

אלקטרה בע"מ

דוחות מאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני, 2009

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>דף</u>	
2	סקירת דוחות מאוחדים פרופורמה
3-4	מאזנים מאוחדים פרופורמה
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה
7-11	באורים לדוחות המאוחדים פרופורמה

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של אלקטרה בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד פרופורמה ליום 30 ביוני 2009 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 1 ולהנחות המפורטות בבאור 2 למידע הכספי פרופורמה, וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד פרופורמה מהווים כ- 27% מכלל הנכסים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2009 והכנסותיהן הכלולות באיחוד פרופורמה מהוות כ- 18% מכלל ההכנסות המאוחדות פרופורמה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 לסכומים שנכללו 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחווים 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 פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 1 ולהנחות המפורטות בבאור 2 למידע הכספי פרופורמה.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2008	ליום 30 ביוני	
	2008	2009
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

438,782	314,860	502,923	מזומנים ושווי מזומנים
227,637	204,876	210,307	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופיקדון בנאמנות
439,917	589,002	407,247	לקוחות
106,024	119,570	90,299	חייבים ויתרות חובה
219,292	241,090	241,536	הכנסות לקבל - מזמיני עבודות
300,602	442,361	299,051	מלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
26,912	-	21,084	פעילות מיועדת למימוש
<u>1,759,166</u>	<u>1,911,759</u>	<u>1,772,447</u>	סך נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

4,204	4,344	4,161	השקעות בחברות מוחזקות
222,127	160,696	195,198	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
106,460	119,911	111,444	רכוש קבוע, נטו
202,745	188,552	215,647	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו
243,323	239,690	258,228	מלאי מקרקעין
86,573	66,816	104,239	נדל"ן להשקעה בהקמה
35,147	36,316	29,927	מסים נדחים
<u>900,579</u>	<u>816,325</u>	<u>918,844</u>	סך נכסים בלתי שוטפים
<u>2,659,745</u>	<u>2,728,084</u>	<u>2,691,291</u>	סך מאזן

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים פרופורמה.

ליום 31 בדצמבר 2008	ליום 30 ביוני		
	2008	2009	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
334,874	356,173	345,090	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
359,187	407,346	362,293	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
209,706	250,952	213,781	זכאים- מזמיני עבודות
320,760	277,381	360,185	זכאים ויתרות זכות
9,458	-	6,249	התחייבות בשל פעילות מיועדת למימוש
1,233,985	1,291,852	1,287,598	סך התחייבויות שוטפות
התחייבויות לזמן ארוך			
485,737	426,932	494,342	הלוואות מתאגידים בנקאיים
363,991	531,307	343,731	אגרות חוב
44,261	59,809	16,952	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
12,858	12,380	12,332	מסים נדחים
37,281	46,393	39,036	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
944,128	1,076,821	906,393	סך התחייבויות לזמן ארוך
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות של החברה			
117,179	117,179	117,179	הון מניות
240,175	240,175	240,175	פרמיה על מניות
164,913	36,693	171,445	יתרת רווח
8,271	1,290	8,571	קרנות הון
(33,364)	(20,141)	(25,022)	קרן הון מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות
(18,144)	(18,396)	(17,892)	מניות אוצר
479,030	356,800	494,456	סך כל הון עצמי המיוחס לבעלי מניות של החברה
2,602	2,611	2,844	זכויות מיעוט
481,632	359,411	497,300	סך הכל הון עצמי
2,659,745	2,728,084	2,691,291	סך מאזן

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים פרופורמה.

31 באוגוסט, 2009			
מיכאל זלקינד דירקטור *	איתמר דויטשר מנכ"ל	איציק ניסים סמנכ"ל כספים	תאריך אישור הדוחות הכספיים

(* בשל הימצאותו של יו"ר הדירקטוריון בחו"ל בימים אלה, הסמיך דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט, 2009 את מר מיכאל זלקינד, דירקטור החברה, לחתום על הדוחות המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני, 2009 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2009 במקומו של יו"ר הדירקטוריון.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2008	2009	2008	2009	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
<u>פעולות נמשכות</u>					
2,416,669	577,645	586,311	1,121,340	1,185,621	הכנסות מביצוע עבודות, מתן שירותים ומכירת נכסים
2,117,533	508,709	505,391	975,353	1,034,787	עלות העבודות, השירותים והמכירה
299,136	68,936	80,920	145,987	150,834	רווח גולמי
7,915	-	-	7,915	-	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה בהקמה
1,412	(547)	(416)	(975)	(624)	רווח (הפסד) ממימוש נכסים, השקעות אחרות, נטו
21,563	21,563	-	21,563	-	הכנסות מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה
(458)	(146)	(96)	(201)	(113)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
(30,311)	(7,276)	(7,256)	(13,581)	(14,160)	הוצאות מכירה
(140,410)	(33,188)	(32,653)	(64,449)	(65,266)	הוצאות הנהלה וכלליות
104,579	19,589	11,966	39,679	54,240	הכנסות מימון
(125,817)	(41,359)	(27,062)	(79,160)	(50,381)	הוצאות מימון
137,609	27,572	25,404	56,778	74,530	רווח לפני מסים על ההכנסה
18,634	(878)	8,026	6,264	24,159	מסים על הכנסה (הטבת מס)
118,975	28,450	17,378	50,514	50,371	רווח מפעילויות נמשכות
70,019	(5,854)	(254)	(5,414)	(875)	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו
188,994	22,596	17,124	45,100	49,496	רווח נקי
<u>רווח (הפסד) כולל אחר</u>					
2,190	(1,932)	(4,028)	(3,436)	(730)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(39,340)	(24,382)	(3,367)	(25,961)	8,342	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(37,150)	(26,314)	(7,395)	(29,397)	7,612	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
151,844	(3,718)	9,729	15,703	57,108	סה"כ רווח (הפסד) כולל
188,873	22,576	16,951	44,970	49,255	רווח נקי מיוחס ל:
121	20	173	130	241	בעלי מניות של החברה
188,994	22,596	17,124	45,100	49,496	זכויות מיעוט
151,880	(3,738)	9,556	15,573	56,867	רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(36)	20	173	130	241	בעלי מניות של החברה
151,844	(3,718)	9,729	15,703	57,108	זכויות מיעוט

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים פרופורמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2008	2009	2008	2009	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
<u>רווח נקי למניה לבעלי המניות של החברה</u>					
36.24	8.67	5.25	15.36	15.29	רווח נקי בסיסי למניה:
21.35	(1.79)	(0.08)	(1.65)	(0.27)	מפעולות נמשכות
					מפעולות מופסקות
<u>57.59</u>	<u>6.88</u>	<u>5.17</u>	<u>13.71</u>	<u>15.02</u>	
36.24	8.54	5.18	15.16	15.03	רווח נקי מדולל למניה:
21.35	(1.77)	(0.08)	(1.64)	(0.26)	מפעולות נמשכות
					מפעולות מופסקות
<u>57.59</u>	<u>6.77</u>	<u>5.10</u>	<u>13.52</u>	<u>14.77</u>	
<u>3,280</u>	<u>3,280</u>	<u>3,280</u>	<u>3,280</u>	<u>3,280</u>	כמות המניות המשוקללת ששימשה לחישוב רווח נקי בסיסי למניה (באלפים)
<u>3,280</u>	<u>3,304</u>	<u>3,321</u>	<u>3,305</u>	<u>3,321</u>	כמות המניות המשוקללת ששימשה לחישוב רווח נקי מדולל למניה (באלפים)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים פרופורמה.

באור 1: - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בדוחות המאוזנים ביניים פרופורמה הינם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים של החברה.

באור 2: - הנחות פרופורמה

א. ביום 24 בספטמבר, 2008 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה מהלך כולל של שינוי מבנה ההחזקות בחברה באמצעות פיצול ומיזוג, אשר במסגרתם תועבר "הצידה" פעילות אלקטרה נדל"ן ונכס נדל"ן מניב של החברה, כך שבתום 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 השינוי המבני 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 מיום 30 בספטמבר, 2008 ליום 31 בדצמבר, 2008. ביום 1 בינואר, 2009 אישר בית המשפט בקשה זו. לאחר קבלת אישורה של רשות ניירות ערך בדבר הסדר הפיצול והמיזוג, לאחר קבלת אישור מקדמי מרשות המיסים ולאחר קבלת אישוריהם של ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה לזימון אסיפות סוג של בעלי המניות בחברה, של מחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ב') ושל נושי החברה, פורסמו זימונים לאסיפות האמורות.

ביום 25 באוגוסט, 2009 וביום 26 באוגוסט, 2009 כונסו אסיפות הסוג של החברה ושל אלקטרה נדל"ן, בהתאמה (להלן - המועדים). הסדר הפיצול והמיזוג אושר באסיפת בעלי מניות החברה, אסיפת בעלי מניות אלקטרה נדל"ן, אסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ב'), אסיפות אגרות החוב של אלקטרה נדל"ן (סדרה א' וסדרה ב') ואסיפת נושים של החברה, זאת למעט אסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ב') שאינם בעלי מניות בחברה (להלן - אסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה) ואסיפות מחזיקי אגרות החוב של אלקטרה נדל"ן (סדרה א' וסדרה ב') שאינם בעלי מניות באלקטרה נדל"ן (להלן ביחד - אסיפות מחזיקי אגרות החוב של אלקטרה נדל"ן), כאמור להלן. למועדים האמורים זומנו אסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה ואסיפות מחזיקי אגרות החוב של אלקטרה נדל"ן אך לאור אי הגעתו של קוורום חוקי בכל אסיפה נדחו מועדי האסיפות של החברה ושל אלקטרה נדל"ן לימים 1 בספטמבר, 2009 ו-2 בספטמבר, 2009, בהתאמה. לאחר אישור כלל האסיפות כאמור עתידה החברה לפנות לקבלת אישורו הסופי של בית המשפט למהלך הסדר הפיצול והמיזוג. ביום 10 באוגוסט, 2009 הגישה החברה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב לעדכון שינוי מתווה העסקה באופן התואם את המתווה אשר פורסם במסגרת הזימונים לאסיפות הסוג. ביום 11 באוגוסט, 2009 אישר בית המשפט בקשה זו.

הסדר השינוי המבני

כחלק מהשינוי המבני תחלק החברה, כדיבידנד בעין, את החזקותיה במניות אלקטרה נדל"ן, בתוספת נכס נדל"ן מניב (לרבות התחייבויות שנלקחו בגין הנכס כאמור עד כדי שוויו ההוגן) (להלן ביחד - נכס הנדל"ן המניב), לחברה אחות חדשה של החברה (להלן - החברה האחות), אשר הוקמה לצורך השינוי המבני ואשר מבנה ההחזקות בה, בשלב הראשון, הינו זהה למבנה ההחזקות בחברה.

בשלב השני (אשר יבוצע מיד ובסמוך למועד הפיצול) החברה האחות תתמזג לתוך אלקטרה נדל"ן, כאשר אלקטרה נדל"ן תקלוט את הנכסים וההתחייבויות של החברה האחות, אגב חיסולה של החברה האחות, ללא פירוק. עם השלמת מיזוג זה תישאר אלקטרה נדל"ן חברה ציבורית, המוחזקת במישרין על ידי החברה האם, על ידי בעלי מניותיה של אלקטרה נדל"ן ערב השינוי המבני ועל ידי ציבור בעלי המניות בחברה.

כמו כן, במסגרת הסדר השינוי המבני נקבע כי לצורך פרעון יתרת ההלוואות לזמן קצר, שהועברו בגין נכס הנדל"ן המניב לאלקטרה נדל"ן (ליום 30 ביוני, 2009 סך של כ-15.6 מיליון ש"ח), תעניק החברה לאלקטרה נדל"ן הלוואה לזמן ארוך לפרעון ביום 30 בספטמבר, 2013 ריבית של עלות גיוס הכסף + 2%, כאשר לאלקטרה נדל"ן תעמוד הזכות לבצע פרעון מוקדם של סכום ההלוואה הכולל או חלק ממנו, ללא כל חיוב ו/או קנס, בהודעה בכתב שתימסר 30 ימים מראש לחברה. עלות גיוס הכסף הינה מחיר אשראי ספציפי אשר נלקח על ידי החברה ממוסד פיננסי (למועד אישור הדוחות הכספיים עלות גיוס הכסף של האשראי האמור הינה ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.5%) לצורך מתן ההלוואה האמורה (אשר הינה עלות משתנה).

באור 2: - הנחות פרופורמה (המשך)

בשל מהותיות הסדר הפיצול המובא לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה עורכת החברה דוחות כספיים מאוחזים פרופורמה אלה. הדוחות המאוחזים פרופורמה נועדו לשקף את הדוחות המאוחזים של החברה בנפרד מדוחות אלקטרה נדל"ן, תחת ההנחה כי ההשקעה באלקטרה נדל"ן ונכס הנדל"ן המניב (לרבות ההתחייבויות בגינו) חולקו לבעלי המניות של החברה כדיבידנד בעין בכל מועד מאזן.

ב. ההנחות ששימשו בהכנת הדוחות המאוחזים פרופורמה

1. המאזנים

(א) נכסים והתחייבויות של אלקטרה נדל"ן מועברים כדיבידנד בעין בהתאם לערכם הפנקסני בדוחות הכספיים של החברה, נכון למועד המאזן המוצג בדוחות הכספיים פרופורמה (כנגד קיטון ביתרת הרווח של החברה).

מאזן הפרופורמה לכל מועד, 30 ביוני, 2009, 30 ביוני, 2008 ו- 31 בדצמבר, 2008 כולל את השפעת אירוע הפרופורמה כאילו בוצע בכל יום מאזן כאמור לעיל. לפיכך, הנכסים וההתחייבויות אשר מועברים כדיבידנד בעין לא נכללו במאזני הפרופורמה הנ"ל.

יתרת הנכסים וההתחייבויות נטו שהועברה לכל מועד, 30 ביוני, 2009, 30 ביוני, 2008 ו- 31 בדצמבר, 2008 הינה חלק החברה בהונה העצמי של אלקטרה נדל"ן לכל מועד, כ- 927 מיליוני ש"ח, כ- 1,011 מיליוני ש"ח וכ- 843 מיליוני ש"ח, בהתאמה. סכומים אלה כוללים הפחתת הפרש מקורי בגין ההשקעה באלקטרה נדל"ן בסכום שאינו מהותי ואת חלק החברה בקרנות הון של אלקטרה נדל"ן לאותם מועדים בסך של כ-115 מיליוני ש"ח, כ- 102 מיליוני ש"ח וכ- (167) מיליון ש"ח, בהתאמה לכל מועד כאמור לעיל. זכויות המיעוט למועדים האמורים בסך של כ-387 מיליון ש"ח, כ- 431 מיליון ש"ח וכ- 361 מיליון ש"ח נגרעו אף הם ממאזני החברה, פרופורמה, בהתאמה.

תחת ההנחה כי אירוע הפרופורמה אירע במועדי המאזן האמורים: 30 ביוני, 2009, 30 ביוני, 2008 או 31 בדצמבר, 2008 גרעה החברה את סכום הדיבידנד הכולל מיתרת הרווח למועדים האמורים.

(ב) כמו כן, מועברים כדיבידנד בעין בהתאם לערכם הפנקסני בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2009 ו- 31 בדצמבר, 2008, נכס נדל"ן מניב בסך של כ-90 מיליון ש"ח וכ- 98 מיליון ש"ח, בהתאמה והלוואות (שוטפות ובלתי שוטפות, לרבות יתרת ריבית לשלם בגין ההלוואות האמורות) המיוחסות במישרין בגין נכס זה בסך של כ-90 מיליון ש"ח וכ- 98 מיליון ש"ח למועדים האמורים, בהתאמה, אשר צפויים להיות מועברים עם השלמת הסדר הפיצול לאלקטרה נדל"ן.

במסגרת סיכומים שהושגו עם תאגיד בנקאי אשר העניק הלוואות לשם מימון רכישת נכס הנדל"ן המניב האמור (לרבות יתרת ריבית לשלם) בסך של כ-99 מיליון ש"ח לימים 30 ביוני, 2009 ו-31 בדצמבר, 2008 נקבע כי עם קרות אירוע הפרופורמה החברה תפרע לתאגיד הבנקאי, מיתרת ההלוואות לזמן קצר, סכום השווה להפרש שבין יתרת ההלוואות לבין שווי נכס הנדל"ן המניב (לימים 30 ביוני, 2009 ו- 31 בדצמבר, 2008 סך של כ-8.4 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה).

כמו כן, במסגרת הסדר הפיצול והמיזוג נקבע כי לצורך פרעון יתרת ההלוואות לזמן קצר, שהועברו בגין נכס הנדל"ן המניב לאלקטרה נדל"ן (לימים 30 ביוני, 2009 ו- 31 בדצמבר, 2008 סך של כ-15.6 מיליון ש"ח וכ- 23 מיליון ש"ח, לרבות יתרת ריבית לשלם, בהתאמה) החברה תעניק לאלקטרה נדל"ן הלוואה לזמן ארוך אשר מועד פרעונה הינו 30 בספטמבר, 2013 בריבית של עלות גיוס הכסף + 2%, כאשר לאלקטרה נדל"ן תעמוד הזכות לבצע פרעון מוקדם של סכום ההלוואה הכולל או חלק ממנו, ללא כל חיוב ו/או קנס, בהודעה בכתב שתימסר 30 ימים מראש לחברה. עלות גיוס הכסף הינה מחיר אשראי ספציפי אשר נלקח על ידי החברה ממוסד פיננסי (למועד אישור הדוחות המאוחזים פרופורמה עלות גיוס הכסף של האשראי האמור הינה ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.5%) לצורך מתן הלוואה האמורה (אשר הינה עלות משתנה).

להערכת החברה, שיעור הריבית הנקוב על ההלוואה שהוענקה לאלקטרה נדל"ן כאמור לעיל תואם את הערכות הסיכון של החברה ביחס להלוואה ולפיכך מהווה ריבית בתנאי שוק בהתחשב בחלופות להשקעה העומדות בפני החברה לגבי השקעות ברמת סיכון דומה.

באור 2: - הנחות פרופורמה (המשך)

להערכת החברה, הן פרעון יתרת האשראי לזמן קצר בסכום השווה להפרש שבין יתרת ההלוואות לבין שווי נכס הנדל"ן המניב והן מתן ההלוואה לאלקטרה נדל"ן כאמור לעיל ימומנו באמצעות נטילת אשראי לזמן קצר אחר. לפיכך, בגין העברת נכס הנדל"ן המניב גרעה החברה את הנכס לימים 30 ביוני, 2009 ו- 31 בדצמבר, 2008 בסך של כ-90 מיליון ש"ח וכ-98 מיליון ש"ח, בהתאמה, הכירה בנכס לזמן ארוך בגין מתן ההלוואה לאלקטרה נדל"ן בסך של כ-16 מיליון ש"ח וכ-23 מיליון ש"ח, למועדים האמורים בהתאמה, ומנגד גרעה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-74 מיליון ש"ח לאותם המועדים (לרבות יתרת ריבית צבורה וחלויות שוטפות בגין ההלוואה).

(ג) יתרות הדדיות בין החברה או חברות בנות שלה לבין אלקטרה נדל"ן לא בוטלו והוצגו במסגרת המאזן המאוחד פרופורמה במלואן כפי שנרשמו בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה. יתרות הדדיות שלא בוטלו כוללות הלוואה בסך של כ-25 מיליון דולר קנדי שניתנה על ידי החברה לאלקטרה נדל"ן ואשר מוצגת בדוחות מאוחדים פרופורמה בהתאם לעלותה המופחתת, זאת בהתאם לתנאי האשראי המקוריים שהוענקו לאלקטרה נדל"ן על ידי החברה. בהתאם לכוונות הצדדים, עם קרות הסדר הפיצול והמיזוג ישונו תנאי ההלוואה שהעמידה החברה לאלקטרה נדל"ן כך שהחברה לא תדרוש פרעון מיידי של סכום ההלוואה (אשר מתאפשר בהתאם לתנאי ההלוואה המקוריים) וכמו כן ההלוואה תישא ריבית של עלות גיוס הכסף לחברה (אשר הינה עלות משתנה) בתוספת מרווח של 2%, מועדי פרעון ההלוואה ביחס להלוואה המקורית שהוענקה לא ישתנו. עלות גיוס הכסף הינה מחיר אשראי ספציפי אשר נלקח על ידי החברה ממוסד פיננסי (למועד אישור הדוחות המאוחדים פרופורמה עלות גיוס הכסף של האשראי הצמוד לדולר הקנדי הינה ליבור קנדי לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.83%) לצורך מתן ההלוואה האמורה. להערכת החברה, שיעור הריבית הנקוב על ההלוואה שהוענקה לאלקטרה נדל"ן כאמור לעיל תואם את הערכות הסיכון של החברה ביחס להלוואה ולפיכך מהווה ריבית בתנאי שוק בהתחשב בחלופות להשקעה העומדות בפני החברה לגבי השקעות ברמת סיכון דומה.

(ד) נכס נדל"ן להשקעה בהקמה והתחייבויות בנקאיות הקשורות אליו, אשר הוחזק הן על ידי חברה בת של החברה והן על ידי אלקטרה נדל"ן מוצגים במאזן הפרופורמה בגין חלק החברה הבת של החברה, לכל תאריך מאזן, במסגרת הסעיפים נדל"ן להשקעה בהקמה והלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך. נכס והתחייבות כאמור הוצגו בדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2009 שאושרו ביום 31 באוגוסט, 2009, במסגרת הסעיפים נכסים מניבים בישראל והתחייבויות למימון נכסים מניבים בישראל.

(ה) בהמשך לאמור בסעיף א' לעיל סכום הדיבידנד הכולל שחולק כדיבידנד בעין לכל תאריך מאזן (לרבות התאמות הנובעות מהשפעות הפרופורמה כאמור לעיל) הינו סך של 907 מיליון ש"ח, כ-1,011 מיליון ש"ח וכ-844 מיליון ש"ח, לימים 30 ביוני, 2009, 30 ביוני, 2008 ו-31 בדצמבר, 2008, בהתאמה. עיקר השינוי בין יתרת הדיבידנד בעין שחולק בין מועדי המאזן השונים נובע מהבדלים בערך הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות באלקטרה נדל"ן במועדים האמורים.

2. דוחות על הרווח הכולל

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה הוצגו בהתאם להנחה שהעסקה בוצעה בימים 1 בינואר, 2008 ו-1 בינואר, 2009:

(א) לא אוחדו תוצאות הרווח וההפסד של אלקטרה נדל"ן לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני, 2009 ו-30 ביוני, 2008 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2008 במסגרת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה.

(ב) בוטלו הכנסות שכירות לשישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2009 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2008 בסך של כ-3,367 אלפי ש"ח, כ-1,682 אלפי ש"ח וכ-1,693 אלפי ש"ח, בהתאמה, בוטלו הוצאות מימון (נטו) בסך של כ-1,373 אלפי ש"ח, כ-608 אלפי ש"ח וכ-1,442 אלפי ש"ח, לתקופות האמורות בהתאמה וכן בוטל הפסד מהתאמת שווי הוגן בשישה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2009 בסך של כ-9,167 אלפי ש"ח שהחברה רשמה בתקופות האמורות בגין נכס הנדל"ן המניב המועבר במסגרת הסדר הפיצול לאלקטרה נדל"ן והלוואות המיוחסות בגינו, בהתאמה.

באור 2: - הנחות פרופורמה (המשך)

ההשפעה של מתן ההלוואה לאלקטרה נדל"ן כאמור בסעיף ו(ב) לעיל על הוצאות והכנסות המימון אינה מהותית לדוח המאוחד על הרווח הכולל פרופורמה לשנת 2008.

ג) בוטלה הפחתת הפרשים מקוריים בגין ההשקעה באלקטרה נדל"ן, בסכומים שאינם מהותיים.

ד) עסקאות בין החברה ו/או חברות בנות של החברה לבין אלקטרה נדל"ן, לרבות מתן שירותי בניה על ידי חברה בת של החברה לאלקטרה נדל"ן בגין נכס נדל"ן להשקעה בהקמה המוחזק, בין היתר, על ידי אלקטרה נדל"ן, לא בוטלו והוצגו במלואן בדוחות המאוזנים על הרווח הכולל פרופורמה בכל תקופת דיווח. השפעת האמור לעיל הינה הגדלת הכנסות החברה לשישה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2009 בכ- 11,315 אלפי ש"ח וכ-6,321 אלפי ש"ח, בהתאמה ולשישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2008 בסך של כ- 17,665 אלפי ש"ח. זאת במקביל להגדלת עלות העבודות, השירותים והמכירה לתקופות האמורות לשישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2009 בסך של כ-10,716 אלפי ש"ח וכ-6,041 אלפי ש"ח, בהתאמה, לשישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2008 בסך של כ-2,190 אלפי ש"ח ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2008 בסך של כ-16,730 אלפי ש"ח. למועד אישור דוחות הפרופורמה מעריכה הנהלת החברה כי שירותי הבניה שינתנו על ידי החברה הבת של החברה לאלקטרה נדל"ן בגין הנכס האמור ינתנו במשך כ-21 חודשים בהיקף כולל של כ-57 מיליון ש"ח (חלק אלקטרה נדל"ן).

3. היבטי מיסוי

ביום 31 בדצמבר, 2008 פנתה החברה לרשות המיסים בישראל בבקשה לאשר כי הסדר השינוי המבני יבוצע בפטור ממס, בהתאם להוראות חלק ה'2 לפקודת מס הכנסה (להלן - הפקודה), ובכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו, ובהתאם להחלטת רשות המיסים בישראל (להלן-ההחלטה) מיום 23 באוגוסט, 2009 הסדר השינוי המבני הינו בפטור ממס והמועד הקובע לצורכי מס, לצורך ביצוע השינוי המבני הינו 31 בדצמבר, 2008 בהתאם להחלטה ובכפוף להוראות חלק ה'2 לפקודת מס הכנסה. במסגרת השינוי המבני יוטלו בין היתר מגבלות שונות, בין היתר, ביחס ליכולתן של החברה ואלקטרה נדל"ן לקזז הפסדים לצורכי מס לאורך תקופה של 5 שנים החל משנת 2009 ומגבלות ביחס למכירת מניות החברה ואלקטרה נדל"ן בידי בעלי השליטה באותן חברות למשך שנתיים ובכפוף להקלות הקבועות בפקודת מס הכנסה.

כחלק משינוי המבנה יחולקו הפסדי החברה לצורכי מס הכנסה למועד הפיצול (31 בדצמבר, 2008) בין החברה לבין אלקטרה נדל"ן בהתאם ליחס ההון העצמי של החברות.

לאור שינוי המבנה לא צפויות השלכות על יתרות המסים הנדחים של החברה מאחר והחברה לא יצרה מסים נדחים בגין מלוא הפסדיה העסקיים לצורכי מס הכנסה בהתאם לתקני חשבונאות מקובלים, ומאחר ולהערכת החברה יתרת המסים הנדחים בחברה משקפת את יתרת ההפסדים והפרשי העיתוי אשר צפויים להיות מנוצלים על ידי החברה גם בקרות אירוע הפיצול האמור.

באור 3: - תנאים מתלים להשלמת אירוע הפרופורמה

השלמת וביצוע הסדר הפיצול והמיזוג בכללותו כפוף ומותנה בהתקיימות מצטברת של, בין היתר, התנאים המתלים המפורטים להלן:

- א. קבלת צו פיצול מבית המשפט בהתאם לסעיף 351 לחוק החברות, וכל צו אחר שיידרש, בהתאם לשיקול דעתו של בית המשפט.
- ב. קבלת אישור רשות המסים על פיו הפיצול והמיזוג הינם פטורים ממס, בהתאם לחלק ה'2 לפקודת מס הכנסה. למועד אישור הדוחות המאוזנים פרופורמה התקבל אישור מקדמי כאמור, ראה בנוסף ב'3).
- ג. קבלת צו מיזוג בכפוף לקבלת הסדר המס כפי שהתבקש על ידי החברה ואלקטרה נדל"ן, לפיו החברה החדשה תמוזג לתוך אלקטרה נדל"ן, בהתאם לסעיף 351 לחוק החברות, וכל צו אחר שיידרש לפי שיקול דעת בית המשפט לשם השלמת המיזוג.

באור 3: - תנאים מתלים להשלמת אירוע הפרופורמה (המשך)

- ד. קבלת אישור מרשות ממשלתית, הממונה על ההגבלים העסקיים ו/או מגוף רגולטורי אחר על פי כל דין.
- ה. אישור בעלי המניות של החברה, של אלקטרה נדל"ן ושל החברה החדשה להסדר הפיצול והמיזוג בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות. למועד אישור הדוחות המאוחדים פרופורמה התקבל אישור כאמור.
- ו. אישור מחזיקי אגרות החוב של החברה ושל אלקטרה נדל"ן לפעולות ולתהליכים שבהסדר הפיצול והמיזוג. ראה באור 2' בדבר אסיפות מחזיקי אגרות החוב של החברה ושל אלקטרה נדל"ן שכונסו ואישרו את הסדר הפיצול והמיזוג ובדבר אסיפות מחזיקי אגרות החוב של החברה ושל אלקטרה נדל"ן שנדחו לאור אי הגעת קוורום חוקי.
- ז. אישור הנושים להסדר הפיצול והמיזוג. למועד אישור דוחות הפרופורמה קיבלה החברה את אישורם של מספר תאגידים בנקאיים לביצוע הסדר הפיצול והמיזוג. לגבי תאגיד בנקאי אחד הותנה האישור בביצוע הסדר הפיצול והמיזוג עד ליום 31 בדצמבר, 2009 וכי עד למועד האמור לא תתגבש בידי התאגיד הבנקאי הזכות להעמדת חובות והתחייבויות החברה לפירעון מיידני.

F:\W2000\w2000\5253\M\09\6-proforma.doc