122	10,122	-
3,671	3,671	-
(10,873)	(10,873)	-

(ב) הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
חייבים לזמן ארוך
נכסים מניבים, נטו
השקעות בחברות מוחזקות
התחייבויות לזמן ארוך

(ג) איחוד לראשונה של חברה

(344)	-	-
(538)	-	-
(882)	-	-

הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
נכסים בלתי שוטפים

(ד) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

511,202	133,010	109,562
---------	---------	---------

ריבית

33,540	2,983	8,475
--------	-------	-------

מס הכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

27,441	5,360	3,456
--------	-------	-------

ריבית

(ה) פעילות מהותית שלא במזומן

6,545	5,797	-
-------	-------	---

רכישת נדל"ן מניב באשראי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2009 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2008 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

לקבוצה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים ליום המאזן בסך של כ-90 מיליון ש"ח. כמו כן, לחברה מאוחדת מהותית, אלקטרה נדל"ן, עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים ליום המאזן בסך של כ-613 מיליון ש"ח. להלן תיאור הפעולות העיקריות אותן נוקטות החברה ואלקטרה נדל"ן להקטנת העודף האמור:

התחייבויות למוסדות פיננסיים זרים

בתקופה המסתיימת ברבעון הראשון של שנת 2010 צפויה אלקטרה נדל"ן לפרוע הלוואות (מסוג Non-Recourse) למוסדות פיננסיים זרים בסך של כ-275 מיליון ש"ח. שווים ההוגן של הנכסים אשר למימוןם נלקחו אותן הלוואות נכון למועד המאזן הינו כ-445 מיליון ש"ח. אלקטרה נדל"ן פועלת לפרוען הלוואות אלה בדרך של מימון מחדש.

התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים בישראל

לקבוצת אלקטרה נדל"ן אשראי לזמן קצר בסך של כ-70 מיליוני ש"ח המובטח בשעבוד קבוע על נכס מניב בישראל. לגבי חלק מההלוואות פועלת אלקטרה נדל"ן לפרעוןן ממקורותיה העצמיים ולגבי יתרת הלוואות פועלת אלקטרה נדל"ן להארכת מועדי פרעוןן. בתקופת הדוח הגיעה אלקטרה נדל"ן להסכמה עם מספר מוסדות פיננסיים בישראל לגבי הארכת מועד פרעוןן של הלוואות בהיקף כספי כולל של כ-212 מיליון ש"ח משנת 2009 לחודש ינואר 2010, הלוואות אלה מסווגות במסגרת סעיף ההתחייבויות השוטפות.

מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בבנקים בישראל

נכון ליום 31 במרס, 2009, בידי אלקטרה נדל"ן מסגרות אשראי לזמן ארוך שטרם נוצלו בסך של כ-120 מיליוני ש"ח וכן מסגרות אשראי לזמן קצר בסך של כ-90 מיליוני ש"ח.

מימוש נכסים

(1) בהמשך למסמך עקרונות שנחתם ביום 22 בפברואר 2009 ועדכנו ביום 18 במאי, 2009, בין אלקטרה נדל"ן ובין חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות), תמכור אלקטרה נדל"ן לאמות את מלוא זכויותיה בחברות המאוחדות באחד יחסי, כמתואר להלן:
49% ממניות חברת זיואל השקעות בע"מ.
50% ממניות חברת רוני דו השקעות בע"מ.
לאחר תאריך המאזן הגיעה אלקטרה נדל"ן להסכמות עם אמות בקשר למכירת זכויותיה כאמור לעיל. בעקבות ההסכמות אליהן הגיעה אלקטרה נדל"ן עם אמות, סיווגה אלקטרה נדל"ן, וכפועל יוצא החברה, זכויות אלו לקבוצת הנכסים השוטפים כנכסים מניבים המיועדים למימוש. תזרים המזומנים (לפני מס) הצפוי לנבוע לאלקטרה נדל"ן, כתוצאה ממימוש הזכויות כאמור לעיל, הינו כ-63 מיליון ש"ח.

(2) בכוונת אלקטרה נדל"ן לפעול למימושם של מספר נכסים, הן בחו"ל והן בישראל, אשר תמורת מכירתם, בניכוי יתרת הלוואות אשר נלקחו לרכישתם, תביא להגדלת יתרות המזומנים של אלקטרה נדל"ן ותשפר את ההון החוזר של אלקטרה נדל"ן.

באור 1: - כללי (המשך)

תזרים שוטף

- (1) לאלקטרה נדל"ן חלויות שוטפות נוספות בגין הלוואות (מסוג Non-Recourse) שהתקבלו בגין נכסים בחו"ל בסך של כ-60 מיליוני ש"ח, אשר צפויות להיפרע מהתזרים השוטף של אותם נכסים.
- (2) לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-102 מיליון ש"ח ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2009.

בשים לב למכלול המקורות האפשריים העומדים לרשותה של החברה ולרשות אלקטרה נדל"ן, בד בבד עם הפעולות העתידיות שאלקטרה נדל"ן צופה שתבצע (לרבות כוונה למימוש נכסים) ועם כוונת הנהלת החברה, בשלב זה, לשמירה על כרית מזומנים בסך של כ-200 מיליון ש"ח, הנהלת החברה והנהלת אלקטרה נדל"ן סבורות, כי למועד אישור הדוחות הכספיים יש בידן מקורות כספיים מספיקים לפרעון התחייבויותיהן השוטפות ופרעון הגרעון בהן החוזר.

ג. בהמשך לבאור ד' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ביום 24 בספטמבר, 2008 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה מהלך כולל של שינוי מבנה האחזקות בחברה באמצעות פיצול ומיזוג אשר במסגרתם תועבר "הצידה" פעילות אלקטרה נדל"ן ונכס נדל"ן מניב של החברה, כך שאם וככל שיושלם המהלך תהפוך אלקטרה נדל"ן מחברה בת של החברה לחברה אחות שלה (להלן - הסדר הפיצול והמיזוג). ביום 28 בספטמבר, 2008 הוגשה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב לאישור הסדר לפי סעיפים 350 ו-351 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן - הבקשה). ביום 6 באוקטובר, 2008 ניתנה החלטת בית המשפט בתיק הבקשה להסדר (פש"ר 2557/08), לפיה אושר כינוס האסיפות אשר כינוסן התבקש במסגרת הבקשה. ביום 30 בדצמבר, 2008 לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, הגישה החברה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב לשנות את המועד הקובע, מועד הפיצול ומועד המאזן הקובע מתאריך 30 בספטמבר, 2008 לתאריך 31 בדצמבר, 2008. ביום 1 בינואר, 2009 אישר בית המשפט בקשה זו.

ביצוע הסדר הפיצול כפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין, ובין היתר, אישוריהן של רשות המסים, רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, וכן אישוריהם של בית המשפט ואסיפות נושים ומחזיקי ניירות ערך של החברה, כפי שיידרש. יצוין כי יתכן שמתווה שינוי המבנה ישתנה (מהמתואר לעיל) ואף יתכן כי לא יתבצע כלל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

א. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

IAS 1 (מתוקן) - הצגת דוחות כספיים

בהתאם לתיקון ל-1 IAS נדרש להציג גם דוח נוסף, נפרד "דוח על הרווח הכולל" ובו יוצגו, מלבד סכום הרווח הנקי הנלקח מדוח רווח והפסד, כל הפריטים אשר נזקפו בתקופת הדיווח ישירות להון העצמי ושאינם נובעים מעסקאות עם בעלי המניות כבעלי מניות (רווח כולל אחר), כגון התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, התאמות שווי הוגן לנכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה, התאמות לקרן הערכה מחדש של רכוש קבוע וכדומה וכן השפעת המס של פריטים אלה שנזקפה אף היא ישירות להון העצמי, תוך ייחוס מתאים בין החברה לבין זכויות המיעוט. לחלופין, ניתן להציג את פריטי הרווח הכולל האחר יחד עם פריטי דוח רווח והפסד בדוח אחד שיקרא "דוח על הרווח הכולל" שיבוא במקום דוח רווח והפסד, תוך ייחוס מתאים בין החברה לבין זכויות המיעוט, החברה בחרה ביישום חלופה זה. פריטים שנזקפו להון העצמי אשר נובעים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מעסקאות עם בעלי המניות כבעלי מניות (כגון הנפקות הון, חלוקת דיבידנד וכדומה) יוצגו בדוח על השינויים בהון העצמי, כמו גם שורת הסיכום שתועבר מהדוח על הרווח הכולל, תוך ייחוס מתאים בין החברה לבין זכויות המיעוט.

כמו כן, קובע התיקון שבמקרים של שינוי מספרי השוואה כתוצאה משינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע, הצגה מחדש או סיווג מחדש, יש להציג בדוחות כספיים שנתיים מאזן גם לתחילת התקופה של מספרי השוואה לגביהם בוצע השינוי.

התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2009 תוך יישומו למפרע במספרי השוואה.

IFRS 8 - מגזרים תפעוליים

IFRS 8 דן באופן הצגת המגזרים תפעוליים ומחליף את IAS 14. בהתאם לתקן, החברה אימצה את "גישת ההנהלה" בדיווח על הביצוע הכספי של המגזרים התפעוליים. המידע המגזרי הינו המידע שהנהלה משתמשת בו באופן פנימי לצורך הערכת הביצוע המגזרי ולצורך החלטותיה על דרך הקצאת המקורות למגזרים התפעוליים.

החברה אימצה את הוראות IFRS 8 החל מדוחות כספיים אלה. לעניין דיווח מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתאם להוראות IFRS 8, ראה באור 4 לדוחות כספיים אלה.

IAS 40 (מתוקן) נדל"ן להשקעה

בהתאם ל-IAS 40 המתוקן, גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה יטופל כנדל"ן להשקעה, כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן ושוויו ניתן למדידה באופן מהימן. במידה והשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה יימדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבנייה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2009. ליישום לראשונה של התיקון לא קיימת השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

IFRS 2 (מתוקן) - תשלום מבוסס מניות

בהתאם ל-IFRS 2 המתוקן, הגדרת תנאי הבשלה כוללים רק תנאי שירות ותנאי ביצוע, וכן סילוק הענקה הכוללת תנאים שאינם תנאי הבשלה, בין על ידי החברה ובין על ידי הצד שכנגד, יטופלו בדרך של האצת ההבשלה ולא בדרך של חילוט. תנאי הבשלה כוללים רק תנאי שירות ותנאי ביצוע. תנאים שאינם בגדר תנאי שירות או ביצוע ייחשבו כתנאים שאינם תנאי הבשלה ולכן יש להביאם בחשבון באומדן השווי ההוגן של המכשיר המוענק.

התיקון מיושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2009. ליישום לראשונה של התיקון לא קיימת השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

IAS 28 (מתוקן) - השקעות בחברות כלולות

בהתאם ל-IAS 28 המתוקן, בחינת ירידת ערך של השקעה בחברה כלולה תיעשה בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לזאת, הפסד המוכר מירידת ערך של השקעה לא יוקצה באופן ספציפי אלא ייחוס להשקעה בכללותה. לפיכך, מלוא הפסד מירידת ערך שהוכר בעבר יהיה ניתן לביטול בהתקיים התנאים הנדרשים.

התיקון מיושם מיום 1 בינואר, 2009. ליישום לראשונה של התקן לא קיימת השפעה על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IFRIC 15 - הסכמי הקמה של נדל"ן

IFRIC 15 קובע כללים להבחנה בין הסכמים להקמת נדל"ן הנמצאים בתחולת IAS 11 לבין הסכמים כאלו הנמצאים בתחולת IAS 18. כאשר הסכם נערך באופן ספציפי להקמת נכס או שילוב של נכסים, כך שלרוכש היכולת לקבוע את המפרט ואת השינויים בו, ההסכם הינו בתחולת IAS 11. לפיכך, הכנסות יוכרו על פי שיטת שיעור ההשלמה. עם זאת, כאשר לרוכש אין את היכולת להתערב בקביעת המפרט או שהינה מוגבלת, ההסכם הוא למכירת נדל"ן ובתחולת IAS 18.

ההבהרה מיושמת למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2009. ליישום לראשונה של ההבהרה לא קיימת השפעה על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

IFRIC 16 - גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

IFRIC 16 קובע כי לא ניתן לגדר סיכון בגין שינוי בשער חליפין בהתייחס למטבע ההצגה של החברה, אלא רק בהתייחס למטבע הפעילות שלה. כמו כן, ניתן לגדר סיכון בגין שינוי בשער חליפין בהתייחס למטבע הפעילות של כל חברה בת בקבוצה, גם אם זו נשלטת בעקיפין על ידי חברה אחרת בקבוצה. כמו כן, נקבע כי המכשיר המגדר יכול שיוחזק על ידי כל חברה בקבוצה.

ההבהרה מיושמת בדרך של מכאן ואילך החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2009. ליישום לראשונה של ההבהרה לא קיימת השפעה על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

התיקון ל-IAS 1 (להלן - התיקון) דן בסיווג התחייבויות כשוטפות או כבלתי שוטפות בהתייחס למכשירים פיננסיים המירים. בהתאם לתיקון, תנאי התחייבות אשר מאפשרים בכל זמן לצד שכנגד להביא לסילוק ההתחייבות של הישות על ידי הנפקת מכשיריה ההוניים, אינם משפיעים כשלעצמם על סיווג ההתחייבות במאזן כשוטפת או בלתי שוטפת. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2010, יישום מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת התיקון על הצגת דוחותיה הכספיים.

IAS 17 - חכירות

התיקון ל-IAS 17 (להלן - התיקון) עוסק בסיווג חכירות של קרקע ומבנים. בהתאם לתיקון, הוסרה ההנחיה הספציפית לגבי אופן סיווג חכירת קרקע. כתוצאה מכך, לא קיימת עוד הדרישה לסווג חכירת קרקע כחכירה תפעולית בכל מקרה בו הבעלות אינה צפויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה, אלא יש לבחון את סיווג חכירת הקרקע בהתאם להנחיות הכלליות המופיעות ב-IAS 17 המתתייחסות לסיווג חכירה כתפעולית או כמימונית תוך התחשבות בכך שלקרקע, בדרך כלל, אורך חיים כלכליים אין סופי.

התיקון ייושם למפרע או בדרך של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2010, יישום מוקדם אפשרי. לצורך היישום למפרע, בעת אימוץ התיקון, יש להעריך מחדש את סיווג חכירת הקרקע על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות בחכירות ואם חל שינוי ממועד ההתקשרות בחכירה, יש ליישם למפרע את הוראות IAS 17 ממועד ההתקשרות בחכירה. אולם, בכל מראה בו אין לישות את המידע הדרוש ליישום התיקון למפרע, ניתן ליישם את התיקון בדרך של מכאן ולהבא על בסיס המידע הקיים במועד אימוץ התיקון ולהכיר בנכס ובהתחייבות, המתתייחסים לחכירת הקרקע שסווגה מחדש כחכירה מימונית, לפי שוויים ההוגן בתאריך זה. הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנכס לבין השווי ההוגן של ההתחייבות ייוקף ליתרת הרווח.

החברה בוחנת את השפעת התיקון על הדוחות הכספיים אך אין ביכולתה בשלב זה להעריך את תוצאותיו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IAS 36 - ירידת ערך נכסים

התיקון ל-IAS 36 (להלן - התיקון) מבהיר מהי היחידה החשבונאית הנדרשת אליה יוקצה מוניטין לצורך בחינה לירידת ערך מוניטין. בהתאם לתיקון, היחידה הגדולה ביותר האפשרית להקצאת מוניטין שנרכש בצירוף עסקים הינה מגזר פעילות כהגדרתו ב- IFRS 8 - מגזרי פעילות, לפני קיבוץ לצרכי דיווח. התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2010. יישום מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת התיקון על הדוחות הכספיים אך אין ביכולתה בשלב זה להעריך את תוצאותיו.

IFRS 5 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

התיקון ל-IAS 5 (להלן - התיקון) מבהיר מהם הגילויים הנדרשים לגבי נכסים לא שוטפים (או קבוצות מימוש) המסווגים כמוחזקים למכירה או כפעילויות שהופסקו. בהתאם לתיקון, יש לתת רק את הגילויים הנדרשים על פי IFRS 5. דרישות הגילוי המופיעות בשאר תקני IFRS יחולו על נכסים אלו רק אם הן מפנות באופן ספציפי לאותם נכסים לא שוטפים או לאותן קבוצות מימוש. התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2010. יישום מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת התיקון על הדוחות הכספיים אך אין ביכולתה בשלב זה להעריך את תוצאותיו.

ג. להלן פרטים על המדד ועל שערי החליפין של מספר מטבעות ביחס לשקל:

ליום 31 בדצמבר 2008	ליום 31 במרס	
	2008	2009
מבוקר	בלתי מבוקר	
198.42	191.33	191.33
3.80	3.55	4.19
5.55	7.06	5.99
1.29	1.59	1.18
3.11	3.48	3.34
5.30	5.62	5.57
3.56	3.58	3.68
2.76	3.06	2.85
0.13	0.15	0.12

מדד (בנקודות) *

שערי חליפין (בש"ח):

דולר ארה"ב

לירה שטרלינג

זלוטי פולני

דולר קנדי

אירו אירופי

פרנק שוויצרי

100 ניירה ניגרית

רובל רוסי

(* המדד לפי בסיס ממוצע 1993=100.)

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2008	2009
מבוקר	בלתי מבוקר	

שיעור השינוי בתקופה שהסתיימה באותו מועד
(ב-%):

3.80	0.10	(0.14)	מדד
(1.14)	(7.62)	10.15	דולר ארה"ב
(28.04)	(8.39)	8.01	לירה שטרלינג
(18.40)	0.76	(8.58)	זלוטי פולני
(20.60)	(11.20)	7.34	דולר קנדי
(6.41)	(0.75)	5.22	אירו אירופי
4.23	4.59	3.14	פרנק שוויצרי
(15.50)	(7.93)	3.58	ניירה ניגרית
(17.40)	(4.00)	(4.85)	רובל רוסי

באור 3: - פעילות שהופסקה

א. כאמור בבאור 16' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, ביום 15 בספטמבר, 2008 נחתם הסכם למכירת מלוא ההחזקות באנרקו, חברה בת בבעלות מלאה של חברה מאוחדת של החברה - אלקו התקנות ושירותים.

1. להלן נתונים על תוצאות הפעילות לגבי הפעילות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
155,445	51,113	הכנסות ממכירות
149,529	45,074	עלות המכירות
5,916	6,039	רווח גולמי
3,413	514	הוצאות מכירה ושיווק
5,220	1,473	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,717)	4,052	רווח (הפסד) תפעולי
2,580	134	הכנסות מימון
(3,682)	(3,691)	הוצאות מימון
37	33	הכנסות אחרות
(3,782)	528	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(520)	73	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(3,262)	455	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
79,149	-	רווח ממימוש פעילות שהופסקה, נטו
75,887	455	רווח מפעילות שהופסקה, נטו

באור 3: - פעילות שהופסקה (המשך)

2. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות שהופסקה ושנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
(22,733)	(18,846)	שוטפת
959	672	השקעה
33,680	28,719	מימון

ב. פעילות מיועדת למימוש

1. כאמור בבאור 16' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2008 החליטה בעלת הסמכות המתאימה לכך בחברה, על מימוש בדרך של מכירת פעילות החברה בתחום הייצור התעשייתי במסגרת מפעל מיזוג אוויר (להלן - המפעל) שהינו ברשות החברה. הנהלת החברה החלה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2008 בפעולות משמעותיות למכירתו ומעריכה כי מכירת המפעל, לרבות המלאי והרכוש הקבוע הקיימים בו, תושלם בתוך שנה ממועד ההחלטה לפיכך הוצגה פעילות זו כפעילות שהופסקה.
2. להלן נתונים על תוצאות הפעולות לגבי הפעילות המיועדת למימוש:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2008	2009	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח
(* 23,339)	6,527	4,710	הכנסות ממכירות
(* 29,207)	6,542	5,331	עלות המכירות
5,868	15	621	הפסד

(* סווג מחדש).

3. יתרת הנתונים הכספיים המתייחסים לפעילות זו המיועדת למימוש אינם מהותיים לחברה.

ג. השקעות המוחזקות למימוש

בהמשך למסמך עקרונות שנחתם ביום 22 בפברואר, 2009 ועדכנו ביום 18 במאי, 2009, בין אלקטרה נדל"ן ובין חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות), על פיו תמכור אלקטרה נדל"ן לאמות את מלוא זכויותיה בחברות המאוחדות באחד יחסי, כמתואר להלן:

1. 49% ממניות חברת זיואל השקעות בע"מ.
2. 50% ממניות חברת רוני דו השקעות בע"מ.

באור 4: - מגזרים עסקיים (המשך)

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2008					
סה"כ מאוחד	התאמות	נדל"ן מניב	פיתוח והקמה של נדל"ן ביזום	שירותי אחזקה (וסחר*)	פרויקטים למבנים ותשתיות
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
747,849	(8,332)	203,429	-	(* 157,680)	395,072
195,360	-	142,085	4,513	24,313	24,449
(5,900)					
(122,742)					
(428)					
(129,070)					
4,245					
70,535					
				30,251	

הכנסות

רווח תפעולי מגזרי

בניכוי הוצאות לא מיוחסות:

הנהלה וכלליות

מימון

אחרות

חלק החברה ברווחי חברות

מוחזקות, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) מוצג בנטו

לאחר קיזוז סך של:

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2008

סה"כ מאוחד	התאמות	נדל"ן מניב	פיתוח והקמה של נדל"ן ביזום	שירותי אחזקה (וסחר*)	פרויקטים למבנים ותשתיות
מבוקר אלפי ש"ח					
3,182,829	(68,476)	783,825	24,931	(*678,335)	1,764,214
569,685	(1,870)	376,391	(1,934)	90,584	106,514
(36,436)					
(421,421)					
1,412					
(456,445)					
(26,857)					
86,383					
				165,574	

הכנסות

רווח (הפסד) תפעולי מגזרי

בניכוי הכנסות (הוצאות)
לא מיוחסות:

הנהלה וכלליות

מימון

אחרות

חלק החברה בהפסדי
חברות מוחזקות, נטורווח לפני מסים על
ההכנסה

(*) מוצג בנטו

לאחר קיזוז סך של:

באור 4: - מגזרים עסקיים (המשך)

נכסי המגזר

סה"כ מאוחד	נדל"ן מניב	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בלתי מבוקר אלפי ש"ח	שירותי אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות	
12,497,676	9,855,614	650,023	465,375	1,526,664	ליום 31 במרס, 2009
13,591,769	11,166,070	573,286	395,762	1,456,651	ליום 31 במרס, 2008
12,300,935	9,747,084	600,386	467,856	1,485,609	ליום 31 בדצמבר, 2008 (מבוקר)

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 29 במרס, 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 35 מיליוני ש"ח (כ-10.67 ש"ח למניה).

ב. אלקטרה נדל"ן

1. בחודש מרס 2009 מכרה Electech Inc, חברה בת של אלקטרה נדל"ן, 11% מזכויותיה בשותפות המחזיקה בבניין משרדים בשיקגו ארה"ב. לאחר המכירה שיעור החזקותיה בשותפות הינו 49%. במאזני החברה ליום 31 במרס, 2009 מוצגות הזכויות בשותפות במסגרת סעיף השקעות בחברות מוחזקות. הרווח שנבע לאלקטרה נדל"ן ממכירת הזכויות האמורות לעיל אינו מהותי.

2. בחודש מרס 2009 הגיעה Electech Inc להסכמה עם בעלי המניות של HGI לפיה היא תרד בשיעור החזקותיה ב-HGI מ-25% ל-20%, כנגד הפחתת התמורה לבעלי המניות של HGI בסך 4.875 מיליון דולר ארה"ב (כ-21.1 מיליון ש"ח) אשר הייתה אמורה להשתלם ביולי 2009. עוד נקבע כי לאלקטרה נדל"ן קיימת אופציה, במשך 5 שנים החל מיום 1 בינואר, 2009 להעלות את שיעור האחזקה ב-HGI ל-25% תמורת תשלום הסכום שהופחת בסך 4.875 מיליון דולר ארה"ב.

3. בהתאם להסכם המסגרת שחתמה Electech חברה בת זרה של אלקטרה נדל"ן, בשנת 2006, לרכישת מרכזי קניות המושכרים לרשת Hornbach ובנוסף לארבעת מרכזי הקניות שכבר בבעלותה, רכשה Electech בחודש ינואר 2009 45% מזכויות בחברות המחזיקות בשני מרכזי קניות בהולנד ומרכז קניות בלוקסמבורג.

מחיר רכישת שלושת הנכסים (100%) לפני הוצאות הינו כ-62.2 מיליון אירו (כ-314.1 מיליון ש"ח) ובנוסף הוצאות נלוות של כ-5.2 מיליון אירו (כ-26.3 מיליון ש"ח). שלושת מרכזי הקניות בשטח כולל להשכרה של כ-39,400 מ"ר, מושכרים במלואם בתפוסה של 100% לחברת Hornbach שהינה אחת החברות המובילות באירופה בתחום מרכזי קניות ל-DIY. תקופת השכירות של כל אחד משלושת הנכסים הינה ל-15 שנה, דהיינו עד ינואר 2024. לשוכר ישנן גם אופציות להארכת תקופת השכירות.

דמי השכירות השנתיים נטו (100%) משלושת מרכזי הקניות הינם בסך של כ-4.63 מיליון אירו (כ-23.4 מיליון ש"ח). לדמי השכירות קיים מנגנון עליית שכר דירה בהתאם למדד המחירים לצרכן. כל הוצאות הניהול והתחזוקה השוטפות בגין הנכסים משולמות על ידי השוכר.

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

מוסד פיננסי זר העמיד הלוואה לתקופה של חמש שנים למימון העסקה (100%) בסך של 47.6 מיליון אירו (כ-240.4 מיליון ש"ח), בריבית קבועה בשיעור שנתי של כ-4.46%. ההלוואה מובטחת בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הנכסים והתקבולים מהנכסים וזאת ללא כל זכות חזרה לחברה (Non Recourse). בנוסף, מוסד פיננסי אחר העמיד הלוואה לתקופה של חמש שנים בסך של 6.75 מיליון אירו (כ-34.1 מיליון ש"ח), בריבית קבועה בשיעור שנתי של 7%. ההלוואה מובטחת בשעבוד קבוע מדרגה שנייה על הנכסים והתקבולים מהנכסים וזאת ללא כל זכות חזרה לחברה (Non Recourse).

4. בחודש פברואר 2009 רכשה Electech, באמצעות חברה בת זרה חלק מהלוואה שנתן מוסד פיננסי זר לחברה הבת זרה המאוחדת באיחוד יחסי (בשיעור 70%) לרכישת נכסים בגרמניה ובהולנד במאי 2007. הערך הפנקסני של ההלוואה שנפרעה (100%) הינו כ-7 מיליון אירו (כ-39 מיליון ש"ח) כנגד תשלום בפועל (100%) בסך של כ-4.2 מיליון אירו (23.3 מיליון ש"ח). כתוצאה מרכישה זו רשמה אלקטרה נדל"ן בתקופת הדוח רווח לפני מס מפרעון מוקדם של ההלוואה בסך של כ-2 מיליון אירו (כ-11 מיליון ש"ח) במסגרת סעיף הכנסות מימון בדוח על הרווח הכולל.

F:\W2000\w2000\5253\M\09\C3-ELEC-IFRS.doc