

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

דוחות ביניים ליום 31 במרץ 2007

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**דוחות ביניים ליום 31 במרץ 2007**

**בלתי מבוקרים**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

**דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרץ 2007 (בלתי מבוקרים)**

3	דוח סקירה
4	מאזנים מאוחדים
6	דוחות רווח והפסד מאוחדים
7	דוחות על השינויים בהון העצמי
9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14	ביאורים לדוחות הכספיים

לכבוד  
הדירקטוריון של  
בריטיש ישראל השקעות בע"מ

א.ג.ג.,

**הנדון: סקירת דוחות ביניים מאוחדים בלתי מבוקרים**  
**לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2007**

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2007, את דוח הרווח וההפסד המאוחד, את הדוח על השינויים בהון העצמי ואת הדוח המאוחד על תזרימי המזומנים לשלושה 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 31 במרץ 2007 מהווים כ- 12% מכלל הנכסים הכלולים במאזן המאוחד הביניים והכנסותיהן לשלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך מהוות כ- 10%, מכלל ההכנסות הכלולות בדוח רווח והפסד המאוחד הביניים.

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 דיווח כספי בינלאומי מספר 34 ודרישות הגילוי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט  
רואי חשבון

ירושלים, 31 במאי 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**

**(באלפי ש"ח)**

**בהתאם לתקינה  
חשבונאית בינלאומית**

<u>31.12.2006</u>	<u>31.3.2006</u>	<u>31.3.2007</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

145,169	30,395	112,190
150	86,507	18,375
60,350	39,196	118,849
17,132	12,338	19,276
<u>15,225</u>	<u>56,063</u>	<u>27,202</u>
<u>238,026</u>	<u>224,499</u>	<u>295,892</u>

מזומנים ושווי מזומנים  
השקעות לזמן קצר  
הלוואות ופקדונות לזמן קצר  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה

**נכסים לא שוטפים**

201,941	69,417	213,584
12,603	14,273	13,345
3,496	4,777	4,537
1,112	17,880	1,112
-	51	-
8,008	8,008	8,008
16,846	14,731	17,032
<u>3,005,308</u>	<u>1,896,978</u>	<u>3,097,260</u>
<u>3,249,314</u>	<u>2,026,115</u>	<u>3,354,878</u>

הלוואות ופקדונות לזמן ארוך  
מסים נדחים  
הוצאות נדחות ונכסים אחרים  
השקעות זמינות למכירה  
השקעה בחברה כלולה  
מוניטין  
רכוש קבוע  
נדל"ן להשקעה

**נכסים מיוחסים לפעילות מופסקת**

<u>10,215</u>	<u>725,973</u>	<u>10,215</u>
---------------	----------------	---------------

**נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה**

<u>44,543</u>	<u>126,195</u>	<u>29,745</u>
---------------	----------------	---------------

<u>3,542,098</u>	<u>3,102,782</u>	<u>3,690,730</u>
------------------	------------------	------------------

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.**

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**מאזנים מאוחדים**

**(באלפי ש"ח)**

בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית			
31.12.2006	31.3.2006	31.3.2007	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>התחייבויות והון עצמי</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
546,743	516,141	300,773	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
29,344	31,073	30,194	חלויות שוטפות של אגרות חוב
19,796	15,373	19,266	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
78,391	52,933	80,856	זכאים ויתרות זכות
<u>674,274</u>	<u>615,520</u>	<u>431,089</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
1,226,267	702,059	1,605,272	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
817,132	631,558	792,988	אגרות חוב
213,777	183,742	207,727	הלוואות מאחרים
31,399	19,270	32,748	התחייבויות לאחרים
223,321	145,405	234,171	מסים נדחים
1,092	914	1,091	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>2,512,988</u>	<u>1,682,948</u>	<u>2,873,997</u>	
-	650,485	-	<b>התחייבויות מיוחסות לפעילות מופסקת</b>
<u>3,187,262</u>	<u>2,948,953</u>	<u>3,305,086</u>	<b>סך הכל התחייבויות</b>
			<b>הון עצמי</b>
*	*	*	הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה:
3,873	3,873	3,873	הון מניות
1,112	1,135	1,112	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
<u>346,746</u>	<u>145,905</u>	<u>380,659</u>	קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה
351,731	150,913	385,644	עודפים
3,105	2,916	-	הון עצמי מיוחס לבעלי זכויות המיעוט
<u>354,836</u>	<u>153,829</u>	<u>385,644</u>	
<u>3,542,098</u>	<u>3,102,782</u>	<u>3,690,730</u>	

\* פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

31.5.2007			
תאריך אישור	גיל דויטש	עמיר בירם	י"ר הדירקטוריון ומנכ"ל
הדוחות הכספיים	חבר דירקטוריון		
	טל גינזבורג		סמנכ"ל כספים

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**דוחות רווח והפסד מאוחדים**  
**(באלפי ש"ח)**

בהתאם לתקינה  
חשבונאית בינלאומית

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	31.3.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
278,164	54,377	81,570	<b>הכנסות</b>
272,934	60,768	25,575	השכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן להשקעה
5,233	1,830	1,977	עליית שווי נדל"ן להשקעה
			הכנסות אחרות
556,331	116,975	109,122	
98,733	16,532	26,864	עלות ההכנסות
457,598	100,443	82,258	<b>רווח גולמי</b>
( 1,215 )	( 250 )	( 234 )	הוצאות מכירה ושיווק
( 14,395 )	( 3,556 )	( 4,937 )	הוצאות הנהלה וכלליות
( 7,692 )	( 671 )	( 355 )	הוצאות תפעוליות אחרות, נטו
434,296	95,966	76,732	<b>רווח תפעולי</b>
( 174,821 )	( 37,213 )	( 39,756 )	הוצאות מימון
33,381	8,308	8,032	הכנסות מימון
10	-	-	חלק החברה ברווחי חברת כלולה
292,866	67,061	45,008	<b>רווח לפני מסים</b>
( 80,880 )	( 11,851 )	( 11,095 )	מסים על הכנסה
211,986	55,210	33,913	<b>רווח מפעולות נמשכות</b>
35,202	( 9,052 )	-	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, נטו
247,188	46,158	33,913	<b>רווח נקי</b>
246,819	45,978	33,913	<b>רווח נקי מיוחס ל:</b>
369	180	-	בעלי זכויות הוניות בחברה
247,188	46,158	33,913	זכויות המיעוט
			<b>רווח נקי מיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה למניה רגילה</b>
			<b>בת 1 ש"ח ע"נ (באלפי ש"ח):</b>
2,116	550	339	מפעולות נמשכות
352	( 90 )	-	מפעולות שהופסקו
2,468	460	339	<b>סך הכל</b>
100	100	100	<b>מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח למניה</b>

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.**

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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2007**

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה

סך הכל בלתי מבוקר	זכויות המיעוט בלתי מבוקר	רווח כולל אחר			הון המניות הנפרע בלתי מבוקר
		עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה בלתי מבוקר	
354,836	3,105	346,746	1,112	3,873	*
33,913		33,913			
( 3,105 )	( 3,105 )				
<u>385,644</u>	<u>-</u>	<u>380,659</u>	<u>1,112</u>	<u>3,873</u>	<u>-</u>

יתרה ליום 1.1.2007 (מבוקר)

שינויים בתקופה של שלושה חודשים  
שהסתיימה ביום 31.3.2007:

רווח לתקופה

ירידה בזכויות המיעוט בחברה מאוחדת

יתרה ליום 31.3.2007

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2006**

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה

סך הכל בלתי מבוקר	זכויות המיעוט בלתי מבוקר	רווח כולל אחר			הון המניות הנפרע בלתי מבוקר
		עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה בלתי מבוקר	
107,364	2,736	99,927	828	3,873	*
46,158	180	45,978			
307			307		
<u>153,829</u>	<u>2,916</u>	<u>145,905</u>	<u>1,135</u>	<u>3,873</u>	<u>-</u>

יתרה ליום 1.1.2006 (מבוקר)

שינויים בתקופה של שלושה חודשים  
שהסתיימה ביום 31.3.2006:

רווח לתקופה

רווחים המוכרים ישירות בהון העצמי:

רווחים מהשקעות זמינות למכירה המוכרים בהון  
העצמי

יתרה ליום 31.3.2006

\* פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**דוחות על שינויים בהון העצמי**  
**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>					
<u>סך הכל</u>	<u>זכויות המיעוט</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרן הון</u>		<u>הון הנפרע</u>
			<u>קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה</u>	<u>קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>
107,364	2,736	99,927	828	3,873	*
<b>יתרה ליום 1.1.2006</b>					
<b>שינויים במהלך שנת 2006:</b>					
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	-
<b>יתרה ליום 31.12.2006</b>					

קרן הון בחברה שאוחדה לראשונה איחוד מלא

\* פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	31.3.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
247,188	46,158	33,913	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
( 272,934 )	( 60,768 )	( 25,575 )	רווח לתקופה
3,003	639	764	התאמות בגין:
81,976	11,667	10,097	עליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
( 10 )	-	-	פחת והפחתות
( 61 )	( 1 )	-	מסים נדחים
( 1,205 )	-	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה
( 1,790 )	-	-	רווח הון מממוש רכוש קבוע
( 90 )	( 476 )	( 503 )	רווח הון ממכירת השקעה בחברה כלולה
( 2,898 )	( 1,632 )	( 169 )	רווח ממכירת השקעה זמינה למכירה
( 2,722 )	( 446 )	( 1,124 )	רווח מהשקעות לזמן קצר
( 675 )	152	( 849 )	שערך פקדונות והלוואות לזמן קצר
4	44	( 196 )	שערך הלוואות ופקדונות שניתנו לזמן ארוך
( 858 )	4,832	( 2,276 )	שערך הלוואות מבנקים
5,000	-	-	שערך התחייבויות לאחריים
( 2,244 )	753	( 2,463 )	שערך הלוואות מבעל עניין
-	-	( 422 )	הפרשה להתחייבויות תלויות
( 102 )	316	197	שערך אגרות חוב
51,582	1,238	11,394	רווח מהנפקת מניות בחברה מאוחדת
696	2,470	( 2,072 )	שערך פקדונות שוכרים
34,002	2,141	( 6,367 )	<b>רווח מפעולות נמשכות לפני שינויים בהון החוזר</b>
2,773	870	( 834 )	ירידה (עליה) בלקוחות
( 40,276 )	6,019	3,240	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
37	55	( 18 )	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
48,814	12,793	5,343	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
( 28,198 )	( 4,191 )	-	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
20,616	8,602	5,343	<b>מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת מפעולות נמשכות</b>
			<b>מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת מופסקת</b>
			<b>מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
	31.12.2006	31.3.2006		31.3.2007
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר
53	-	-	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>	
( 25,022 )	( 25,191 )	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח א')	
( 77,223 )	-	174	רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי (נספח ב')	
( 203 )	-	-	רכישת מניות נוספות בחברות שהיו מאוחדת באיחוד יחסי והפכו למאוחדות (נספח ג')	
24,123	-	-	מכירת מניות בחברה מאוחדת באיחוד יחסי (נספח ד')	
-	-	( 1,056 )	מכירת מניות בחברה מאוחדת (נספח ה')	
( 670,867 )	( 16,478 )	( 65,804 )	רכישת מניות נוספות בחברה מאוחדת (נספח ו')	
68,831	6,202	9,032	השקעה בנדל"ן להשקעה	
( 3,747 )	( 563 )	( 671 )	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	
112	20	-	השקעה ברכוש קבוע	
18,155	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע	
1,266	-	-	תמורה ממכירת השקעה זמינה למכירה	
620	620	-	תמורה ממכירת השקעה בחברה מוחזקת	
( 360 )	( 723 )	( 1,292 )	דיבידנד מחברה כלולה	
4,679	( 81,292 )	( 17,722 )	השקעה ברכוש אחר	
120,392	161	( 57,876 )	השקעות לזמן קצר, נטו	
( 421,986 )	( 26,607 )	( 13,270 )	הלוואות ופקדונות לזמן קצר, נטו	
121,577	2,469	3,353	השקעה בפקדונות ומתן הלוואות לזמן ארוך	
-	( 26,109 )	-	תמורה ממימוש השקעות לזמן ארוך	
( 84,129 )	( 53,897 )	-	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות באיחוד יחסי	
( 923,729 )	( 221,388 )	( 145,132 )	מזומנים, נטו, מהשקעה בפעילות מופסקת	
195,532	( 187 )	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>	
( 30,303 )	( 21,427 )	( 20,831 )	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	
2,033	464	9	פרעון אגרות חוב	
( 2,864 )	( 2,786 )	( 301 )	קבלת פקדונות משוכרים	
1,057,989	-	404,207	פרעון פקדונות משוכרים	
( 736,023 )	( 28,022 )	( 9,788 )	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים	
86,514	87	105	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים	
( 12,754 )	( 12,373 )	( 757 )	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים	
-	-	( 2,693 )	פרעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים	
170,160	11,510	( 261,514 )	בעלי עניין, נטו	
-	-	( 1,627 )	אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו	
72,433	50,350	-	דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת	
802,717	( 2,384 )	106,810	מזומנים, נטו, ממימון בפעילות מופסקת	
( 100,396 )	( 215,170 )	( 32,979 )	<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>	
245,565	245,565	145,169	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>	
145,169	30,395	112,190	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>	

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	
	31.12.2006	31.3.2006
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
12,319	-	-
( 91,952 )	-	-
79,686	-	-
53	-	-

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

**נספח ב' - רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2006	31.3.2006
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
2,338	2,223	-
( 67,709 )	( 67,665 )	-
40,349	40,251	-
( 25,022 )	( 25,191 )	-

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2006	31.3.2006
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
8,355	-	( 258 )
( 117,970 )	-	( 34 )
32,392	-	466
( 77,223 )	-	174

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

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		
	31.12.2006	31.3.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
( 105 )	-	-	הון חוזר נטו, למעט מזומנים ושווי מזומנים
92	-	-	נכסים לא שוטפים
( 343 )	-	-	התחייבויות לזמן ארוך
153	-	-	רווח הון
<u>( 203 )</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

**נספח ה' - מכירת מניות בחברה מאוחדת**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	31.3.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
( 8,635 )	-	-	התחייבויות, נטו, מפעילות מופסקת
32,758	-	-	רווח הון
<u>24,123</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

**נספח ו' - רכישת מניות נוספות בחברות מאוחדות**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	31.3.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	422	רווח הון
-	-	( 1,478 )	זכויות המיעוט
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>( 1,056 )</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2007**

**נספח ז' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
	31.12.2006	31.3.2006		31.3.2007
מבוקר	331	38,829	5,421	מכירת נדל"ן להשקעה באשראי
24,000	-	-	-	מכירת נדל"ן להשקעה בתמורה למבנה
138,855	-	-	-	מכירת מניות חברה מאוחדת בתמורה להעברת הלוואות
11,071	1,234	228		רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
31,746	-	-	-	מכירת נדל"ן להשקעה בתמורה למחילת הלוואה
3,100	-	-	-	עלייה בהתחייבויות בגין דמי חכירה
-	-	-	5	רכישת רכוש קבוע באשראי

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 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) כפי שמאפשר תקן חשבונאות מספר 29, בדבר אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

מועד המעבר לתקינה הבינלאומית הינו 1 בינואר 2005. התאמות בשל המעבר לדיווח בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים ליום 31.3.2006 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך מובאים 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>31.3.2006</u>	<u>31.3.2007</u>	
99.1	99.8	98.9	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
4.23	4.67	4.15	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
5.56	5.66	5.53	אירו (בש"ח ל-1 אירו)
	<b>לתקופה של שלושה חודשים</b>		
<b>לשנה</b>	<b>שהסתיימה ביום</b>	<b>שהסתיימה ביום</b>	
<u>31.12.2006</u>	<u>31.3.2006</u>	<u>31.3.2007</u>	
%	%	%	
(0.1)	0.58	(0.23)	שיעורי העליה (ירידה) של:
(8.21)	1.35	(1.66)	מדד המחירים לצרכן
2.16	3.95	(0.54)	דולר של ארה"ב
			אירו

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**החברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 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 31.3.2006:

בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית אלפי ש"ח	תיאומים אלפי ש"ח	בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית אלפי ש"ח	ביאור
<b>נכסים</b>			
<b>נכסים שוטפים</b>			
30,395		30,395	מזומנים ושווי מזומנים
86,507		86,507	השקעות לזמן קצר
39,196		39,196	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
12,338		12,338	לקוחות
56,063	( 7,746 )	63,809	חייבים ויתרות חובה
<u>224,499</u>		<u>232,245</u>	
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
69,417		69,417	הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
14,273		14,273	מסים נדחים
4,777		4,777	הוצאות נדחות ונכסים אחרים
17,880	1,516	16,364	השקעות זמינות למכירה
51		51	השקעות בחברות כלולות
8,008		8,008	מוניטין
14,731		14,731	רכוש קבוע
1,896,978	347,005	1,549,973	נדל"ן להשקעה
<u>2,026,115</u>		<u>1,677,594</u>	
725,973	( 4,863 )	730,836	<b>נכסים מיוחסים לפעילות מופסקת</b>
126,195	1,140	125,055	<b>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</b>
<u>3,102,782</u>		<u>2,765,730</u>	
<b>התחייבויות והון עצמי</b>			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
516,141	89,092	427,049	התחייבויות שוטפות
31,073		31,073	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
15,373		15,373	חלויות שוטפות של אגרות חוב
52,933	( 1,117 )	54,050	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
<u>615,520</u>		<u>527,545</u>	זכאים ויתרות זכות
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
702,059	( 89,092 )	791,151	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
631,558		631,558	אגרות חוב
183,742		183,742	פקדונות מדיירים
19,270	3,449	15,821	התחייבויות לאחרים
145,405	127,883	17,522	מסים נדחים
914		914	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>1,682,948</u>		<u>1,640,708</u>	
650,485	( 5,284 )	655,769	<b>התחייבויות מיוחסות לפעילות מופסקת</b>
<b>הון עצמי</b>			
<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונית בחברה:</b>			
*		*	הון מניות
3,873		3,873	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
1,135	1,135	-	קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה
145,905	207,644	( 61,739 )	עודפים
150,913		( 57,866 )	
2,916	3,342	( 426 )	הון עצמי מיוחס לבעלי זכויות המיעוט
<u>153,829</u>		<u>( 58,292 )</u>	
<u>3,102,782</u>		<u>2,765,730</u>	

\* פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2006:

<u>בהתאם לתקינה</u> <u>חשבונאית</u> <u>בינלאומית</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>תיאומים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>בהתאם לתקינה</u> <u>חשבונאית</u> <u>ישראלית</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ביאור</u>	
116,975	60,768	56,207	א	הכנסות
<u>16,532</u>	8,481	<u>25,013</u>	א	עלות ההכנסות
100,443		31,194		<b>רווח גולמי</b>
( 250 )		( 250 )		הוצאות מכירה ושיווק
( 3,556 )		( 3,556 )		הוצאות הנהלה וכלליות
( <u>671</u> )	( 671 )	-	ז	הוצאות תפעוליות אחרות, נטו
95,966		27,388		<b>רווח תפעולי</b>
( 37,213 )	( 8,395 )	( 28,818 )	י	הוצאות מימון
8,308	8,308	-	י	הכנסות מימון
-	( 9,540 )	9,540	ז	הכנסות אחרות
( <u>-</u> )	( 85 )	<u>85</u>	א	חלק המיעוט בהפסדי חברה מאוחדת
67,061		8,195		<b>רווח לפני מסים</b>
( <u>11,851</u> )	( 10,031 )	( <u>1,820</u> )	ג	מסים על הכנסה
55,210		6,375		<b>רווח מפעולות נמשכות</b>
( <u>9,052</u> )	( <u>636</u> )	( <u>8,416</u> )	ד	הפסד מפעילות מופסקת, נטו
<u><u>46,158</u></u>	<u><u>48,199</u></u>	<u><u>( 2,041 )</u></u>		<b>רווח (הפסד) נקי</b>

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 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**

<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2007 (בלתי מבוקר)</b>					
<b>מאחד</b>	<b>התאמות</b>	<b>אחרים</b>	<b>נדל"ן מסחרי</b>	<b>מרכזי מסחר וקניונים</b>	
109,122	( 2,113 )	6,248	13,646	91,341	מחזור הפעולות
78,196	-	( 59 )	8,574	69,681	תוצאות המגזר
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2006 (בלתי מבוקר)</b>					
<b>מאחד</b>	<b>התאמות</b>	<b>אחרים</b>	<b>נדל"ן מסחרי</b>	<b>מרכזי מסחר וקניונים</b>	
116,975	( 1,963 )	3,666	26,407	88,865	מחזור הפעולות
98,849	-	1,276	21,400	76,173	תוצאות המגזר
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2006 (במבוקר)</b>					
<b>מאחד</b>	<b>התאמות</b>	<b>אחרים</b>	<b>נדל"ן מסחרי</b>	<b>מרכזי מסחר וקניונים</b>	
556,331	( 12,458 )	22,965	88,843	456,981	מחזור הפעולות
498,722	( 3,068 )	18,238	71,238	412,314	תוצאות המגזר

## בריטיש ישראל השקעות בע"מ

### והחברות המאוחדות שלה

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 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 מיליוני ש"ח. העסקה הושלמה ביום 22.2.2007. לאחר רכישה זו מחזיקה הקבוצה ב- 100% מהזכויות במרכז המסחרי חונים קונים.

##### ב. 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 31 מיליוני דולר ארה"ב. העסקה הושלמה ביום 31.5.2007.

##### ג. 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 טרם הושלמה.

##### ד. הגדלת אחזקות 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 הנוותרים והגדילה את החזקותיה ל- 100%.

##### 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. הסכמה בעניין הפעלת מנגנון "במבי" בקניון רחובות

במהלך חודש מרץ 2007 סיכמה הקבוצה עם שותפיה בקניון רחובות לקיים מנגנון במבי בו יציעו השותפים לקבוצה שווי לקניון רחובות לפיו נכונים השותפים לרכוש את זכויותיה של הקבוצה בקניון. לאחר שהשותפים יציעו שווי לקניון כאמור, תהיה לקבוצה הזכות להשיב לשותפים בקניון אם היא מוכרת את זכויותיה בקניון לפי שווי זה או אם היא רוכשת את זכויות שותפיה בקניון על פי אותו שווי. מנגנון הבמבי צפוי להסתיים לקראת סוף חודש יוני 2007. מכירה או רכישה של זכויות בקניון רחובות על פי מנגנון הבמבי ותשלום 45 יום לאחר מכן.

##### ז. פרעון אגרת חוב

ביום 29.3.2007 התכנסה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ, חברה מאוחדת. באסיפה הוחלט לאשר תיקון בשטר הנאמנות של אגרות החוב לפיו תינתן לחברה המאוחדת אפשרות לפרוע בפרעון מוקדם, בתשלום אחד, עד ליום 31 ביולי, 2007, את יתרת החוב הבלתי מסולקת כלפי מחזיקי אגרות החוב לרבות יתרת הריבית שנצברה עד למועד הפרעון והפרשי הצמדה על הקרן והריבית ובתוספת פיצוי חד פעמי של 3.9% מיתרת קרן אגרות החוב הבלתי מסולקת, בצירוף הפרשי הצמדה.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2007**

**(באלפי ש"ח)**

**ביאור 5 - ארועים לאחר תאריך המאזן**

**א. 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.

**ב. דיבידנד קניין הראל**

ביום 23.4.2007 החליט דירקטוריון חברת קניין הראל בע"מ, חברה מאוחדת באיחוד יחסי, על חלוקת דיבידנד בסך 118 מליון ש"ח, אשר התבצעה ביום 25.4.2007.

**ג. הסכמה לעניין רכישה נוספת בקניין הראל**

בחודש מאי 2007 סיכמה הקבוצה על רכישת יתרת המניות בחברת קניין הראל בע"מ (שהקבוצה מחזיקה בה 40%) מהשותף, תמורת סך של 44.5 מליון ש"ח.

**ד. 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.

**ה. 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.

**ו. 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 31 במרץ 2007**  
**(באלפי ש"ח)**

**ביאור 5 - ארועים לאחר תאריך המאזן (המשך)**

**ז. 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 תתבטלנה למפרע במקרה שהנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לא תבוצע תוך 3 חודשים.

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.

**ח. שינויים בהון החברה**

ביום 14.5.2007 הגדילה החברה את ההון הרשום שלה בסך 249,960 אלפי ש"ח, כך שלאחר הגידול ההון הרשום של החברה מסתכם ב- 250,000 אלפי ש"ח.

כמו כן הקצתה החברה לבעלת השליטה בה, UK ONE BV, 98,807 אלפי ש"ח מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג..

**ט. 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 תשולם מתוך תמורת ההנפקה לציבור.

עוד סוכם כי בעלי השליטה התחייבו להסיר את הערבויות שהקבוצה נתנה בגין התחייבויות משכנות כלל החזקות בע"מ וחברות המוחזקות על ידה לבנקים וזאת תוך 9 חודשים. עד הסרת הערבויות הסכימו בעלי השליטה כי מתוך הסכומים אותם חייבת החברה לבעלי השליטה (לרבות סכומים שבעלי השליטה זכאים להם בשל העברת התחייבויות החברה לבנקים אל בעלי השליטה כאמור לעיל) יעוכב סך השווה לערבויות עד לשחרור הערבויות על ידי הבנקים, וכי במידה והקבוצה תדרש לשלם בעבור ערבויות אלו, תשלומיה אלו יחשבו כתשלומים על חשבון התחייבויותיה לבעלי השליטה.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2007**  
**(באלפי ש"ח)**

**ביאור 5 - ארועים לאחר תאריך המאזן (המשך)**

**י. הנפקת ניירות ערך של החברה**

1. 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), אשר הוצעו לציבור ב- 1,000,000 יחידות (להלן "היחידות") בדרך של מכרז על מחיר היחידה שלא יפחת מ- 800 ש"ח ולא יעלה על 875 ש"ח.
2. 78 משקיעים מוסדיים התחייבו להגיש הזמנות לרכישת 900,000 יחידות מתוך היחידות המוצעות לציבור.
3. ביום 30.5.2007 התקיים מכרז לפיו נקבע מחיר היחידה לסך 860 ש"ח.
4. התמורה המיידית ברוטו שהתקבלה על ידי החברה בגין ההנפקה הסתכמה ב- 860,000 אלפי ש"ח.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 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 5 ד'. כתוצאה ממכירות אלו הופסקה פעילות הקבוצה בתחום מרכזי דיור לאוכלוסיה מבוגרת. הנכסים וההתחייבויות 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. החברה אינה צופה הפסד ממימוש נכסי הפעילות ולכן לא נערכה כל הפרשה לירידת ערך נכסים בתקופות המדווחות.

**להלן פירוט הנכסים של הפעילות המופסקת:**

<u>31.12.2006</u>	<u>31.3.2006</u>	<u>31.3.2007</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
-	250	-	מזומנים ושווי מזומנים
-	859	-	דיירים ולקוחות
-	4,374	-	חייבים ויתרות חובה
-	2,907	-	השקעות והלוואות לזמן ארוך
-	8,339	-	חובות המיעוט
-	647,456	-	רכוש קבוע
-	61,788	-	רכוש אחר והוצאות נדחות
10,215	-	10,215	השקעה מיועדת למימוש
<u>10,215</u>	<u>725,973</u>	<u>10,215</u>	

**להלן פירוט ההתחייבויות של הפעילות המופסקת:**

<u>31.12.2006</u>	<u>31.3.2006</u>	<u>31.3.2007</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
-	120,648	-	אשראי מתאגידי בנקאיים (לזמן קצר וארוך)
-	20,345	-	אשראי מאחרים (לזמן קצר וארוך)
-	4,551	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	58,009	-	זכאים ויתרות זכות
-	440,749	-	פקדונות ודמי כניסה מדיירים
-	2,735	-	מסים נדחים
-	2,797	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
-	651	-	זכויות המיעוט בחברות מאוחדות
-	<u>650,485</u>	-	

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2007**  
**(באלפי ש"ח)**

**ביאור 6 - פעילות מופסקת (המשך)**

**להלן תוצאות הפעילות המופסקת:**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	31.3.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
45,150	17,335	-	הכנסות
27,931	14,109	-	עלות ההכנסות
17,219	3,226	-	<b>רווח גולמי</b>
( 3,239 )	( 1,456 )	-	הוצאות מכירה ושיווק
( 2,301 )	( 1,314 )	-	הוצאות הנהלה וכלליות
( 197 )	( 165 )	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
11,482	291	-	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
( 3,034 )	( 9,343 )	-	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
8,448	( 9,052 )	-	<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה</b>
-	-	-	מסים על הכנסה
8,448	( 9,052 )	-	<b>רווח (הפסד) לאחר ניכוי מסים על הכנסה</b>
904	-	-	רווחי אקוייטי
( 979 )	-	-	חלק המיעוט ברווחי (הפסדי) חברות מאוחדות
8,373	( 9,052 )	-	<b>רווח (הפסד) מפעילות מופסקת</b>
26,829	-	-	<b>רווח ממימוש פעילות מופסקת בניכוי מס</b>
35,202	( 9,052 )	-	<b>סך הכל</b>

**בצלאל קציר**  
שמאי מקרקעין  
BETZALEL KATZIR  
REAL ESTATE APPRAISER

2007 31 במאי  
344 מספרנו:

לכבוד  
בריטיש ישראל בע"מ  
רח' הרכב 4  
תל - אביב

**משה פרידמן**  
מהנדס ושמאי מקרקעין  
MOSHE FRIEDMAN  
ENGINEER & REAL ESTATE  
APPRAISER

א.נ.

**יוסי ברק**  
שמאי מקרקעין  
YOSSEI BARAK  
REAL ESTATE APPRAISER

### עדכון הערכות שווי ליום 31.3.2007

**ארז כהן**  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
EREZ COHEN  
ECONOMIST & REAL ESTATE  
APPRAISER

1. לבקשתכם, הערכנו את שווי השוק של נכסי המקרקעין המפורטים  
בנספח הרצ"ב, וזאת לצורך הכללתם במאזנים של חברתכם ו/או  
חברות שבשליטתכם.

2. הערכות השווי נערכו ליום 31.12.2006.

**נעמי קפלנר**  
שמאית מקרקעין  
NOMI KAPELNER  
REAL ESTATE APPRAISER

3. הננו מאשרים בזאת כי חוות דעתנו והערכות השווי של הנכסים הנ"ל  
תקפות גם ליום 31.3.2007 - למעט 4 נכסים שלגביהם נדרש עדכון  
ספציפי - כמפורט בנספח ב' המצ"ב.

**מיכל שימקביץ**  
שמאית מקרקעין  
MICHAL SHIMKEVITZ  
REAL ESTATE APPRAISER

4. רצ"ב נספח א' הכולל את רשימת הנכסים המוערכים ושוויים ליום  
31.3.2007.

**גבע בלטר**  
שמאית מקרקעין  
GEVA BALTER  
REAL ESTATE APPRAISER

**דורית גבר רוט**  
עורכת דין ושמאית מקרקעין  
DORIT GAVER ROTH  
L.L.B. ADVOCATE & REAL  
ESTATE APPRAISER

בכבוד רב,

**אבנר גזפן**  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
AVNER GAZPAN  
ECONOMIST & REAL ESTATE  
APPRAISER

ב. קציר  
שמאי מקרקעין

משה פרידמן  
מהנדס ושמאי מקרקעין

**אלי כהן**  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
ELI COHEN, M.B.A.  
ECONOMIST & REAL  
ESTATE APPRAISER

**נספח א' – ריכוז הערכות השווי מעודכנות ליום 31.3.2007**

שוי הנכס בשלמות בש"ח (100%)	הנכס	המיקום	מס'
834,000,000	גרנד קניון חיפה <sup>1</sup>	חיפה	1
632,000,000	הקניון הגדול	פתח תקוה	2(*)
635,615,000	קניון רחובות	רחובות	3(*)
133,000,000	מרכז מסחרי קניותר	נס ציונה	4
109,400,000	מרכז מסחרי "חונים קונים"	ראשון לציון	5
79,100,000	מרום סנטר	רמת גן	6
320,800,000	מרכז מסחרי "בילו סנטר"	קרית עקרון	7(*)
92,000,000	קניון מעלה אדומים	מעלה אדומים	8
112,800,000	קניון הצפון + קרקע למגורים	נהריה	9
309,000,000	קניון לב חדרה	חדרה	10
228,100,000	קניון הראל	מבשרת ציון	11
139,400,000	קניון אילת	אילת	12
33,500,000	ככר ציון	ירושלים	13
751,100,000	פארק אזורים כולל בנין 6	פתח-תקוה	14(*)
20,600,000	פארק אזורים ב' (קרקע)	פתח-תקוה	15
69,200,000	אזורי שוער – בנין משרדים	כפר סבא	16
13,100,000	בית גלים	חיפה	17
29,240,000	קרקע ומבני תעשיה	טירת הכרמל	18
33,300,000	מבני תעשיה	אשדוד	19
19,200,000	פארק סיבל	לוד	20
800,000	קרקע חקלאית	צומת קסם	21

(\*) – בנכסים אלו בוצע עדכון להערכת השווי

<sup>1</sup> שווי פרויקט "גרנד קניון" אינו כולל את חברת הניהול ששווייה מוערך בסך 23.5 מליון ש. כמו כן משווי הנכס הופחת אומדן דמי החכירה המהוונים לעיריית חיפה המוערך בסך כ- 13 מליון ש.

**נספח ב' – תחשיבים מעודכנים**

**קניון רחובות** 1.1

**שטחים מניבים** 1.1

**שטחי מסחר**

41,815 אש"ח	הכנסה שנתית ממסחר (חוזים קיימים)
<b>539,548 אש"ח</b>	ובהיוון לפי שיעור של 7.75%, השווי - הינו:
2,153 אש"ח	תוספת דמי שכירות (בגין אחוזים) מפדיון
<b>26,097 אש"ח</b>	ובהיוון לפי שיעור של 8.25%, השווי - הינו :

**השכרת שטחי משרדים**

3,431 אש"ח	הכנסה שנתית משטחי משרדים
<b>42,887 אש"ח</b>	ובהיוון לפי שיעור של 8%, השווי - הינו :

**הכנסה שנתית ממחסנים ורווח נטו ממכירת חשמל**

1,488 אש"ח	הכנסה שנתית ממחסנים וחשמל
<b>18,600 אש"ח</b>	ובהוון לפי שיעור של 8.0%, השווי הינו

**תחנה מרכזית** 1.2

מ"ר	11,114	שטח בניה עיקרי
אש"ח	1.5	שווי מ"ר בנוי
<b>אש"ח</b>	<b>16,671</b>	סה"כ השווי - $11,114 \text{ מ"ר} \times 1.5 =$

1.3 חברת הניהול

אש"ח	655	הגרעון השנתי הצפוי של חברת הניהול
אש"ח	<b>8,188</b>	ובהיוון לפי שיעור של 8.0%, ההפחתה בגין הגרעון - הינה בסך של

1.4 סה"כ שווי

אש"ח	565,645	הכנסה שנתית ממסחר (כולל תוספת אחוזים מפדיון)
אש"ח	42,887	הכנסה שנתית ממשרדים
אש"ח	18,600	הכנסה שנתית ממחסנים וחשמל
אש"ח	16,671	תחנה מרכזית (פוטנציאל)
אש"ח	<u>(8,188)</u>	גרעון של חברת הניהול
אש"ח	<b>635,615</b>	<b>סה"כ שווי</b>

2. "הקניון הגדול", פתח תקוה

2.1 שווי החלק המסחרי

אש"ח	46,510	דמי שכירות שנתיים
	7.75%	שער היוון שנתי
אש"ח	<b>600,129</b>	שווי חוזי השכירות לשטח המסחרי

2.2 פעילות הניהול

אש"ח	606	גרעון שנתי מפעילות הניהול
	7.75%	שער היוון שנתי
<b>אש"ח</b>	<b>- 7,819</b>	שווי פעילות הניהול

2.3 שווי זכויות הבניה

19,750 מ"ר ברוטו	היקף זכויות הבניה הכולל למגדלי המשרדים
	שווי זכויות הבניה הנוספות נאמד כדלקמן:
אש"ח 23,700	$19,750 \text{ מ"ר ברוטו} \times 1,200 \text{ ש"ל מ"ר} =$
	שווי (עלות) מקומות החניה שנבנו בשלב א'
<u>אש"ח 16,280</u>	$407 \text{ מקומות} \times 40,000 \text{ ש"ח למקום} =$
<b>אש"ח 39,980</b>	<b>סה"כ</b>

2.4 סיכום

אש"ח 600,129	שווי החלק המסחרי
אש"ח (7,819)	פעילות הניהול
אש"ח 39,980	שווי זכויות הבניה הנוספות (לרבות החניות הצמודות)
<u>אש"ח (280)</u>	הפרשה לאגרות והיטלים
אש"ח 632,010	סה"כ השווי
<b>אש"ח 632,000</b>	<b>ובמעוגל</b>

**"בילו סנטר", קרית עקרון** .3

בפרויקט זה הושקע ברבעון הראשון של שנת 2007 סך של 1,853 אש"ח - בבניית מבנה H.

לפיכך, את סעיף 16.3 יש לתקן כדלקמן:

אש"ח	14,824	שווי הנכס כגמור (מבנה H)
אש"ח	<u>(7,347)</u>	בניכוי יתרת עלויות בניה -
אש"ח	7,477	יתרה
אש"ח	<u>(374)</u>	5% הפחתה בגין דחייה עד לאכלוס -
אש"ח	7,103	ערך נוכחי של זכויות הבניה לחנות פקטורי
אש"ח	<u>3,258</u>	זכויות בניה בנין 21
אש"ח	10,361	סה"כ שווי זכויות הבניה
אש"ח	309,645	שווי המבנים ותחנת התדלוק
אש"ח	3,330	שווי חברת הניהול
אש"ח	<u>(2,500)</u>	הפרשה לדמי היוון + דמי שימוש
אש"ח	320,836	סה"כ שווי הפרויקט
<b>אש"ח</b>	<b>320,800</b>	ובמעוגל

**"פארק אזורים"** .4

בפרויקט זה הושקע ברבעון הראשון של שנת 2007 סך של כ - 4.1 מליון ₪ בגין שכר מתכננים ותשלום אגרות לצורך הוצאת היתר בניה לבנין מס' 6 (היתר הבניה התקבל בפועל ביום 26/4/2007) - כמפורט להלן:

אש"ח	3,858	אגרות בניה היטלי פיתוח -
<u>אש"ח</u>	<u>259</u>	תשלומים למתכננים
אש"ח	4,117	סה"כ השקעה בפועל

לפיכך, יש לתקן את התחשיב (סעיף 14.6 להערכת השווי) - כדלקמן:

אש"ח	134,367	שווי בנין 6 כגמור -
אש"ח	(80,883)	בניכוי יתרת תקציב בניה
<u>אש"ח</u>	<u>(7,500)</u>	הפרשה להיטל השבחה ודמי היתר
אש"ח	45,984	יתרה
<u>אש"ח</u>	<u>(6,898)</u>	15% הפחתה בגין הדחייה והסיכון עד
אש"ח	39,086	לגמר הבניה ואכלוס המבנה
אש"ח	713,639	שווי בנין 6 במצבו
<u>אש"ח</u>	<u>(1,600)</u>	בתוספת שווי השטחים הבנויים
אש"ח	751,115	בניכוי הפרשה לדמי היוון יובל חכירה
		סה"כ שווי הפרויקט ליום 31.3.2007
<b>אש"ח</b>	<b>751,100</b>	במעוגל