

# **אלקטרה בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 31 במרץ, 2010**  
**(בלתי מבוקרים)**

# אלקטרה בע"מ

## תוכן העניינים

### עמוד

#### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

3-15 לתקופות של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2010

#### 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	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
22-24	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
25-27	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
28-34	באורים לדוחות הכספיים
37-42	<u>דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'</u>

# 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 2010

### תאור התאגיד וסביבתו העסקית

פעילות הקבוצה מבוצעת באמצעות החברה והחברות הבנות והמוחזקות שלה: ראה דו"ח תאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2009 סעיף 1.4 והאמור להלן בדבר **פיצול החזקות החברה באלקטרה נדל"ן וחלוקת ההחזקה כדיבידנד בעין**.

למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל ובחו"ל בשלושה מגזרים עיקריים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות; מגזר שירות אחזקה וסחר; ומגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום.

מגמת הגידול בפעילות הקבוצה בחו"ל, נמשכת גם בתקופת הדוח ומהווה חלק נכבד מכלל פעילות הקבוצה. הכנסות הקבוצה בחו"ל בתקופת הדו"ח, מהוות כ-22.4% מכלל הכנסות הקבוצה.

בדבר פיצול החזקות החברה באלקטרה נדל"ן ונכס נדל"ן מניב של החברה וחלוקתם כדיבידנד בעין והשפעת האמור נושא זה על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ראה סעיף פיצול החזקות החברה באלקטרה נדל"ן וחלוקת ההחזקה כדיבידנד בעין להלן.

### משבר פיננסי גלובלי

במהלך חודש ספטמבר 2008 החל משבר פיננסי גלובלי עם קריסתם של מספר גופים פיננסיים גדולים בארה"ב ובמדינות נוספות וזאת על רקע החרפת המשבר בשוק משכנתאות הסאב-פריים שהחל בשנת 2007. בין היתר הביא המשבר לירידה תלולה במחירי נכסים פיננסיים מסוימים וכן לירידות חריפות בשוקי ההון ולירידות משמעותיות ביותר בבורסות לניירות ערך ברחבי העולם לרבות ישראל. המשבר הביא לירידה בשווי הנכסים שבידי הציבור, הצטמצמות הביקושים ובהאטה בפעילות הכלכלית והמסחרית.

החל מהרבעון השני של שנת 2009 הורגשה בעולם ובישראל התאוששות בשווקי ההון, שיפור בזמינות של מקורות מימון ואף ניכרים סממנים ריאליים חיוביים. יחד עם זאת, לאור התגברות החששות ממצב הכלכלי של מדינות באירופה כגון יוון, ספרד ופורטוגל, אין וודאות כי השיפור האמור מהווה את סיומו של המשבר הפיננסי.

נכון למועד הדוח אין למשבר הפיננסי כאמור השפעה מהותית על האיתנות הפיננסית ומצב נזילות הקבוצה. עם זאת יציין כי לא ניתן לחזות את משך התאוששות הכלכלה העולמית והמקומית ואין ודאות כי לא תהא החרפה חוזרת של המשבר בעתיד. בהתאם לכך קיים קושי להעריך את ההיקף הכולל של השלכות הכלכליות הישירות והעקיפות הן בטווח הקצר והן בטווחים הבינוניים והארוך על הקבוצה, שווי נכסיה, תוצאותיה, מצב עסקיה והונה העצמי.

הקבוצה תמשיך לעקוב ולהתייחס למשבר הפיננסי בשווקים הגלובליים והשלכותיו על אזורי הפעילות של הקבוצה.

**מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות -** ראה פרוט דו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2009 סעיף 8.

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

על-פי רוב, פעילות הקבוצה בפרויקט מסוים כוללת שילוב של מספר שירותים, מתוך חבילת השירותים אותם מציעה הקבוצה ללקוחותיה. במהלך שנת 2008 השיקה החברה שירות "מערכות משולבות" במסגרתו מוצעים ללקוח גם שירותי קבלנות ראשית אלקטרו-מכנית כוללים.

במסגרת מגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות הקבוצה עוסקת בתחומים הבאים:

**פעילות בישראל**

1. **מערכות משולבות -**  
הקבוצה פועלת בישראל כקבלן ראשי אלקטרו מכני להקמת מערכת מיזוג אוויר, חשמל, צנרת, מעליות וכד'.
2. **התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי -**  
התקנה של מערכות מיזוג אוויר מרכזי בבנייני משרדים ומגורים, מבני ציבור, קניונים, בתי מלון, תעשיות מתקדמות, בתי חולים וכיוצ"ב.
3. **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, מבני ציבור, בנייני מגורים, קניונים, בתי מלון וכיוצ"ב.
4. **התקנה של מעליות ודרגנועים -**  
התקנה של מעליות, דרגנועים, מעלונים ומתקני נגישות בבתי מגורים, בנייני משרדים, מבני ציבור, קניונים ועוד. כמו כן עוסקת הקבוצה בהתקנת מעליות פס שיניים לענף הבניה, תחנות כוח ולתעשייה הכימית.
5. **בניה -**  
קבלנות בניה ראשית להקמה של בתי מגורים, מבני ציבור, בנייני משרדים, בתי מלון וכיוצ"ב.
6. **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 1.4 בדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2009).

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

**מגזר שירות אחזקה וסחר -** ראה פרוט דו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2009 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, דרגנועים ומעלונים -**  
הקבוצה מספקת שירות למעלות, דרגנועים ומעלונים 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 ומתקנים -**  
הקבוצה עוסקת בניהול נכסים, בעיקר בנייני משרדים, חנוונים וקניונים וכן באחזקה, תפעול ומתן שירותים למבנים, פרויקטים, מתקנים וציוד. היקף השירות שניתן ללקוחות נקבע בהתאם לחוזה ההתקשרות עמם וכולל בעיקר תחזוקת מערכות, שירותי אבטחה, ניקיון וביטוח מבנה הנכס.
4. **תפעול מכוני טיהור שפכים -**  
הקבוצה עוסקת בתפעול מכוני טיהור שפכים עבור רשויות מקומיות על-פי חוזי התקשרות הנערכים, בדרך כלל, למספר שנים. התמורה יכולה להיות לפי מחיר לקו"ב מים מטוהרים, 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 2009 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, ביצוע שינוי ייעוד במידה ונדרש, הוצאת ההיתרים הדרושים, שיווק, תכנון והקמת הפרויקטים ו/או בדרך של מכירת המקרקעין באחד משלבי הייזום השונים.

בתקופת הדוח, אלקטרה השקעות ריכזה את פעילותה בפרויקטים הקיימים במזרח אירופה ועיקר התשומות הושקעו בהשגת האישורים המתאימים להכשרת מלאי הקרקעות, שנרכשו בשנים 2006 ו-2007, לבנייה ולא החלה בניה משמעותית באתרים (למעט אתר אחד בבולגריה אשר בנייתו החלה כבר בשנת 2008 והוא בשלבי סיום).

נכון למועד הדוח אלקטרה השקעות פועלת ברוסיה, בולגריה, לטביה, ליטא, פולין וישראל, כאשר הפעילות בחו"ל מתמקדת בעיקר ברוסיה ובבולגריה.

נכון למועד הדוח מחזיקה אלקטרה השקעות, לרבות באמצעות חברות מוחזקות, בישראל ובחו"ל, תשעה נכסי נדל"ן בייזום כאשר אחד מהם הינו נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל. נכסי הנדל"ן נמצאים בשלבים שונים של פיתוח והקמה, מרביתם בשלבים התחלתיים אשר טרם הוכרה הכנסה בגינם.

נכון לתאריך המאזן מסתכמת ההשקעה בפרויקטים בישראל (בעיקר בגין נדל"ן להשקעה בהקמה) בסך של כ-146.3 מיליון ש"ח ובחו"ל בסך של כ-429.3 מיליון ש"ח, ברוסיה, בולגריה, פולין, לטביה וליטא.

**פיצול החזקות החברה באלקטרה נדל"ן וחלוקת ההחזקה כדיבידנד בעין**

כחלק ממהלך כולל של שינוי מבנה החזקות בחברה, ביום 30 בספטמבר, 2009, חילקה החברה את החזקותיה במניות אלקטרה נדל"ן כדיבידנד בעין לחברה האם, וכן העבירה לאלקטרה נדל"ן נכס נדל"ן מניב של החברה (לרבות התחייבויות שנלקחו בגין הנכס עד כדי שוויו ההוגן), כך שבתום המהלך הפכה אלקטרה נדל"ן מחברה בת של החברה לחברה אחות שלה.

כתוצאה מהשלמת חלוקת החזקות כאמור לעיל, כוללים המאזנים המאוחדים למועד הדוח את נכסי והתחייבויות הקבוצה שנתרו לאחר החלוקה (ללא הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לפעילות הנדל"ן המניב) בעוד שהמאזנים המאוחדים הכלולים במסגרת מספרי ההשוואה ליום 31 במרץ 2009, כוללים את הנכסים וההתחייבויות של פעילות הנדל"ן המניב (ועיקרם נכסי והתחייבויות אלקטרה נדל"ן).

לאור האמור לעיל ומאחר והשוואה בין המאזנים המוצגים בדוחות הכספיים של החברה אינה רלוונטית באשר ליום 31 במרץ 2009, מציגה החברה להלן גם ניתוח תמציתי של מצבה העסקי של החברה על בסיס דוחות כספיים פרופורמה, ליום 31 במרץ, 2009, כפי שפרסמה החברה לצרכי זימון האסיפות הכלליות של החברה ושתמציתם יובאו להלן.

**בהקשר זה חשוב לציין כי דוח הפרופורמה ליום 31 במרץ 2009 כולל מספר הנחות פרופורמה המפורטות בדוחות הכספיים פרופורמה שפרסמה החברה אשר עשויות להביא לשינויים בבסיסי הדיווח הכספי.**

**תמצית מאזנים מאוחדים**

ליום	ליום 31 במרץ		
	31 בדצמבר 2009	2009	
מבוקר	פרופורמה	בלתי מבוקר	
	אלפי ₪		
1,515,164	1,849,500	1,505,570	נכסים שוטפים
953,461	905,157	955,785	נכסים בלתי שוטפים
<u>2,468,625</u>	<u>2,754,657</u>	<u>2,461,355</u>	
1,163,023	1,323,708	1,155,913	התחייבויות שוטפות
709,658	944,460	705,261	התחייבויות בלתי שוטפות
595,944	486,489	600,181	הון עצמי
<u>2,468,625</u>	<u>2,754,657</u>	<u>2,461,355</u>	

לפרטים נוספים בדבר הסדר השינוי המבני, ההשפעה על הדוחות הכספיים והיבטי המיסוי בגינו, ראה ביאורים ב' ו-16'א' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2009.

**מצב כספי**

נכסי הקבוצה במאזן המאוחד לתום התקופה הסתכמו לסך של כ-2,461.4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,468.6 מיליון ש"ח בסוף שנת 2009, קיטון של כ-0.3%.

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם בכ-349.7 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-352.1 מיליון ש"ח בסוף שנת 2009.

היחס השוטף הנוכחי ובסוף שנת 2009 הינו 1.30.

**הון עצמי**

ההון העצמי לתאריך המאזן הינו כ-600.2 מיליון ש"ח לעומת כ-595.9 מיליון ש"ח בתום שנת 2009. השינוי בהון העצמי לתאריך המאזן נובע בעיקר מהרווח הנקי לתקופה בסך של כ-25.3 מיליון ש"ח ובקיזוז הפסד שנזקק לקרן הון מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים והשקעות הוניות בסך 22.4 מיליון ש"ח הנובעות מהשפעת השינוי בשערי החליפין של המטבעות בשווקי הפעילות בהם פועלת הקבוצה ביחס לשקל (ראה פירוט נוסף בדוח על השינויים בהון העצמי בדוחות הכספיים).

**להלן פרטים על הפיחות (תיסוף) כאמור (מ-31.12.2009 עד 31.3.2010):**

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	(1.64%)
אירו אירופי	(8.29%)
ניירה ניגרית	(1.77%)
רובל רוסי	1.31%

**תוצאות הפעולות**

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

רבעון 01-03/09	רבעון 04-06/09	רבעון 07-09/09	רבעון 10-12/09	רבעון 01-03/10	
599,310	586,311	642,310	698,856	685,028	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
<u>529,396</u>	<u>505,391</u>	<u>556,264</u>	<u>623,325</u>	<u>613,226</u>	עלות העבודות והשירותים
69,914	80,920	86,046	75,531	71,802	<b>רווח גולמי</b>
-	-	-	7,129	2,118	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה בהקמה
(6,904)	(7,256)	(5,354)	(7,989)	(5,796)	הוצאות מכירה
(32,613)	(32,653)	(32,236)	(37,609)	(35,504)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	2,208	-	הכנסה מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה
(208)	(416)	225	312	65	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(17)	(96)	(161)	(608)	(16)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
<u>18,954</u>	<u>(15,095)</u>	<u>(15,028)</u>	<u>(2,098)</u>	<u>(5,653)</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(20,788)</u>	<u>(55,516)</u>	<u>(52,554)</u>	<u>(38,655)</u>	<u>(44,786)</u>	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
49,126	25,404	33,492	36,876	27,016	מסים על ההכנסה
<u>18,283</u>	<u>5,876</u>	<u>10,126</u>	<u>11,331</u>	<u>6,634</u>	<b>רווח מפעילויות נמשכות</b>
<b>30,843</b>	<b>19,528</b>	<b>23,366</b>	<b>25,545</b>	<b>20,382</b>	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
<u>8,099</u>	<u>(1,339)</u>	<u>630</u>	-	<u>4,943</u>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<u>38,942</u>	<u>18,189</u>	<u>23,996</u>	<u>25,545</u>	<u>25,325</u>	
					<b>מיוחס ל:</b>
34,322	17,835	23,010	25,252	24,967	בעלי המניות של החברה
<u>4,620</u>	<u>354</u>	<u>986</u>	<u>293</u>	<u>358</u>	זכויות המיעוט
<b>38,942</b>	<b>18,189</b>	<b>23,996</b>	<b>25,545</b>	<b>25,325</b>	

### הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים

הכנסות הקבוצה ברבעון הראשון של שנת 2010 (להלן - תקופת הדוח) הסתכמו ב-685.0 מיליון ש"ח לעומת 599.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 14.3%. עיקר הגידול בהכנסות בתקופת הדוח מתייחס למגזר פרויקטים למבנים ותשתיות (ראה פירוט נוסף בסעיף דיווח בדבר מגזרים עסקיים להלן).  
הכנסות הקבוצה בשנת 2009 הסתכמו בכ-2,526.8 מיליון ש"ח.

### רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם ב-71.8 מיליון ש"ח לעומת 69.9 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, גידול של 2.7%. עיקר הגידול ברווח הגולמי נובע מהכללה לראשונה של פעילות חברת י.ב. החזקת מערכות בע"מ החל מ-1 באוקטובר 2009, במסגרת מגזר שירות אחזקה וסחר.  
הרווח הגולמי בשנת 2009 הסתכם ב-312.4 מיליון ש"ח.

### התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה בהקמה

בתקופת הדוח, נכלל רווח משערוך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח בקשר לפרויקט אשר החברה מחזיקה בו בשיעור 25% (בשליטה משותפת עם אלקטרה נדל"ן -25% וצד ג' המחזיק בפרויקט 50%) ואשר בנייתו מבוצעת על ידי חברה מאוחדת, בהתאם לעדכון שהתקבל ביחס להערכת השווי שהתקבלה למועד הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

### הוצאות מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ-5.7 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מימון, נטו של כ-19.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

העלייה בהוצאות המימון נטו נובעת בעיקר מרישום הוצאות מימון בגין עסקאות הגנה על מדד המחירים לצרכן בסך של כ-4 מיליון ש"ח (לעומת רווח של כ-1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד), השפעת השינוי בשערי המטבעות הזרים ובעיקר השפעת השינוי של הדולר ביחס לשקל בגין הלוואה דולרית שנתנה החברה לחברה בת בשליטה משותפת (בסכום עודף לעומת שיעור ההשקעה במאחד באותה חברה בת) כך שבתקופת הדוח נרשמו בגין הלוואה זו הוצאות מימון של כ-1 מיליון ש"ח (בגין החלק העודף) (לעומת הכנסות מימון מהפרשי שער של כ-14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד), וכן מכך שבתקופת הדוח לחברה לא היה רווח מניירות ערך (לעומת רווח מניירות ערך של כ-5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

הוצאות המימון, נטו בשנת 2009 הסתכמו ב-13.3 מיליון ש"ח.

### רווח מפעילויות נמשכות

הרווח מפעילויות נמשכות של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ-20.4 מיליון ש"ח לעומת כ-30.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח מפעילויות נמשכות נובעת בעיקר מהעלייה בהוצאות המימון כאמור לעיל, המקוזזת בירידה מקבילה בהוצאות מס.

הרווח מפעילות נמשכת בשנת 2009 הסתכמו ב-99.3 מיליון ש"ח.

**דיווח בדבר מגזרים עסקיים**

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2009					לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2010					
סה"כ מאוחד	התאמות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום אלפי ש"ח	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות	סה"כ מאוחד	התאמות	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום אלפי ש"ח	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות	
599,310	(16,422)	-	168,176	447,556	685,028	(21,009)	-	174,776	531,261	הכנסות רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
40,105	50	(3,616)	23,723	19,948	42,324	(287)	(1,638)	24,581	19,668	

**הכנסות ורווח (הפסד) תפעולי מגזרי:**

**א. פרויקטים למבנים ותשתיות**

הכנסות - מחזור ההכנסות במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בתקופת הדוח הסתכם בכ-531 מיליון ש"ח (כ-75% מהכנסות) לעומת כ-448 מיליון ש"ח (כ-73% מהכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-19%. הגידול בהכנסות נובע בעיקר מפעילות אלקטרה בניה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ומהפעילות האלקטרו-מכנית בישראל.

רווח תפעולי מגזרי - הרווח התפעולי במגזר הפרויקטים למבנים ותשתיות בתקופת הדוח הסתכם בכ-20 מיליון ש"ח (כ-46% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת כ-20 מ"ש"ח (כ-50% מהרווח התפעולי מגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד.

**ב. שירות, אחזקה וסחר**

הכנסות - מחזור ההכנסות במגזר שירות אחזקה וסחר בתקופת הדוח הסתכם בכ-175 מ"ש"ח (כ-25% מהכנסות) לעומת כ-168 מ"ש"ח (כ-27% מהכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-4%. הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהכללה לראשונה של פעילות חברת י.ב. החל מ-1 באוקטובר 2009 במסגרת מגזר זה.

רווח תפעולי מגזרי - הרווח התפעולי במגזר שירות, אחזקה וסחר בתקופת הדוח הסתכם בכ-25 מיליון ש"ח (כ-58% מהרווח התפעולי) לעומת כ-24 מיליון ש"ח (כ-59% מהרווח התפעולי) בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-4%.

**צבר עבודות**

צבר העבודות של הקבוצה ליום 31 במרץ 2010 הסתכם בכ-3,643 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,737 מיליון ש"ח בסוף שנת 2009.

להלן חלוקת צבר העבודות לפי מגזרי פעילות:

**ג. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות:**

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 31 במרץ 2010 הסתכם בכ-2,802 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,884 מיליון ש"ח בסוף שנת 2009. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-1,650 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2010, כאשר החלוקה בין הרבעונים הינה לינארית בסך של כ-550 מיליון ש"ח ברבעון. היתרה בסך של כ-1,152 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2011-2012.

**ד. מגזר שרותי אחזקה וסחר:**

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה, מורכב מחוזי התקשרות הנערכים, בדרך כלל, למספר שנים וכן מהסכמי שירות לתקופות מתחדשות אשר ללקוח יש את הזכות לסיימם בכל שלב.

צבר העבודות של הקבוצה במגזר זה ליום 31 במרץ 2010 הסתכם בכ-841 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-853 מיליון ש"ח בסוף שנת 2009, כולל צבר פעילות תפעול מכוני טיהור שפכים בסך של כ-451 מיליון ש"ח וכ-459 מיליון ש"ח, בהתאמה. צבר עבודות זה מתוכנן לביצוע כמפורט להלן: כ-349 מיליון ש"ח הינם לביצוע בשנת 2010 כאשר החלוקה בין הרבעונים הינה לינארית בסך של כ-116 מיליון ש"ח ברבעון. היתרה בסך של כ-492 מיליון ש"ח הינה לביצוע בשנים 2011-2029.

**נזילות ומקורות מימון**

להלן תמצית נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות נמשכת:

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 31 במרץ		
	2009	2010	
אלפי ש"ח			
			מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות):
177,010	81,871	11,237	שוטפת
(47,329)	(5,214)	23,965	השקעה
(310,579)	49,450	(4,670)	מימון

יתרות המזומנים ושווי המזומנים והשקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדונות של הקבוצה הסתכמו לסך של כ-424 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-452 מיליון ש"ח בסוף שנת 2009, קיטון של כ-6.2%. הקיטון, נטו, למרות הגידול בתזרים המזומנים שנבע לחברה מפעילות שוטפת, נובע בעיקרו מפירעון התחייבויות לתאגידים בנקאיים.

תזרימי המזומנים בתקופת הדוח שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת הסתכמו לסך של 11 מיליון ש"ח לעומת סך של 82 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. השינוי בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, נובע בעיקרו משינוי בימי אשראי ספקים בתקופה מקבילה אשתקד ומקיטון בקבלת מקדמות מלקוחות בפעילות הפרויקטים בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח השקיעה החברה ברכוש קבוע ואחר, נדל"ן להשקעה בהקמה, סכום של כ-29 מיליון ש"ח.

**גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות הקבוצה**

למועד הדוח לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

### אירועים בתקופת הדו"ח

- א. בהמשך לבאור 26ג' (7) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכם בין החברה לבין חברה קשורה - אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ לפיו החברה תפנה נכס המושכר על ידה במהלך שנת 2010 בתמורה לסך של כ-6.7 מיליון ש"ח, ביום 11 באפריל, 2010 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההסכם האמור.
- ב. בהמשך לבאור 27ד' (4) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר תוכנית להקצאת כתבי אופציה בארבע חברות בנות, למנהלים של אותן חברות בנות, בתקופת הדוח הגיעה החברה ומנהל חברה בת להסכם על סיום העסקתו, וכפועל יוצא של סיום ההעסקה נקבע כי אין מנהל החברה הבת זכאי לכתבי האופציה האמורים.

### אירועים לאחר תקופת הדו"ח

- א. בהמשך לבאור 22ג' (1) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 12 במאי, 2010 אשררה מעלות את הדירוג A של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה והוציאה את הדירוג מ-Creditwatch עם השלכות שליליות. תחזית הדירוג הינה שלילית, ומושפעת מדירוג חברת האם, אלקו החזקות (ilA-/Negative), וזאת עקב הקשר בין החברות.
- ב. בתקופה שממועד תאריך המאזן (31 במרץ, 2010) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (24 במאי, 2010), חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת החברה.

### להלן פרטים על הפיחות (תיסוף) כאמור (מ-31.3.2010 עד 27.5.2010):

מטבע	ב-%
דולר ארה"ב	3.26%
אירו אירופי	(5.58%)
ניירה ניגרית	2.87%
רובל רוסי	(3.29%)

הואיל וחלק מהותי מהכנסות החברה הינן במטבע זר, החברה מעריכה כי השינויים בשערי החליפין כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, אין בהם כדי להשפיע באופן משמעותי על תוצאות החברה ועל המאזן שלה (ובכלל זה גם על ההון העצמי). יחד עם זאת, ההשפעה של שערי החליפין על התוצאות העסקיות של הרבעון השני של שנת 2010 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (30 ביוני, 2010).

**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:  
 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.  
 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. לפרטים אודות גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה ראה סעיף 63 בדוח תאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2009.

**אומדנים חשבונאיים** - ראה דו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2009.

**דו"ח בסיסי הצמדה** - ראה נספח א' רצ"ב.

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

**דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'** - ראה דוח כספי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2010.

**דיווח אודות הבקרה בחברה ותהליך אישור הדוחות הכספיים**

דירקטוריון החברה אחראי על בקרת העל בחברה. הדירקטוריון מונה 5 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**

מיכאל זלקינד  
 יו"ר הדירקטוריון

איתמר דויטשר  
 מנכ"ל

30 במאי, 2010

**נספח א' לדין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
 לשנה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2010**

**אלקטרה בע"מ**

בסיסי ההצמדה של המאזן - ליום 31 במרץ 2010  
 (טבלה 1)

צמוד מט"ח	צמוד מדד	לא צמוד	לא כספי	סה"כ מאזן	
באלפי ש"ח					
139,430	-	127,211	-	266,641	מזומנים ושוי מזומנים
60,354	1,111	95,514	-	156,979	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
86,412	27,874	312,447	-	426,733	לקוחות
40,817	-	214,664	-	255,481	הכנסות לקבל-מזמיני עבודות
39,698	20,700	25,929	46,462	132,789	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	265,603	265,603	מלאי ומלאי מקרקעין
-	-	1,344	-	1,344	נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה
-	3,548	-	9	3,557	השקעות בחברות מוחזקות
135,537	2,553	31,115	-	169,205	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	-	-	264,047	264,047	מלאי מקרקעין
-	-	-	112,473	112,473	רכוש קבוע
-	-	-	137,994	137,994	נדל"ן להשקעה בהקמה ונכסים מניבים
-	-	-	241,550	241,550	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
-	-	-	26,959	26,959	מסים נדחים
<u>502,248</u>	<u>55,786</u>	<u>808,224</u>	<u>1,095,097</u>	<u>2,461,355</u>	סה"כ נכסים
121,267	66,916	46,153	-	234,336	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
115,443	-	256,844	-	372,287	התחייבויות לספקים ולנותני שרותים
80,347	-	130,346	-	210,693	זכאים - מזמיני עבודות
79,165	6,951	219,473	32,623	338,212	זכאים ויתרות זכות
-	-	385	-	385	התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה
-	-	91,122	-	91,122	הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה בהקמה
5,295	53,972	121,836	-	181,103	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרות
-	368,706	-	-	368,706	אגרות חוב
-	-	-	21,426	21,426	מסים נדחים
-	-	-	42,904	42,904	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
<u>401,517</u>	<u>496,545</u>	<u>866,159</u>	<u>96,953</u>	<u>1,861,174</u>	סה"כ התחייבויות
<u>100,731</u>	<u>(440,759)</u>	<u>(57,935)</u>	<u>998,144</u>	<u>600,181</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות
<u>(20,134)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,134)</u>	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
<u>80,597</u>	<u>(440,759)</u>	<u>(57,935)</u>	<u>998,144</u>	<u>580,047</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

**נספח א' לדין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**לשנה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2010**

**אלקטרה בע"מ**

הרכב צמוד המט"ח  
(טבלה 2)

דולר ארה"ב	ליש"ט	יורו	דולר קנדי באלפי ש"ח	ניירה ניגרית	אחרים	סה"כ מט"ח	
52,714	1,366	47,718	24	21,821	15,787	139,430	מזומנים ושוי מזומנים
7,786	-	47,975	-	4,593	-	60,354	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
1,524	406	67,646	1,136	14,559	1,141	86,412	לקוחות
-	-	26,381	-	14,436	-	40,817	הכנסות לקבל-מזמיני עבודות
612	720	6,999	29,236	449	1,682	39,698	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	-	-	-	מלאי ומלאי מקרקעין
-	-	-	-	-	-	-	נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה
-	-	-	-	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
63,444	-	1,313	65,809	-	4,971	135,537	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	-	-	-	-	-	-	מלאי מקרקעין
-	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
-	-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה ונכסים מניבים
-	-	-	-	-	-	-	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
-	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
<u>126,080</u>	<u>2,492</u>	<u>198,032</u>	<u>96,205</u>	<u>55,858</u>	<u>23,581</u>	<u>502,248</u>	סה"כ נכסים
-	145	28,955	92,071	-	96	121,267	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
17,957	493	88,993	-	4,370	3,630	115,443	התחייבויות לספקים ולנותני שרותים
5,503	-	15,492	-	59,352	-	80,347	זכאים - מזמיני עבודות
38,649	508	16,981	-	13,408	9,619	79,165	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	-	-	-	-	התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה
-	-	-	-	-	-	-	הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	5,136	-	-	159	5,295	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרות
-	-	-	-	-	-	-	אגרות חוב
-	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
-	-	-	-	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
<u>62,109</u>	<u>1,146</u>	<u>155,557</u>	<u>92,071</u>	<u>77,130</u>	<u>13,504</u>	<u>401,517</u>	סה"כ התחייבויות
<u>63,971</u>	<u>1,346</u>	<u>42,475</u>	<u>4,134</u>	<u>(21,272)</u>	<u>10,077</u>	<u>100,731</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות
<u>10,489</u>	<u>(1,452)</u>	<u>(18,713)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,458)</u>	<u>(20,134)</u>	מיון היתרות הצמודות למטבע הפונקציונלי של יחידות אוטונומיות
<u>74,460</u>	<u>(106)</u>	<u>23,762</u>	<u>4,134</u>	<u>(21,272)</u>	<u>(381)</u>	<u>80,597</u>	יתרת חשיפה של נכסים (התחייבויות) לתוצאות

**פוזיציות בנגזרים ליום 31 במרץ 2010:**

קניה/מכירה	ערך נקוב	
	SHORT	LONG
	באלפי ש"ח	
ערך הוגן		
<b>עסקאות אקדמה (Forward): (*)</b>		
דולר/ש"ח	-	25,804
ש"ח/אירו	-	5,614
אירו/ש"ח	22,168	41,464
<b>עסקאות אקדמה (Forward): (**)</b>		
דולר/ש"ח	114,600	128,087
ש"ח/אירו	-	766
אירו/ש"ח	-	27,398
<b>עסקאות אופציות (*)</b>		
רכישת אופציית מכר אירו/דולר	4,991	-
<b>עסקאות אופציות (**)</b>		
רכישת אופציית מכר דולר/ש"ח	27,848	-
מכירת אופציית רכש דולר/ש"ח	11,139	-
רכישת אופציית מכר אירו/ש"ח	38,926	-
מכירת אופציית רכש אירו/ש"ח	11,229	-
<b>עסקאות אקדמה (Forward): (**)</b>		
רכישת חוזי פרווד על מתכות נחושת ל-200 טון	976	
מכירת חוזי פרווד על מתכות נחושת ל - 200 טון	(465)	
<b>עסקאות Swap (**)</b>		
inflation SWAP 2 YEARS 2.9921%	-	100,000
inflation SWAP 2 YEARS 1.3042%	-	100,000
<b>האחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח:</b>		
של סך כל פוזיציות הרכישה הינה	אלפי ש"ח.	429,133
ושל סך כל פוזיציות המכירה הינה	אלפי ש"ח.	230,900

(\*) עסקאות המוכרות חשבונאית כעסקאות הגנה ונזקפות לקרן הון.  
(\*\*) עסקאות שאינן מוכרות חשבונאית כעסקאות הגנה.

אלקטרה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2010

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

נד

17	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
18-19	מאזנים מאוחדים
20	דוחות רווח והפסד מאוחדים
21	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
22-24	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
25-27	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
28-34	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 2010 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון 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 לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-13% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס, 2010 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-16% 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 מבידור, 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 שניוודע 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 2009	ליום 31 במרס	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

242,991	817,936	266,641	מזומנים ושווי מזומנים
208,657	234,741	156,979	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות
420,227	440,991	426,733	לקוחות
118,268	151,257	132,789	חייבים ויתרות חובה
257,374	233,376	255,481	הכנסות לקבל - מזמיני עבודות
265,215	301,175	265,603	מלאי ומלאי מקרקעין
2,432	86,543	1,344	נכסים המיוחסים לפעילויות שהופסקו
<u>1,515,164</u>	<u>2,266,019</u>	<u>1,505,570</u>	

נכסים בלתי שוטפים

3,493	821,254	3,557	השקעות בחברות מוחזקות
-	158,044	-	השקעות אחרות
168,460	237,140	169,205	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
115,998	111,093	112,473	רכוש קבוע
242,587	213,071	241,550	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
265,339	354,059	264,047	מלאי מקרקעין
130,456	8,301,452	137,994	נדל"ן להשקעה בהקמה ונכסים מניבים
27,128	35,544	26,959	מסים נדחים
<u>953,461</u>	<u>10,231,657</u>	<u>955,785</u>	
<u><u>2,468,625</u></u>	<u><u>12,497,676</u></u>	<u><u>2,461,355</u></u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 31 במרס	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
-	888,136	-
247,472	229,459	234,336
393,368	381,170	372,287
199,030	210,454	210,693
322,716	604,450	338,212
-	35,000	-
437	7,445	385
<u>1,163,023</u>	<u>2,356,114</u>	<u>1,155,913</u>
167,071	446,884	162,998
372,220	718,878	368,706
80,600	6,681,783	91,122
27,000	147,792	18,105
42,020	42,830	42,904
20,747	319,880	21,426
<u>709,658</u>	<u>8,358,047</u>	<u>705,261</u>
117,376	117,179	117,425
302,306	240,175	305,252
219,394	1,175,101	244,361
(27,658)	(121,461)	(51,467)
(17,640)	(18,018)	(17,640)
593,778	1,392,976	597,931
2,166	390,539	2,250
595,944	1,783,515	600,181
<u>2,468,625</u>	<u>12,497,676</u>	<u>2,461,355</u>

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים למימון נכסים מניבים  
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים - מזמיני עבודות  
זכאים ויתרות זכות  
דיבידנד שהוכרז  
התחייבויות המיוחסות לפעילויות שהופסקו

התחייבויות בלתי שוטפות

התחייבויות לתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב  
הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן להשקעה בהקמה, נכסים מניבים  
השקעות אחרות  
התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות של החברה

הון מניות  
פרמיה על מניות  
יתרת רווח  
קרנות הון מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות  
מניות אוצר

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

30 במאי, 2010

איציק ניסים  
סמנכ"ל כספיםאיתמר דויטשר  
מנכ"למיכאל זלקינד  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
2,526,787	599,310	685,028	<u>פעולות נמשכות</u>
2,214,376	529,396	613,226	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
312,411	69,914	71,802	עלות העבודות והשירותים
7,129	-	2,118	רווח גולמי
(27,503)	(6,904)	(5,796)	התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה בהקמה
(135,111)	(32,613)	(35,504)	הוצאות מכירה
(87)	(208)	65	הוצאות הנהלה וכלליות
2,208	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(882)	(17)	(16)	הכנסה מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה
56,336	42,076	6,871	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
(69,603)	(23,122)	(12,524)	הכנסות מימון
(167,513)	(20,788)	(44,786)	הוצאות מימון
144,898	49,126	27,016	רווח לפני מסים על ההכנסה
(45,616)	(18,283)	(6,634)	מסים על ההכנסה
99,282	30,843	20,382	רווח מפעילויות נמשכות
7,390	8,099	4,943	רווח מפעילויות שהופסקו, נטו
106,672	38,942	25,325	רווח נקי
100,419	34,322	24,967	רווח נקי מיוחס ל:
6,253	4,620	358	בעלי מניות החברה
106,672	38,942	25,325	זכויות שאינן מקנות שליטה
			<u>רווח נקי למניה לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
28.13	8.00	5.71	רווח נקי בסיסי למניה:
2.24	2.47	1.41	מפעולות נמשכות
30.37	10.47	7.12	מפעולות מופסקות
27.44	7.92	5.66	רווח נקי מדולל למניה:
2.18	2.46	1.39	מפעולות נמשכות
29.62	10.38	7.05	מפעולות מופסקות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
106,672	38,942	25,325	רווח נקי
13,163	11,718	-	רווח (הפסד) כולל אחר בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(8,734)	(7,775)	-	בגין הפרשי שער בקשר עם הלוואות שיועדו לגידור נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(4,325)	1,282	1,563	בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
51,977	86,733	(22,432)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים והשקעות הוניות
52,081	91,958	(20,869)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
158,753	130,900	4,456	סה"כ רווח כולל
135,640	103,884	4,098	רווח כולל מיוחס ל:
23,113	27,016	358	בעלי מניות החברה
158,753	130,900	4,456	זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
595,944	2,166	593,778	(17,640)	(35,264)	(18)	7,624	219,394	302,306	117,376	יתרה ליום 1 בינואר, 2010 (מבוקר)
4,456	(* 358)	4,098	-	(22,432)	1,563	-	24,967	-	-	סה"כ רווח כולל
49	-	49	-	-	-	(2,946)	-	2,946	49	מימוש כתבי אופציה למניות
(274)	(274)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
6	-	6	-	-	-	6	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>600,181</u>	<u>2,250</u>	<u>597,931</u>	<u>(17,640)</u>	<u>(57,696)</u>	<u>1,545</u>	<u>4,684</u>	<u>244,361</u>	<u>305,252</u>	<u>117,425</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2010

(\* בגין רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה											
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	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											
1,686,749	363,404	1,323,345	(18,144)	(160,523)	(124)	6,081	(37,078)	1,175,779	240,175	117,179	יתרה ליום 1 בינואר, 2009 (מבוקר)
130,900	(* 27,016)	103,884	-	64,884	1,855	-	2,823	34,322	-	-	סה"כ רווח כולל
(35,000)	-	(35,000)	-	-	-	-	-	(35,000)	-	-	דיבידנד שהוכרז
740	119	621	-	-	-	621	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
126	-	126	126	-	-	-	-	-	-	-	הלוואה לרכישת מניות
<u>1,783,515</u>	<u>390,539</u>	<u>1,392,976</u>	<u>(18,018)</u>	<u>(95,639)</u>	<u>1,731</u>	<u>6,702</u>	<u>(34,255)</u>	<u>1,175,101</u>	<u>240,175</u>	<u>117,179</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2009

אלפי ש"ח  
בלתי מבוקר

(\*) הרכב הרווח הכולל של הזכויות שאינן מקנות שליטה הינו כדלקמן:

4,620
3,330
(2,210)
(573)
<u>21,849</u>
<u>27,016</u>

רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה  
רווח בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה  
הפסד בגין הפרשי שער בקשר עם הלוואות שיועדו לגידור נכסים פיננסיים זמינים למכירה  
הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

הבאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות גידור מבוקר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות גידור מבוקר אלפי ש"ח	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
117,179	240,175	1,175,779	(37,078)	6,081	(124)	6,081	(18,144)	1,323,345	363,404	1,686,749
-	-	100,419	3,170	-	(3,723)	-	-	135,640	(* 23,113)	158,753
197	62,131	-	-	-	-	-	-	62,328	-	62,328
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,657)	(1,657)
-	-	-	-	1,543	-	-	-	1,543	357	1,900
-	-	-	-	-	-	-	504	504	-	504
-	-	(35,000)	-	-	-	-	-	(35,000)	-	(35,000)
-	-	(1,021,804)	33,908	-	3,829	-	-	(894,582)	(383,051)	(1,277,633)
117,376	302,306	219,394	-	7,624	(18)	7,624	(17,640)	593,778	2,166	595,944

יתרה ליום 1 בינואר, 2009

סה"כ רווח (הפסד) כולל

הנפקת מניות

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה וחברה שאוחדה לראשונה

עלות תשלום מבוסס מניות

הלוואה לרכישת מניות

דיבידנד

דיבידנד בעין

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009

אלפי ש"ח  
בלתי מבוקר

(\*) הרכב הרווח הכולל של הזכויות שאינן מקנות שליטה הינו כדלקמן:

6,253	רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
3,741	רווח בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(2,482)	הפסד בגין הפרשי שער בקשר עם הלוואות שיועדו לגידור נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(602)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
16,203	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>23,113</u>	

הבאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

## תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

106,672	38,942	25,325	רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
5,058	1,739	16	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
284	(3,206)	-	שערוך פקדון בנאמנות
27,165	6,215	7,019	פחת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
1,601	1,619	780	עלייה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
32,602	14,125	(2,118)	התאמת שווי הוגן ותוצאות מימוש נכסים מניבים, נטו
(343)	(162)	30	רווח ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו
(1,626)	-	-	רווח ממימוש פעילות שהופסקה, נטו
(6,559)	(4,356)	(2,501)	עליית ערך ניירות ערך סחירים
2,404	866	6	עלות תשלום מבוסס מניות
19,428	8,376	830	מסים נדחים, נטו
(127)	(22)	-	שערוך התחייבות בגין אופציות צמודות מדד
20,137	(2,795)	(5,571)	שערוך חייבים והתחייבויות לזמן ארוך לרבות רווח מפרעון מוקדם של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך, נטו
(2,208)	-	-	הכנסה מהסדר בגין חובות קבוצת חפציבה
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
44,475	19,134	(15,080)	ירידה (עלייה) בלקוחות
5,686	(5,508)	(12,897)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(34,422)	(10,456)	(645)	עלייה בהכנסות לקבל - מזמיני עבודות
35,574	9,816	(15,798)	ירידה (עלייה) במלאי ומלאי מקרקעין
16,231	(3,464)	(14,273)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(14,870)	(11,506)	13,399	עלייה (ירידה) בזכאים - מזמיני עבודות
(17,566)	42,659	32,715	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
132,924	63,074	(14,088)	
239,596	102,016	11,237	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (*)

(\*) כולל מזומנים בגין פעילות מופסקת.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(44,077)	(26,492)	(80)	השקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת
26,694	37,156	34,125	השקעות, הלוואות לזמן קצר ופקדון בנאמנות, נטו
(60,302)	(7,961)	(20,582)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(95,698)	(51,192)	(8,480)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה ונכסים מניבים
3,642	234	211	תמורה ממימוש רכוש קבוע, נכסים מניבים והשקעות
8,059	-	-	תמורה ממימוש פעילות שהופסקה, נטו
(17,961)	(6,268)	-	תשלום ממכירת חברות מאוחדות באיחוד יחסי ומלא שאיחודן הופסק (א)
91,130	-	-	תמורה ממכירת חברות שאוחדו באיחוד יחסי
1,032	-	-	איחוד לראשונה של חברה (ב)
(293,169)	-	-	חלוקת השקעה בחברה מאוחדת, שאיחודה הופסק, כדיבידנד בעין (ג)
33,102	38,956	15,315	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים, נטו
2,692	7,720	3,604	גביית חובות לזמן ארוך
(19,135)	(22,518)	(148)	מתן הלוואות לזמן ארוך
<u>(363,991)</u>	<u>(30,365)</u>	<u>23,965</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה *
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
62,328	-	49	הנפקת הון מניות
(35,000)	-	(274)	תשלום דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת ולבעלי המניות של החברה
(1,658)	-	-	רכישת מניות המיעוט מחברה מאוחדת
44,218	-	-	הנפקת אגרות חוב
98,093	24,790	10,306	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(571,875)	(73,785)	(14,477)	פרעון הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
53,172	59,960	(274)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
<u>(350,722)</u>	<u>10,965</u>	<u>(4,670)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון *
<u>(4,351)</u>	<u>12,861</u>	<u>(6,882)</u>	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ
(479,468)	95,477	23,650	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>722,459</u>	<u>722,459</u>	<u>242,991</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>242,991</u>	<u>817,936</u>	<u>266,641</u>	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 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

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

(225,819)	(185,121)	-	(1) הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(75,580)	(85,249)	-	השקעה בחברה כלולה
1,675,175	620,249	-	נכסים מניבים, נטו
(1,942)	(6,386)	-	יתרות חובה לזמן ארוך
(1,381,071)	(348,526)	-	התחייבויות לזמן ארוך
(7,629)	(641)	-	הפסד ממימוש השקעות (נכלל בהתאמת שווי הוגן)
(16,866)	(5,674)	-	
(1,752)	(826)	-	(2) הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
657	232	-	יתרות חובה לזמן ארוך ונכסים בלתי שוטפים
(1,095)	(594)	-	
(17,961)	(6,268)	-	

## (ב) איחוד לראשונה של חברה

2,663	-	-	הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(6,011)	-	-	נכסים בלתי שוטפים
4,379	-	-	התחייבויות לזמן ארוך
1	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,032	-	-	

## (ג) חלוקת השקעה בחברה מאוחדת, שאיחודה הופסק, כדיבדנד בעין

(832,004)	-	-	גרעון בהון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
966,064	-	-	השקעות בחברות מוחזקות, השקעות אחרות וחייבים ויתרות חובה
110,121	-	-	לזמן ארוך
1,705	-	-	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
7,030,752	-	-	רכוש קבוע
(5,682,388)	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה ונכסים מניבים
(301,588)	-	-	הלוואות למימון נכסים מניבים והשקעות אחרות ויתרות זכות
(304,882)	-	-	לזמן ארוך
(3,316)	-	-	אגרות חוב
(1,277,633)	-	-	מיסים נדחים, נטו
(293,169)	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
			חלוקת דיבידנד שלא במזומן, לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה

## (ד) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

51,487	109,562	3,293	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
28,092	8,475	13,654	ריבית
12,980	3,456	1,183	מס הכנסה
			מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
			ריבית

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2010 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, 2009 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. 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.

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

IAS 17 - חכירות

בהתאם לתיקון ל-IAS 17, הוסרה ההנחיה הספציפית לגבי אופן סיווג חכירת קרקע כחכירה תפעולית או מימונית. בהתאם לזאת 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 המתייחסות לסיווג חכירה כתפעולית או כמימונית במועד החתימה על ההסכם המקורי עם מנהל מקרקעי ישראל תוך התחשבות בכך שלקרקע, בדרך כלל, אורך חיים כלכליים אין סופי. לפיכך חכירת קרקע ממינהל מקרקעי ישראל תיבחן תוך עריכת השוואה בין הערך הנוכחי של סכום שנזקק כהוצאות מראש בגין חכירה תפעולית לשווי ההוגן של הקרקע, וכאשר הסכום האמור משקף באופן מהותי את השווי ההוגן, החכירה תסווג כמימונית. ליישום לראשונה של התיקון אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

IFRS 5 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

בהתאם לתיקון ל-IFRS 5, כאשר החברה האם מחליטה לממש חלק מהחזקתה בחברה מאוחדת כך שלאחר המימוש תישאר לחברה האם החזקה שאינה מקנה שליטה, לדוגמה זכויות המקנות השפעה מהותית, כל הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה המאוחדת יסווגו כמוחזקים למכירה ויחולו הוראות IFRS 5 הרלוונטיות, לרבות הצגה כפעילות שהופסקה. כמו כן, תיקון נוסף 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 מתייחסות באופן ספציפי לאותם נכסים לא שוטפים או לאותן קבוצות מימוש.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא, החל מיום 1 בינואר, 2010. בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים נכללים הגילוי והסיווג בהתאם לתיקונים האמורים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים - (המשך)

IFRS 3 (מתוקן) - צירופי עסקים ו- IAS 27 (מתוקן) - דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים

על פי התקנים החדשים:

- הגדרת עסק הורחבה כך שכוללת גם פעילויות ונכסים שלא מנוהלים כעסק, כל עוד המוכר מסוגל להפעיל אותם כעסק.
- ניתן לבחור לגבי כל עסקת צירוף עסקים בנפרד, האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה, וכנגזר מכך המוניטין, על בסיס מלוא השווי ההוגן או לפי החלק היחסי הנרכש בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים, נטו במועד הרכישה.
- תמורה מותנית בצירופי עסקים נמדדת בהתאם לשווייה ההוגן כאשר שינויים בשווי ההוגן של התמורה המותנית, שאינם מהווים התאמות בתקופת המדידה לעלות הרכישה, לא מוכרים כהתאמת המוניטין. במקרים בהם התמורה המותנית נחשבת נגזר פיננסי בתחולת IAS 39, היא נמדדת בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח והפסד.
- עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקת צירוף העסקים מוכרות ברווח והפסד עם התהוותן.
- עדכון יתרת נכס מס נדחה בגין הפרשים זמניים שנרכשו ואשר לא עמדו בדרישות החברה במועד הרכישה, תבצע מול רווח והפסד ולא כתיקון מוניטין.
- הפסדי חברה בת, גם אם מביאים לגרעון בהון החברה הבת, יוקצו בין החברה האם לבין זכויות שאינן מקנות שליטה, גם אם הזכויות שאינן מקנות שליטה אינן ערבות או שאין להן מחויבות חוזית לתמוך בחברה הבת או לבצע השקעה נוספת.
- במועד אובדן או השגת שליטה בחברה הבת, יתרת האחזקה, אם קיימת, תשוערך לשווי הוגן כנגד רווח והפסד מהמימוש ושווי הוגן זה יהווה בסיס לעלותה לצורך טיפול עוקב.
- עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, בין אם מכירה ובין אם רכישה, מטופלת כעסקה במישור ההוני. לפיכך, רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה נרשמת כנגד גידול בהון (קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) המחושב כהפרש בין התמורה ששולמה על ידי הקבוצה לבין סכום החלק הנרכש בזכויות שאינן מקנות שליטה אשר נגרע במועד הרכישה. כאשר הפרש זה שלילי, מוכר קיטון בהון (קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) בגובה הפרש זה. במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קיטון בהון (קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת שהתווספו להון החברה, בהתחשב גם במימוש המוניטין בגין החברה הבת, במידה שקיים, וכן בקרנות הון שמקורן ברווח (הפסד) כולל אחר, לרבות בהפרשי תרגום, במידה שקיימים, בהתאם לירידה בשיעור ההחזקה בחברה הבת.
- הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.
- במועד הרכישה מבוצע סיווג וייעוד מחדש של הנכסים וההתחייבויות בהתאם לתנאים החוזיים, התנאים הכלכליים ותנאים רלוונטיים אחרים שקיימים במועד הרכישה, למעט חכירות וחוזי ביטוח.
- בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הנויות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן, כולל מימוש סכומים שנדחו ברווח הכולל האחר.
- התקנים מיושמים באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010. יישום התקנים משפיע על הטיפול החשבונאי בעסקאות צירופי עסקים ובעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה החל מיום 1 בינואר, 2010.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 3 - צירופי עסקים

התיקון ל-IFRS 3 עוסק במדידת זכויות שאינן מקנות שליטה.

התיקון מגביל את המקרים בהם קיימת אפשרות לבחירת אופן מדידת הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לשוויין ההוגן למועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בנכסים המזוהים נטו של הישות הנרכשת. בהתאם לתיקון, אפשרות זו קיימת רק עבור סוגי זכויות שאינן מקנות שליטה המקנים לבעליהם זכות בעלות וזכות לקבלת חלק יחסי (פרו-ראטה) בנכסים נטו של החברה הנרכשת במקרה של פירוק (בדרך כלל מנית). לעומתם, לסוגים אחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה, אופציות שהינן מכשירי הון בחברה הנרכשת) לא קיימת אפשרות בחירה זו ולפיכך יש למדוד אותם לפי שוויין ההוגן במועד הרכישה, למעט מקרים של הוראות מדידה אחרות הנדרשות על ידי תקני IFRS אחרים, כמו למשל IFRS 2. התיקון בתוקף החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. התיקון ייושם למפרע מהמועד בו יושם IFRS 3 (מתוקן) לראשונה. יישום מוקדם אפשרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם - (המשך)

IFRS 7 - מכשירים פיננסיים: גילוי

התיקון ל-IFRS 7 מבהיר את דרישות הגילוי המובאות בתקן. בהתאם לתיקון מודגש הקשר בין הגילויים הכמותיים והאיכותיים וכן האופי וההיקף של הסיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים. צמצמו דרישות הגילוי בדבר בטוחות שהחברה מחזיקה בהן ותוקנו דרישות הגילוי בדבר סיכון אשראי. התיקון יישם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי. הגילויים הנדרשים יכללו בדוחות הכספיים של החברה.

IAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים

בהתאם לתיקון ל-IAS 34 נקבעו דרישות גילוי נוספות בדוחות הכספיים ביניים בדבר הנסיבות שסביר כי ישפיעו על השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ועל סיווגם, העברות של מכשירים פיננסיים בין רמות שונות במדרג השווי ההוגן, שינויים בסיווג נכסים פיננסיים וכן שינויים בהתחייבויות תלויות ונכסים תלויים. התיקון יישם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי. הגילויים הנדרשים יכללו בדוחות הכספיים של החברה.

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

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 31 במרס		
	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר		
206.2	198.2	204.4	מדד (בנקודות) *
			שערי חליפין (בש"ח):
3.78	4.19	3.71	דולר ארה"ב
5.44	5.57	4.99	אירו אירופי
0.12	0.12	0.12	רובל רוסי
1.32	1.18	1.29	זלוטי פולני
2.53	2.85	2.49	100 ניירה ניגרית

\* המדד לפי בסיס ממוצע 1993=100.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	

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

3.93	(0.14)	(0.86)	מדד
(0.71)	10.15	(1.64)	דולר ארה"ב
2.73	5.22	(8.29)	אירו אירופי
(3.55)	(4.85)	1.31	רובל רוסי
2.31	(8.58)	(2.23)	זלוטי פולני
(8.10)	3.58	(1.77)	ניירה ניגרית

באור 3: - פעילות שהופסקה

א. כאמור בבאורים 1ב' ו-16א' לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש בספטמבר, 2009 אושרה חלוקת החזקות החברה במניות אלקטרה נדל"ן כדיבידנד בעין. בהתאם נכללו תוצאות אלקטרה נדל"ן בשנת 2009 וברבעון הראשון לשנת 2009, בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל במסגרת סעיף "רווח מפעילות שהופסקה, נטו".

1. להלן נתונים על תוצאות הפעולות לגבי הפעילות שפוצלה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 מבוקר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2009 בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
529,964	183,713	הכנסות ממכירת והשכרת נכסים
150,413	54,059	עלות המכירה וההשכרה
379,551	129,654	רווח גולמי
(39,731)	(14,125)	התאמת שווי הוגן, תוצאות מימוש נכסים מניבים ואחרים, נטו
(4,176)	(1,722)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
(22,739)	(8,814)	הוצאות הנהלה וכלליות
127	22	שיערוך התחייבות בגין אופציות צמודות מדד בחברה מאוחדת
13,756	12,319	הכנסות מימון
(307,285)	(105,645)	הוצאות מימון
(360,048)	(117,965)	
19,503	11,689	רווח לפני מסים על ההכנסה
(9,692)	(2,969)	מסים על ההכנסה
9,811	8,720	רווח מפעילות שהופסקה, נטו
		רווח מפעילות שהופסקה מיוחס ל:
4,779	4,168	בעלי מניות החברה
5,032	4,552	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,811	8,720	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 מבוקר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2009 בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
62,586	20,145	שוטפת
(25,151)	(81,463)	השקעה
(38,485)	26,062	מימון

באור 3: - פעילות שהופסקה (המשך)

ב. בהמשך לאמור בבאור 16' בדוחות הכספיים השנתיים בדבר מכירת מלוא ההחזקות באנרקו, בתקופת הדוח שוחררו כספים שהוחזקו בחשבון בנאמנות בסך של כ-8 מליון דולר ארה"ב (כ-29.7 מליון ש"ח) מתוך התמורה אשר הוחזקה בנאמנות. כאמור בדוחות הכספיים השנתיים עוד סוכם כי החברה הבת תהיה זכאית לתמורה נוספת של עד 10 מליון דולר ארה"ב, זאת בכפוף לעמידה של אנרקו ביעדי EBITDA בשנת 2009 כפי שנקבעו בהסכם. בהתאם להערכת הנהלת החברה הבת ביחס לעמידה של אנרקו ביעדי EBITDA בשנת 2009 נכללה בתקופת הדוח הכנסה נטו, לאחר השפעת המס וניכוי הוצאות נוספות שנקבעו אשר ישולמו על ידי החברה בהתבסס על עמידה ביעדי EBITDA, בסך של 4,943 אלפי ש"ח.

## ג. פעילות מיועדת למימוש

1. כאמור בבאור 16' לדוחות הכספיים השנתיים, בשנת 2008 החליטה בעלת הסמכות המתאימה לכך בחברה, על מימוש בדרך של מכירה של פעילות החברה בתחום ייצור ציוד במסגרת מפעל מיזוג אוויר (להלן - המפעל) שהיה ברשות החברה. בחודש יוני 2009 חתמה החברה על מספר הסכמים למכירת המפעל, ביניהם הסכם עם חברה אחת. בשנת 2009 נכנסו ההסכמים לתוקף ובהתאם נכללו התוצאות ממכירת המפעל בדוחות הכספיים לרבעון השלישי בשנת 2009.

2. להלן נתונים על תוצאות הפעולות לגבי הפעילות המיועדת למימוש:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2009	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
8,038	4,710	הכנסות ממכירות
12,085	5,331	עלות המכירות
(4,047)	(621)	הפסד מפעילות שהופסקה
1,626	-	רווח ממימוש פעילות שהופסקה, נטו
(2,421)	(621)	הפסד מפעילות שהופסקה, נטו

באור 4: - מגזרים עסקיים

א. כללי

הקבוצה פועלת בישראל ובחו"ל בשלושה מגזרים עיקריים: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות; מגזר שירות, אחזקה וסחר; מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום (עד ליום 30 בספטמבר 2009 גם במגזר נדל"ן מניב, באמצעות אלקטרה נדל"ן).

ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2010					
סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
685,028	(21,009)	-	174,776	531,261	הכנסות
-	21,009	-	(7,245)	(13,764)	פעילות בין מגזרית
<u>685,028</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>167,531</u>	<u>517,497</u>	סה"כ הכנסות מחיצוניים
42,324	(287)	(1,638)	24,581	19,668	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
					בניכוי הכנסות (הוצאות) לא מיוחסות:
(9,704)					הנהלה וכלליות
(5,653)					מימון, נטו
65					אחרות
(16)					חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
<u>27,016</u>					רווח לפני מסים על ההכנסה

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2009					
סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
599,310	(16,422)	-	168,176	447,556	הכנסות
-	16,422	-	(6,196)	(10,226)	פעילות בין מגזרית
<u>599,310</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>161,980</u>	<u>437,330</u>	סה"כ הכנסות מחיצוניים
40,105	50	(3,616)	23,723	19,948	רווח תפעולי מגזרי
					בניכוי הכנסות (הוצאות) לא מיוחסות:
(9,708)					הנהלה וכלליות
18,954					מימון, נטו
(208)					אחרות
(17)					חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
<u>49,126</u>					רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009				
סה"כ מאוחד	התאמות למאוחד	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום מבוקר אלפי ש"ח	שירות, אחזקה וסחר	פרויקטים למבנים ותשתיות
2,526,787	(56,198)	21,402	680,536	1,881,047
-	56,198	-	(27,072)	(29,126)
<u>2,526,787</u>	<u>-</u>	<u>21,402</u>	<u>653,464</u>	<u>1,851,921</u>
196,373	1,222	(11,677)	93,933	112,895
(37,239)				
(13,267)				
(87)				
<u>(882)</u>				
<u>144,898</u>				

הכנסות  
פעילות בין מגזרית  
סה"כ הכנסות מחיצוניים

רווח (הפסד) תפעולי מגזרי

בניכוי הוצאות לא מיוחסות:

הנהלה וכלליות  
מימון, נטו  
אחרות  
חלק החברה בהפסדי חברות  
מוחזקות, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. בהמשך לבאור 26ב' (7) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכם בין החברה לבין חברה קשורה - אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ לפיו החברה תפנה נכס המושכר על ידה במהלך שנת 2010 בתמורה לסך של כ-6.7 מליון ש"ח, ביום 11 באפריל, 2010 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההסכם האמור.
- ב. בהמשך לבאור 27ד' (4) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר תוכנית להקצאת כתבי אופציה בארבע חברות בנות, למנהלים של אותן חברות בנות, בתקופת הדוח הגיעה החברה ומנהל חברה בת להסכם על סיום העסקתו וכפועל יוצא של סיום ההעסקה נקבע כי אין מנהל החברה הבת זכאי לכתבי האופציה האמורים.

באור 6: - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. השפעת השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ  
לאחר תקופת הדיווח חל שינוי משמעותי בשער החליפין של מטבע האירו מול השקל, מטבע הפעילות של החברה. להערכת החברה, עיקר החשיפה נובע מפעילויות חוץ שמטבע הפעילויות שלהן הינו האירו ואשר בגינן צפוי הפסד כולל אחר בשל התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בתקופת הדיווח שלאחר תקופת הדיווח.
- ב. בהמשך לבאור 22ג' (1) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 12 במאי, 2010 אשררה מעלות את הדירוג A של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה והוציאה את הדירוג מ-Creditwatch עם השלכות שליליות. תחזית הדירוג הינה שלילית ומושפעת מדירוג חברת האם, אלקו החזקות (ilA-/Negative), וזאת עקב הקשר בין החברות.

129111 / 409 - א

## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של אלקטרה בע"מ ליום 31 במרס, 2010 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

אלקטרה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה  
ליום 31 במרס 2010

תוכן העניינים

37	דוח רואה החשבון המבקר
38	נתונים כספיים מתוך המאזן המאוחד של החברה
39	נתונים כספיים מתוך הדוח המאוחד על הרווח הכולל של החברה
40-41	נתונים כספיים מתוך הדוח המאוחד על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
42	מידע נוסף

לכבוד  
בעלי המניות של חברת אלקטרה בע"מ

א.ג.ג.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד  
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2010 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-161,664 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2010 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-10,860 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון 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 לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל אביב,  
30 במאי, 2010

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 31 במרס		
	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
<u>נכסים שוטפים</u>			
41,264	300,151	42,766	מזומנים ושווי מזומנים
109,005	103,285	93,502	השקעות והלוואות לזמן קצר
100,392	108,860	101,015	לקוחות
55,238	25,519	58,626	חייבים ויתרות חובה
86,460	76,898	83,064	הכנסות לקבל - מזמיני עבודות
19,294	18,739	28,830	מלאי
7,936	9,588	15,323	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
2,432	23,543	1,344	נכסים המיוחסים לפעילות שהופסקה
422,021	666,583	424,470	סה"כ נכסים שוטפים
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
146,447	70,354	147,799	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	89,700	-	נכס מניב בישראל
40,154	41,613	39,645	רכוש קבוע
28,684	30,389	29,649	נכסים בלתי מוחשיים
11,421	13,033	11,439	מסים נדחים
964,290	1,677,901	950,720	נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות לרבות מוניטין, נטו
1,190,996	1,922,990	1,179,252	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,613,017	2,589,573	1,603,722	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
184,737	194,820	175,029	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
103,756	94,958	101,904	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
66,940	53,704	78,326	זכאים - מזמיני עבודות
107,303	134,446	104,012	זכאים ויתרות זכות
17,010	14,720	16,238	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
437	7,445	385	התחייבויות המיוחסות לפעילות שהופסקה
480,183	500,093	475,894	סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
-	71,348	-	הלוואות לזמן ארוך למימון נכסים מניבים
126,963	230,706	126,928	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
372,220	361,405	368,706	אגרות חוב
120	17,808	134	אגרות חוב של החברה המוחזקות על ידי חברה מוחזקת
12,564	-	6,204	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
12,973	11,655	13,208	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
14,216	3,582	14,717	מסים נדחים
539,056	696,504	529,897	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
593,778	1,392,976	597,931	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,613,017	2,589,573	1,603,722	

30 במאי, 2010

איציק ניסים  
סמנכ"ל כספיםאיתמר דויטשר  
מנכ"למיכאל זלקינד  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח
787,451	183,649	222,388	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
14,935	2,955	2,683	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים מחברות מוחזקות
802,386	186,604	225,071	סה"כ הכנסות
703,676	169,349	199,027	עלות העבודות והשירותים
24,509	4,225	8,490	עלות העבודות והשירותים מחברות מוחזקות
728,185	173,574	207,517	סה"כ עלות העבודות והשירותים
74,201	13,030	17,554	רווח גולמי
(46,364)	(11,710)	(10,510)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,125	2,001	806	דמי ניהול בגין חברות מוחזקות
-	(9,167)	-	הפסד משערוך נכסים
877	74	92	הכנסות אחרות, נטו
(27,308)	-	-	הפסד בגין חובות קבוצת חפציבה
122,047	20,308	22,661	רווח מחברות מוחזקות בגין פעילות נמשכת
38,922	24,415	3,496	הכנסות מימון
(62,855)	(11,749)	(9,451)	הוצאות מימון
8,908	8,094	802	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
43,352	22,266	7,896	
117,553	35,296	25,450	רווח לפני מסים על ההכנסה
(19,492)	(10,878)	(483)	מסים על ההכנסה
98,061	24,418	24,967	רווח מפעילויות נמשכות
(2,421)	(621)	-	הפסד מפעילויות שהופסקו, נטו
4,779	10,525	-	רווח מפעילויות מופסקות בגין חברות מוחזקות
100,419	34,322	24,967	רווח נקי המיוחס לחברה
(2,309)	3,018	1,055	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
98,110	37,340	26,022	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
37,530	66,544	(21,924)	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
135,640	103,884	4,098	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות המוחזקות (לאחר השפעת המס) ולרבות בגין חברות מוחזקות שפעילותן הופסקה
			סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

## תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

100,419	34,322	24,967
---------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

7,807	1,991	1,785
895	740	235
8,747	9,176	21
(5,715)	(5,260)	(335)
(1,626)	-	-
2,047	747	6
19,492	7,246	483
(101)	-	-
(5,430)	(25,230)	(6,064)

פחת והפחתות

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הפסד ממימוש רכוש קבוע והשקעות, נטו

עליית ערך ניירות ערך סחירים

רווח ממימוש פעילות שהופסקה

עלות תשלום מבוסס מניות

מסים נדחים, נטו

רווח מפרדיון מוקדם של אגרות חוב

שערוך חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

42,880	28,546	465
(1,777)	1,911	(4,232)
(10,630)	(1,068)	3,396
14,853	6,779	(9,536)
(4,141)	(7,747)	(2,081)
28,865	15,629	11,386
29,627	14,637	3,761

ירידה בלקוחות

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל - מזמיני עבודות

ירידה (עלייה) במלאי, מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

עלייה בזכאים - מזמיני עבודות

עלייה בזכאים ויתרות זכות

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות המיוחסות לחברות מוחזקות

(136,570)	(30,833)	(22,661)
-----------	----------	----------

סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

(10,777)	17,264	(23,371)
----------	--------	----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

89,642	51,586	1,596
--------	--------	-------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>			
(181,711)	11,420	(1,953)	מתן (פרעון) הלוואה והשקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת
8,059	-	-	תמורה ממימוש פעילות שהופסקה
(3,342)	(708)	(14,874)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(728)	(728)	-	רכישת והקמת מבנים להשכרה
639	45	183	תמורה ממימוש רכוש קבוע
7,700	-	10,286	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
30,634	35,899	15,315	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר, נטו
191	72	56	גביית חובות לזמן ארוך
(16,271)	(10)	(148)	מתן הלוואות לזמן ארוך
<u>(154,829)</u>	<u>45,990</u>	<u>8,865</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>			
62,328	-	49	הנפקת הון מניות
(35,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(148,673)	(1,145)	(10,625)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך ואגרות חוב
30,247	6,171	1,617	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
<u>(91,098)</u>	<u>5,026</u>	<u>(8,959)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(156,285)	102,602	1,502	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים של החברה</u>
197,549	197,549	41,264	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה של החברה</u>
<u>41,264</u>	<u>300,151</u>	<u>42,766</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה של החברה</u>
<u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>			
מזומנים ששולמו במשך השנה בחברה:			
<u>34,896</u>	<u>2,557</u>	<u>1,467</u>	ריבית
<u>352</u>	<u>83</u>	<u>1,208</u>	מס הכנסה
<u>3,739</u>	<u>1,077</u>	<u>148</u>	מזומנים שהתקבלו במשך השנה בחברה:
			ריבית

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2009 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

2. אירועים מהותייםדיבידנד

בתקופת הדוח הכריזו שתי חברות מוחזקות של החברה על חלוקת דיבידנד בסך 10,286 אלפי ש"ח, אשר שולם לחברה בתקופת הדוח.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_