

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

דוחות ביניים ליום 30 בספטמבר 2007

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

דוחות ביניים ליום 30 בספטמבר 2007

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2007 (בלתי מבוקרים)

3	דוח סקירה
4	מאזנים מאוחדים
6	דוחות רווח והפסד מאוחדים
8	דוחות על השינויים בהון העצמי
11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
16	ביאורים לדוחות הכספיים

לכבוד
הדירקטוריון של
בריטיש ישראל השקעות בע"מ

א.ג.ג.,

הנדון: סקירת דוחות ביניים מאוחדים בלתי מבוקרים
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2007, את דוחות הרווח וההפסד המאוחדים, את הדוחות על השינויים בהון העצמי ואת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לתשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

סקירתנו נערכה בהתאם לנהלים שנקבעו על ידי לשכת רואי חשבון בישראל. הנהלים כללו בין השאר, קריאת הדוחות הכספיים הנ"ל, קריאת פרוטוקולים של אסיפות בעלי המניות ושל ישיבות הדירקטוריון וועדותיו ועריכת בירורים עם האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים.

הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים בדבר סקירת דוחות ביניים של חברות מאוחדות ושל חברות מאוחדות שאוחדו באיחוד יחסי ואשר נכסיהן ליום 30 בספטמבר 2007 מהווים כ- 32% מכלל הנכסים הכלולים במאזן המאוחד הביניים והכנסותיהן לתשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך מהוות כ- 34% וכ- 43%, בהתאמה, מכלל ההכנסות הכלולות בדוחות רווח והפסד המאוחדים ביניים.

מאחר שהסקירה שנערכה היא מצומצמת בהיקפה ואינה מהווה בדיקה בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, אין אנו מחוויים דעה על דוחות הביניים המאוחדים.

בביצוע סקירתנו, לרבות עיון בדוחות רואי חשבון אחרים, כאמור לעיל, לא בא לידיעתנו דבר המצביע על כך, שיש צורך בשינויים מהותיים בדוחות האמורים, כדי שיוכלו להחשב כדוחות הערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 ודרישות הגילוי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

ירושלים, 20 בנובמבר 2007

סניף ירושלים - בית הדפוס 22 ת.ד. 34452, ירושלים 91351
טל: 02-6546200 פקס: 02-6526633 E-mail: jerusalembranch@bdo.co.il

חיפה
טל. 04-8680600
פקס. 04-8620866
תא דואר 1886
חיפה. 31018

קרית שמונה
טל. 04-6951389
פקס. 04-6950004
תא דואר 500
קרית שמונה. 11532

באר שבע
טל. 08-6654423
פקס. 08-6270008
תא דואר 5659
באר שבע. 85155

תל אביב - משרד ראשי
טל. 03-6386868
פקס. 03-6394320
דרך מנחם בגין 46-48
תל אביב. 66184



בריטיש ישראל השקעות בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

מאזנים מאוחדים

בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2006</u>	<u>30.9.2006</u>	<u>30.9.2007</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			<u>נכסים</u>
			נכסים שוטפים
145,169	55,019	76,864	מזומנים ושויי מזומנים
150	38,237	240,553	השקעות לזמן קצר
60,350	96,574	97,119	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
17,132	20,808	32,128	לקוחות
15,225	38,280	31,564	חייבים ויתרות חובה
<u>238,026</u>	<u>248,918</u>	<u>478,228</u>	
			נכסים לא שוטפים
201,941	219,411	207,206	הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
12,603	16,644	5,415	מסים נדחים
3,496	2,211	3,103	הוצאות נדחות ונכסים אחרים
1,112	17,695	1,112	השקעות זמינות למכירה
8,008	8,008	11,199	מוניטין
16,846	16,785	18,469	רכוש קבוע
<u>3,005,308</u>	<u>2,806,585</u>	<u>5,345,665</u>	נדל"ן להשקעה
<u>3,249,314</u>	<u>3,087,339</u>	<u>5,592,169</u>	
<u>10,215</u>	<u>10,215</u>	<u>-</u>	נכסים מיוחסים לפעילות שהופסקה
<u>44,543</u>	<u>72,013</u>	<u>15,526</u>	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<u>3,542,098</u>	<u>3,418,485</u>	<u>6,085,923</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
מאזנים מאוחדים (המשך)
בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2006</u>	<u>30.9.2006</u>	<u>30.9.2007</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
546,743	636,378	475,772	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
29,344	30,415	28,791	חלויות שוטפות של אגרות חוב
19,796	22,985	29,039	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
78,391	64,534	148,929	זכאים ויתרות זכות
<u>674,274</u>	<u>754,312</u>	<u>682,531</u>	
			התחייבויות לא שוטפות
1,226,267	1,049,512	1,967,254	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
817,132	833,975	1,693,385	אגרות חוב
213,777	263,018	172,641	הלוואות מאחרים
31,399	25,776	53,022	התחייבויות לאחרים
223,321	197,634	364,601	מסים נדחים
1,092	1,083	1,612	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>2,512,988</u>	<u>2,370,998</u>	<u>4,252,515</u>	
			סך הכל התחייבויות
<u>3,187,262</u>	<u>3,125,310</u>	<u>4,935,046</u>	
			הון עצמי
*	*	123,807	הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה:
-	-	303,669	הון מניות
-	-	67,678	פרמיה על מניות
3,873	3,873	3,905	תקבולים על חשבון כתבי אופציות
1,112	997	1,112	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
-	-	4,848	קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה
346,746	285,488	554,710	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
			עודפים
351,731	290,358	1,059,729	
3,105	2,817	91,148	הון עצמי מיוחס לבעלי זכויות המיעוט
<u>354,836</u>	<u>293,175</u>	<u>1,150,877</u>	
<u>3,542,098</u>	<u>3,418,485</u>	<u>6,085,923</u>	

* פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

<u>20.11.2007</u>			
תאריך אישור	גיל דויטש	עמיר בירם	חבר הדירקטוריון ומנכ"ל
הדוחות הכספיים	יו"ר הדירקטוריון	טל גינזבורג	סמנכ"ל כספים

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות רווח והפסד מאוחדים
בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					הכנסות
278,164	81,409	130,460	194,636	318,824	השכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן להשקעה
272,934	139,813	159,797	217,725	365,824	עליית שווי נדל"ן להשקעה
5,233	975	3,882	4,765	7,224	הכנסות אחרות
556,331	222,197	294,139	417,126	691,872	
98,733	30,074	53,570	67,220	117,391	עלות ההכנסות
457,598	193,123	240,569	349,906	574,481	רווח גולמי
(1,215)	(605)	(1,124)	(1,092)	(1,811)	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	(4,187)	-	(4,848)	הוצאות בגין אופציות לעובדים
(14,395)	(4,962)	(4,765)	(11,789)	(15,339)	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,692)	(5,039)	(38)	(7,356)	(3,602)	הוצאות תפעוליות אחרות, נטו
434,296	181,517	230,455	329,669	548,881	רווח תפעולי
(174,821)	(59,080)	(136,062)	(149,908)	(241,493)	הוצאות מימון
33,381	12,014	11,979	29,412	25,318	הכנסות מימון
10	-	-	10	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה
292,866	134,451	106,372	209,183	332,706	רווח לפני מסים
(80,880)	(45,652)	(34,417)	(60,563)	(101,106)	מסים על הכנסה
211,986	88,799	71,955	148,620	231,600	רווח מפעולות נמשכות
35,202	17,601	-	37,022	11,288	רווח מפעילות שהופסקה, נטו
247,188	106,400	71,955	185,642	242,888	רווח נקי
246,819	106,244	70,816	185,561	207,964	רווח נקי מיוחס ל:
369	156	1,139	81	34,924	בעלי זכויות הוניות בחברה
247,188	106,400	71,955	185,642	242,888	זכויות המיעוט

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות רווח והפסד מאוחדים (המשך)
בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.9006 בלתי מבוקר	30.9.2007 בלתי מבוקר	30.9.2006 בלתי מבוקר	30.9.2007 בלתי מבוקר	
31.12.2006 מבוקר					
2,116	886	0.57	1,485	3.32	רווח נקי מיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. (באלפי ש"ח):
352	176	0.1	370	0.19	מפעולות נמשכות מפעולות שהופסקו
2,468	1,062	0.67	1,855	3.51	רווח נקי למניה
100	100	123,807	100	59,164	מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח למניה (באלפים)
-	-	0.45	-	3.32	רווח בדילול מלא:
-	-	0.08	-	0.19	מפעולות נמשכות מפעילות מופסקת
-	-	0.53	-	3.51	רווח נקי למניה
100	100	136,222	100	59,180	מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח למניה (באלפים)

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות על השינויים בהון העצמי
בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה

סך הכל בלתי מבוקר	זכויות המיעוט בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	רווח כולל אחר			תקבולים על חשבון כתבי אופציות בלתי מבוקר	הון הנפרע בלתי מבוקר
			קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה בלתי מבוקר	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה בלתי מבוקר		
354,836	3,105	346,746	-	1,112	3,873	-	*
242,888	34,924	207,964					רווח לתקופה
427,476						303,669	123,807
67,678						67,678	
4,848			4,848				
(3,105)	(3,105)						
91,224	91,224						
(35,000)	(35,000)						
32					32		
<u>1,150,877</u>	<u>91,148</u>	<u>554,710</u>	<u>4,848</u>	<u>1,112</u>	<u>3,905</u>	<u>67,678</u>	<u>303,669</u>

יתרה ליום 1.1.2007 (מבוקר)
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007:
רווח לתקופה
הנפקת מניות, נטו (1)
הנפקת כתבי אופציות, נטו (2)
קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
ירידה בזכויות המיעוט בחברה מאוחדת
זכויות המיעוט בחברה שאוחדה לראשונה באיחוד מלא
דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת
זקיפה לקרן הון בשל פעילות בין החברה לבעל שליטה בה

יתרה ליום 30.9.2007

(1) בניכוי הוצאות הנפקה בסך 9,704 אלפי ש"ח.
(2) בניכוי הוצאות הנפקה בסך 2,885 אלפי ש"ח.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה

סך הכל בלתי מבוקר	זכויות המיעוט בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	רווח כולל אחר		הון המניות הנפרע בלתי מבוקר
			קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה בלתי מבוקר	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה בלתי מבוקר	
107,364	2,736	99,927	828	3,873	*
185,642	81	185,561			
169			169		
<u>293,175</u>	<u>2,817</u>	<u>285,488</u>	<u>997</u>	<u>3,873</u>	<u>-</u>

יתרה ליום 1.1.2006 (מבוקר)
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006:
רווח לתקופה
רווחים המוכרים ישירות בהון העצמי:
רווחים מהשקעות זמינות למכירה המוכרים בהון העצמי

יתרה ליום 30.9.2006

* פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות על השינויים בהון העצמי (המשך)
בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה

סך הכל	זכויות המיעוט	עודפים	רווח כולל אחר			תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון הנפרע
			קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה			
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,109,735	125,009	483,894	661	1,112	3,905	67,678	303,669	123,807
								יתרה ליום 1.7.2007
71,955	1,139	70,816						שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007:
4,187			4,187					רווח לתקופה
								קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(35,000)	(35,000)							דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת
<u>1,150,877</u>	<u>91,148</u>	<u>554,710</u>	<u>4,848</u>	<u>1,112</u>	<u>3,905</u>	<u>67,678</u>	<u>303,669</u>	<u>123,807</u>
								יתרה ליום 30.9.2007

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה

סך הכל	זכויות המיעוט	עודפים	רווח כולל אחר		הון הנפרע
			קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
186,931	2,661	179,244	1,153	3,873	*
					יתרה ליום 1.7.2006
106,400	156	106,244			שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006:
					רווח לתקופה
					רווחים המוכרים ישירות בהון העצמי:
(156)			(156)		הפסדים מהשקעות זמינות למכירה המוכרים בהון העצמי
<u>293,175</u>	<u>2,817</u>	<u>285,488</u>	<u>997</u>	<u>3,873</u>	<u>-</u>
					יתרה ליום 30.9.2006

* פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות על השינויים בהון העצמי (המשך)
בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2006

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה					
<u>רווח כולל אחר</u>					
סך הכל מבוקר	זכויות המיעוט מבוקר	עודפים מבוקר	<u>קרן הון</u>		הון הנפרע מבוקר
			קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה מבוקר	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה מבוקר	
107,364	2,736	99,927	828	3,873	*
יתרה ליום 1.1.2006					
שינויים במהלך שנת 2006:					
רווח לשנה					
247,188	369	246,819			
רווחים המוכרים ישירות בהון העצמי:					
1,070			1,070		
רווחים מהשקעות זמינות למכירה המוכרים בהון העצמי					
(1,342)			(1,342)		
מימוש קרן הון בשל מימוש השקעות זמינות למכירה					
556			556		
354,836	3,105	346,746	1,112	3,873	*
יתרה ליום 31.12.2006					

* פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאחדות שלה
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
247,188	106,400	71,955	185,642	242,888	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(272,934)	(139,813)	(159,797)	(217,725)	(365,824)	רווח לתקופה התאמות בגין:
* 3,487	1,088	676	2,876	2,291	עליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה פחת והפחתות מסים נדחים
81,976	42,964	35,188	61,572	102,403	חלק החברה ברווחי חברה כלולה הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע רווח הון ממכירת השקעה בחברה כלולה רווח ממכירת השקעה זמינה למכירה הפסד (רווח) מהשקעות לזמן קצר שערך פקדונות והלוואות לזמן קצר שערך הלוואות ופקדונות שניתנו לזמן ארוך שערך הלוואות מבנקים שערך התחייבויות לאחרים שערך הלוואות מבעל עניין הפרשה להתחייבויות תלויות שערך אגרות חוב רווח מהנפקת מניות בחברה מאוחדת הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות שערך פקדונות שוכרים
(10)	-	-	(10)	-	
(61)	(45)	69	(49)	47	
(1,205)	-	-	(289)	-	
(1,790)	-	-	-	-	
(90)	(71)	721	(140)	407	
(2,898)	(451)	(1,813)	(1,254)	(2,341)	
(2,722)	(259)	(87)	(1,635)	(5,011)	
(675)	1,359	29,998	6,598	35,612	
4	4,235	2,978	3,638	3,412	
(858)	(2,289)	(5,123)	(2,631)	352	
5,000	-	-	1,000	3,000	
(2,244)	1,752	37,451	9,411	41,146	
-	-	-	-	(422)	
-	-	4,187	-	4,848	
(102)	(489)	(1)	(129)	26	
52,066	14,381	16,402	46,875	62,834	רווח מפעולות נמשכות לפני שינויים בהון החוזר
696	(6,571)	(3,241)	(3,293)	(12,279)	ירידה (עליה) בלקוחות ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
34,002	58,013	(798)	29,345	(6,979)	
2,773	(9,022)	(4,066)	7,178	5,107	
(40,276)	(74,430)	45,442	(14,911)	44,643	
37	(46)	3	67	204	
49,298	(17,675)	53,742	65,261	93,530	מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת מפעולות נמשכות
(28,198)	(14,649)	-	(27,788)	(12,367)	מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת מופסקת
21,100	(32,324)	53,742	37,473	81,163	מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת

* מוין מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	30.9.2006	30.9.2006	30.9.2007	
	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
53	(890)	-	53	-	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(25,022)	169	-	(25,022)	748	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח א')
(77,223)	-	1,603	-	(140,208)	רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי (נספח ב')
(203)	-	-	-	-	רכישת מניות נוספות בחברות שהיו מאוחדות באיחוד יחסי והפכו למאוחדות (נספח ג')
24,123	-	-	(1,692)	-	מכירת מניות בחברה מאוחדת באיחוד יחסי (נספח ד')
-	-	-	-	(1,056)	מכירת מניות בחברה מאוחדת (נספח ה')
(670,867)	(421,213)	(1,033,131)	(652,459)	(1,551,275)	רכישת מניות נוספות בחברה מאוחדת (נספח ו')
68,831	2,459	1,670	24,369	25,286	השקעה בנדל"ן להשקעה
(3,747)	(2,138)	(1,092)	(3,249)	(2,754)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
112	48	-	68	13	השקעה ברכוש קבוע
-	-	-	-	(128)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
18,155	-	-	-	-	השקעה במניות זמינות למכירה
1,266	-	-	347	-	תמורה ממכירת השקעה זמינה למכירה
620	-	-	620	-	תמורה ממכירת השקעה בחברה מוחזקת
(844)	-	(63)	(724)	(175)	דיבידנד מחברה כלולה
4,679	(38,035)	42,486	(33,356)	(240,812)	השקעה ברכוש אחר
120,392	1,753	26,501	82,466	(4,455)	השקעות לזמן קצר, נטו
(421,986)	(155,242)	(483)	(356,691)	(15,813)	הלוואות ופקדונות ומתן הלוואות לזמן ארוך
121,577	(16,729)	3,809	48,527	18,862	תמורה ממימוש השקעות לזמן ארוך
-	-	34,574	-	-	פרעון מקדמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	-	(26,109)	-	מתן הלוואות לחברות מאוחדות באיחוד יחסי
-	-	-	26,109	-	פרעון הלוואות לחברות מאוחדות באיחוד יחסי
(84,129)	(1)	-	(84,129)	22,582	מזומנים, נטו, מהשקעה בפעילות מופסקת
(924,213)	(629,819)	(924,126)	(1,000,873)	(1,889,185)	
195,532	198,532	357,612	195,532	886,418	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(30,303)	(1,637)	(55,931)	(24,043)	(78,159)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
2,033	(502)	668	1,282	1,124	פרעון אגרות חוב
(2,864)	1,809	(152)	(1,931)	(384)	קבלת פקדונות משוכרים
1,057,989	460,968	461,730	859,158	1,108,637	פרעון פקדונות משוכרים
(736,023)	(241,254)	(15,102)	(700,215)	(45,147)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
86,514	77,728	11	86,020	94,900	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(12,754)	(54)	(3,150)	(12,450)	(4,316)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
-	-	(38,314)	-	(89,594)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
170,160	65,156	399	297,068	(325,102)	פקעון הלוואות מבעלי שליטה, נטו
-	-	(14,321)	-	(68,188)	אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו
-	-	(35,000)	-	(36,626)	אשראי לזמן קצר מבעלי שליטה, נטו
-	-	-	-	228,476	דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת
-	-	-	-	67,678	הנפקת הון (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
72,433	(1,274)	-	72,433	-	תקבולים בגין אופציות
802,717	559,472	658,450	772,854	1,739,717	מזומנים, נטו, ממימון בפעילות מופסקת
(100,396)	(102,671)	(211,934)	(190,546)	(68,305)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
245,565	157,690	288,798	245,565	145,169	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
145,169	55,019	76,864	55,019	76,864	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

* מוין מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאחדות שלה
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)
בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)

נספח א' - רכישת חברות שאוחדו לראשונה

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	30.9.2007	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
12,319	11,575	-	12,319	-	הון חוזר נטו, למעט מזומנים ושווי מזומנים נכסים לא שוטפים התחייבויות לזמן ארוך
(91,952)	(91,861)	-	(91,952)	-	
79,686	79,396	-	79,686	-	
<u>53</u>	<u>(890)</u>	<u>-</u>	<u>53</u>	<u>-</u>	

נספח ב' - רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	30.9.2007	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
2,338	(17,475)	-	2,338	1,603	הון חוזר נטו, למעט מזומנים ושווי מזומנים נכסים לא שוטפים התחייבויות לזמן ארוך
(67,709)	(5,250)	-	(67,709)	(886)	
40,349	22,894	-	40,349	31	
<u>(25,022)</u>	<u>169</u>	<u>-</u>	<u>(25,022)</u>	<u>748</u>	

נספח ג' - רכישת מניות נוספות בחברות שהיו מאוחדות באיחוד יחסי והפכו למאוחדות

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	30.9.2007	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
8,355	-	454	-	8,269	הון חוזר נטו, למעט מזומנים ושווי מזומנים נכסים לא שוטפים התחייבויות לזמן ארוך זכויות המיעוט
(117,970)	-	(505)	-	(420,283)	
32,392	-	1,654	-	180,582	
-	-	-	-	91,224	
<u>(77,223)</u>	<u>-</u>	<u>1,603</u>	<u>-</u>	<u>(140,208)</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)
(באלפי ש"ח)

נספח ד' - מכירת מניות בחברה מאוחדת באיחוד יחסי

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	30.9.2007
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(105)	-	-	-	-
92	-	-	-	-
(343)	-	-	-	-
153	-	-	-	-
(203)	-	-	-	-

הון חוזר נטו, למעט מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים לא שוטפים
 התחייבויות לזמן ארוך
 רווח הון

נספח ה' - מכירת מניות בחברה מאוחדת

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	30.9.2007
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(8,635)	-	-	(14,088)	-
32,758	-	-	12,396	-
24,123	-	-	(1,692)	-

התחייבויות, נטו, מפעילות מופסקת
 רווח הון

נספח ו' - רכישת מניות נוספות בחברות מאוחדות

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	30.9.2007
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
-	-	-	-	422
-	-	-	-	(1,478)
-	-	-	-	(1,056)

רווח הון
 זכויות המיעוט

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)
(באלפי ש"ח)

נספח ז' - פעולות מימון והשקעה מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2006 בלתי מבוקר	30.9.2007 בלתי מבוקר	30.9.2006 בלתי מבוקר	30.9.2007 בלתי מבוקר	
31.12.2006 מבוקר	(2,023)	1,320	-	1,320	מכירת נדל"ן להשקעה באשראי
24,000	-	-	24,000	-	מכירת נדל"ן להשקעה בתמורה למבנה
138,855	-	-	138,855	-	מכירת מניות בחברה מאוחדת בתמורה להעברת הלוואות
11,071	-	-	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
31,746	21,029	-	21,029	-	מכירת נדל"ן להשקעה בתמורה למחילת הלוואה
3,100	-	270	-	3,770	עלייה בהתחייבויות בגין דמי חכירה
-	(3)	-	4	-	רכישת רכוש קבוע באשראי
-	-	-	-	199,000	הנפקת מניות לבעלי שליטה כנגד המחאת הלוואה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007

ביאור 1 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. כאמור בהצהרה על ציות ל- IFRS שהובאה במסגרת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006, החברה בחרה באימוץ מוקדם של תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

מועד המעבר לתקינה הבינלאומית הינו 1 בינואר 2005. התאמות בשל המעבר לדיווח בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים ליום 30.9.2006 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך מובאות בביאור 2 להלן.

ב. הדוחות הכספיים ביניים נערכו לפי אותם כללי חשבונאות מקובלים ושיטות החישוב הנקוטים בדוחות הכספיים השנתיים, לרבות אלו שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2006 והביאורים המצורפים אליהם.

ג. נכסים והתחייבויות צמודים או במטבע חוץ

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של הדולר ושל האירו ושיעור השינוי בתקופות החשבון:

	<u>31.12.2006</u>	<u>30.9.2006</u>	<u>30.9.2007</u>	
	99.13	100	101.4	מדד המחירים לצרכן (בנקודות) דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר) אירו (בש"ח ל-1 אירו)
	4.2250	4.3020	4.0130	
	5.5643	5.4552	5.6898	

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	<u>31.12.2006</u>	<u>30.9.2006</u>	<u>30.9.2007</u>	<u>30.9.2007</u>
%	%	%	%	%
(0.10)	(0.76)	1.30	0.78	2.29
(8.21)	(3.11)	(5.55)	(6.54)	(5.02)
2.16	(3.34)	(0.41)	0.16	2.26

שיעורי העליה (ירידה) של:
מדד המחירים לצרכן
דולר של ארה"ב
אירו

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007
(באלפי ש"ח)

ביאור 2 - מעבר לדיווח כספי לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

א. להלן התאמות והסברים לגבי האופן בו המעבר לתקינה בינלאומית השפיע על מצבה הכספי של הקבוצה ליום 30.9.2006:

בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית אלפי ש"ח	תיאומים אלפי ש"ח	בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית אלפי ש"ח	ביאור
נכסים			
נכסים שוטפים			
55,019		55,019	מזומנים ושווי מזומנים
38,237		38,237	השקעות לזמן קצר
96,574		96,574	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
20,808		20,808	לקוחות
38,280	(2,644)	40,924	חייבים ויתרות חובה
248,918		251,562	
נכסים לא שוטפים			
219,411		219,411	הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
16,644	(812)	17,456	מסים נדחים
2,211		2,211	הוצאות נדחות ונכסים אחרים
17,695	1,330	16,365	השקעות זמינות למכירה
8,008		8,008	מוניטין
16,785		16,785	רכוש קבוע
2,806,585	517,972	2,288,613	נדל"ן להשקעה
3,087,339		2,568,849	
10,215	1,685	8,530	נכסים מיוחסים לפעילות שהופסקה
72,013	3,948	68,065	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
3,418,485	521,479	2,897,006	
התחייבויות והון עצמי			
התחייבויות שוטפות			
636,378	18,407	617,971	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומאחרים
30,415		30,415	חלויות שוטפות של אגרות חוב
22,985		22,985	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
64,534	82	64,452	זכאים ויתרות זכות
754,312		735,823	
התחייבויות לא שוטפות			
1,049,512	(18,407)	1,067,919	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
833,975		833,975	אגרות חוב
263,018		263,018	פקדונות מדיירים
25,776	5,657	20,119	התחייבויות לאחרים
197,634	174,229	23,405	מסים נדחים
1,083		1,083	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
2,370,998		2,209,519	
הון עצמי			
הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה:			
*		*	הון מניות
3,873		3,873	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
997	997	-	קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה
285,488	337,236	(51,748)	עודפים
290,358		(47,875)	
2,817	3,278	(461)	הון עצמי מיוחס לבעלי זכויות המיעוט
293,175		(48,336)	
3,418,485	521,479	2,897,006	

* פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007
(באלפי ש"ח)

ביאור 2 - מעבר לדיווח כספי לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (המשך)

ב. להלן התאמות והסברים לגבי האופן בו המעבר לתקינה בינלאומית השפיע על תוצאות הפעולות של הקבוצה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006:

בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית אלפי ש"ח	תיאומים אלפי ש"ח	בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית אלפי ש"ח	ביאור	
417,126	217,528	199,598	א	הכנסות
67,220	27,084	94,304	א	עלות ההכנסות
349,906		105,294		רווח גולמי
(1,092)		(1,092)		הוצאות מכירה ושיווק
(11,789)		(11,789)		הוצאות הנהלה וכלליות
(7,356)	(7,356)	-	ז	הוצאות תפעוליות אחרות, נטו
329,669		92,413		רווח תפעולי
(149,908)	(30,426)	(119,482)	י	הוצאות מימון
29,412	29,412	-	י	הכנסות מימון
-	(757)	757	ז	הכנסות אחרות
10		10		חלק החברה ברווחי חברה כלולה
-	50	(50)	א	חלק המיעוט ברווחי חברה מאוחדת
209,183		(26,352)		רווח (הפסד) לפני מסים
(60,563)	(52,057)	(8,506)	ג	מסים על הכנסה
148,620		(34,858)		רווח (הפסד) מפעולות נמשכות
37,022	1,208	35,814	ד	רווח מפעילות מופסקת, נטו
<u>185,642</u>	<u>184,686</u>	<u>956</u>		רווח נקי

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007
(באלפי ש"ח)

ביאור 2 - מעבר לדיווח כספי לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (המשך)

ג. להלן התאמות והסברים לגבי האופן בו המעבר לתקינה בינלאומית השפיע על תוצאות הפעולות של הקבוצה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006:

בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית <u>אלפי ש"ח</u>	תיאומים <u>אלפי ש"ח</u>	בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ביאור</u>	
222,197	138,722	83,475	א	הכנסות
<u>30,074</u>	13,143	<u>43,217</u>	א	עלות ההכנסות
192,123		40,258		רווח גולמי
(605)		(605)		הוצאות מכירה ושיווק
(4,962)		(4,962)		הוצאות הנהלה וכלליות
(<u>5,039</u>)	(5,039)	-	ז	הוצאות תפעוליות אחרות, נטו
181,517		34,691		רווח תפעולי
(59,080)	(12,431)	(46,649)	י	הוצאות מימון
12,014	12,014	-	י	הכנסות מימון
-	3,548	(3,548)	ז	הכנסות אחרות
<u>-</u>	56	(<u>56</u>)	א	חלק המיעוט ברווחי חברה מאוחדת
134,451		(15,562)		רווח (הפסד) לפני מסים
(<u>45,652</u>)	(46,441)	<u>789</u>	ג	מסים על הכנסה
88,799		(14,773)		רווח (הפסד) מפעולות נמשכות
<u>17,601</u>	<u>4,393</u>	<u>13,208</u>	ד	רווח מפעילות מופסקת, נטו
<u><u>106,400</u></u>	<u><u>107,965</u></u>	<u><u>(1,565)</u></u>		רווח (הפסד) נקי

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007

(באלפי ש"ח)

ביאור 2 - מעבר לדיווח כספי לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (המשך)

ג. תיאומים

להלן הסברים לתיאומים שנעשו למאזנים ולדוחות הרווח והפסד לפי כללי החשבונאות המקובלים בישראל:

ביאור הסבר

- א. נדל"ן להשקעה הוצג לפי תקינה חשבונאית בינלאומית בהתאם לשווי ההוגן שלו, ולא לפי עלותו המופחתת כנדרש לפי התקינה הישראלית. עליית השווי ההוגן בתקופת הדוח נכללה בהכנסות הקבוצה והוצאות פחת תקופתיות בגין נדלן להשקעה בוטלו. חלק המיעוט בהפרש בין עלות נדל"ן להשקעה לעלותו המופחתת יוחס לזכויות המיעוט.
- ב. מסים נדחים בזמן קצר מוינו בהתאם לתקינה החשבונאית הבינלאומית לזמן ארוך.
- ג. מסים נדחים בגין הפרשים הנובעים ממעבר לדיווח כספי לפי תקינה חשבונאית בינלאומית.
- ד. הצגת פעילות מופסקת בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית:
- 1) הצגת פקדונות מדיירים בשווי ההוגן שלהם ולא לפי ערך ההתחייבות בגינם. הפרש השווי ההוגן מופחת על פני תקופת השהיה המשוערת של הדיירים בבית.
- 2) רישום הוצאות מכירה שאינן מיוחסות לחוזה ספציפי כהוצאה שוטפת, ולא בהוצאות נדחות.
- ה. הלוואות שמועד פרעון נקבע לשנה הקרובה אך החברה מעריכה כי יוחלפו בהלוואות לזמן ארוך, הוצגו על פי התקינה החשבונאית הבינלאומית כהלוואות לזמן קצר במקום כהלוואות לזמן ארוך.
- ו. השקעות זמינות למכירה הוצגו לפי תקינה חשבונאית בינלאומית בהתאם לשוויים ההוגן ולא לפי עלות, כנדרש לפי התקינה הישראלית (השקעות לא סחירות). ההפרש בין השווי ההוגן לעלות נזקף לקרן הון.
- ז. הוצאות והכנסות אחרות הוצגו על פי תקינה חשבונאית בינלאומית כחלק מהרווח התפעולי.
- ח. זכויות המיעוט מוצגות על פי התקינה החשבונאית הבינלאומית כחלק מההון העצמי. ולא בסעיף מעין הוני.
- ט. בהתאם לתקינה הישראלית, תשלומי דמי חכירה השוטפים נזקפו לדוח רווח והפסד עם היווצרותם לפי התקינה החשבונאית הכירה החברה בערך הנוכחי של דמי החכירה העתידיים כהתחייבות. תשלומי דמי החכירה השוטפים הוכרו כפרעון התחייבויות. חלויות שוטפות סווגו בזכאים ויתרות זכות.
- י. בהתאם לתקינה הישראלית הוצגו הוצאות והכנסות מימון נטו בדוח רווח והפסד. לפי תקני התקינה החשבונאית הבינלאומית יש להציג הוצאות והכנסות מימון בנפרד. בנוסף, שערך ההתחייבות בגין דמי החכירה נכללה בהוצאות המימון.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007

(באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מגזרים עסקיים וגיאוגרפיים

א. דיווח ראשי על מגזרים עסקיים

כללי:

הקבוצה פועלת בעיקר במגזרים העסקיים הבאים, בישראל, המדווחים להנהלתה הראשית לצרכי קבלת ההחלטות:

- | | | |
|--|--------------------------|--|
| | מגזר מרכזי מסחר וקניונים | - השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים. |
| | מגזר נדל"ן מסחרי | - השכרה ניהול ואחזקה של פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, בנייני משרדים ומבני תעשייה ואחסנה. |
| | אחרים | - בעיקר הפעלת מועדון ספורט. |

ב. הרכב

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007 (בלתי מבוקר)					
<u>מאחד</u>	<u>התאמות</u>	<u>אחרים</u>	<u>נדל"ן מסחרי</u>	<u>מרכזי מסחר וקניונים</u>	
<u>691,872</u>	<u>(7,550)</u>	<u>13,843</u>	<u>47,422</u>	<u>638,157</u>	מחזור הפעולות
<u>564,818</u>	<u>-</u>	<u>7,140</u>	<u>33,448</u>	<u>524,230</u>	תוצאות המגזר
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006 (בלתי מבוקר)					
<u>מאחד</u>	<u>התאמות</u>	<u>אחרים</u>	<u>נדל"ן מסחרי</u>	<u>מרכזי מסחר וקניונים</u>	
<u>417,126</u>	<u>(6,191)</u>	<u>11,541</u>	<u>88,679</u>	<u>323,097</u>	מחזור הפעולות
<u>338,097</u>	<u>-</u>	<u>7,852</u>	<u>73,175</u>	<u>257,070</u>	תוצאות המגזר
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007 (בלתי מבוקר)					
<u>מאחד</u>	<u>התאמות</u>	<u>אחרים</u>	<u>נדל"ן מסחרי</u>	<u>מרכזי מסחר וקניונים</u>	
<u>294,139</u>	<u>(3,587)</u>	<u>5,585</u>	<u>22,861</u>	<u>269,280</u>	מחזור הפעולות
<u>238,396</u>	<u>-</u>	<u>2,466</u>	<u>17,702</u>	<u>218,228</u>	תוצאות המגזר
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006 (בלתי מבוקר)					
<u>מאחד</u>	<u>התאמות</u>	<u>אחרים</u>	<u>נדל"ן מסחרי</u>	<u>מרכזי מסחר וקניונים</u>	
<u>222,197</u>	<u>(1,953)</u>	<u>4,067</u>	<u>43,921</u>	<u>176,162</u>	מחזור הפעולות
<u>184,065</u>	<u>-</u>	<u>2,779</u>	<u>38,366</u>	<u>142,920</u>	תוצאות המגזר
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2006 (מבוקר)					
<u>מאחד</u>	<u>התאמות</u>	<u>אחרים</u>	<u>נדל"ן מסחרי</u>	<u>מרכזי מסחר וקניונים</u>	
<u>556,331</u>	<u>(12,458)</u>	<u>22,965</u>	<u>88,843</u>	<u>456,981</u>	מחזור הפעולות
<u>498,722</u>	<u>(3,068)</u>	<u>18,238</u>	<u>71,238</u>	<u>412,314</u>	תוצאות המגזר

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007

(באלפי ש"ח)

ביאור 4 - ארועים בתקופת הדוח

א. רכישת 50% נוספים מחונים וקונים

ביום 2.1.2007, רכשה הקבוצה 50% מהזכויות במרכז המסחרי חונים קונים ו- 50% ממניות חברת חונים קונים בע"מ, תמורת 52 מליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 22.2.2007. לאחר רכישה זו מחזיקה הקבוצה ב- 100% מהזכויות במרכז המסחרי חונים קונים.

ב. הגדלת החזקות הקבוצה באזורי שוער

ביום 7.1.2007 הקצתה אזורי שוער בע"מ מניות נוספות לחברה מאוחדת כך שלאחר ההקצאה הגדילה החברה המאוחדת את החזקותיה באזורי שוער בע"מ ל- 80%. ביום 11.1.2007 רכשה החברה המאוחדת את 20% המניות הנותרים והגדילה את החזקותיה ל- 100%.

ג. רכישת קניון הדר ירושלים

ביום 18.1.2007, חתמה הקבוצה על הסכם לרכישת 50% מקניון הדר בירושלים ו- 50% ממניות החברה לניהול בית ריבוע-הדר בע"מ, בתמורה לסך של 137 מליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 31.5.2007.

ד. רכישת בית קריסטל

ביום 21.2.2007 רכשה הקבוצה באמצעות כלל נדל"ן - בית הקריסטל בע"מ את מלוא זכויות הבעלות בבית משרדים המכונה "בית הקריסטל". העסקה הושלמה ביום 5.7.2007. תמורת הרכישה מסתכמת ב- 155 מליון ש"ח.

ה. מכירת נכס באשדוד

בחודש מרץ 2007 התקשרה הקבוצה בהסכם חלוקת מקרקעין עם מי שהיו שותפותיה בזכויות בחלקים מחלקות באזור התעשייה באשדוד בשטח של 26,342 מ"ר. מיד לאחר החתימה על הסכם החלוקה התקשרה הקבוצה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במתחם. חלקה של הקבוצה בתשלומי האיזון (בגין הסכם החלוקה) ביחד עם תמורת מכירת זכויותיה, מגיעים לסך כולל של כ- 10.7 מיליון ש"ח.

ו. הגדלת החזקות הקבוצה בקניון רחובות

ביום 13.6.2007 נחתם בין הקבוצה לבין שותפיה בקניון רחובות הסכם לעריכת התמחרות לגבי מלוא זכויות הצדדים בקניון.

ביום 17.6.2007 קיבלה הקבוצה הצעה מהשותפים למכירת מלוא זכויותיה בקניון ובחברת הניהול על פי שווי של 875 מליון ש"ח (לקניון כולו). ביום 25.6.2007 הודיעה הקבוצה לשותפים כי היא רוכשת את חלק השותפים בקניון ובחברת הניהול. תמורת הזכויות הנ"ל שילמה הקבוצה 410 מליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 30.7.2007.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007

(באלפי ש"ח)

ביאור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

ז. פרעון אגרת חוב

ביום 21.6.2007 הודיעה מ.ק.ח. על כוונתה לבצע פרעון מוקדם של אגרות החוב ביום 11.7.2007. בעקבות כך רשמה החברה בספרים הוצאה בגין הפיצוי החד פעמי כפי שנקבע לעיל בסך 2,124 אלפי ש"ח.

ביום 11.7.2007 בוצע הפרעון המוקדם ונכון למועד זה לא נותרו למ.ק.ח. ניירות ערך שומים למסחר.

ח. רכישת קניין לב אשדוד

ביום 16.4.2007 הושלמה עסקה לפיה רכשה הקבוצה את הנכס הידוע כ"קניין לב אשדוד" ושני מקבצי דיור בסמוך לו בתמורה ל- 260 מליוני ש"ח.

ט. מכירת משכנות כלל

ביום 10.5.2007 נחתם הסכם בין משכנות כלל החזקות בע"מ, חברה בבעלות בעל השליטה, לבין נכסי אזו-ריט בע"מ חברה מאוחדת, לפיו התחייבה נכסי אזו-ריט בע"מ להעביר למשכנות כלל החזקות בע"מ את מלוא מניותיה במשכנות כלל (1982) בע"מ, המהוות 12.2% ממניות משכנות כלל (1982) בע"מ, תמורת סך של כ- 23 מליוני ש"ח.

הסכם זה הינו בהמשך להסכמים קודמים לפיהם העבירו חברות הקבוצה 87.8% ממניות משכנות כלל (1982) בע"מ לידי משכנות כלל החזקות בע"מ.

י. העברת עובדים לחברה

ביום 10.5.2007 נחתם הסכם לפיו הועברו כל עובדי ראיט ניהול (ישראל) בע"מ, חברה בבעלות בעלי השליטה, אשר נתנו שרותים לקבוצה, להיות עובדים של החברה החל מיום 1.4.2007.

יא. הסכם העסקה עם המנכ"ל

ביום 10.5.2007 נחתם הסכם העסקה בין החברה לבין המנכ"ל לפיו החל מיום 1.4.2007 יועסק המנכ"ל על ידי החברה. עד ליום 31.3.2007 נתן המנכ"ל שרותי ניהול באמצעות חברה בבעלותו שנתנה שרותים לראיט ניהול (ישראל) בע"מ.

עיקרי ההסכם עם המנכ"ל:

ההסכם הינו לחמש שנים. כל צד יכול להפסיק את ההסכם על ידי מסירת הודעה מראש בת שישה חודשים. שכר המנכ"ל יהיה 100,000 ש"ח לחודש (ברוטו), ובנוסף הוא יהיה זכאי לרכב צמוד, מכשיר טלפון נייד, דמי הבראה על פי דין והפרשות לקופת גמל לקצבה. עלות העסקתו של המנכ"ל הינה כ- 135 אלפי ש"ח בחודש.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007

(באלפי ש"ח)

ביאור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

י.ב. תוכנית הקצאת אופציות לעובדיה

על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 10.5.2007 הוקצו ל- 11 עובדים של החברה (כולל מנכ"ל החברה) אופציות הניתנות למימוש לעד 3,461 אלפי ש"ח מניות בנות 1 ש"ח ע.ג., אשר מהוות 3.4% ממניות החברה. מחיר המימוש לגבי אופציות הניתנות למימוש ל- 1,193 אלפי מניות יהיה 1 ש"ח ומחיר יתרת האופציות, הניתנות למימוש ל- 2,268 אלפי מניות, יהיה 12.3 ש"ח. מחירי המימוש אינם צמודים למדד.

האופציות הוקצו לעובדים באמצעות נאמן במסלול רווח הון כהגדרתם של מונחים אלה בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"ה-1961. הנאמן יחזיק באופציות עבור הניצעים במשך כל תקופת קיומן, וכן יחזיק במניות המימוש עד למכירתן או עד תשלום המס החל על הניצע, לפי המוקדם.

ביום 21.6.2007 אישר דירקטוריון החברה להקצות לעובד החברה (שאינו נושא משרה) אופציות הניתנות למימוש ל- 210 אלפי ש"ח מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, המהוות 0.17% ממניות החברה, תמורת מחיר מימוש של 12.3 ש"ח למניה.

תנאי האופציות החדשות זהים לתנאים שנקבעו בהקצאה מיום 10.5.2007.

י.ג. העברת הלוואה לבעלי השליטה

בהתאם להסכם עם בעלי השליטה מיום 14.5.2007 הוסבה הלוואה על סך 303 מיליון ש"ח שנטלה החברה מבנק דיסקונט ל- UK ONE BV - בעלת השליטה בחברה (להלן: "UK ONE") באופן שרואים את UK ONE כאילו הלוואה על פי הסכם המימון הועמדה לה. החברה שילמה ל- UK ONE תמורה ההסבה כלהלן:

(א) 199 מיליון ש"ח כנגד הקצאת 98,807 אלפי מניות.

(ב) כ- 22 מיליון ש"ח בדרך של קיזוז מהתמורה בגין מכירת מניות משכנות כלל (1982) בע"מ.

(ג) היתרה שולמה מתוך תמורת ההנפקה לציבור.

י.ד. הנפקת ניירות ערך של החברה

על פי תשקיף שפרסמה החברה ביום 21.5.2007 הוצעו לציבור ניירות ערך כדלקמן: 25,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת; 500,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה א'); 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 1); ו- 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 2).

התמורה המיידית ברוטו שהתקבלה על ידי החברה בגין ההנפקה הסתכמה ב- 860,000 אלפי ש"ח (הוצאות ההנפקה הסתכמו ב- 35 מיליון ש"ח).

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007

(באלפי ש"ח)

ביאור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

טו. הגדלת החזקות הקבוצה במ.ק.ח.

ביום 6.6.2007 נחתם הסכם בין חברה בקבוצה, שהחזיקה ב- 50% ממניות מ.ק.ח. מרכז קניון חיפה בע"מ (המחזיקה ב"גרנד קניון" בחיפה) וגרנד קניון בע"מ המנהלת את הקניון, לבין בעלי המניות האחרים בחברות אלו. על פי ההסכם הן יקצו לקבוצה 20% נוספים ב- 2 החברות כך שאחזקתה תעלה ל- 70%. תמורת ההקצאה שילמה הקבוצה 165 מליוני ש"ח.

טז. רכישת קניון השרון

ביום 28.6.2007 חתמה הקבוצה על הסכם לרכישת הקניון הידוע כ"קניון השרון" בנתניה תמורת סך של 344 מליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 30.8.2007.

יז. הנפקת אגרות חוב

ביום 10.7.2007 הנפיקה החברה אגרות חוב בהנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים בדרך של הרחבת סדרה א'. סך הכל הוקצו אגרות חוב בסך 336,761 אלפי ש"ח ע.ג. בתמורה לסך של 359 מליון ש"ח.

לאחר תאריך המאזן, ביום 25.10.2007 הנפיקה החברה אגרות חוב בהנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים בדרך של הרחבת סדרה א'. סך הכל הוקצו אגרות חוב בסך 271,500 אלפי ש"ח ע.ג. בתמורה לסך של כ- 282 מליון ש"ח.

יח. רכישת בניין משרדים ברעננה

ביום 12.7.2007 חתמה הקבוצה על הסכם לפיו יוקצו לה 85% ממניות בחברה המחזיקה בכ- 73% מבניין משרדים ברעננה תמורת ערכן הנקוב. בנוסף התחייבה הקבוצה להעמיד לחברה בעלת הבניין הלוואות בעלים בסכום אשר יחד עם תמורת המניות יסתכם ב- 48 מליון ש"ח. בתקופת הדוח נתנה הקבוצה למוכרים הלוואות בסך 60 מליון ש"ח. ביום 15.10.2007 הושלמה העסקה, ההלוואות למוכרים הוסבו בחלקן להלוואות לחברה בעלת המשרדים ובחלקם היוו תשלום עבור מניות החברה בעלת המשרדים.

יט. רכישת פאוור סנטר בנצרת

ביום 10.8.2007 חתמה הקבוצה על הסכם לרכישת פאוור סנטר בעיר נצרת (להלן - "הנכס"). בנייתו של הנכס הושלמה לאחרונה ומושכרים בו כ- 13 אלף מ"ר. בנכס קיימות גם זכויות בניה לא מנוצלות למסחר. בתמורה לנכס התחייבה הקבוצה לשלם 137.5 מליון ש"ח.

העסקה טרם הושלמה מאחר וטרם נתקבלו כל האישורים הדרושים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007

(באלפי ש"ח)

ביאור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

כ. רכישת 1/3 מהזכויות במתחם "IKEA"

ביום 9.8.2007 חתמה הקבוצה על הסכם לרכישת 1/3 מזכויות החכירה במקרקעין הידועים כחנות "IKEA" באזור התעשייה הדרומי של נתניה. יתרת הזכויות (2/3) נרכשו על ידי שותף. הקבוצה תשלם כ- 58 מליון ש"ח תמורת חלקה. הסכם הרכישה מותנה בהתקיימות מספר תנאים. לאחר חתימת ההסכם הגיש צד ג, הטוען לזכויות בחברה, צו מניעה נגד העסקה. טרם ניתנה החלטת בית משפט בנושא זה.

כא. הסרת ערבויות ופרעון הלוואות לבעלי שליטה

בהמשך לאמור בביאור 25 ב' 2 (5) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2006, הוסרו במהלך תקופת הדוח ערבויות בסך כ- 43 מליון ש"ח שניתנו על ידי הקבוצה לבנק איגוד בגין התחייבויות חברות בבעלות בעלי השליטה בחברה. בתקופת הדוח פרעה החברה כ- 90 מליוני ש"ח מתוך ההלוואות שקיבלה מבעלי השליטה. להערכת מנהלי החברה עד תום שנת 2007 יוסרו כל הערבויות המוזכרות בביאור לעיל, ותפרע יתרת ההלוואה בסך כ- 90 מליון ש"ח לבעלי השליטה. לפיכך הוצגה יתרת ההלוואות מבעלי שליטה כחלק מחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך.

ביאור 5 - ארועים לאחר תאריך המאזן

א. חתימת מכתב כוונות לגבי רכישת קניין בקפריסין

ביום 22.10.2007 נחתם מכתב כוונות בין הקבוצה לבין ארבע חברות זרות, בקשר עם רכישה של קניין המוקם על ידי החברות המוכרות בלימסול קפריסין, והמיועד להפתח לקהל בסוף שנת 2008. רכישת הקניין תבצע בשני שלבים, בשלב הראשון תרכש מחצית הקניין תמורת סכום של 60.5 מליון יורו, בשלב השני תרכש המחצית הנוספת של הקניין תמורת סכום שיחושב על פי דמי השכירות שיתקבלו מהקניין במשך 18 חודש לאחר תחילת הפעלתו. חתימת הסכם הרכישה כפופה לתנאים שונים ובהם ביצוע בדיקת נאותות על ידי החברה הבת, אישור הבנקים המלווים של הפרויקט למכירה ואישור דירקטוריון החברה.

ב. הנפקת אגרות חוב

ראה ביאור 4 יז'.

ג. דיבידנד

ביום 20.11.2007 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 12,000 אלפי ש"ח (המייצג דיבידנד בסך של כ- 9.7 אגורות למניה; הסכום המדויק יקבע בהתאם למספר המניות הנפרעות של החברה במועד הקובע לצורך חלוקת הדיבידנד). יום האקס נקבע ליום 2.12.2007 ויום התשלום ליום 16.12.2007.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007

(באלפי ש"ח)

ביאור 6 - פעילות מופסקת

במהלך שנת 2005 נמכרו 87.8% מהחזקות הקבוצה במניות משכנות כלל (1982) בע"מ. לאחר תאריך המאזן נמכרו יתרת מניות משכנות כלל (1982) בע"מ כאמור בביאור 4 ט' לעיל. כתוצאה ממכירות אלו הופסקה פעילות הקבוצה בתחום מרכזי דיור לאוכלוסיה מבוגרת. הנכסים המיוחסים לפעילות המופסקת הוצגו במסגרת סעיפים נפרדים לאחר נכסים לא שוטפים ולאחר התחייבויות לא שוטפות, בהתאמה, בדוח רווח והפסד נכלל רווח / הפסד מפעילות מופסקת לאחר מסים.

להלן תוצאות הפעילות המופסקת:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
45,150	-	-	45,150	-	הכנסות
27,931	-	-	27,931	-	עלות ההכנסות
17,219	-	-	17,219	-	רווח גולמי
(3,239)	-	-	(3,239)	-	הוצאות מכירה ושיווק
(2,301)	-	-	(2,301)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(197)	-	-	(197)	-	הוצאות אחרות, נטו
11,482	-	-	11,482	-	רווח מפעולות רגילות
(3,034)	-	-	(3,034)	-	הוצאות מימון, נטו
8,448	-	-	8,448	-	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
8,448	-	-	8,448	-	רווח לאחר ניכוי מסים על הכנסה
904	904	-	904	-	רווחי אקויטי
(979)	-	-	(979)	-	חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות
8,373	904	-	8,373	-	רווח מפעילות מופסקת
26,829	16,697	-	28,649	11,288	רווח ממימוש פעילות מופסקת בניכוי מס
35,202	17,601	-	37,022	11,288	סך הכל