

# בריטיש ישראל השקעות בע"מ

## דו"ח תקופתי לשנת 2007

# בריטיש ישראל השקעות בע"מ

## דו"ח תקופתי לשנת 2007

### תוכן עניינים

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| תיאור עסקי התאגיד                   | פרק א' |
| דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד | פרק ב' |
| דוחות כספיים                        | פרק ג' |
| פרטים נוספים על התאגיד              | פרק ד' |

## **פרק א' - תיאור עסקי התאגיד**

## תוכן העניינים

|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</b> ..... א-6                                                         |           |
| כללי                                                                                                                     | 1.1       |
| א-6                                                                                                                      |           |
| תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד                                                                                          | 1.2       |
| א-7                                                                                                                      |           |
| כללי                                                                                                                     | 1.2.1     |
| א-7                                                                                                                      |           |
| תחומי פעילות החברה                                                                                                       | 1.2.2     |
| א-7                                                                                                                      |           |
| השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים ("תחום מרכזי המסחר והקניונים") א-7                                        | 1.2.2.1   |
| השכרה, ניהול ואחזקה של פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, בנייני משרדים ומבני תעשייה, מלאכה ואחסנה ("תחום הנדל"ן המסחרי") | 1.2.2.2   |
| א-7                                                                                                                      |           |
| נכסים ופעילויות אחרות                                                                                                    | 1.2.2.3   |
| א-8                                                                                                                      |           |
| התפתחות עסקי הקבוצה                                                                                                      | 1.2.3     |
| א-8                                                                                                                      |           |
| השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו                                                                                      | 1.2.4     |
| א-11                                                                                                                     |           |
| השקעות בהון התאגיד                                                                                                       | 1.2.4.1   |
| א-11                                                                                                                     |           |
| הנפקה לציבור                                                                                                             | 1.2.4.1.1 |
| א-11                                                                                                                     |           |
| אגרות החוב (סדרה א')                                                                                                     | 1.2.4.1.2 |
| א-12                                                                                                                     |           |
| כתבי האופציה (סדרה 1)                                                                                                    | 1.2.4.1.3 |
| א-12                                                                                                                     |           |
| עסקאות במניות החברה                                                                                                      | 1.2.4.2   |
| א-12                                                                                                                     |           |
| חלוקת דיבידנדים                                                                                                          | 1.2.5     |
| א-12                                                                                                                     |           |
| מידע אחר                                                                                                                 | 1.3       |
| א-13                                                                                                                     |           |
| מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד                                                                                   | 1.3.1     |
| א-13                                                                                                                     |           |
| שנת 2005                                                                                                                 | 1.3.1.1   |
| א-13                                                                                                                     |           |
| שנת 2006                                                                                                                 | 1.3.1.2   |
| א-13                                                                                                                     |           |
| שנת 2007                                                                                                                 | 1.3.1.3   |
| א-14                                                                                                                     |           |
| מידע אודות נכסי הקבוצה בחלוקה על פי תחום הפעילות                                                                         | 1.3.2     |
| א-14                                                                                                                     |           |
| מידע אודות נכסים אחרים של הקבוצה וחברות המוחזקות על ידה העוסקות בניהול נכסים חיצוניים (באלפי ש"ח)                        | 1.3.3     |
| א-16                                                                                                                     |           |
| מידע אודות ה-N.O.I. (Net Operating Income)                                                                               | 1.3.4     |
| א-16                                                                                                                     |           |
| תחום הקניונים ומרכזי המסחר                                                                                               | 1.3.4.1   |
| א-16                                                                                                                     |           |
| תחום הנדל"ן המסחרי                                                                                                       | 1.3.4.2   |
| א-16                                                                                                                     |           |
| מידע אודות ההתפתחות ה-N.O.I. של הקבוצה, על פי תחומי הפעילות (אלפי ש"ח), על פי רבעונים לתקופת הדו"ח אל מול שנת 2006       | 1.3.5     |
| א-17                                                                                                                     |           |
| תחום הקניונים ומרכזי המסחר                                                                                               | 1.3.5.1   |
| א-17                                                                                                                     |           |
| תחום הנדל"ן המסחרי                                                                                                       | 1.3.5.2   |
| א-17                                                                                                                     |           |
| פרטים והערכות שווי של נכסיה העיקריים של הקבוצה                                                                           | 1.3.6     |
| א-18                                                                                                                     |           |
| סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה                                                                      | 1.4       |
| א-24                                                                                                                     |           |
| <b>חלק שני: תחום הקניונים ומרכזי המסחר</b> ..... א-25                                                                    |           |
| מידע כללי על תחום הפעילות                                                                                                | 2.1       |
| א-25                                                                                                                     |           |
| כללי- תחום פעילות                                                                                                        | 2.1.1     |
| א-25                                                                                                                     |           |
| מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו                                                                                      | 2.1.2     |
| א-26                                                                                                                     |           |
| שינויים בהיקף הפעילות בתחום                                                                                              | 2.1.3     |
| א-26                                                                                                                     |           |
| גורמי הצלחה בתחום הפעילות                                                                                                | 2.1.4     |
| א-26                                                                                                                     |           |
| מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו                                                                             | 2.1.5     |
| א-27                                                                                                                     |           |
| נכסי החברה בתחום הקניונים והמרכזים המסחריים                                                                              | 2.2       |
| א-27                                                                                                                     |           |
| "גרנד קניון" חיפה                                                                                                        | 2.2.1     |
| א-34                                                                                                                     |           |

|                                                                |         |        |
|----------------------------------------------------------------|---------|--------|
| קניון רחובות                                                   | 2.2.2   | א - 35 |
| קניון הגדול בפתח תקווה ("אבנת")                                | 2.2.3   | א - 37 |
| בילו סנטר                                                      | 2.2.4   | א - 38 |
| קניון לב חדרה                                                  | 2.2.5   | א - 39 |
| קניון השרון                                                    | 2.2.6   | א - 40 |
| קניון הדר                                                      | 2.2.7   | א - 40 |
| קניון לב אשדוד                                                 | 2.2.8   | א - 41 |
| קניון הצפון נהריה                                              | 2.2.9   | א - 41 |
| מרום סנטר רמת גן                                               | 2.2.10  | א - 42 |
| חונים וקונים ראשון לציון                                       | 2.2.11  | א - 43 |
| קניותר נס ציונה                                                | 2.2.12  | א - 43 |
| קניון מעלה אדומים                                              | 2.2.13  | א - 44 |
| קניון הראל                                                     | 2.2.14  | א - 45 |
| קניון מלכת שבא אילת                                            | 2.2.15  | א - 46 |
| פאור סנטר "דודג נצרת"                                          | 2.2.16  | א - 46 |
| כיכר ציון ירושלים                                              | 2.2.17  | א - 47 |
| פילוח הכנסות ורווחיות                                          | 2.3     | א - 48 |
| לקוחות                                                         | 2.4     | א - 49 |
| שיווק והפצה                                                    | 2.5     | א - 49 |
| צבר הזמנות                                                     | 2.6     | א - 50 |
| תחרות                                                          | 2.7     | א - 51 |
| נכסים לא מוחשיים                                               | 2.8     | א - 52 |
| הון אנושי                                                      | 2.9     | א - 52 |
| הסכמים מהותיים                                                 | 2.10    | א - 52 |
| הסכמי שיתוף ובעלי מניות                                        | 2.10.1  | א - 52 |
| הסכם לגבי מבנה "IKEA" נתניה                                    | 2.10.2  | א - 55 |
| הסכם להקמת והפעלת מרכז דיור מוגן בצמוד לקניון הגדול בפתח תקווה | 2.10.3  | א - 56 |
| הסכם מרכזים מסחריים בראשל"צ ובביתר עילית                       | 2.10.4  | א - 57 |
| <b>חלק שלישי: תחום הנדל"ן המסחרי</b>                           |         |        |
| כללי- תחום הפעילות                                             | 3.1     | א - 58 |
| מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו                            | 3.2     | א - 58 |
| גורמי הצלחה בתחום הפעילות                                      | 3.3     | א - 59 |
| מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו                   | 3.4     | א - 59 |
| נכסי החברה בתחום הנדל"ן המסחרי                                 | 3.5     | א - 60 |
| פארק אזורים                                                    | 3.5.1   | א - 61 |
| בית המילניום                                                   | 3.5.2   | א - 62 |
| אזורי שוער                                                     | 3.5.3   | א - 63 |
| בית גלים                                                       | 3.5.4   | א - 63 |
| טירת הכרמל                                                     | 3.5.5   | א - 64 |
| נכסים שנמכרו בתקופת הדו"ח                                      | 3.5.6   | א - 64 |
| בית הקריסטל                                                    | 3.5.6.1 | א - 64 |
| נכס בתלפיות                                                    | 3.5.6.2 | א - 64 |
| בית שבח                                                        | 3.5.6.3 | א - 64 |
| א.ת אשדוד                                                      | 3.5.6.4 | א - 64 |
| פארק סיבל לוד                                                  | 3.5.6.4 | א - 64 |
| פילוח הכנסות ורווחים נדל"ן מסחרי- נכסים עיקריים                | 3.6     | א - 65 |

|        |                                     |        |
|--------|-------------------------------------|--------|
| 65 - א | לקוחות                              | 3.7    |
| 65 - א | שיווק והפצה                         | 3.8    |
| 66 - א | צבר הזמנות                          | 3.9    |
| 67 - א | תחרות                               | 3.10   |
| 67 - א | הסכמים מהותיים                      | 3.11   |
| 67 - א | הסכם יסוד פארק אזורים               | 3.11.1 |
| 68 - א | הסכם בין בעלי הזכויות בבית המילניום | 3.11.2 |

#### **חלק רביעי : נכסים ופעילויות אחרות..... א - 69**

|        |                                        |       |
|--------|----------------------------------------|-------|
| 69 - א | נכסי מקרקעין אחרים                     | 4.1   |
| 69 - א | מועדון ספורט נווה שאנן חיפה            | 4.1.1 |
| 69 - א | קרקע חקלאית בסמוך צומת קסם             | 4.1.2 |
| 69 - א | קרקע בהרצליה                           | 4.1.3 |
| 69 - א | פעילות ניהול נכסים שאינם בבעלות הקבוצה | 4.2   |
| 69 - א | אוקיינוס במרינה                        | 4.2.1 |
| 69 - א | אוקיינוס                               | 4.2.2 |
| 70 - א | מגדל דיזינגוף                          | 4.2.3 |
| 70 - א | חברת מגדל עף-ער בע"מ                   | 4.2.4 |
| 70 - א | חו"ל                                   | 4.3   |
| 70 - א | זכויות לרווחים לנכס בגרמניה            | 4.3.1 |
| 70 - א | הסכם שיתוף פעולה עם יזם טורקי          | 4.3.2 |
| 70 - א | מו"מ לגבי רכישת קניון בקפריסין         | 4.3.3 |

#### **חלק חמישי: מידע ברמת הקבוצה..... א - 71**

|        |                                                    |         |
|--------|----------------------------------------------------|---------|
| 71 - א | מידע כללי על תחום הפעילות                          | 5.1     |
| 71 - א | תחומי פעילות החברה והתפתחות עסקי הקבוצה            | 5.1.1   |
| 71 - א | מגבלות חקיקה ותקינה                                | 5.1.2   |
| 71 - א | מחסומי כניסה ויציאה                                | 5.1.3   |
| 71 - א | רכוש קבוע                                          | 5.2     |
| 71 - א | נכסים לא מוחשיים                                   | 5.3     |
| 72 - א | הון אנושי                                          | 5.4     |
| 72 - א | כללי- מבנה ארגוני                                  | 5.4.1   |
| 73 - א | תנאי העסקה של עובדי הקבוצה                         | 5.4.2   |
| 73 - א | נושאי משרה בכירים                                  | 5.4.3   |
| 75 - א | חומרי גלם וספקים                                   | 5.5     |
| 76 - א | הון חוזר                                           | 5.6     |
| 76 - א | השקעות זמינות למכירה                               | 5.7     |
| 76 - א | מימון                                              | 5.8     |
| 76 - א | כללי                                               | 5.8.1   |
| 76 - א | מימון מתאגידים בנקאיים                             | 5.8.2   |
| 78 - א | מימון לא בנקאי                                     | 5.8.3   |
| 78 - א | הלוואות מבעלי מניות                                | 5.8.3.1 |
| 79 - א | אגרות החוב של החברה (אגרות החוב (סדרה א'))         | 5.8.3.2 |
| 80 - א | סדרות אגרות חוב שהונפקו על ידי נכסי אזור-ריט       | 5.8.3.3 |
| 83 - א | סדרות אגרות חוב שהונפקו על ידי חברות אחרות         | 5.8.3.4 |
| 84 - א | הלוואות אחרות                                      | 5.8.3.5 |
| 84 - א | מגבלות החלות על הקבוצה עפ"י הסדרי המימון של הקבוצה | 5.8.4   |

|                                                                                                                    |      |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| הלוואות לאחר מועד הדו"ח                                                                                            | א-84 | 5.8.5   |
| ה"גרנד קניון" בחיפה- מקח מרכז קניות חיפה בע"מ                                                                      | א-84 | 5.8.5.1 |
| פאואר סנטר בנצרת- מרכזי מסחר (אזו-ריט בע"מ)                                                                        | א-84 | 5.8.5.2 |
| מסגרות אשראי                                                                                                       | א-85 | 5.8.6   |
| אשראי בריבית משתנה                                                                                                 | א-85 | 5.8.7   |
| מערך שיעבודים                                                                                                      | א-85 | 5.8.8   |
| ערבויות                                                                                                            | א-85 | 5.8.9   |
| דירוג אשראי                                                                                                        | א-85 | 5.8.10  |
| גיוס מקורות נוספים/ תכנית מימון מחדש של הקבוצה                                                                     | א-85 | 5.8.11  |
| העברה לבעלת השליטה בחברה של הלוואה בנקאית שנלקחה למימון רכישת נכסי אזו-ריט, פירעון ההלוואה לבעלת השליטה            | א-85 | 5.8.12  |
| מיסוי                                                                                                              | א-86 | 5.9     |
| חוקי המס החלים על הקבוצה                                                                                           | א-86 | 5.9.1   |
| שומות סופיות                                                                                                       | א-86 | 5.9.2   |
| דיוני שומות מהותיים                                                                                                | א-86 | 5.9.3   |
| הפסדים צבורים לצרכי מס                                                                                             | א-86 | 5.9.4   |
| איכות הסביבה                                                                                                       | א-87 | 5.10    |
| מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה                                                                                     | א-87 | 5.11    |
| הסכמים מהותיים                                                                                                     | א-87 | 5.12    |
| הסכמים מהותיים בתחום הקניונים ומרכזי המסחר                                                                         | א-87 | 5.12.1  |
| הסכמי שיתוף בתחום הנדל"ן המסחרי                                                                                    | א-87 | 5.12.2  |
| הסכם עם נתון ניהול ושווק נכסים (1998) בע"מ, בקשר עם העברת פעילות ניהול הנכסים                                      | א-87 | 5.12.3  |
| החיצוניים לחברה זו                                                                                                 | א-88 |         |
| הסכמי מכירת פעילות הדיור המוגן של הקבוצה                                                                           | א-88 | 5.12.4  |
| הסכם שיתוף פעולה להקמה והפעלה של בית דיור מוגן מעל קניון אבנת בין אבנת בע"מ לחברת משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ | א-89 | 5.12.5  |
| הליכים משפטיים מהותיים                                                                                             | א-89 | 5.13    |
| הליכים משפטיים מהותיים קיימים                                                                                      | א-89 | 5.13.1  |
| הליכים משפטיים מהותיים שהסתיימו                                                                                    | א-89 | 5.13.2  |
| ביטוח                                                                                                              | א-90 | 5.14    |
| יעדים ואסטרטגיה עסקית                                                                                              | א-90 | 5.15    |
| צפי להתפתחות ותחזיות                                                                                               | א-91 | 5.16    |
| שינויים בעסקי הקבוצה לאחר מועד הדו"ח                                                                               | א-92 | 5.17    |
| פאואר סנטר בנצרת                                                                                                   | א-92 | 5.17.1  |
| שינוי חלקי רכישת הזכויות במתחם "IKEA" באזור התעשייה הדרומי של נתניה                                                | א-92 | 5.17.2  |
| ה"גרנד קניון" בחיפה- מקח מרכז קניות חיפה בע"מ – מימון מחדש                                                         | א-92 | 5.17.3  |
| אירועים החורגים מעסקי התאגיד הרגילים                                                                               | א-92 | 5.18    |
| דיון בגורמי סיכון                                                                                                  | א-92 | 5.19    |
| סיכונים משקיים                                                                                                     | א-92 | 5.19.1  |
| סיכוני ריבית                                                                                                       | א-92 | 5.19.2  |
| שינויים בשערי חליפין ושעור אינפלציה                                                                                | א-93 | 5.19.3  |
| גורמי סיכון ענפיים                                                                                                 | א-93 | 5.19.4  |

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

חברת בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן - "בריטיש" או "החברה" או "התאגיד"; החברה, יחד עם כל התאגידים המוחזקים על-ידיה במישרין ו/או בעקיפין, כמפורט בתרשים מבנה אחזקות החברה בסעיף 1.2.3 להלן, תכונה להלן - "הקבוצה"), מתכבדת להגיש בזאת את דו"ח תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר, 2007 (להלן - "מועד הדו"ח"), הסוקר את תיאור התאגיד והתפתחות עסקיו, כפי שחלו בשנת 2007 (להלן בהתאמה - "תקופת הדו"ח"; "הדו"ח").

הדו"ח נערך בהתאם להוראת תקנה 8א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. נתונים המופיעים בדו"ח הינם נכונים למועד הדו"ח. עם זאת, במקרים מסוימים בדו"ח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר הינם לאחר מועד הדו"ח וסמוך למועד פרסומו ה- 26 במרץ, 2008 (להלן - "מועד פרסום הדו"ח"). במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה כי אלה נמסרים נכון למועד פרסום הדו"ח או נכון למועד שהנו לאחר תקופת הדו"ח.

הנתונים הכספיים הכלולים בדו"ח נקובים בש"ח, אלא אם צוין אחרת. אחוזי ההחזקה מוצגים במספרים מעוגלים, אלא אם צוין אחרת.

מהותיות המידע הכלול בדו"ח זה ובכלל תיאור עסקאות מהותיות, נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים, ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דו"ח זה.

תיאור עסקי החברה בדו"ח תקופתי זה כולל בחלקו, "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן - "חוק ני"ע"). מידע צופה פני עתיד הוא תחזית, הערכה אומדן או מידע אחר אשר הינם בגדר מידע בלתי וודאי המתייחס לאירוע או לעניין עתידיים, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה סמוך למועד הדו"ח, אלא אם נאמר אחרת, וכולל הערכות של החברה ו/או כוונות שלה סמוך למועד הדו"ח (אלא אם נאמר אחרת). התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות ו/או המשתמעות ממידע זה, הואיל והתממשותן מושפעת, בין היתר, מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד בדו"ח זה יזוהה באמירה מפורשת המציינת כי מדובר במידע צופה פני עתיד או על-ידי הופעת מילים "להערכת החברה/הקבוצה", "החברה/הקבוצה מעריכה", "בכוונת החברה/הקבוצה", "החברה/הקבוצה צופה" וכדומה (אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים), תוך ציון העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע וכן הגורמים העיקריים שלהערכת החברה עשויים להביא לכך שמידע צופה פני עתיד לא יתממש.

### פללי

1.1

החברה הוקמה ביום 27.8.2003 כחברת אחזקות לצורך רכישת מניות חברת נכסי אזו-ריט בע"מ ("נכסי אזו-ריט"), מגנדרן החזקות בנדל"ן (2000) בע"מ (שמה הקודם של נכסי אזו-ריט היה נכסי אזורים בע"מ).

שמה של החברה עם הקמתה היה ראיט אחזקות בע"מ, והוא שונה לבריטיש ישראל השקעות בע"מ ב-8.2.2004. עד לביצוע הרכישה, לא היו לחברה נכסים כלשהם. עסקת הרכישה הושלמה ביום 20.4.2004 וממועד זה ואילך מחזיקה החברה ב-100% ממניות נכסי אזו-ריט. במועד הדו"ח, מניות אלה ויתרות חוב של נכסי אזו ריט כלפי החברה הן הנכסים היחידים שבבעלות החברה.

ביום 30.5.2007 הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב ניירות ערך של החברה בהתאם לתשקיף שפורסם ביום 21.5.2007. החל מאותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט 1999.

בכל מקום בדו"ח זה בו ישנה התייחסות לתשקיף החברה הכוונה הנה לתשקיף החברה מיום 21.5.2007 (להלן - "התשקיף") (לפירוט ראה סעיף 1.2.4.1.1 להלן).

## 1.2 תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד

### 1.2.1 כללי

בפרק א' לדו"ח יובאו להלן תיאור החברה ועסקיה לתקופה שתחילתה ביום 20.4.2004, שהינו המועד בו רכשה החברה את נכסי אזו-ריט (בסעיף 1.2.3 להלן העוסק בהתפתחות עסקי החברה, תינתן אינפורמציה לגבי פעילותה של נכסי אזו-ריט ושל חברות אחרות המוחזקות על ידה, גם בתקופה שלפני מועד זה).

### 1.2.2 תחומי פעילות החברה

החברה עוסקת, באמצעות נכסי אזו-ריט וחברות שבשליטתה, בשני תחומי פעילות עיקריים:

#### 1.2.2.1 השכרה, ניהול, ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים ("תחום מרכזי המסחר והקניונים").

בבעלות הקבוצה 16 קניונים ומרכזים מסחריים בשטח כולל של כ- 247,553 מ"ר<sup>1</sup> המושכרים לכ- 1,700 שוכרים<sup>2</sup>. מרכז מסחרי אחד נרכש בסמוך לפני מועד הדו"ח ורכישתו הושלמה בסמוך למועד פרסום הדו"ח<sup>3</sup> (לפרוט הנכסים ראה סעיף 2.2 להלן). שיעור התפוסה הממוצע בנכסים אלו הוא 99%. מתוך הקניונים והמרכזים המסחריים אחד עשר הם בבעלותה המלאה של הקבוצה וחמישה בשותפות עם אחרים. בבעלות הקבוצה נכס נוסף בתחום זה, המיועד לפיתוח ולהקמת מרכז מסחרי (לפירוט ראה סעיף 2.2.17 להלן).

הקניונים והמרכזים המסחריים פרוסים ברחבי הארץ, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי ביקוש. בקניונים ובמרכזי המסחר שוכרים רבים, שהתקשרו עם הקבוצה בהסכמי שכירות לפרקי זמן שונים. במרבית חוזי השכירות מורכבים דמי השכירות מחלק קבוע (מינימאלי) ומרכיב הנגזר מפדיון השוכר במושכר.

כחלק מפעילותה נותנת הקבוצה גם שירותי ניהול למרכזי המסחר והקניונים המוחזקים על ידה. הניהול נעשה בדרך כלל באמצעות חברות ניהול יעודיות (בבעלות הקבוצה) המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. בחלק מהנכסים ניתנים שירותי הניהול על ידי החברה בעלת הנכס והסכמי הניהול מהווים חלק מהסכם השכירות. בגין שירותי הניהול נגבים מהשוכרים דמי ניהול (או דמי אחזקה) בסכום קבוע או בסכום הנקבע בשיטת cost+ (כלומר - בהתאם לחלקו היחסי של השוכר בעלויות הניהול והאחזקה ותקורות חברת הניהול).

#### 1.2.2.2 השכרה, ניהול ואחזקה של פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, בנייני משרדים ומבני תעשייה, מלאכה ואחסנה ("תחום הנדל"ן המסחרי").

בבעלות הקבוצה חמישה נכסים בתחום פעילות זה. מתוך נכסים אלה ארבעה נכסים הם מהותיים (פארק אזורי, "בית המילניום" (ברעננה), אזורי שוער ובית גלים). שטחם הכולל של הנכסים בתחום

<sup>1</sup> לגבי נכסים המוחזקים בשותפות עם אחרים הובא בחשבון רק חלק הקבוצה. שטחם הכולל של הנכסים (כולל חלק השותפים) הוא כ- 287,289 מ"ר.

<sup>2</sup> לא כולל כ-390 שוכרי יחידות דיור במקבצי הדיור שסמוכים לקניון "לב אשדוד". לפירוט ראה סעיף 2.2.8 להלן.

<sup>3</sup> ביצועה של עסקת רכישת המרכז המסחרי "דודג' סנטר" הושלם ביום 4.3.2008. לפירוט ראה סעיף 2.2.16 להלן.

זה הוא כ - 61,122 מ"ר, והם מושכרים לכ - 70 שוכרים. שיעורי התפוסה בנכסים אלו הם כ-98.7%. בתחום פעילות זה, שלושה נכסים (פארק אזורי, טירת הכרמל, ו"בית המילניום") מוחזקים בשותפות עם אחרים. בחלק מהנכסים בתחום פעילות זה קיימים שוכרים השוכרים חלק ניכר מהנכס בחוזי שכירות לתקופות ארוכות.

### 1.2.2.3 נכסים ופעילויות אחרות

בנוסף, בבעלות הקבוצה נכסי נדל"ן נוספים, לא מהותיים המיועדים לפיתוח או למימוש ("נכסים אחרים"). החברה אף מנהלת, באמצעות חברות ניהול המוחזקות על ידה מספר נכסים שאינם בבעלותה ("חברות ניהול נכסים חיצוניים").

### 1.2.3 התפתחות עסקי הקבוצה

כמתואר בסעיף 1.1 לעיל, החברה הוקמה כחברת אחזקות לצורך רכישת מניות חברת נכסי אזו-ריט. ממועד הרכישה ואילך מחזיקה החברה ב - 100% ממניות נכסי אזו-ריט. מניות אלה ויתרות חוב של נכסי אזו ריט כלפי החברה הן הנכסים היחידים שבבעלותה.

חברת נכסי אזו-ריט התאגדה ב-30.9.71 כחברה פרטית בשם ע.ק.ב.מ בע"מ וב-24.1.79 הפכה לחברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. שם החברה שונה לנכסי אזורי בע"מ ביום 1.1.1983. עד לחודש אוגוסט 2001, בעלת השליטה בנכסי אזו-ריט הייתה אזורי חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ, ונכסי אזו-ריט שימשה כ"זרוע" הנדל"ן המניב של "קבוצת אזורי". בשנת 2001 נמכרו מלוא אחזקות אזורי חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ בחברת נכסי אזו-ריט (כ-83% מהחון המונפק והנפרע) לגנדרן החזקות בנדל"ן (2000) בע"מ.

בחודש יולי 2002 רכשה גנדרן החזקות בנדל"ן (2000) בע"מ את מניות נכסי אזו-ריט שהוחזקו על ידי הציבור במסגרת הצעת רכש. מניות נכסי אזו-ריט נמחקו מהמסחר בבורסה ביום 8.7.2002.

עד לרכישתה על ידי החברה (באפריל 2004), עסקה נכסי אזו-ריט בעיקר בהשקעה, רכישה והקמה של נכסי דלא ניידי מסוגים שונים, השכרתם לשימושים עסקיים וניהולם (בניני משרדים, מבני תעשיה, מלאכה ואחסנה, ומרכזים מסחריים) וכן בניהול מלונות הדירות ונכסים נוספים שנבנו על ידי "קבוצת אזורי". בנוסף, עסקה נכסי אזו-ריט ברכישה, השקעה, הקמה וניהול של מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת (דור מוגן) - באמצעות חברת בת בשם משכנות כלל (1982) בע"מ.

עסקת רכישת נכסי אזו-ריט ע"י החברה הושלמה באפריל 2004. תמורת הרכישה הסתכמה ב-361 מיליון ש"ח. בהסכם הרכישה התחייבה החברה, בין היתר, לפעול לקיום הסדרי השיפוי של דירקטורים ונושאי משרה מטעם גנדרן החזקות בנדל"ן (2000) בע"מ לתקופה של 7 שנים.

מאז רכישת נכסי אזו-ריט ע"י החברה, מתמקדת פעילות הקבוצה בעיקר בתחום הקניונים והנדל"ן המסחרי. בסך הכל נרכשו על ידי הקבוצה בתקופה זו שמונה עשר קניונים ומרכזי מסחר<sup>5</sup> נכס אחד לפיתוח (המיועד להקמת מרכז מסחרי) ושני בנייני משרדים (אחד מבנייני המשרדים שנרכש בתקופת הדו"ח, "בית הקריסטלי", נמכר כמפורט בסעיף 3.5.6.1 להלן).

<sup>4</sup> לגבי נכסים המוחזקים בשותפות עם אחרים הובא בחשבון רק חלק הקבוצה. שטחם הכולל של הנכסים (כולל חלק השותפים) הוא כ - 112,000 מ"ר.

<sup>5</sup> כולל חלקים מקניונים והגדלת שיעור הבעלות בקניונים שהיו בבעלות הקבוצה.

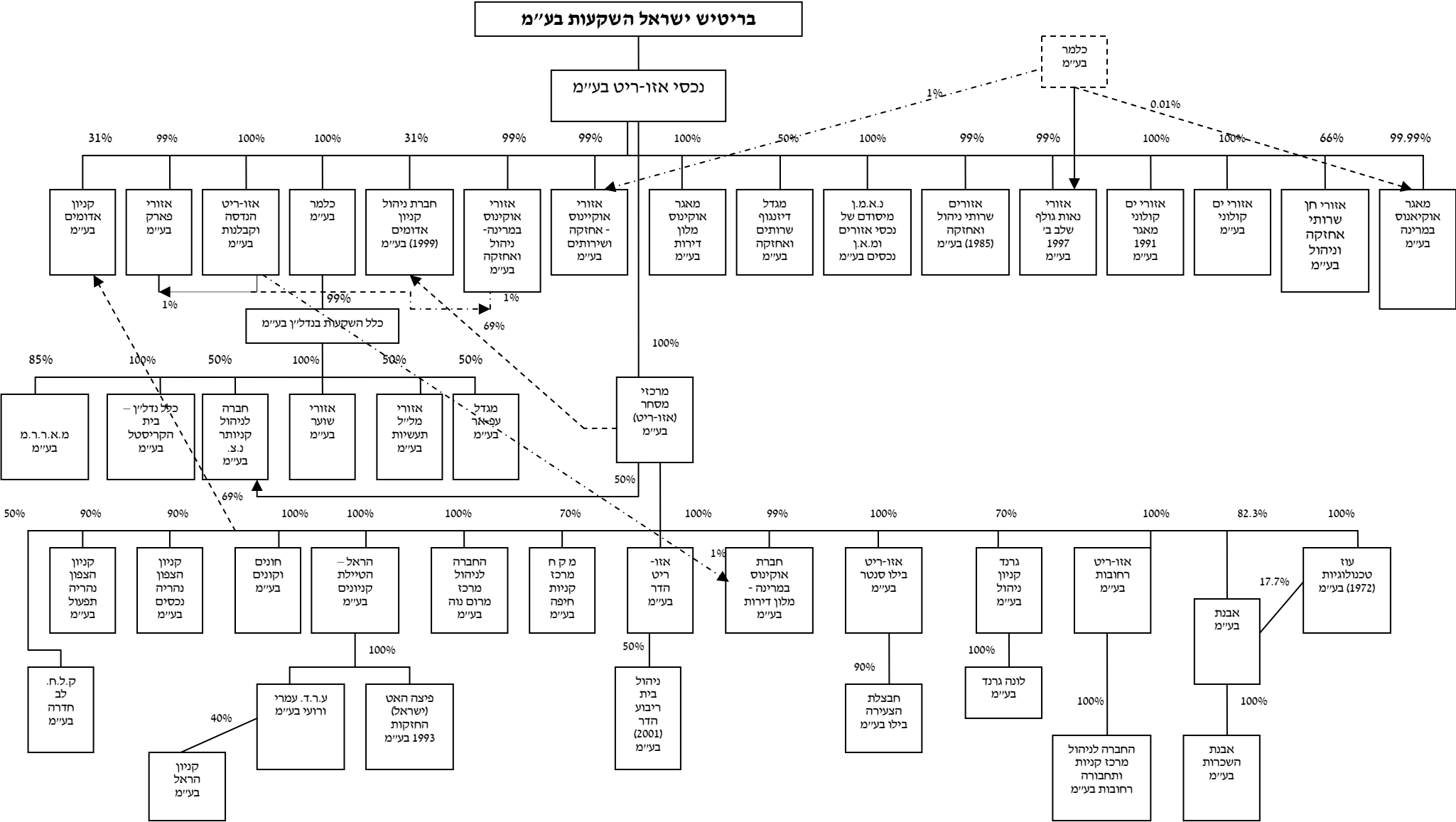
בתקופה שלאחר רכישת נכסי אזור-ריט ע"י החברה פעלה החברה למכירת הנכסים שהוחזקו על ידי הקבוצה שלא התאימו למיקוד העסקי הנ"ל. במסגרת זו נמכרו נכסים ששימשו כמבני תעשיה, מלאכה ואחסנה ומרבית חברות ניהול הנכסים החיצוניים.

גם פעילות הקבוצה בתחום הדיור המוגן נמכרה, והחל מסמוך לפני מועד התשקיף (מאי 2007) הקבוצה אינה מחזיקה בכל פעילות בתחום זה (לפירוט ראה סעיף 5.12.4 להלן).

עד ליום 1.4.07, נוהלה פעילות החברה באמצעות חברת ריט ניהול נכסים (בריטיש ישראל) בע"מ ("ריט ניהול"), חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה, עפ"י הסדר ניהול. ביום 10 במאי 2007 נחתם הסכם לפיו הועברו כל עובדי ריט ניהול אשר נתנו שירותים לנכסי אזור-ריט להיות עובדים של החברה, החל מיום 1.4.2007. כמו כן, במועד זה המנכ"ל בירם הפסיק לתת שירותיו לחברה באמצעות ריט ניהול והחל להיות עובד החברה עפ"י הסכם העסקה שנחתם עמו (לפירוט ראה סעיף 5.4 להלן).

במועד הדו"ח כל מנהליה הבכירים של הקבוצה הם עובדיה.

מבנה אחזקות החברה



#### 1.2.4 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

##### 1.2.4.1 השקעות בהון התאגיד

##### 1.2.4.1.1 הנפקה לציבור

ביום 21.5.2007 פרסם התאגיד תשקיף הנפקה של ניירות ערך ("התשקיף" כהגדרתו בסעיף 1.2.1 לעיל) בו הוצעו לציבור ניירות ערך כדלקמן:

- 25,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א;
- 500,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, נושאות ריבית שנתית בשיעור 5.5% ("אגרות החוב של התאגיד" או "אגרות החוב (סדרה א')"), צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש מאי 2007, כאשר קרן אגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון ב-10 תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 בחודש מאי וביום 30 בחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2018, למעט בשנה הראשונה (2013) שבה יבוצע תשלום אחד בלבד ביום 30 בנובמבר ובשנה האחרונה (2018) שבה יבוצע תשלום אחד בלבד ביום 31 במאי, והריבית תשולם פעמיים בשנה ביום 31 בחודש מאי וביום 30 בחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2007 עד 2018, למעט בשנה הראשונה (2007) שבה יבוצע תשלום אחד בלבד ביום 30 בנובמבר ובשנה האחרונה (2018) שבה יבוצע תשלום אחד בלבד ביום 31 במאי.

אגרות החוב סדרה א' דורגו על ידי מעלות ביום 3.5.2007 בדורג (A/Stable).

- 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 1), רשומים על שם, הניתנים למימוש בכל יום מסחר, החל מיום רישומם למסחר ועד ליום 30 בחודש נובמבר 2007 ל-10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ רשומות של שם, כך שכל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע"נ של החברה (בכפוף להתאמות בין היתר לגבי שינויים במספר מניות המימוש ו/או להוראות הנוגעות להגנת המחזיקים בכתבי האופציה) כנגד תשלום במזומן של 13 ש"ח ("כתבי האופציה (סדרה 1)"). מחיר המימוש של כתבי האופציה (סדרה 1) אינו צמוד למדד המחירים לצרכן. כתב אופציה שלא ימומש עד ליום 30 בחודש נובמבר 2007 ועד בכלל יפקע ויהיה בטל ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי.

- 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 2), רשומים על שם, הניתנים למימוש בכל יום מסחר, החל מיום רישומם למסחר ועד ליום 31 בחודש מאי 2011 ל-10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ רשומות של שם, כך שכל כתב אופציה (סדרה 2) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע"נ של החברה (בכפוף להתאמות בין היתר לגבי שינויים במספר מניות המימוש ו/או להוראות הנוגעות להגנת המחזיקים בכתבי האופציה) כנגד תשלום במזומן של 16.5 ש"ח ("כתבי האופציה (סדרה 2)"). מחיר המימוש של כתבי האופציה (סדרה 2) אינו צמוד למדד המחירים לצרכן. כתב אופציה שלא ימומש עד ליום 31 בחודש מאי 2011 ועד בכלל יפקע ויהיה בטל ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי.

בהתאם לתשקיף הוצעו לציבור 1,000,000 יחידות שהרכב ומחיר כל יחידה היו של 25 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. בתוספת 500 אגרות חוב (סדרה א') ב-100% מערך בתוספת 10 כתבי אופציות (סדרה 1) ו-10 כתבי אופציות (סדרה 2), בדרך של מכרז על מחיר היחידה שלא יפחת מ-800 ש"ח ולא יעלה על 875 ש"ח.

ביום 30.5.2007 התקיים מכרז לפיו נקבע מחיר היחידה לסך 860 ש"ח.

התמורה המיידית ברוטו שהתקבלה על ידי התאגיד בגין ההנפקה הסתכמה בכ- 860,000 אלף ש"ח.

בנוסף, בהתאם לתשקיף נרשמו כתבי אופציות שהוקצו לעובדים בחברה הניתנות למימוש לעד 3,461,364 מניות של החברה. בתקופת הדו"ח הוקצו 210,000 כתבי אופציות נוספות לעובד בכיר נוסף בחברה (שאינו נושא משרה). במועד הדו"ח קיימת כמות כוללת של כתבי אופציות שהוקצו לעובדים (כולל התשקיף) הניתנות למימוש לעד 3,761,364 מניות של החברה (לפירוט ראה סעיף 5.4.3 להלן).

#### 1.2.4.1.2 אגרות החוב (סדרה א')

- בתקופת הדו"ח הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור כלהלן: 1) ביום 12.7.2007 הוקצו 336,760,750 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') נוספות; 2) ביום 1.11.2007 הוקצו 271,500 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') נוספות.

במועד הדו"ח הכמות הכוללת של אגרות החוב (סדרה א') שהוקצו (כולל עפ"י התשקיף) היא 1,108,260,750 ש"ח ע.נ. (לפירוט ראה סעיף 5.8.3.2 להלן).

- ביום 28.1.2008, בסמוך לאחר מועד הדו"ח, החליט דירקטוריון החברה לאשר כי החברה ו/או חברות בנות תהיינה רשאיות אך לא חייבות לרכוש אגרות חוב (סדרה א') של החברה בהיקף של עד 50,000,000 ש"ח ובתשואה שלא תפחת מתשואה מינימאלית שנקבעה בהחלטת הדירקטוריון הנ"ל, וכי ההחלטה לגבי רכישה כאמור ו/או היקפה, ככל שתתקבל, תעשה בין היתר בהתאם לתנאי השוק. נכון למועד פרסום הדו"ח טרם בוצעה רכישה כאמור של אגרות חוב (סדרה א').

#### 1.2.4.1.3 כתבי האופציה (סדרה 1)

ביום 30.11.2007 פקעו כתבי האופציה (סדרה 1) מבלי שמומשו.

#### 1.2.4.2 עסקאות במניות החברה

ביום 9.12.2007, מכרה UK One BV, חברה הולנדית שהיא בעלת השליטה בחברה ("UK One"), בעסקה מחוץ לבורסה 6,000,000 מניות רגילות של החברה לחברת Southcote Overseas Limited (הרשומה באיי הבתולה הבריטיים) בתמורה ל- 78 מליון ש"ח (לפי שער עסקה של 1300 אגורות למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.). ביום 9.12.2007 המניות הועברו ונרשמו על שם הנעבר כאמור, ונקבע כי התמורה למניות כאמור תשולם תוך 6 חודשים ממועד העברת המניות כאמור.

ביום 11.12.2007, מכרה UK One בעסקה מחוץ לבורסה 350,000 מניות רגילות מתוך מניותיה בתמורה ל- 4,322,500 ש"ח (לפי שער עסקה של 1235 אגורות למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.).

#### 1.2.5 חלוקת דיבידנדים

בסמוך למועד התשקיף אימצה החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לגבי השנים 2007-2009 על פיה יחולקו מדי שנה, בכפוף להוראות הדין, 30%-50% מהרווחים השוטפים הראויים לחלוקה (לא כולל רווחי הון ורווחי שערוד).

ביום 20.11.2007 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 0.096925 ש"ח למניה רגילה ובסך כולל של 12,000,000 ש"ח. ביום 16.12.2007, המועד שנקבע כמועד תאריך חלוקת הדיבידנד, החברה חילקה את הדיבידנד הנ"ל. החלוקה לא הצריכה קבלת אישור בית המשפט.

במועד פרסום הדו"ח, ה- 26.3.2008, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 12,000,000 ש"ח. ה- 27.4.2008 נקבע כמועד תאריך חלוקת הדיבידנד ("יום החלוקה"). החלוקה לא תצריך קבלת אישור בית המשפט.

### 1.3 מידע אחר

#### 1.3.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד :

##### 1.3.1.1 שנת 2005 :

| מאוחד     | התאמות  | אחרים   | נדל"ן מסחרי | קניונים   |                             |
|-----------|---------|---------|-------------|-----------|-----------------------------|
| 350,181   | 0       | 6,094   | 78,748      | 265,339   | מחזור פעילות לחיצוניים      |
| 0         | (3,989) | 3,989   | 0           | 0         | מחזור פעולות בין מגזריות    |
| 350,181   | (3,989) | 10,083  | 78,748      | 265,339   | סך מחזור הפעילות            |
| (76,973)  | 3,989   | (4,440) | (18,935)    | (57,587)  | עלות ההכנסות מחיצוניים      |
| 0         |         | 0       | 0           | 0         | עלות הכנסות בין מגזריות     |
| (76,973)  | 3,989   | (4,440) | (18,935)    | (57,587)  | סך עלות ההכנסות המגזריות    |
| 273,208   | 0       | 5,643   | 59,813      | 207,752   | תוצאות המגזר <sup>6</sup>   |
| (3,819)   |         |         | (3,819)     |           | זכויות המיעוט בתוצאות המגזר |
| 1,968,808 | 0       | 24,743  | 554,390     | 1,389,675 | נכסי המגזר <sup>7</sup>     |

##### 1.3.1.2 שנת 2006 :

| מאוחד     | התאמות   | אחרים   | נדל"ן מסחרי | קניונים   |                             |
|-----------|----------|---------|-------------|-----------|-----------------------------|
| 556,331   | 0        | 10,507  | 88,843      | 456,981   | מחזור פעילות לחיצוניים      |
| 0         | (12,458) | 12,458  | 0           | 0         | מחזור פעולות בין מגזריות    |
| 556,331   | (12,458) | 22,965  | 88,843      | 456,981   | סך מחזור הפעילות            |
| (57,609)  | 1,374    | (4,727) | (17,417)    | (36,839)  | עלות ההכנסות                |
| 0         | 8,016    | 0       | (188)       | (7,828)   | עלות הכנסות בין מגזריות     |
| (57,609)  | 9,390    | (4,727) | (17,605)    | (44,667)  | סך עלות ההכנסות המגזריות    |
| 498,722   | (3,068)  | 18,238  | 71,238      | 412,314   | תוצאות המגזר <sup>8</sup>   |
| (1,521)   |          |         | (1,521)     |           | זכויות המיעוט בתוצאות המגזר |
| 3,099,927 | 0        | 14,043  | 517,369     | 2,568,515 | נכסי המגזר <sup>9</sup>     |

<sup>6</sup> ההפרש בין הרווח המיוחס למגזרים לבין הרווח הנקי בדוחות הכספיים נובע מהוצאות והכנסות שאינן מיוחסות למגזר מסויים, בעיקר הוצאות והכנסות מימון והוצאות מיסים על הכנסה.

<sup>7</sup> ההפרש בין הנכסים המיוחסים למגזרים לבין סך הנכסים במאזן נובע מנכסים שאינם מיוחסים למגזר מסויים, בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות ופקדונות.

<sup>8</sup> ההפרש בין הרווח המיוחס למגזרים לבין הרווח הנקי בדוחות הכספיים נובע מהוצאות והכנסות שאינן מיוחסות למגזר מסויים, בעיקר הוצאות והכנסות מימון והוצאות מיסים על הכנסה.

<sup>9</sup> ההפרש בין הנכסים המיוחסים למגזרים לבין סך הנכסים במאזן נובע מנכסים שאינם מיוחסים למגזר מסויים, בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות ופקדונות.

| מאונד     | התאמות  | אחרים   | נדל"ן מסחרי | קניונים   |                             |
|-----------|---------|---------|-------------|-----------|-----------------------------|
| 889,147   |         | 9,181   | 87,618      | 792,348   | מחזור פעילות לחיצוניים      |
|           | (9,761) | 9,761   |             |           | מחזור פעילות בין מגזריות    |
| 889,147   | (9,761) | 18,942  | 87,618      | 792,348   | סך מחזור הפעילות            |
| (169,770) |         | (8,322) | (18,493)    | (142,955) | עלות ההכנסות                |
|           | 9,761   |         | (1,195)     | (8,566)   | עלות הכנסות בין מגזריות     |
| (169,770) | 9,761   | (8,322) | (19,688)    | (151,521) | סך עלות ההכנסות המגזריות    |
| 719,377   |         | 10,620  | 67,930      | 640,827   | תוצאות המגזר <sup>10</sup>  |
| (35,658)  |         |         | 19          | (35,677)  | זכויות המיעוט בתוצאות המגזר |
| 5,692,333 |         | 12,416  | 856,593     | 4,823,324 | נכסי המגזר <sup>11</sup>    |

להסבר אודות השינויים בנתונים הכספיים של החברה ראה דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדו"ח.

### 1.3.2 להלן מידע אודות נכסי הקבוצה בחלוקה על פי תחום הפעילות :

| סוג הנכס                | סך הכל שטח (שבועות) (הקבוצה) | שעור תפוסה | שווי 12 ליום 31.12.2007 | שווי ליום 31.12.2006 | הכנסות משוכרים ל: 1-12/2007 | הכנסות משוכרים ל: 1-12/2006 | הכנסות משוכרים ל: 1-12/2005 |
|-------------------------|------------------------------|------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| קניונים ומרכזים מסחריים | כ-247,553 מ"ר                | כ-99.7%    | 4,744,918               | 2,538,970            | 402,124                     | 222,914                     | 122,185                     |
| נדל"ן מסחרי             | כ-61,122 מ"ר                 | כ-98.7%    | 844,035                 | 509,893              | 56,828                      | 50,300                      | 47,300                      |
| סה"כ                    | 308,675 מ"ר                  | 99.1%      | 5,588,953               | 3,048,863            | 458,952                     | 273,214                     | 169,485                     |

- בטבלה זו - ובכל מקום אחר בדו"ח, אלא אם צוין במפורש אחרת - "הכנסות משוכרים" כוללות את כל התשלומים המשולמים על ידי השוכר, לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים נוספים המשולמים על ידי השוכרים (אם קיימים; כגון תשלומים בגין אספקת חשמל, דמי חניה, דמי מיזוג אוויר, השתתפות בפרסום, בביטוח וכיוצא באלה).

- בטבלה זו - ובכל מקום אחר בדו"ח, אלא אם צוין במפורש אחרת - "שטח", משמעו השטח בגינו משולמים דמי שכירות, בתוספת שטחים בלתי מושכרים (נטו). השטחים בטבלה זו אינם כוללים נכסים שנמכרו לאחר מועד המאזן (ראה סעיף 5.17 להלן) והם כוללים נכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן.

- הטבלה כוללת גם את דמי השכירות מנכסים שנרכשו במהלך תקופת הדו"ח. דמי השכירות מנכסים שנרכשו במהלך התקופה כאמור מחושבים החל ממועד זכאות הקבוצה לקבלת דמי השכירות.

- הטבלה אינה כוללת הכנסות שכירות מנכסים שנמכרו במהלך תקופת הדו"ח. הטבלה כוללת הכנסות מ"בית הקריסטל" שנמכר ביום 31.12.07 אולם שטחו של נכס זה אינו נכלל בשטח הכולל.

<sup>10</sup> ההפרש בין הרווח המיוחס למגזרים לבין הרווח הנקי בדוחות הכספיים נובע מהוצאות והכנסות שאינן מיוחסות למגזר מסוים, בעיקר הוצאות והכנסות מימון והוצאות מיסים על הכנסה.

<sup>11</sup> ההפרש בין הנכסים המיוחסים למגזרים לבין סך הנכסים במאזן נובע מנכסים שאינם מיוחסים למגזר מסוים, בעיקר מזומנים ושוי מזומנים, הלוואות ופקדונות.

<sup>12</sup> כל הנתונים בטבלה זו ובכל מקום אחר בדו"ח, אלא אם צוין אחרת הם באלפי ש"ח.

- הטבלה כוללת גם הכנסות שכירות מנכסים המיועדים למכירה. דמי השכירות מנכסים אלה הסתכמו ל-4,551 אלפי ש"ח בשנת 2005, ל-3,876 אלפי ש"ח בשנת 2006, ולכ-8,256 אלפי ש"ח בשנת 2007.
- נתוני השווי אינם כוללים נכסים שמומשו בשנת 2007. נתוני השווי כוללים נכסים המיועדים למימוש ששוויים ליום 31.12.2007 הוא 214,526 אלפי ש"ח.

להלן מידע אודות נכסים אחרים של הקבוצה וחברות המוחזקות על ידה העוסקות בניהול נכסים חיצוניים (באלפי ש"ח):

1.3.3

| הכנסות מנכסים אחרים<br>וחברות ניהול נכסים חיצוניים<br>ל: 1-12/2007 | הכנסות מנכסים אחרים<br>וחברות ניהול נכסים חיצוניים<br>ל: 1-12/2006 | הכנסות מנכסים אחרים<br>וחברות ניהול נכסים חיצוניים<br>ל: 1-12/2005 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 9,234                                                              | 5,233                                                              | 6,796                                                              |

להלן מידע אודות ה-N.O.I. (Net Operating Income)<sup>13</sup> (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, לא כולל נכסים שנמכרו לאחר מועד הדוח) של הקבוצה, על פי תחומי הפעילות (אלפי ש"ח):

1.3.4

- לצורך חישוב ה-N.O.I. בטבלאות שלהלן, ובכל מקום אחר בדו"ח (אלא אם צויין במפורש אחרת) ה"הכנסות" משוכרים כוללות את כל התשלומים המשולמים על ידי השוכר, לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים נוספים (אם קיימים, כגון בגין דמי חניה, דמי מיזוג אוויר, אספקת חשמל, השתתפות בפרסום, בביטוח וכיוצא באלה).

- לצורך חישוב ה-N.O.I. בטבלאות שלהלן, ובכל מקום אחר בדו"ח (אלא אם צויין במפורש אחרת) "עלות" השכרת הנכסים והפעלתם כוללת את כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות. יצוין כי הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס תקינה בינ"ל ולכן לא נכלל בעלות השכרת הנכסים והפעלתם הוצאות פחת.<sup>14</sup>

#### תחום הקניונים ומרכזי המסחר

1.3.4.1

| 1-12/2007 | 1-12/2006 | 1-12/2005 |                                  |
|-----------|-----------|-----------|----------------------------------|
| 402,124   | 222,914   | 122,185   | הכנסות משוכרים                   |
| 137,774   | 78,532    | 47,059    | עלות ניהול השכרת הנכסים והפעלתם  |
| 264,350   | 144,382   | 75,126    | רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) |

#### תחום הנדל"ן המסחרי<sup>15</sup>

1.3.4.2

| 1-12/2007 | 1-12/2006 | 1-12/2005 |                                  |
|-----------|-----------|-----------|----------------------------------|
| 57,395    | 50,300    | 47,300    | הכנסות משוכרים                   |
| 16,519    | 13,927    | 12,958    | עלות ניהול השכרת הנכסים והפעלתם  |
| 40,876    | 36,373    | 34,342    | רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) |

<sup>13</sup> נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכת שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה אחת מהאינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו, ועוד). בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה-NOI מקוזזות השקעות בשיפוצים ושמירה על הקיים (capex). מודגש כי ה-NOI אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; אינו משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים; אינו אמור להחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאת הפעילות של הקבוצה או תחום הפעילות.

<sup>14</sup> נתוני ה-NOI אינם כוללים הוצאות שאינן מיוחסות ספציפית למגזר, בסך כ-1,657 אלפי ש"ח.

<sup>15</sup> נתוני ההכנסות משכירות בטבלה המתייחסת לתחום הנדל"ן המסחרי אינם כוללים נכסים שנמכרו במהלך כל אחת מהתקופות. הנתונים כוללים הכנסות מנכסים המיועדים למכירה.

1.3.5 להלן מידע אודות התפתחות ה-N.O.I של הקבוצה, על פי תחומי הפעילות (אלפי ש"ח), על פי רבעונים לתקופת הדו"ח אל מול שנת 2006 :

1.3.5.1 תחום הקניונים ומרכזי המסחר

| רבעון<br>4/2007 | רבעון<br>3/2007 | רבעון<br>2/2007 | רבעון<br>1/2007 |                                         |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------|
| 121,919         | 115,112         | 96,264          | 68,829          | הכנסות משוכרים                          |
| 38,100          | 45,064          | 33,184          | 21,426          | עלות ניהול השכרת הנכסים והפעלתם         |
| <b>83,819</b>   | <b>70,048</b>   | <b>63,080</b>   | <b>47,403</b>   | <b>רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI)</b> |

| רבעון<br>4/2006 | רבעון<br>3/2006 | רבעון<br>2/2006 | רבעון<br>1/2006 |                                         |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------|
| 66,063          | 67,085          | 44,161          | 45,605          | הכנסות משוכרים                          |
| 21,869          | 24,498          | 17,034          | 15,132          | עלות ניהול השכרת הנכסים והפעלתם         |
| <b>44,195</b>   | <b>42,587</b>   | <b>27,127</b>   | <b>30,473</b>   | <b>רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI)</b> |

1.3.5.2 תחום הנדל"ן המסחרי

| רבעון<br>4/2007 | רבעון<br>3/2007 | רבעון<br>2/2007 | רבעון<br>1/2007 |                                         |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------|
| 18,776          | 15,348          | 10,532          | 12,739          | הכנסות משוכרים                          |
| 5,897           | 4,939           | 2,126           | 3,557           | עלות ניהול השכרת הנכסים והפעלתם         |
| <b>12,879</b>   | <b>10,409</b>   | <b>8,406</b>    | <b>9,182</b>    | <b>רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI)</b> |

| רבעון<br>4/2006 | רבעון<br>3/2006 | רבעון<br>2/2006 | רבעון<br>1/2006 |                                         |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------|
| 12,987          | 12,791          | 12,597          | 11,924          | הכנסות משוכרים                          |
| 4,001           | 3,178           | 3,749           | 3,000           | עלות ניהול השכרת הנכסים והפעלתם         |
| <b>8,986</b>    | <b>9,613</b>    | <b>8,848</b>    | <b>8,924</b>    | <b>רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI)</b> |

הגידול ב-NOI בתחום הקניונים ומרכזי המסחר, נובע מרכישת קניונים במהלך התקופה, מעליה בדמי השכירות ומקיטון בהוצאות.

| סעיף התאור בדו"ח                             | גרנד קניון חיפה                         | קניון רחובות                            | פארק אזורים פ"ת       | הקניון הגדול פ"ת                        | בילו סנטר                     |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
| 2.2.1                                        | 2.2.2                                   | 3.5.1                                   | 2.2.3                 | 2.2.4                                   |                               |
| היוון הכנסות                                 | היוון הכנסות                            | היוון הכנסות                            | היוון הכנסות          | היוון הכנסות                            | היוון הכנסות                  |
| 50%                                          | 50%                                     | 50%                                     | 50%                   | 100%                                    | 100%                          |
| 70%                                          | 100%                                    | 50%                                     | 100%                  | 100%                                    |                               |
| 26.7.05                                      | 17.5.05                                 | 20.4.04                                 | 20.4.04               | 8.6.06                                  |                               |
| 7.6.2007                                     | 25.6.07                                 | 17.3.05                                 |                       |                                         |                               |
| הערכות שווי באלפי ש"ח לנכס בשלמות (100%)     | במועד הרכישה הראשון <sup>18</sup>       | 638,000                                 | 430,000               | 670,066 (אמדן פנימי)                    | 391,542 (אמדן פנימי)          |
| 31.12.05                                     | 669,700                                 | 540,500                                 | 691,013 (אמדן פנימי)  | 546,500                                 |                               |
| 31.12.06                                     | 810,500                                 | 616,300                                 | 766,213               | 612,400                                 | 318,700                       |
| 31.12.07                                     | 897,800                                 | 862,100                                 | 804,900               | 687,300                                 | 414,200                       |
| דמ"ש ממוצעים למ"ר (בש"ח לחודש) <sup>19</sup> | 31.12.05                                | 112.4                                   | 131                   | 61.1                                    | 153.6                         |
| 31.12.06                                     | 119                                     | 149.6                                   | 64.3                  | 156.8                                   | 73.7                          |
| 31.12.07                                     | 123.3                                   | 150.4                                   | 67                    | 142.2                                   | 71.2                          |
| שיעור תפוסה באחוזים                          | 31.12.05                                | 100                                     | 100                   | 96                                      | 100                           |
| 31.12.06                                     | 100                                     | 100                                     | 97                    | 100                                     | 100                           |
| 31.12.07                                     | 100                                     | 100                                     | 99                    | 100                                     | 100                           |
| שיעור היוון משוקלל באחוזים                   | 31.12.05                                | 8.9                                     | 8.5                   | 8.6                                     | 8.5                           |
| 31.12.06                                     | 8.2                                     | 8.0                                     | 8.0                   | 8.0                                     | 8.5                           |
| 31.12.07                                     | 7.75                                    | 7.5                                     | 7.6                   | 7.5                                     | 8.0                           |
| דמ"ש מחוזים                                  | 7.75                                    | 7.5                                     | 7.5                   | 7.5                                     | 8.0                           |
| פוטנציאל שכירות משטחים פנימיים               |                                         |                                         |                       |                                         |                               |
| ניהול                                        |                                         | 7.75                                    | 7.5                   | 7.5                                     | 8.0                           |
| תוספת הכנסות פדיון                           |                                         | 7.75                                    |                       | 7.75                                    | 8.25                          |
| הכנסות נטו מחשכל                             | 8                                       | 7.75                                    | 7.75                  | 7.75                                    | 8.25                          |
| תחנת תדלוק                                   | 8                                       | 8.00                                    |                       |                                         |                               |
| חניון                                        |                                         |                                         | 7.75                  |                                         |                               |
| שטחי משרדים בקניון                           | 7.75                                    | 7.5                                     |                       |                                         |                               |
| שונות                                        |                                         |                                         |                       |                                         |                               |
| המקורות לשינויים בשווי                       | עליה בדמ"ש למ"ר ; ירידה בשיעור ההיוון ; | עליה בדמ"ש למ"ר ; ירידה בשיעור ההיוון ; | ירידה בשיעור ההיוון ; | עליה בדמ"ש למ"ר ; ירידה בשיעור ההיוון ; | עליה בדמ"ש למ"ר ; תוספת שטחים |

<sup>16</sup> אלא אם צויין במפורש שמדובר ב"אמדן פנימי" הערכת השווי בוצעה על ידי מעריך חיצוני.

<sup>17</sup> לא כולל התייחסות לפאזאר סנטר בנצרת שרכישתו הושלמה בסמוך למועד פרסום הדו"ח (לפירוט ראה סעיף 2.2.16)

<sup>18</sup> לנכסים שמועד רכישתם לאחר יום 20.4.04 צויין מחיר הרכישה לא כולל עלויות נלוות (כגון מס רכישה והוצאות משפטיות) או שווי שיוחס במסגרת איחוד עוסקים.

<sup>19</sup> דמי השכירות הממוצעים חושבו לגבי חודש דצמבר 2007 ולצורך חישובם לא נלקחו בחשבון תשלומים נוספים של השוכרים כגון דמי ניהול, למעט פארק אזורים, בית המילניום וקניון רחובות אשר דמי השכירות כוללים בנוסף רכיב תשלום עבור חניה.

| שנות | גרנד קניון<br>חיפה                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | קניון רחובות                                               | פארק אזורים<br>פ"ת | הקניון הגדול<br>פ"ת | בילו סנטר                                                                                                                                                         |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>(1) השטח לחישוב דמ"ש לא כולל את שטח הלונה גרנד בן כ-4145 מ"ר.</p> <p>(2) שווי הנכס בספרים נלקח ללא הפחתה עבור היוון חכירה אשר נרשם בצד ההתחייבויות.</p> <p>(3) בשווי הנכס בספרים נכללת גם דירה להשכרה שבבעלות חברת מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ שהיא הבעלים של הקניון אשר שוויה על פי אמדן פנימי 775 אלפי ש"ח.</p> | <p>השטח לחישוב דמ"ש לא כולל את שטח משחקה בן כ-750 מ"ר.</p> |                    |                     | <p>(1) הערכת שווי כוללת גם שטחים שנוספו בסמוך למתחם כמפורט בסעיף 2.2.4 להלן.</p> <p>(2) השטח לחישוב דמ"ש לא כולל מבנה חדש שישולמו בגינו דמ"ש החל מינואר 2008.</p> |

| קניון השרון                              | קניון לב חדרה                            | קניון הדר                                | קניון לב אשדוד                           | קניון הרצל<br>מבשרת ציון                 |
|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 2.2.5                                    | 2.2.5                                    | 2.2.7                                    | 2.2.8                                    | 2.2.14                                   |
| היוון הכנסות                             | היוון הכנסות                             | היוון הכנסות                             | היוון הכנסות                             | היוון הכנסות                             |
| 100                                      | 50%                                      | 50%                                      | 100%                                     | 20%                                      |
| שיעור אחזקה במועד הרכישה                 | שיעור אחזקה ליום                         | שיעור אחזקה ליום                         | שיעור אחזקה ליום                         | שיעור אחזקה ליום                         |
| 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 |
| מועד הגדלת אחזקה בנכס                    | מועד הגדלת אחזקה בנכס                    | מועד הגדלת אחזקה בנכס                    | מועד הגדלת אחזקה בנכס                    | מועד הגדלת אחזקה בנכס                    |
| 368,400                                  | 307,050                                  | 263,100                                  | 275,000                                  | 180,000                                  |
| הערכות שווי באלפי ש"ח לנכס בשלמות (100%) | הערכות שווי באלפי ש"ח לנכס בשלמות (100%) | הערכות שווי באלפי ש"ח לנכס בשלמות (100%) | הערכות שווי באלפי ש"ח לנכס בשלמות (100%) | הערכות שווי באלפי ש"ח לנכס בשלמות (100%) |
| 31.12.05                                 | 31.12.05                                 | 31.12.05                                 | 31.12.05                                 | 31.12.05                                 |
| 31.12.06                                 | 31.12.06                                 | 31.12.06                                 | 31.12.06                                 | 31.12.06                                 |
| 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 |
| דמ"ש ממוצעים למ"ר (בש"ח לחודש)           | דמ"ש ממוצעים למ"ר (בש"ח לחודש)           | דמ"ש ממוצעים למ"ר (בש"ח לחודש)           | דמ"ש ממוצעים למ"ר (בש"ח לחודש)           | דמ"ש ממוצעים למ"ר (בש"ח לחודש)           |
| 31.12.05                                 | 31.12.05                                 | 31.12.05                                 | 31.12.05                                 | 31.12.05                                 |
| 31.12.06                                 | 31.12.06                                 | 31.12.06                                 | 31.12.06                                 | 31.12.06                                 |
| 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 |
| שיעור תפוסה באחוזים                      | שיעור תפוסה באחוזים                      | שיעור תפוסה באחוזים                      | שיעור תפוסה באחוזים                      | שיעור תפוסה באחוזים                      |
| 31.12.05                                 | 31.12.05                                 | 31.12.05                                 | 31.12.05                                 | 31.12.05                                 |
| 31.12.06                                 | 31.12.06                                 | 31.12.06                                 | 31.12.06                                 | 31.12.06                                 |
| 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 |
| שיעור היוון משוקלל באחוזים               | שיעור היוון משוקלל באחוזים               | שיעור היוון משוקלל באחוזים               | שיעור היוון משוקלל באחוזים               | שיעור היוון משוקלל באחוזים               |
| 31.12.05                                 | 31.12.05                                 | 31.12.05                                 | 31.12.05                                 | 31.12.05                                 |
| 31.12.06                                 | 31.12.06                                 | 31.12.06                                 | 31.12.06                                 | 31.12.06                                 |
| 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 | 31.12.07                                 |

| קניון השרון | קניון לב חדרה                                                                             | קניון הדר                             | קניון לב אשדוד                                                       | קניון הראל<br>מבשרת ציון                                  |                                        |                                                         |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 8.0         | 8.0                                                                                       | 8.0                                   | 8.0                                                                  | 8.00                                                      | דמ"ש<br>מחוזים                         | פרוט<br>לשיעור<br>ההיוון<br>ליום<br>31.12.07<br>באחוזים |
|             |                                                                                           |                                       |                                                                      | 8.50                                                      | פוטנציאל<br>שכירות<br>משטחים<br>פנויים |                                                         |
| 8.00        | 8.25                                                                                      | 8.0                                   | 8.0                                                                  |                                                           | ניהול                                  |                                                         |
| 8.25        | 8.00                                                                                      | 8                                     | 8.25                                                                 |                                                           | תוספת<br>הכנסות<br>פדיון               |                                                         |
|             | 8.25                                                                                      |                                       |                                                                      |                                                           | הכנסות<br>נטו<br>מחשמל                 |                                                         |
|             |                                                                                           |                                       |                                                                      |                                                           | תחנת<br>תדלוק                          |                                                         |
|             | 8.00                                                                                      |                                       |                                                                      |                                                           | חניון                                  |                                                         |
|             |                                                                                           |                                       |                                                                      |                                                           | שטחי<br>משרדים<br>בקניון               |                                                         |
|             |                                                                                           | 8.0                                   | 8.0                                                                  |                                                           | שונות                                  |                                                         |
|             | עליה בדמ"ש<br>למ"ר ; אכלוס<br>שטחים פנויים                                                | עליה בדמ"ש ; ירידה<br>בשיעור ההיוון ; |                                                                      | עליה בדמ"ש<br>למ"ר ; ירידה<br>בשיעור ההיוון               | המקורות לשינויים בשווי                 |                                                         |
|             | השטח לחישוב<br>דמ"ש לא כולל את<br>שטח הקולנועים<br>לשעבר שהושכר<br>לאחרונה לשוכר<br>יחיד. |                                       | דמי השכירות למ"ר<br>מחושבים לגבי<br>הקניון בלבד וללא<br>מקבצי הדיור. | השטח לחישוב<br>דמ"ש לא כולל את<br>שטח הקולנועים<br>לשעבר. | שונות                                  |                                                         |

| חונים קונים ראשל"צ   | קניון הצפון נהריה | בית המילניום | קניון נס ציונה       | קניון מלכת שבא אילת |                               |                                          |
|----------------------|-------------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| 2.2.11               | 2.2.9 2.2.6       | 3.5.2        | 2.2.12               | 2.2.15              | סעיף התאור בדו"ח              |                                          |
| היוון הכנסות         | היוון הכנסות      | היוון הכנסות | היוון הכנסות         | היוון הכנסות        | שיטת הערכה                    |                                          |
| 50%                  | 90%               | 75%          | 50%                  | 50%                 | שיעור אחזקה במועד הרכישה      |                                          |
| 100%                 | 1300 מ"ר + 90%    | כ- 75%       | 100%                 | 100%                | שיעור אחזקה ליום 31.12.07     |                                          |
| 20.4.04              | 20.7.06           | 12.7.07      | 20.4.04              | 9.2.06              | מועד הרכישה                   |                                          |
| 2.1.07               | 19.12.06          |              | מועד סופי 7.11.05    | 25.12.06            | מועד הגדלת אחזקה בנכס         |                                          |
| 78,894 (אומדן פנימי) | 103,500           |              | 89,844 (אומדן פנימי) | 90,000              | במועד הרכישה הראשון           | הערכות שווי באלפי ש"ח לנכס בשלמות (100%) |
|                      |                   |              |                      |                     |                               |                                          |
| 100,400              |                   |              | 111,400              |                     | 31.12.05                      |                                          |
| 109,400              | 112,800           |              | 133,000              | 139,400             | 31.12.06                      |                                          |
| 121,200              | 137,500           | 135,600      | 147,100              | 150,400             | 31.12.07                      |                                          |
|                      |                   |              |                      |                     |                               | דמ"ש ממוצעים למ"ר (בש"ח לחודש)           |
| 52.5                 |                   |              | 92.0                 |                     | 31.12.05                      |                                          |
| 53.0                 | 75.6              |              | 98.0                 | 307.5               | 31.12.06                      |                                          |
| 57.8                 | 79.3              | 37.4         | 103.7                | 330.3               | 31.12.07                      |                                          |
|                      |                   |              |                      |                     |                               | שיעור תפוסה באחוזים                      |
| 100                  |                   |              | 100                  |                     | 31.12.05                      |                                          |
| 100                  | 100               |              | 100                  | 95.2                | 31.12.06                      |                                          |
| 100                  | 93                | 99           | 100                  | 97                  | 31.12.07                      |                                          |
|                      |                   |              |                      |                     |                               | שיעור היוון משוקלל באחוזים               |
| 10.0                 |                   |              | 9.3                  |                     | 31.12.05                      |                                          |
|                      | 8.55              |              | 8.5                  | 8.3                 | 31.12.06                      |                                          |
| 8.1                  | 8.1               | 8.0          | 8.5                  | 8.1                 | 31.12.07                      |                                          |
| 8.0                  | 8.00              |              | 8.00                 | 8.00                | דמ"ש מחוזים                   | פרוט לשיעור ההיוון ליום 31.12.07 באחוזים |
|                      | 9.50              |              |                      | 8.50                | פרטנציאל שכירות משטחים פנויים |                                          |
| 8.0                  |                   |              | 8.00                 | 8.00                | ניהול                         |                                          |
| 8.25                 |                   |              | 8.25                 | 8.25                | תוספת הכנסות פדיון            |                                          |
|                      |                   |              |                      |                     | הכנסות נטו מחשמל              |                                          |
|                      |                   |              |                      |                     | תחנת תדלוק                    |                                          |
| 8.0                  |                   |              | 8.00                 |                     | חניון                         |                                          |
|                      |                   |              | 8.00                 |                     | שטחי משרדים בקניון            |                                          |
|                      |                   |              |                      |                     | שונות                         |                                          |

| חונים קונים<br>ראשל"צ                    | קניון הצפון<br>נהריה                                                                                                                                                                                                        | בית המילניום | קניותר נס<br>ציונה                                                | קניון מלכת<br>שבא אילת                      |                        |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|
| עליה בדמ"ש ;<br>ירידה בשיעור<br>ההיוון ; | עליה בדמ"ש ;<br>ירידה בשיעור<br>ההיוון ורכישת<br>קרקע למגורים.                                                                                                                                                              |              | עליה בדמ"ש<br>למ"ר ; ירידה<br>בשיעור ההיוון.                      | עליה בדמ"ש<br>למ"ר ; ירידה<br>בשיעור ההיוון | המקורות לשינויים בשווי |
|                                          | <p>(1) הערכת השווי<br/>הראשונה אינה<br/>כוללת את שווי<br/>שטחי הקו- אופ<br/>לשעבר שנרכשו<br/>בדצמבר 06<br/>מהרצוע הכחול<br/>נכסים בע"מ.</p> <p>(2) השטח לחישוב<br/>דמ"ש לא כולל את<br/>קומת המשרדים<br/>שאוכלסה ב-2008.</p> |              | <p>השטח לחישוב<br/>דמ"ש כולל את<br/>שטחי הקניון<br/>והמשרדים.</p> |                                             | שוות                   |

| סעיף התאור בדו"ח         | קניון מעלה<br>אדומים                                                                  | מרום<br>סנטר ר"ג                              | אזורי שוער כ"ס<br>(משרדים) | כיכר ציון<br>ירושלים | בית גלים חיפה<br>(משרדים)                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------|
| 2.2.13                   | 2.2.10                                                                                | 3.5.3                                         | 2.2.17                     | 3.5.4                |                                                         |
| היוון הכנסות +<br>השוואה | היוון הכנסות                                                                          | היוון הכנסות                                  | השוואה                     | היוון הכנסות         | שיטת הערכה                                              |
| 100%                     | 100%                                                                                  | 50%                                           | 100%                       | 100%                 | שיעור אחזקה במועד<br>הרכישה                             |
| 100%                     | 100%                                                                                  | 100%                                          | 100%                       | 100%                 | שיעור אחזקה ליום<br>31.12.07                            |
| 26.3.06                  | 22.2.06                                                                               | 20.4.04                                       | 5.3.06                     | 20.4.04              | מועד הרכישה                                             |
|                          |                                                                                       | 7.1.07                                        |                            |                      | מועד הגדלת אחזקה בנכס                                   |
| 80,000                   | 73,575                                                                                | 46,813 (אמדן פנימי)                           | 29,925                     | 14,606               | הערכות<br>שווי באלפי<br>ש"ח לנכס<br>בשלמות<br>(100%)    |
|                          |                                                                                       |                                               |                            |                      | במועד<br>הרכישה<br>הראשון                               |
| 31.12.05                 |                                                                                       | 70,000                                        |                            | 13,348               |                                                         |
| 31.12.06                 | 92,000                                                                                | 69,200                                        | 33,500                     | 13,100               |                                                         |
| 31.12.07                 | 108,400                                                                               | 74,500                                        | 59,500                     | 11,600               |                                                         |
|                          |                                                                                       |                                               |                            |                      | דמ"ש<br>ממוצעים<br>למ"ר<br>(בש"ח<br>לחודש)              |
| 31.12.05                 |                                                                                       | 60.9                                          |                            | 86                   |                                                         |
| 31.12.06                 | 72.5                                                                                  | 121.0                                         | 58.8                       | 86                   |                                                         |
| 31.12.07                 | 81.3                                                                                  | 122.9                                         | 59.7                       | 86                   |                                                         |
|                          |                                                                                       | 100                                           |                            |                      | שיעור<br>תפוסה<br>באחוזים                               |
| 31.12.05                 |                                                                                       | 100                                           |                            |                      |                                                         |
| 31.12.06                 | 86.0                                                                                  | 100                                           | 100                        | 100                  |                                                         |
| 31.12.07                 | 98                                                                                    | 100                                           | 100                        | 100                  |                                                         |
|                          |                                                                                       |                                               |                            |                      | שיעור<br>היוון<br>משוקלל<br>באחוזים                     |
| 31.12.05                 |                                                                                       | 8.7                                           |                            |                      |                                                         |
| 31.12.06                 | 8.9                                                                                   | 8.5                                           | 8.5                        | 8.6                  |                                                         |
| 31.12.07                 | 8.1                                                                                   | 8.1                                           | 8.0                        | 9.0                  |                                                         |
| 8.00                     | 8.00                                                                                  | 8.0                                           |                            | 9.0                  | דמ"ש<br>מחוזים                                          |
|                          |                                                                                       |                                               |                            | 9.0                  | פוטנציאל<br>שכירות<br>משטחים<br>פנויים                  |
| 8.00                     | 8.00                                                                                  | 8.00                                          |                            |                      | ניהול                                                   |
| 8.25                     | 8.25                                                                                  | 8.25                                          |                            |                      | תוספת<br>הכנסות<br>פדיון                                |
|                          |                                                                                       |                                               |                            |                      | הכנסות נטו<br>מחשכל                                     |
|                          |                                                                                       |                                               |                            |                      | תחנת תדלוק                                              |
|                          |                                                                                       |                                               |                            |                      | חניון                                                   |
|                          |                                                                                       |                                               |                            |                      | שטחי<br>משרדים<br>בקניון                                |
|                          |                                                                                       |                                               |                            |                      | שונות                                                   |
| המקורות לשינויים בשווי   | עליה<br>בדמ"ש; ירידה<br>בשיעור דמי היוון ;                                            | עליה<br>בדמ"ש; ירידה<br>בשיעור דמי<br>היוון ; |                            |                      | עליה בשיעור ההיוון<br>עקב ירידה בביקוש<br>למשרדים       |
| שונות                    | השטח<br>דמ"ש לא כולל את<br>שטח הקולנועים<br>לשעבר<br>והושכר<br>ששופץ<br>בשנת<br>2007. |                                               |                            |                      | הנתונים מתייחסים<br>לחלק של נכסי אזור-<br>ריט בנכס בלבד |

בהתאם לחוות דעתם של קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ ("מעריכי השווי"), שהכינו עבור הקבוצה את הערכות השווי (ליום 31.12.07), שיעורי ההיוון שהיו מקובלים בשנת 2004 נעו בטווח של 9% עד 10%. לדעת מעריכי השווי, שנת 2005 מהווה את שנת התפנית בנושא שיעורי ההיוון של נדל"ן מניב מסחרי בכלל וקניונים בפרט. שנה זו אופיינה בעליה בביקושים לנכסים אלו שנבעה מהגורמים הבאים: השיפור במצב הכלכלי שגרם לעליה בפדיונות בשטחים המסחריים וכפועל יוצא עליה בביקוש לשטחי מסחר, עליה בביקוש לרכישת נכסים מניבים מצד חברות נדל"ן המתמחות בתחום והציפייה להסרת המגבלות הרגולטוריות שיאפשרו את כניסתן הצפויה של קרנות ריט (R.e.i.t) כשחקניות מרכזיות בשוק הנדל"ן המניב.

העלייה ברמת הביקושים לשטחי המסחר, הירידה בשיעורי הריבית ובתשואות באפיקים חסרי הסיכון - כל אלה גרמו לירידה בשיעורי ההיוון שלפיהם בוצעו עסקות בנדל"ן מניב, שנעו בשנת 2005 בטווח של 8.25% עד 9%.

בשנת 2006 נמשכה המגמה של ביקושים לשטחי מסחר מניבים בצד ירידת הריבית בשוק ההון וירידת התשואות באפיקים חסרי הסיכון. בשנה זו שיעורי ההיוון היו בטווח שבין 7.8% ועד 8.25%.

עפ"י חוות דעת מעריכי השווי, בשנת 2007 ניכר המשך המגמה הנ"ל ושיעורי ההיוון הנוכחיים הינם בטווח של 7.00% ועד 8.5%.

#### **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה**

1.4

בסקירה מאת Standard&Poor's Maalot לגבי מגמות נדל"ן בשנים 2007-2008 שפורסמה בסמוך למועד הדו"ח ("מעלות"; הסקירה פורסמה באתר מעלות [www.maalot.co.il](http://www.maalot.co.il) מתואר ענף הנדל"ן המסחרי (מרכזי מסחר, משרדים, תעשייה ואחסנה) כדלקמן: ענף ההשכרה למשרדים, תעשייה ומסחר סבל בשנות המיתון (2000-2004) מירידה חדה בפרמטרים התפעוליים (תפוסה, שכ"ד, פדיונות במרכזים מסחריים ומחירי הנדל"ן). בשנים 2004-2007 מסתמנת התאוששות הדרגתית בפרמטרים התפעוליים כולל התפוסה בנכסים ומחירי דמי השכירות, זאת במקביל לשיפור בנתוני המשק שהגיע לשיאו ב-2007. מחירי הנדל"ן המשיכו לעלות, בין היתר, עקב ירידת תשואות (Cap Rates), שערי הריבית והנזילות הגבוהה. זאת, בדומה לתהליכים שאירעו במרבית מדינות המערב. התחלות הבניה לנדל"ן מסחרי עדיין נמוכות מאד אך בד בבד, בסיום השנה התרחשו מספר לא קטן של עסקות מקרקעין באזור המרכז ותל אביב ששיקפו עליית מחירים בתחום המשרדים והמסחר. להערכת מעלות הענף יושפע בשנת 2008 משתי מגמות שונות: מחד, המשך הפרמטרים החיוביים בענף של ביקוש חיובי המלווה בעליית התפוסות ומאידך, מגמות שליליות בענפי הנדל"ן באירופה וארה"ב שעשויים להשפיע במידה מסוימת גם על מקדמי ההיוון בשוק המקומי. עם זאת, להערכת מעלות המגמה החיובית בטווח הקצר תגבר.

## חלק שני - תחום הקניונים ומרכזי המסחר

### 2.1 מידע כללי על תחום הפעילות

#### 2.1.1 כללי - תחום הפעילות

הקבוצה עוסקת בניהול, אחזקה, תפעול, הקמה והשבחה של מרכזים מסחריים, מסוג קניונים ומסוג Power center (מרכז קניות פתוח). הקניונים של הקבוצה מיועדים לקניות ובילוי ומרביתם ממוקמים במרכזי הערים ובאזורי ביקוש. מרכזי הקניות הפתוחים ממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים ומאפשרים גישה נוחה וחניה פתוחה וחופשית. קניוני הקבוצה פועלים תחת שם המותג "קניוני ישראל" (ראה סעיף 5.3 להלן).

קהל המבקרים במרכזים המסחריים של הקבוצה נחשף לתמהיל עסקים מגוון, הכולל חנויות ובתי מזון, כלבו, אפנה, הנעלה, אביזרי אפנה ותכשיטים, משקפיים, פארם, חשמל ואלקטרוניקה, ספרים וציוד משרדי, כלי בית, מתנות, צעצועים, ספורט, מחשבים ופנאי. במרבית המרכזים המסחריים של הקבוצה משולבים גם מרכזי בילוי ומזון ובחלק גדול מהמרכזים גם חדרי כושר. לגבי כל מרכז מסחרי או קניון מתוכנן התמהיל באופן מיטבי בהתאם לצרכי האוכלוסייה באזור.

היתרונות העיקריים שמציעים המרכזים המסחריים הם תמהיל רחב ומגוון של חנויות, מוצרים ושירותים (One Stop Shop), אטרקציות ואירועים לרווחת המבקרים השונים, חווית קניה ובילוי, אבטחה, מיזוג אויר (בקניונים), נגישות נוחה ומספר רב של מקומות חניה (לרוב ללא תשלום).

חלק גדול משוכרי השטחים במרכזים המסחריים של הקבוצה הן חנויות השייכות לרשתות (לפרוט ראה סעיף 2.4 להלן), אולם אין אף שוכר שתשלומיו לקבוצה מהווים 5% או יותר מהכנסות הקבוצה משכירות בתחום פעילות זה. נכון למועד הדו"ח, פועלים המרכזים המסחריים של הקבוצה, בדרך כלל, בתפוסה מלאה.

שעור התפוסה בנכסי החברה בתחום פעילות זה הוא קרוב ל-100%. חוזי השכירות הם בדרך כלל לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). דמי השכירות מורכבים מדמי שכירות קבועים (מינימאליים) וכן דמי שכירות נוספים הנגזרים מפדיון השוכר במושכר<sup>20</sup>. דמי השכירות הנוספים (על בסיס פדיון) אינם מהותיים ומהווים פחות מ-5% מהכנסות הקבוצה מדמי השכירות בתחום פעילות זה.

המרכזים המסחריים של הקבוצה מנוהלים בדרך כלל באמצעות חברות ניהול יעודיות המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. בחלק מהנכסים ניתנים שירותי הניהול ע"י החברה בעלת הנכס והסכמי הניהול מהווים חלק מהסכם השכירות. חברות הניהול גובות מהשוכרים דמי ניהול (או דמי אחזקה) המשמשים למימון אחזקת השטחים הציבוריים ולביצוע פעולות שיווק, בידור וכיוצא באלה.

בהסכמי הניהול שבין חברות הניהול לבין השוכרים מתחייבות החברות לתחזק ולהפעיל את השטחים הציבוריים שבקניונים ומרכזי המסחר (לרבות ניקיון, שמירה, חידוש, פרסום, ביטוח וכדומה), בתנאים ובהיקף כפי שיקבע על ידן מעת לעת.

<sup>20</sup> קיימים מספר שוכרים בודדים בנכסי הקבוצה ששכר הדירה שלהם מחושב כאחוזים מהפדיון בלבד. בדרך כלל מדובר בדוכנים או במפעילים זמניים.

בחלק מהקניונים והמרכזים המסחריים קיימים מעל לאזורי המסחר שטחי משרדים (בבניין נפרד או בקומות העליונות במבנה המסחרי). בדרך כלל מדובר במשרדים מקבלי קהל (כגון מרפאות, משרדים מוניציפליים, משרדי ממשלה וכיוצא באלה)<sup>21</sup>.

#### מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

2.1.2

למיטב ידיעת החברה, המבוססת על פרסומים פומביים ובהם פרסומים של מעלות, הגורמים העיקריים המשפיעים על הצלחתם של מרכזי המסחר הם: מיקום הנכס, קרבה לקהל יעד, דרכי גישה ותחבורה, חניה, היצע המרכזים המסחריים באזור, תמהיל החנויות ועוד. מגמת הגידול בכמות הקניונים ומרכזי המסחר הביאה לעודף היצע בשטחי המסחר (בעיקר באזור השרון, ראשון לציון וחיפה) ולהגברת התחרות. בנוסף, בשנים האחרונות גדלה המגמה של הקמת מרכזי סחר חוץ עירוניים זולים המתחרים בקניונים. על מנת להתמודד עם התחרות, מחויבים המרכזים ליצור בידול ע"י פניה לקהל יעד ספציפי והשקעה במוקדי משיכה (כגון מרכזי בידור).

בשנה האחרונה נמשכה המגמה אשר החלה בשנת 2005, לפיה ניכר שיפור גדול בביצועי המרכזים המסחריים. רמות הפדיון בקניונים מובילים עלו בכ-8% - 10%. דמי השכירות בשטחים המסחריים עלו בהתאם. להערכת גורמים בשוק הנדל"ן, השיפור בביצועי המרכזים המסחריים הינו תוצאה של שיפור כללי במשק במהלך השנתיים האחרונות, אשר הביא לעלייה בכח הקניה ובצריכה הפרטית.

#### שינויים בהיקף הפעילות בתחום

2.1.3

קודם לרכישתה של נכסי אזור-ריט על ידי החברה (באפריל 2004), היו בבעלותה של נכסי אזור-ריט שלושה מרכזים מסחריים (מחצית הזכויות ב"קניון אבנת", מחצית מהזכויות במרכז המסחרי "חונים קונים" בראשון לציון, ומחצית מהזכויות ב"קניון ר" נס-ציונה). מאז, ביצעה נכסי אזור-ריט סדרת רכישות של קניונים ומרכזי מסחר נוספים וכן רכשה את זכויות השותפים בקניונים שהיו משותפים לקבוצה ולאחרים, באופן שכיום היא בעלת הזכויות ב-16 קניונים (מתוכם חמישה מוחזקים יחד עם שותפים) ובנכס אחד לפיתוח (המיועד להקמת מרכז מסחרי).

#### גורמי הצלחה בתחום הפעילות

2.1.4

החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הקניונים, בהיקף פעילות דומה להיקף פעילות הקבוצה, הינם בעיקר:

ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול הנכסים;

יצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי;

חיזוק שם המותג של הקבוצה, והטמעתו כרשת מרכזי המסחר המובילה בישראל;

איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש לצורך רכישת ו/או הקמת מרכזים מסחריים נוספים;

פיזור גיאוגרפי נכון של הקניונים והמרכזים המסחריים;

איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה;

<sup>21</sup> בכל מקום בדו"ח זה, אלא אם צוין במפורש אחרת, ההתייחסות לקניון או למרכז מסחרי מסוים כוללת את המשרדים הקיימים בו.

שוק הנדל"ן המניב בכלל ושוק הקניונים ומרכזי המסחר בפרט, מתאפיין בתחרות רבה המביאה בתקופות מסוימות לירידה במחירי השכירות. יחד עם זאת, הפיזור הגיאוגרפי והעובדה שלקבוצה נכסים רבים (באופן יחסי) בתחום פעילות זה מאפשרת לה להתמודד היטב עם מתחרותיה (לפרטים נוספים ראה סעיף 2.7 לדו"ח להלן).

### נכסי החברה בתחום הקניונים והמרכזים המסחריים

2.2

להלן פרטים המתייחסים לנכסי הקבוצה בתחום הקניונים והמרכזים המסחריים.<sup>22</sup>

| מועד רכישה                            | גרנד קניון חיפה                          | קניון רחובות                               | הקניון הגדול פתח תקוה     | בילו סנטר                  |
|---------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 26.7.05 ; 7.6.07 נרכשו 20% נוספים     | 25.6.07 ; 17.5.05 נרכשו 50% נוספים       | מלוא הזכויות נרכשו ב-17.3.05 <sup>23</sup> | 8.6.06                    |                            |
| חכירה                                 | בעלות וחכירה (טרם הושלם הרישום)          | בעלות רשומה                                | בעלות וחכירה (טרם הרישום) |                            |
| 70%                                   | 100%                                     | 100%                                       | 100%                      |                            |
| שטח להשכרה (חלק) הקבוצה <sup>24</sup> | 31,902 מסחרי, 2,173 <sup>25</sup> משרדים | 25,514 מסחרי, 5,006 משרדים                 | 28,592                    | 31,903 מסחרי, 2,400 משרדים |
| מושכר במלואו                          | מושכר במלואו                             | מושכר במלואו                               | מושכר במלואו              | מושכר במלואו               |
| מסחרי                                 | מסחרי ומשרדים                            | מסחרי                                      | מסחרי                     | מסחרי                      |
| צפון                                  | מרכז                                     | מרכז                                       | מרכז                      | מרכז                       |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ             | אזו-ריט רחובות בע"מ                      | אבנת בע"מ, אבנת השכרות בע"מ                | אזו-ריט בילו סנטר בע"מ    |                            |
| משועבד                                | משועבד                                   | משועבד                                     | משועבד לבעלי אג"ח         | משועבד                     |
| ברטורא מרכזי קניות בע"מ 28.75%        | אין                                      | אין                                        | אין                       | אין                        |
| שם מועד תום שכירות                    | שם השוכר                                 | שם מועד תום שכירות                         | שם השוכר                  | שם מועד תום שכירות         |
| זארה                                  | המשביר לצרכן                             | 1.10.13                                    | אייס ישראל בע"מ           | 29.9.14                    |
| המשביר לצרכן                          | סופר פארם                                | 31.12.08                                   | סופר פארם                 | ינואר 2016                 |
| הולמס פלייס                           | היפר נטו                                 |                                            | היפר טוי                  | יוני 2013                  |
|                                       | עירייה משרדים כ-3,000 מ"ר                |                                            | בסט ביי                   | 15.8.10                    |
|                                       | מועדים שונים 1-8/2008                    |                                            | אופיס דיפו                | 28.2.09                    |
| 10%                                   | 17%                                      | 12%                                        | 22.1%                     |                            |
| 250 מסחרי, 15 במשרדים                 | 161 במסחרי, 8 במשרדים                    | 133                                        | 155                       |                            |
| 338,637                               | 270,250                                  | 546,500                                    | --                        |                            |
| 107 <sup>31</sup>                     | 130                                      | 137                                        | --                        |                            |

<sup>22</sup> טבלה זו אינה מתייחסת לנכס לפיתוח המיועד להקמת מרכז מסחר הידוע כ"כיכר ציון" (לפירוט ראה סעיף 2.2.17 להלן).

<sup>23</sup> קודם לכן החזיקה הקבוצה ב-50% ממניות אבנת בע"מ שהיא בעלת הקניון.

<sup>24</sup> "שטח להשכרה" הוא השטח לצורך חישוב דמי השכירות בתוספת שטחים ריקים, אם קיימים.

<sup>25</sup> שטחי המשרדים נבנו ואוכלסו במהלך שנת 2006.

<sup>26</sup> כל מועדי הסיום המפורטים בסעיף זה של הטבלה אינם כוללים תקופות אופציה.

<sup>27</sup> מתוך סך הכנסות שכירות בקניון.

<sup>28</sup> לצורך חישוב מספר השוכרים הכולל נלקחו בחשבון גם דוכנים.

<sup>29</sup> חלק הקבוצה.

<sup>30</sup> דמי השכירות הממוצעים חושבו כסך ההכנסות הכוללות מדמי שכירות במהלך השנה (ללא תשלומים נוספים) מחולק ב-12 ומחולק בשטח להשכרה. אם הנכס נרכש במהלך השנה חושב הממוצע כיחס שבין סך ההכנסות בתקופה שבה החזיקה הקבוצה בנכס מחולק במספר החודשים בתקופה הרלוונטית ומחולק בשטח להשכרה.

<sup>31</sup> השטח האפקטיבי לצורך חישוב דמי השכירות הממוצעים אינו כולל (גם לגבי 2005 וגם לגבי 2006) את שטח המשרדים שהכשרתו הושלמה בסוף 2006.

| דמ"ש<br>כוללים<br>ל-2005 <sup>32</sup>           | גרנד קניון חיפה | קניון רחובות | הקניון הגדול פתח תקוה | בילו סנטר  |
|--------------------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------------|------------|
| 14,878 (*) <sup>33</sup>                         | 14,988 (*)      | 41,290       | --                    |            |
| שוי נכס<br>בספרים ליום<br>31.12.06 <sup>34</sup> | 412,138         | 308,150      | 612,400               | 318,700    |
| דמ"ש<br>ממוצעים<br>למ"ר<br>ל-2006                | 114             | 132          | 147                   | 74         |
| דמ"ש<br>כוללים<br>ל-2006                         | 31,971          | 23,380       | 44,496                | 13,033 (*) |
| שוי נכס<br>בספרים ליום<br>31.12.07               | 628,460         | 862,100      | 687,300               | 414,200    |
| דמ"ש<br>ממוצעים<br>למ"ר<br>ל-2007                | 114.1           | 143.8        | 135.6                 | 67.4       |
| דמ"ש<br>כוללים<br>ל-2007                         | 35,083 *        | 36,381 *     | 45,981                | 25,334 *   |

<sup>32</sup> דמי השכירות הכוללים (חלק הקבוצה) שהתקבלו מהנכס במהלך השנה (לא כולל תשלומים נוספים כגון דמי ניהול ותשלומים נוספים של השוכרים).

<sup>33</sup> ההכנסות המסומנות ב-(\*) הן לגבי חלק משנה.

<sup>34</sup> חלק הקבוצה באלפי ש"ח.

| קניון לב אשדוד                 |              | קניון הדר                  |             | קניון השרון               |                | לב חדרה                   |              |                                             |
|--------------------------------|--------------|----------------------------|-------------|---------------------------|----------------|---------------------------|--------------|---------------------------------------------|
| 21.12.06                       |              | 18.1.07                    |             | 28.6.07                   |                | 16.5.06                   |              | מועד רכישה                                  |
| בעלות (טרם נרשמה)              |              | חכירה                      |             | בעלות וחכירה              |                | בעלות (טרם הושלם הרישום)  |              | זכויות                                      |
| 100%                           |              | 50%                        |             | 100%                      |                | 50%                       |              | שיעור אחזקה                                 |
| 12,186 ו- 390 יחידות דיור מוגן |              | 9,333                      |             | 15,768                    |                | 7,856                     |              | שטח להשכרה (חלק הקבוצה)                     |
| 96%                            |              | מושכר במלואו               |             | מושכר במלואו              |                | מושכר במלואו              |              | שיעור תפוסה                                 |
| מסחרי, דיור מוגן               |              | מסחרי                      |             | מסחרי                     |                | מסחרי                     |              | סוג שימוש                                   |
| מרכז                           |              | ירושלים                    |             | נתניה                     |                | צפון                      |              | אזור גיאוגרפי                               |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ      |              | אזו-ריט הדר בע"מ           |             | מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ |                | מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ |              | בעלי הזכויות מהקבוצה                        |
| משועבד                         |              | משועבד                     |             | לא משועבד                 |                | משועבד                    |              | שעבוד                                       |
| אין                            |              | ריבוע כחול נד"ל בע"מ (50%) |             | אין                       |                | חנני רויכמן ותרצה סגל     |              | שותף עיקרי                                  |
| מועד תום השכירות               | שם השוכר     | מועד תום השכירות           | שם השוכר    | מועד תום השכירות          | שם השוכר       | מועד תום שכירות           | שם השוכר     | שוכרים עיקריים (מעל 3% מההכנסות)            |
| 9.12.15                        | המשביר לצרכן | 29.7.11                    | סופר פארם   | ינואר 09                  | תיאטראות ישראל | 31.1.17                   | המשביר לצרכן |                                             |
| ינואר 2019                     | סופר סנטר    | 29.2.11                    | מגה         | מאי 2011                  | פוקס ויזל      | 1.10.16                   | סופר פארם    |                                             |
| מרץ 09                         | ניו פארם     | 29.7.11                    | בנק דיסקונט | אוגוסט 2014               | סופר פארם      | 30.10.09                  | קו-אופ       |                                             |
|                                |              | 29.2.11                    | הום סנטר    | יוני 2019                 | מנגו           |                           |              |                                             |
|                                |              |                            |             |                           |                |                           |              |                                             |
|                                |              | 13.2.2008                  | טויס אר אס  |                           |                |                           |              |                                             |
| 26.8%                          |              | 43%                        |             | 17%                       |                | 23.2%                     |              | סה"כ הכנסות משוכרים עיקריים                 |
| 147 (לא כולל מקבצי דיור)       |              | 76                         |             | 121                       |                | 103                       |              | מספר שוכרים כולל                            |
|                                |              |                            |             |                           |                | --                        |              | שווי נכס בספרים ליום 31.12.05               |
|                                |              |                            |             |                           |                | --                        |              | דמ"ש ממוצעים למ"ר ל-2005                    |
|                                |              |                            |             |                           |                | --                        |              | דמ"ש כוללים ל-2005                          |
|                                |              |                            |             |                           |                | 154,500                   |              | שווי נכס בספרים ליום 31.12.06               |
| 98 (קניון בלבד)                |              | 85                         |             |                           |                | 107.7 <sup>35</sup>       |              | דמ"ש ממוצעים למ"ר ל-2006                    |
|                                |              |                            |             |                           |                | 5,982(*)                  |              | דמ"ש כוללים ל-2006                          |
| 275,100                        |              | 147,300                    |             | 368,400                   |                | 161,650                   |              | שווי נכס בספרים ליום 31.12.07 <sup>36</sup> |
| 95.1 (קניון בלבד)              |              | 84.1                       |             | 143.2                     |                | 112.7                     |              | דמ"ש ממוצעים למ"ר ל-2007                    |
| 12,123(*) (כולל מקבצי דיור)    |              | 7,062(*)                   |             | 7,903(*)                  |                | 9,709                     |              | דמ"ש כוללים ל-2007                          |

<sup>35</sup> לצורך חישוב דמ"ש ממוצעים לא נלקחו בחשבון שטחי בתי הקולנוע.

<sup>36</sup> חלק הקבוצה.

| קניון הצפון נהריה                           |                    | מרום סנטר ר"ג                                                                                                 |                    | חונים קונים ראשל"צ        |             | קניון נס ציונה                                       |                            |
|---------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------|------------------------------------------------------|----------------------------|
| מועד רכישה                                  |                    | 20.7.06                                                                                                       |                    | 22.2.06                   |             | רכישת מלוא הזכויות 7.11.05 <sup>38</sup>             |                            |
| זכויות                                      |                    | בעלות (טרם נרשם שטח נוסף של 1,300 מ"ר)                                                                        |                    | בעלות וחכירה              |             | בעלות (טרם הושלם רישום הזכויות הנוספות)              |                            |
| שיעור אחזקה                                 |                    | 90% אחזקה בחברה שהיא הבעלים של מרבית הקניון (וכן אופציה לרכישת יתרת הזכויות) + 1,300 מ"ר                      |                    | 100%                      |             | 100%                                                 |                            |
| שטח להשכרה (חלק הקבוצה)                     |                    | 7,645 מסחרי, 2,212 משרדים                                                                                     |                    | 5,136                     |             | 5,440 מסחרי, 4,420 משרדים                            |                            |
| שיעור תפוסה                                 |                    | מושכר במלואו(משרדים 72%)                                                                                      |                    | מושכר במלואו              |             | במלואו                                               |                            |
| סוג שימוש                                   |                    | מסחרי ומשרדים                                                                                                 |                    | מסחרי                     |             | מסחרי ומשרדים                                        |                            |
| אזור גיאוגרפי                               |                    | צפון                                                                                                          |                    | מרכז                      |             | מרכז                                                 |                            |
| בעלי הזכויות מהקבוצה                        |                    | מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ                                                                                     |                    | מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ |             | מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ |                            |
| שעבוד                                       |                    | משועבד                                                                                                        |                    | משועבד                    |             | משועבד                                               |                            |
| שותף עיקרי                                  |                    | שיבולים קניון נהריה בע"מ, דליתינו אחזקות (1994) בע"מ, רוני לאופר ניהול בע"מ וה"ה צבי לאור (לאופר) ואליהו ציון |                    | אין                       |             | אין                                                  |                            |
| שוכרים עיקריים (מעל 3% מההכנסות)            | שם                 | מועד תום שכירות                                                                                               | שם                 | מועד תום שכירות           | שם          | מועד תום שכירות                                      | שם                         |
|                                             | קסטרו              | דצמבר 2011                                                                                                    | אופטיקה טל         | 23.7.14                   | אופיס דיפו  | 3.12.11                                              | סופר פארם                  |
|                                             | TNT                | ינואר 2013                                                                                                    | קו אופ             | 15.6.08                   | קשת צעצועים | 31.12.12                                             | קסטרו                      |
|                                             | קסטרו מן           | ינואר 2011                                                                                                    | גל העתיד - באולינג | 31.12.12                  | H&O         | 9.3.12                                               | גולף נוב' 2012             |
|                                             | טי פוקס            | אפריל 2012                                                                                                    | בנק דיסקונט        | 8.7.10                    | גולף אנד קו | יוני 2014                                            | גולף גלובוס                |
|                                             | דינמיקה            | 14.10.08                                                                                                      | סופר פארם          | 31.7.08                   |             |                                                      | קופ"ח מאוחדת מרץ 2013      |
|                                             | גלובוס גרופ 1.9.08 |                                                                                                               | קופ"ח כללית        | 14.7.09                   |             |                                                      | מכבי בריאות שרותי 31.5.09  |
|                                             |                    |                                                                                                               |                    |                           |             |                                                      | בריאות שרותי כללית 31.7.09 |
| סה"כ הכנסות משוכרים עיקריים                 |                    | 21.3                                                                                                          |                    | 48.4%                     |             | 31.3%                                                |                            |
| מספר שוכרים כולל                            |                    | 87 מסחרי,9 משרדים                                                                                             |                    | 53                        |             | 28                                                   |                            |
| שווי נכס בספרים ליום 31.12.05               |                    | --                                                                                                            |                    | --                        |             | 50,200                                               |                            |
| דמ"ש ממוצעים למ"ר ל-2005                    |                    | --                                                                                                            |                    | --                        |             | 51                                                   |                            |
| דמ"ש כוללים ל-2005                          |                    | --                                                                                                            |                    | --                        |             | 4,421                                                |                            |
| שווי נכס בספרים ליום 31.12.06               |                    | 95,100                                                                                                        |                    | 79,100                    |             | 54,141                                               |                            |
| דמ"ש ממוצעים למ"ר ל-2006                    |                    | 63 <sup>40</sup>                                                                                              |                    | 120                       |             | 55                                                   |                            |
| דמ"ש כוללים ל-2006                          |                    | 2,283 <sup>(*)</sup>                                                                                          |                    | 3,709 <sup>(*)</sup>      |             | 4,759                                                |                            |
| שווי נכס בספרים ליום 31.12.07 <sup>41</sup> |                    | 125,200                                                                                                       |                    | 84,300                    |             | 121,200                                              |                            |
| דמ"ש ממוצעים למ"ר ל-2007                    |                    | 70.7                                                                                                          |                    | 117.8                     |             | 56.9                                                 |                            |
| דמ"ש כוללים ל-2007                          |                    | 7,094                                                                                                         |                    | 7,156                     |             | *8,814                                               |                            |

<sup>37</sup> עוד קודם לכן החזיקה הקבוצה ב-50% מהקניון באמצעות נכסי אזו-ריט בע"מ שהיתה שותפה להקמתו.

<sup>38</sup> עוד קודם לכן החזיקה הקבוצה ב-50% מהקניון באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ.

<sup>39</sup> לצורך חישוב דמ"ש ממוצעים לא נלקחו בחשבון שטחי המשרדים שהכשרתם הסתיימה לאחרונה וכן שטח נוסף של 1,300 מ"ר שנרכש בסוף 2006.

<sup>40</sup> מכיוון שמספר השוכרים קטן מ-30, חושב שוכר עיקרי לפי 5% מההכנסות.

<sup>41</sup> חלק הקבוצה.

| קניון מעלה אדומים                             |                | קניון הראל מבושרת                                 |             | קניון מלכת שבא אילת                       |                        |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------|------------------------|
| מועד רכישה                                    |                | 26.3.06                                           |             | 9.2.06 <sup>43</sup>                      |                        |
| זכויות                                        |                | חכירה                                             |             | בעלות או חכירה (טרם הושלם הרישום)         |                        |
| שיעור אחזקה                                   |                | 100%                                              |             | 40%                                       |                        |
| שטח להשכרה (חלק הקבוצה)                       |                | 10,441                                            |             | 4,058                                     |                        |
| שיעור תפוסה                                   |                | כ-99%                                             |             | כ-90%                                     |                        |
| סוג שימוש                                     |                | מסחרי                                             |             | מסחרי                                     |                        |
| אזור גיאוגרפי                                 |                | ירושלים                                           |             | ירושלים                                   |                        |
| בעלי הזכויות מהקבוצה                          |                | מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ וחברת נכסי אזו-ריט בע"מ |             | ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ                    |                        |
| שעבוד                                         |                | משועבד                                            |             | משועבד                                    |                        |
| שותף עיקרי                                    |                | אין                                               |             | בן דוד סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ (60%) |                        |
| שוכרים עיקריים (מעל 3% מההכנסות)              | שם השוכר       | מועד תום שכירות                                   | שם השוכר    | מועד תום שכירות                           | שם השוכר <sup>44</sup> |
|                                               | קופ"ח מאוחדת   | 21.3.11                                           | ריבוע כחול  | 15.7.13                                   | ונדום אופנה            |
|                                               | בנק דיסקונט    | דצמבר 2009                                        | בנק הפועלים | 17.5.11                                   | ניו פארם               |
|                                               | סופר פארם      | מרץ 2009                                          | סנטר פארם   | 31.8.15                                   | גולף אנד קו            |
|                                               | אייס           | אוגוסט 2010                                       | בנק דיסקונט | 15.10.10                                  |                        |
|                                               | קו אופ ירושלים | 10.4.09                                           |             |                                           |                        |
| סה"כ הכנסות משוכרים עיקריים                   |                | 50.5%                                             |             | 37.1%                                     |                        |
| מספר שוכרים כולל                              |                | 87                                                |             | 91                                        |                        |
| שווי נכס בספרים ליום 31.12.05                 |                | --                                                |             | --                                        |                        |
| דמ"ש ממוצעים למ"ר לשנת 2005                   |                | --                                                |             | --                                        |                        |
| דמ"ש כוללים לשנת 2005                         |                | --                                                |             | --                                        |                        |
| שווי נכס בספרים ליום 31.12.06                 |                | 92,000                                            |             | 91,341                                    |                        |
| דמ"ש ממוצעים למ"ר לשנת 2006                   |                | 65 <sup>45</sup>                                  |             | 150 <sup>46</sup>                         |                        |
| דמ"ש כוללים לשנת 2006                         |                | 4,965 (*)                                         |             | 3,270 (*)                                 |                        |
| שווי נכס בספרים ליום 31.12.2007 <sup>47</sup> |                | 108,400                                           |             | 94,320 <sup>48</sup>                      |                        |
| דמ"ש למ"ר לשנת 2007                           |                | 73                                                |             | 153.6                                     |                        |
| דמ"ש כוללים לשנת 2007                         |                | 8,673                                             |             | 6,855                                     |                        |

<sup>42</sup> ביום 25.12.06 מימשה הקבוצה אופציה שניתנה לה להגדלת אחזקתיה בנכס, וחלקה עלה מ-20% ל-40%.

<sup>43</sup> ביום 25.12.06 מימשה הקבוצה אופציה שניתנה לה להגדלת אחזקתיה בנכס, וחלקה עלה מ-50% ל-100%.

<sup>44</sup> מכיוון שמספר השוכרים קטן מ-30, חושב שוכר עיקרי לפי 5% מההכנסות.

<sup>45</sup> לצורך חישוב דמי השכירות הממוצעים לא נלקח בחשבון שטח בתי הקולנוע לשעבר.

<sup>46</sup> לצורך חישוב דמי השכירות הממוצעים לא נלקח בחשבון שטח בתי הקולנוע לשעבר.

<sup>47</sup> חלק הקבוצה.

<sup>48</sup> לצורך חישוב דמי השכירות הממוצעים לא נלקח בחשבון שטח בתי הקולנוע לשעבר.

קניונים ומרכזי מסחר שנרכשו לאחר תאריך הדו"ח.

| פאואר סנטר דודג' נצרת     |                 |                                  |
|---------------------------|-----------------|----------------------------------|
| 10.8.2007                 |                 | מועד רכישה                       |
| חכירה (טרם נרשמה)         |                 | זכויות                           |
| 100%                      |                 | שיעור אחזקה                      |
| 14,286                    |                 | שטח להשכרה (חלק הקבוצה)          |
| מושכר במלואו              |                 | שיעור תפוסה                      |
| מסחרי                     |                 | סוג שימוש                        |
| נצרת עלית                 |                 | אזור גיאוגרפי                    |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ |                 | בעלי הזכויות מהקבוצה             |
| משועבד                    |                 | שעבוד                            |
| אין                       |                 | שותף עיקרי                       |
| שם השוכר                  | מועד תום שכירות | שוכרים עיקריים (מעל 3% מההכנסות) |
| אייס                      | מאי 2011        |                                  |
| אופיס דיפו                | מאי 2011        |                                  |
| סופר פארם                 | אוגוסט 2001     |                                  |
| H&O                       | נובמבר 2017     |                                  |
| הריבוע הכחול              | ספטמבר 2015     |                                  |
| 32%                       |                 | סה"כ הכנסות משוכרים עיקריים      |
|                           |                 | מספר שוכרים כולל                 |
| --                        |                 | שווי נכס בספרים ליום 31.12.05    |
| --                        |                 | דמ"ש ממוצעים למ"ר לשנת 2005      |
| --                        |                 | דמ"ש כוללים לשנת 2005            |
| --                        |                 | שווי נכס בספרים ליום 31.12.06    |
| --                        |                 | דמ"ש ממוצעים למ"ר לשנת 2006      |
| --                        |                 | דמ"ש כוללים לשנת 2006            |
| --                        |                 | שווי נכס בספרים ליום 31.12.07    |
| --                        |                 | דמ"ש ממוצעים למ"ר לשנת 2007      |
| --                        |                 | דמ"ש כוללים לשנת 2007            |

## טבלת שותפים והסכמי שיתוף

| גרנד קניין חיפה                                                                                                                               | קניין לב חדרה                                                              | קניין הצפון נהריה                                                                                              | קניין הראל                                             | קניין הדר                                                                                                      | החברה המחזיקה                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ                                                                                                                     | מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ                                                  | מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ                                                                                      | ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ                                 | אזו-ריט הדר בע"מ                                                                                               |                                   |
| מניות רגילות : ברטורא מרכזי קניות בע"מ, אלדן, בנייה יעוץ וייזום פרוייקטים בע"מ (כולם ביחד שייקראו להלן השותף- 30%) מניות מיוחדות : 50% השותף. | חנני רויכמן ותוצה סגל                                                      | שיבולים קניון נהריה בע"מ, דליותינו אחזקות (1994) בע"מ, רוני לאופר ניהול בע"מ וה"ה צבי לאור (לאופר) ואליהו ציון | בן דוד - סגד ניהול נכסים והשקעות בע"מ                  | ריבוע כחול נדל"ן בע"מ                                                                                          | השותף                             |
| 7.6.07-1 ו-26.7.05                                                                                                                            | 15.6.06                                                                    | 20.7.2006                                                                                                      | 13.8.91                                                | ההסכם משנת 1997. תוקפו נקבע לחמש שנים.                                                                         | מועד עריכת הסכם שיתוף             |
| --                                                                                                                                            | קיימת התחייבות לרישום בלשכת רישום המקרקעין                                 | --                                                                                                             | --                                                     |                                                                                                                | רישום/התחייבות לרישום הסכם השיתוף |
| --                                                                                                                                            | --                                                                         | קיימת למרכזי מסחר אופציה לרכוש מניות השותפים ולשותפים אופציה למכור למרכזי מסחר מניותיהם                        | מכירת מניות כפופה לזכות סירוב ראשונה.                  | מכירת מניות כפופה לזכות סירוב                                                                                  | מגבלות על העברה/מכירה             |
| יש. קיים גם מנגנון "במב"י".                                                                                                                   | זכות סירוב, אופציות PUT ו-CALL                                             | אין (קיים איסור על מכירה למעט בדרך מימוש האופציה)                                                              | קיימת                                                  | קיימת                                                                                                          | זכות סירוב ראשונה                 |
| ניתן לשעבד להבטחת סכום (נוסף) שלא יעלה על 50 מיליון ש"ח ובלבד שיקבע שמימוש השעבוד יעשה בכפוף לזכויות על פי הסכמי השיתוף                       | אין                                                                        | איסור שעבוד המניות על ידי השותף                                                                                | איסור שעבוד אלא לצרכי הפרויקט. אחרת נדרשת הסכמת השותף. |                                                                                                                | מגבלות בדבר שעבוד                 |
| --                                                                                                                                            | אין                                                                        | איסור העברת מניות על ידי השותף                                                                                 |                                                        | אין                                                                                                            | מגבלות על פירוק השיתוף            |
| ועדה בת 4 חברים : 2 ממונים ע"י מרכזי מסחר ו-2 ע"י ברטורא מרכזי קניות בע"מ. ליו"ר מטעם מרכזי מסחר קול מכריע.                                   | הקבוצה אחראית על הניהול השוטף והיא ממנה 3 מתוך 5 דירקטורים בחברת הניהול.   | דירקטוריוני חברת הצפון וחברת התפעול ממונים בלעדית ע"י מרכזי מסחר                                               | כל ההחלטות פה אחד.                                     | הקניון מנוהל על ידי החברה לניהול בית ריבוע הדר בע"מ. 50% ממניותיה בבעלות הקבוצה. החלטות בהנהלה מתקבלות פה אחד. | אופן הניהול המשותף של הנכס        |
| יש (בהתאם לאחזקות במניות הרגילות במקח). מרכזי מסחר ממנה 50% מהדירקטורים. ליו"ר מטעם מרכזי מסחר קול מכריע.                                     | יש. ק.ל.ח לב חדרה. 50% מהמניות בבעלות הקבוצה. הקבוצה ממנה 3 מ-5 דירקטורים. | קיימת                                                                                                          | --                                                     | יש. 50% מהמניות בבעלות הקבוצה. הדירקטורים מחצית                                                                | חברת ניהול                        |
| כל מחלוקת תוכרע ע"י עו"ד יגאל ארנון ואם יבצר ממנו עו"ד דורי קלגסבלד ואם יבצר ממנו עו"ד רובי בכר.                                              | מחלוקות יועברו לבוררות - או ב"כ הצדדים או צד ג' כדן יחיד                   | כל מחלוקת תוכרע ע"י עו"ד אלי זוהר.                                                                             | כל מחלוקת תוכרע ע"י בורר.                              | מחלוקות יוכרעו ע"י פוסק.                                                                                       | הוראות בוררות / פתרון מחלוקות     |

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, 70% מהון המניות הרגילות המונפק והנפרע ו-50% מהון המניות המיוחדות המונפק והנפרע במ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ ("מ.ק.ח") שבבעלותה זכויות החכירה בקניון המכונה "גרנד קניון", הממוקם בדרך שמחה גולן בחיפה, בסמוך לדרך רופין ולשכונת נווה שאנן. ביוני 2007 הגדילה הקבוצה את אחזקותיה (בעקיפין) בקניון ושיעור אחזקותיה במניות הרגילות במקח עלה מ-50% ל-70%.

הקניון כולל שלוש קומות של שטחי מסחר ובילוי בשטח כולל של כ-48,593 מ"ר, ומשרדים קיימים בשטח של כ-3,104 מ"ר, שמונה מפלסים תת-קרקעיים של שטחי חניה הכוללים 2,272 מקומות חניה, ותחנת תדלוק.

חלק מהזכויות במקרקעין עליהם בנוי הקניון הן בבעלות מדינת ישראל וחלקן בבעלות עיריית חיפה או חכורות על-ידה. על-פי הסכם מיום 21.1.1977 בין העירייה למ.ק.ח, חכרה מ.ק.ח את המקרקעין מהעירייה ל-49 שנים בהיוון של 80% עם אפשרות הארכה לתקופה של 49 שנים נוספות. מ.ק.ח. משלמת לעירייה דמי חכירה שנתיים בשיעור 5% משווי חלק הזכויות שלא הונו. בסמוך למועד פרסום הדו"ח מצויה מ.ק.ח במשא ומתן עם עיריית חיפה לרכישת זכויות העירייה במקרקעין עליהם בנוי הקניון.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בשטחים הוא כ-100%. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ).

חברת הניהול וניהול הקניון: הקניון מנוהל על-ידי גרנד קניון ניהול בע"מ ("גרנד קניון") עימה התקשרה מ.ק.ח בחוזה ניהול. הקבוצה מחזיקה ב-70% מהון המניות המונפק והנפרע של גרנד קניון. בחוזה הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

שותפים והסכמי שיתוף: בעלות המניות הנוספות במ.ק.ח ובגרנד קניון ניהול הן: ברטורא מרכזי קניות בע"מ (המחזיקה ב-28.75% מהון המניות הרגילות המונפק והנפרע במ.ק.ח וב-48.75% מהון המניות המיוחדות המונפק והנפרע במ.ק.ח וכן ב-28.75% מהון המניות המונפק והנפרע בגרנד קניון ניהול) (חברה מקבוצת גד זאבי) ("ברטורא") ואלדן יעוץ יזום פרויקטים בע"מ (המחזיקה ב-1.25% מהון המניות הרגילות המונפק והנפרע במ.ק.ח וב-1.25% מהון המניות המיוחדות המונפק והנפרע במ.ק.ח וב-1.25% מהון המניות המונפק והנפרע בגרנד קניון) ("אלדן"). למניות המיוחדות מוקנות זכויות כלהלן: (1) החלטה בכל הנוגע לזכויות מ.ק.ח בשטחים נוספים, ככל שיבנו, מעבר לזכויות הבניה בקרקע עליה בנוי הקניון אשר היו קיימות ביום 26.7.2005; (2) זכות לקבלת רווחים שיהיו למ.ק.ח ככל שיהיו, מתשלומים שיגיעו למ.ק.ח ממרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ במידה ומ.ק.ח תחליט לבנות על השטחים הנוספים כאמור ויתקבל היתר לבנייתם, ו/או במידה שמ.ק.ח תפעיל את החניון בקניון כחניון בתשלום לציבור ו/או ככל שעד לסוף שנת 2010 יחל המפעיל של פארק השעשועים בקניון המכונה "לונה גרנד" לשלם למ.ק.ח תשלומים על-פי ההסכם עימו.

על פי הסכמים מימים 27.7.2005 ו-7.6.2007 כל עוד שיעור אחזקותיהם של ברטורא ואלדן במניות הרגילות של מקח ושל גרנד קניון לא יפחת מ-20% זכאיות ברטורא ואלדן למנות ביחד את מחצית הדירקטורים במ.ק.ח ובגרנד קניון ניהול. הניהול השוטף מבוצע באמצעות ועדה בת 4 חברים ששניים מהם נציגי הקבוצה ושניים נציגי ברטורא ("האקזקוטיבה"). כיו"ר האקזקוטיבה משמש נציג הקבוצה ובהצבעות באקזקוטיבה הוא נהנה מקול מכריע. מכירת מניות במקח כפופה לזכות סרוב

ולזכות הצטרפות. החל מיום 5.6.2010 לכל צד זכות לדרוש כי יופעל מנגנון "במבי" (לפירוט ראה סעיף 2.10.1(א) להלן).

מימון ואשראי: רכישת מניות מ.ק.ח. ע"י הקבוצה מומנה מהון עצמי.

להלן פרטים ביחס להסדרי המימון של מ.ק.ח.: מ.ק.ח. מימנה את בניית הקניון באמצעות הלוואות בנקאיות ממספר בנקים. מסגרות האשראי להקמת הקניון ניתנו לתקופה של 18 שנים שסיומן ב-2018-2019. להבטחתן שועבדו לטובת הבנקים בשעבוד ראשון בדרגה זכויותיה של מ.ק.ח. במקרקעין עליהם בנוי הקניון.

מ.ק.ח. הנפיקה לציבור בשנת 1997 אגרות חוב סדרה א' ואופציות הניתנות להמרה לאגרות חוב, אשר מרביתן הומרו לאג"ח. ביום 11.7.2007 פרעה מקח את אגרות החוב (בתוספת פרמיה בגין פירעון מוקדם).

ביום 17.1.2008 הושלמה עסקת מימון מחדש של הקניון אשר לפיה נפרעו ההלוואות הקיימות ובמקומן הועמדה הלוואה בנקאית אחת בתנאים עדיפים. להבטחת הלוואה החדשה ניתנו ערבויות על ידי מספר חברות בקבוצה (לפירוט ראה סעיף 2.10.1 להלן).

אפשרויות פיתוח: בסמוך ומצפון לקניון נמצא התוואי המתוכנן של מנהרות הכרמל, אשר יאפשרו גישה מהירה לקניון מאזור הקריות מצפון ומכביש החוף מדרום. עפ"י הנתונים שבידי מ.ק.ח. פתיחת פרויקט מנהרות הכרמל לתנועה צפויה בשנת 2011. כיום מבוצעות עבודות מנהור וגישור בתוואי המתוכנן. מ.ק.ח. מעריכה כי פתיחת הפרוייקט לתנועה תגדיל את מספר המבקרים בקניון.

למ.ק.ח. יתרת זכויות בנייה מאושרת לכ-9,500 מ"ר משרדים ו/או אכסון מלונאי שניתן לבנות במגדלים מעל המרכז המסחרי. החברה פועלת להגדיל את זכויות הבנייה במגדלים ולהוסיף להן יעוד למגורים. במסגרת זו, נמצאת כיום בשלבי תכנון ראשוניים, תוכנית מפורטת חדשה לקניון. מטרת התכנית היא להוסיף יעוד מגורים ועסקים מיוחד לשטחים המסווגים כעת כשטחי בנייה מעל המרכז המסחרי. על-פי התכנית המוצעת יתווספו לרשימת התכליות המותרות גם מגורים, בית אבות, דיור מוגן ומלון דירות. התוכנית האמורה טרם אושרה בוועדות התכנון.

בהסכם מיום 27.7.2005 בין מ.ק.ח. לבין עיריית חיפה הוסכם, כי ככל שתאושר תוספת ייעוד של מגורים לא תדרוש העירייה דמי חכירה והיטל השבחה (בגין יתרת זכויות הבניה המאושרות), ובמידה ולא תאושר תוספת הייעוד האמורה יעמוד לזכות מ.ק.ח. סכום של כ-680 אלפי דולר לצורך פרויקטים עתידיים (להסדר בין השותפים בקניון במקרה של מימוש הזכויות הנוספות כאמור, ראה סעיף 2.10.1 להלן).

## קניון רחובות

2.2.2

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות אזו-ריט רחובות בע"מ ("אזו-ריט רחובות"), במלוא הזכויות בקניון רחובות, הממוקם בלב רחובות בין הרחובות חרל"פ, ביל"ו, רוזינסקי והגורן. ביוני 2007 הגדילה הקבוצה את אחזקותיה בקניון ושיעור אחזקותיה בקניון עלה מ-50% ל-100%.

הקניון כולל כ-25,500 מ"ר של שטחים מסחריים ושני בנייני משרדים בשטח כולל של כ-5,000 מ"ר (לא כולל 4 קומות מתוך בנין המשרדים הצפוני בשטח של כ-4,000 מ"ר שהן בבעלות עיריית רחובות), תחנה מרכזית לאוטובוסים ושטחי חניה הכוללים כ-1,350 מקומות חניה.

שטחי תחנת האוטובוסים המרכזית של קניון רחובות נמצאים בשימוש של "אגד". תקופת השכירות של אגד הסתיימה במהלך שנת 2005. עוד קודם לכן, שילמה אגד דמי שכירות סמליים בלבד (הבעלים הקודם של הקניון הייתה חברה קשורה לאגד). ביום 5.11.2007 נחתם הסכם לפינוי התחנה המרכזית ולבניית מסוף תחבורה ציבורית במקומה כמפורט להלן.

זכויות הבעלות של אזוריט רחובות טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין בשל הליכים משפטיים שהסתיימו רק לאחרונה בין הבעלים הקודם של הקניון לבין עיריית רחובות בגין חובות ארנונה. אזוריט רחובות ובעלי הזכויות הקודמים פועלים להשלמת הרישום.

תפוסה ושכירויות: שעור התפוסה בשטחים המסחריים ובשטחי המשרדים הוא כ-100%.

מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר. חוזי שכירות המשרדים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים. כמחצית משטח בנייני המשרדים מושכר לעיריית רחובות.

שותפים והסכמי שיתוף: עד לחודש יוני שנת 2007 אזוריט רחובות, החזיקה בנכס יחד עם איילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ ("איילות") שהחזיקה ב-33.34% מהזכויות בקניון ואמות השקעות בע"מ ("אמות") שהחזיקה ב-16.66% מזכויות הבעלות בנכס. איילות מוחזקת (בעקיפין) על ידי אמות.

ביום 31.3.2006 נחתם בין אזוריט רחובות לבין אמות ואיילות הסכם על פיו, בין היתר, הוענקה לאזוריט רחובות בע"מ אופציה לרכישת 10% נוספים מהזכויות בקניון וממניות חברת הניהול.

ביום 13.6.2007 נחתם הסכם התמחרות בין אזוריט רחובות לבין שותפיה לשעבר בקניון רחובות לפיו יקוים הליך "במבוי" בו יציעו השותפים לאזוריט רחובות שווי לקניון רחובות לפיו נכונים השותפים לרכוש את זכויותיה של אזוריט רחובות בקניון. לאחר שהשותפים יציעו לאזוריט רחובות שווי לקניון כאמור, תהיה לאזוריט רחובות 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. ביום 14.6.2007 התקבלה אצל אזוריט רחובות הצעת השותפים על פיה הם נכונים לרכוש את מלוא זכויותיה של אזוריט רחובות (ובחברת הניהול של הקניון) על פי שווי של 875 מיליון ש"ח (לקניון כולו). ביום 25.6.2007 אזוריט רחובות הודיעה לשותפים כי היא מממשת אופציה הנתונה לה לרכישת 10% נוספים מהקניון ורוכשת את יתרת זכויות השותפים בקניון ובחברת הניהול. ביום 31.7.2007 שולם על ידי אזוריט רחובות סך של כ-410 מיליון ש"ח בגין רכישת זכויות השותפים (מחצית הזכויות בקניון). התמורה מומנה מהלוואה שנטלה אזוריט רחובות מבנק.

חברת הניהול וניהול הקניון: הקניון מנוהל על ידי החברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ שבבעלות אזוריט רחובות בע"מ.

בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים ושוכרי המשרדים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים). תחשיב עלות הניהול (ה-cost) נעשה בנפרד לגבי שטחי המסחר ושטחי המשרדים.

מימון ואשראי: לצורך מימון רכישת חלקה של אזו-ריט רחובות בע"מ בקניון, נטלה החברה הלוואה מבנק ושעבדה להבטחתה בשעבוד ראשון בדרגה את כל זכויותיה בקניון. כן ניתנה להבטחת האשראי ערבות של נכסי אזו-ריט.

אפשרויות פיתוח: בעקבות שינויי מגמה בכל הנוגע להפעלת שירותי תחבורה ציבורית במרכזי הערים, נחתם ביום 5.11.2007 בין אזו-ריט רחובות לבין אגד, הסכם לפינוי התחנה המרכזית והקמתו של מסוף תחבורה ציבורית במקומה. פינוי התחנה המרכזית מותנה בקבלת היתר בניה וכל האישורים הנוספים הנדרשים לשם בניית המסוף החדש. לאחר פינוי התחנה המרכזית, ניתן יהיה, בהתבסס על תכניות בניין עיר שבתוקף, להשתמש בחלק משטחי התחבורה לשימוש מסחרי. נכון למועד פרסום הדו"ח טרם נתקבל היתר הבנייה האמור. שטח ההרחבה הצפוי של הקניון הינו כ-11,000 מ"ר וצפוי להתבצע בשלבים במהלך השנים הקרובות.

### הקניון הגדול בפתח תקווה ("אבנת")

2.2.3

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות חברת אבנת בע"מ, 100% מזכויות הבעלות בקניון הידוע בשם "הקניון הגדול" או "קניון אבנת", הנמצא ברחוב ז'בוטינסקי בפתח תקווה מול המרכז הרפואי רבין (בי"ח בלינסון) ובסמוך לבית המשפט המחוזי של מחוז המרכז.

שטחו הבנוי הכולל של הקניון הינו כ-82,640 מ"ר. הקניון כולל שטחים מסחריים בהיקף כולל של 28,500 מ"ר. החלק המסחרי מרוכז בשתי קומות מסחריות הבנויות סביב חלל מרכזי בגובה כפול, בנוסף קיימים שטחי מסחר גם בקומת המרתף. הזכויות בקרקע הן בבעלות פרטית ורשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם חברת אבנת בע"מ.

תפוסה ושכירויות: שעור התפוסה בשטחים המסחריים הוא כ-100%. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ).

חברת הניהול וניהול הקניון: השכרות שטחי הקניון לשוכרים השונים מבוצעת באמצעות חברת אבנת השכרות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של אבנת בע"מ. בין אבנת בע"מ לבין אבנת השכרות בע"מ נחתם חוזה שכירות, אשר נחתם בקשר עם גיוס מימון ע"י אבנת בדרך של איגוח (ר' להלן), לפיו הומחו לאבנת השכרות בע"מ כל זכויות וחובות אבנת בע"מ על פי חוזי השכירות שהיו קיימים במועד ההמחאה ובנוסף הושכרו לאבנת השכרות כל שטחי הקניון שהיו פנויים באותו מועד ושטחי הקניון שיתפנו בעתיד. אבנת בע"מ משמשת כחברת ניהול המנהלת את הקניון.

במרבית חוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס  $\text{cost} +$ .

מימון ואשראי: לצורך מימון הקמת הקניון נטלה אבנת הלוואה בנקאית. בשנת 2005 בוצע מימון מחדש שבמסגרתו נפרעה ההלוואה הבנקאית על ידי גיוס אשראי ממשקיעים מוסדיים בתמורה להנפקת אגרות חוב של אבנת השכרות בע"מ שהוקמה כחברת S.P.C לצורך זה (ראה תיאור אגרות החוב בסעיף 5.8.3.4 לדו"ח, להלן).

אפשרויות פיתוח: על פי תכניות החלות על הקניון ניתן לבנות מעל הקניון הקיים שני בניינים בשטח כולל של מעל 16,000 מ"ר ביעוד משרדים, שימושי עזר רפואיים (לרבות מלונית) ולתעשיות עתירות ידע. בקשר עם כך הקבוצה פועלת כלהלן:

- ביום 6.3.2005 התקשרו משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ ואבנת בע"מ בחוזה לשיתוף פעולה להקמת והפעלת מרכז דיור מוגן בצמוד לקניון אבנת. בהסכם זה רכשה משכנות כלל

מגדלי הים התיכון בע"מ 75% מהזכויות בקשר עם הקמת מבנה כאמור. ההסכם מותלה באישור תכנית בנין עיר שתאפשר בניית בית דיור מוגן על גג המרכז המסחרי (לפירוט תנאי ההסכם ראה 2.10.3 להלן).

- הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה להקמת מגדל משרדים בן כ- 8,000 מ"ר על גג הקניון.

#### בילו סנטר

2.2.4

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות אזור-ריט בילו סנטר בע"מ ("אזור-ריט בילו") במלוא הזכויות במרכז המסחרי (power center) הידוע כ"בילו סנטר" הממוקם בצומת בילו, סמוך למועצה המקומית קריית עקרון ולעיר רחובות. בילו סנטר כולל כ-31,903 מ"ר של שטחים מסחריים, כ-2,400 מ"ר שטחי משרדים, ושטחי חניה הכוללים כ-1,300 מקומות חניה.

כמו כן, קיימים שטחים של כ-11 דונם הרשומים בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח המצויים במתחם בילו סנטר או בסמוך לו, אשר נעשה בהם שימוש לצרכי חניה ומשולמת בגינם ארנונה.

הקבוצה רכשה באמצעות אזור - ריט בילו שני נכסי מקרקעין הסמוכים ל"בילו סנטר" תוך כוונה לצרפם למתחם "בילו סנטר", כמפורט להלן:

ביום 2.8.2007 רכשה אזור-ריט בילו מגרש בשטח של כ-2,048 מ"ר שעליו בנוי מבנה בן 4 קומות. למעט קומת הקרקע במבנה שניתן להשכירה לייעוד מסחר תעשייה ושירותים, ייעוד יתר קומות המבנה הנו לתעשייה. אזור-ריט בילו פועלת להשכרת מלוא שטחי המבנה למטרות מסחר או משרדים לרבות על ידי קבלת אישורים לשימושים חורגים. במקביל, אזור-ריט בילו פועלת לשינוי התב"ע שחלה על המגרש מייעוד תעשייה לייעוד מסחר ו/או משרדים.

ביולי 2007 התקשרה אזור-ריט בילו בהסכם לרכישת מתחם בן כ-37 דונם בקריית עקרון בייעוד ספורט. אזור-ריט בילו פועלת לשינוי התב"ע שחלה על המתחם באופן שניתן יהיה להקים במתחם פרויקט שיכלול לפחות כ-21,000 מ"ר שטחים עיקריים למטרות מסחר. במקרה של שינוי התב"ע כאמור, בעל הזכויות הקודם במתחם, יהיה זכאי לקבלת מימון ודמי ייזום בכפוף לתנאים שסוכמו עימו. בנוסף, ביולי 2007, בוטלו הסכמים קודמים בין אזור-ריט בילו וחברת בת מטעמה לבין בעל הזכויות הקודם במתחם, שכללו מתווה שונה של עסקה לגבי המתחם לפיו תוקם חברה משותפת של הצדדים לפיתוח המתחם. הודעה על ביטול ההסכמים הקודמים נמסרה לרשויות מיסוי מקרקעין ומס הכנסה. טרם נתקבלו שומות ביטול סופיות.

תפוסה ושכירויות: המרכז המסחרי מושכר בתפוסה מלאה. מרבית חוזי השכירות הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניון: בילו סנטר מנוהל על ידי אזור-ריט בילו. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ ו/או כסכום קבוע.

מימון ואשראי: רכישת בילו סנטר מומנה בהלוואה בנקאית, אשר להבטחתה שעבדה אזור-ריט בילו במשכנתא ובשעבוד ראשון בדרגה את כל זכויותיה בבילו סנטר. כן ניתנו להבטחת האשראי ערבויות של נכסי אזור-ריט ושל מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ.

אפשרויות פיתוח: בבילו סנטר היו קיימות זכויות בניה לא מנוצלות של כ-3,500 מ"ר שטחים עיקריים שמומשו לאחרונה. עבודות הבנייה מצויות בשלביהן הסופיים השטחים שנבנו כאמור הושכרו במלואם לשוכרים חדשים, וההערכה היא שבתקופה הקרובה יושלם האכלוס.

#### קניון לב חדרה

2.2.5

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, ב-50% מזכויות הבעלות בקניון לב חדרה, הממוקם בשדרות רוטשילד בחדרה. שטח הקניון (להשכרה) הוא כ-15,712 מ"ר ושטחי חניה הכוללים כ-350 מקומות חניה. זכויות הקבוצה בקניון טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין והרישום יושלם בתקופה הקרובה.

תפוסה ושכירויות: הקניון מושכר בתפוסה מלאה. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

שותפים והסכמי שיתוף: יחד עם מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מחזיקים בנכס מר חנני רויכמן המחזיק ב-25% מזכויות הבעלות בנכס וגב' תרצה סגל המחזיקה ב-25% הזכויות הנוותרות בנכס ("רויכמן"). למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ האופציה לרכוש את חלקם של השותפים בקניון (ביחד) ולשותפים בקניון אופציה לחייב את מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ לרכוש את חלקם בקניון. לפרוט ההסכם שבין השותפים ראה סעיף 2.10.1 לדו"ח.

חברת הניהול וניהול הקניון: הקניון מנוהל על ידי חברת ק.ל.ח. קניון לב חדרה בע"מ אשר מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מחזיקה בה ב-50% ממניותיה, ורויכמן ב-50% הנוספים. הניהול השוטף של הקניון והנהלת החשבונות מבוצעים על ידי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ. בדירקטוריון חברת הניהול 5 חברים. שלושה מתוכם ממונים על ידי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ.

בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

מימון ואשראי: לצורך רכישת הקניון ומתן הלוואה לשותף, נטלה מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ הלוואה בנקאית בסך 215 מיליון ש"ח, שלהבטחתה שועבדו מלוא מקרקעי הקניון וכן מלוא הזכויות על פי הסכמי השכירות (לרבות זכויות רויכמן). מחצית מכספי הלוואה הועמדו על ידי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ כהלוואה לרויכמן. רויכמן התחייבו כלפי נכסי אזו-ריט בע"מ להעביר ישירות לבנק שהעמיד את המימון מחצית מהתשלומים השוטפים בגין ההלוואה מתוך התקבולים מהקניון. בפועל מבוצעים מלוא ההחזרים השוטפים של סכום ההלוואה לבנק מתוך חשבון הבנק של הקניון, אליו משלמים השוכרים את דמי השכירות על פי הוראה בלתי חוזרת שניתנה להם. חשבון זה וכן הזכויות לקבלת דמי השכירות שועבדו לטובת הבנק שהעמיד את ההלוואה. השעבוד שנרשם לטובת הבנק כאמור, מבטיח גם אשראים נוספים שנטלה מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ.

חברת רויכמן אוריאלי (מקבוצת רויכמן) העמידה למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ הלוואה נוספת בסך 25 מיליון ש"ח, ללא בטוחות למעט ערבות נכסי אזו-ריט (ראה סעיף 2.10.1 לדו"ח להלן).

פיתוח: בימים אלה הושלמו עבודות שיפוץ נרחבות בקניון בהשקעה כוללת של כ-15 מיליון ש"ח. בנוסף הקבוצה פועלת להוצאת היתר בניה לבניית אגף נוסף חדש לקניון. בסמוך למועד פרסום הדו"ח, הבקשה אושרה ובימים אלה צפוי להתקבל היתר בניה. האגף החדש מתוכנן לכלול שני מרתפי חניה בני כ-6,150 מ"ר ושתי קומות מסחר בשטח ברוטו של כ-6,400 מ"ר.

קניון השרון

2.2.6

כללי: הקבוצה היא הבעלים, באמצעות חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, של "קניון השרון" הממוקם ברחוב הרצל בנתניה. בחודש יוני 2007 רכשה הקבוצה את הקניון מחברת אלרוב נדל"ן ומלונאות.

הקניון כולל שטחים מסחריים בשטח של כ- 15,768 מ"ר. בקניון 3 קומות מסחריות (קומת מרתף (חלקית), קומת כניסה וקומה א' ו-5 קומות מרתף. קומות המרתף מיועדות בעיקר לחניה, ושטחים טכניים. בקניון 680 מקומות חניה.

תפוסה ושכירות: הקניון מושכר בתפוסה מלאה. חוזי השכירות הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעו בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניון: ניהול הקניון מתבצע על ידי חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+.

מימון ואשראי: רכישת הקניון נעשתה באמצעות מימון ממקורות עצמיים של הקבוצה.

קניון הדר

2.2.7

כללי: הקבוצה באמצעות אזו-ריט הדר בע"מ (חברה בבעלותה המלאה) היא בעלת הזכויות ב- 50% מהזכויות בקניון הדר בירושלים ו- 50% ממניות חברת הניהול המנהלת את הקניון. הקניון ממוקם ברחוב פייר קניג בלב אזור התעשייה של שכונת תלפיות בירושלים והוא כולל כ- 18,666 מ"ר של שטחים מסחריים ו- 700 מקומות חניה (תת קרקעיים).

תפוסה ושכירות: הקניון מושכר בתפוסה מלאה. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

שותפים והסכמי שיתוף: יתרת הזכויות בקניון מוחזקות על-ידי ריבוע כחול נדל"ן בע"מ. קיים הסכם שיתוף בין מי שהקבוצה רכשה את זכויותיו בקניון לבין ריבוע כחול נדל"ן בע"מ אשר תוקפו נקבע לחמש שנים, שחלפו. הקניון מנוהל באמצעות הנהלה בה לכל צד שני חברים וההחלטות בה מתקבלות פה אחד. בהסכם השיתוף מוקנית לקבוצת הריבוע הכחול הזכות לשכור שטח של 3,000 מ"ר למטרת סופרמרקט וכן שטח של 2,000 מ"ר לחנות מרשת "בון מארט" לתנאים ולתקופה כפי שנקבעו בהסכם השיתוף.

חברת הניהול וניהול הקניון: הקניון מנוהל על ידי החברה לניהול בית ריבוע-הדר (2001) בע"מ. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים, בעיקר שוכרי דוכנים אשר בחוזה עמם נקבע כי ישלמו דמי ניהול בסכום קבוע). רישום המניות בחברת ניהול בית ריבוע-הדר (2001) בע"מ בשם אזו - ריט הדר בע"מ ושעבודן למממנים (המפורטים להלן) טרם בוצעו.

מימון ואשראי: התמורה מומנה באמצעות הלוואה מגופים פיננסיים שהובטחה, בין היתר, במקרקעי הקניון, מניותיה של חברת אזו –ריט הדר בע"מ ובשעבוד הזכויות כלפי השוכרים על פי חוזי השכירות עימם. כן ניתנו להבטחת האשראי ערבויות של נכסי אזו-ריט ושל מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ.

אפשרויות פיתוח: במקרקעין קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות של כ-7,000 מ"ר והחברה מתכננת להוסיף קומת מסחר לקניון ופועלת להוצאת היתר בנייה בקשר עם כך.

#### קניון לב אשדוד

2.2.8

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, במלוא הזכויות בחטיבת קרקע המצויה בעיר אשדוד עליה בנויים הקניון הידוע כ-"קניון לב אשדוד" ושני מקבצי דיור. זכויות הקבוצה בקניון טרם נרשמו בשל העובדה שהמוכרים טרם המציאו תעודת עירייה ללשכת רישום המקרקעין בשל מחלוקת שנתגלה בין המוכרים לבין העירייה לגבי גובה חיובי הארנונה בגין שנים קודמות.

תפוסה ושכירויות: קניון לב אשדוד כולל כ-12,186 מ"ר של שטחים מסחריים, ושטחי חניה הכוללים כ-400 מקומות חניה. הקניון מושכר בתפוסה של 96%. בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבע בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר. מרבית חוזי השכירות הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). צדדים שלישיים הם בעלי הזכויות בשטח נוסף בן כ-800 מ"ר שמצוי בתחום הקניון (כ-20 חנויות).

מקבצי הדיור כוללים כ-390 יחידות דיור המושכרות עד לשנת 2014 (בתוספת אופציה לחמש שנים נוספות) למשרד לקליטת עליה באמצעות "עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ. דמי השכירות בגין כל יחידת דיור משולמים בחלקם על ידי עמידר ובחלקם על ידי הדייר המתגורר באותה עת ביחידת הדיור.

ניהול הקניון: קניון לב אשדוד ומקבצי הדיור מנוהלים על ידי הקבוצה. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים בקניון לב אשדוד נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

מימון ואשראי: הקבוצה מימנה את רכישת קניון לב אשדוד ומקבצי הדיור בהלוואה בנקאית, אשר להבטחתה שועבדו במשכנתא ובשעבוד ראשון בדרגה כל זכויות הקבוצה בקניון לב אשדוד ובמקבצי הדיור, וניתנו להבטחתה גם ערבויות של נכסי אזו-ריט.

שונות ואפשרויות פיתוח: לאחרונה (ולאחר מועד הדו"ח) החלה מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ לנהל משא ומתן למכירת חלק מהמקרקעין הסמוכים לקניון ולמקבצי הדיור לגורם שמתכוון להקים מגדל מגורים על שטח זה, בכפוף לתנאי מתלה שייקבע כאישורה של תב"ע שתאפשר הקמת מגדל מגורים כאמור. נכון למועד זה טרם סוכמו תנאי העסקה הסופיים. במקביל מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ פועלת לאישורה של תב"ע שמטרתה המרת 2,000 מ"ר משטחי מגורים (קיימים) לשטחי מסחר, וקבלת אישור להקמת מגדל המגורים שיכלול כ-75 יחידות דיור.

#### קניון הצפון נהריה

2.2.9

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, 90% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ המחזיקה בזכויות הבעלות במרבית שטחו של קניון הצפון בנהריה. בנוסף, מחזיקה הקבוצה באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ ביתרת שטח הקניון (כ-)

1,300 מ"ר נוספים). הקניון ממוקם ברחוב האירית בשכונת עין שרה בנהריה, בסמוך לשדרות זלמן שז"ר ולכניסה הדרומית לנהריה מכביש מס' 4.

הקניון כולל 3 קומות, מתוכן שתי קומות מסחריות בשטח כולל של כ-8,350 מ"ר. הקומה השלישית של הקניון מיועדת למשרדים בשטח כולל של כ-2,900 מ"ר. חלקים מקומות המשרדים מושכרים. מתנהלים משאים ומתנים עם שוכרים פוטנציאליים לגבי שטחים נוספים. הקניון כולל גם שתי קומות מרתף לחנייה בשטח הכולל 420 מקומות חניה. בסמוך לקניון חנייה פתוחה הכוללת 300 מקומות חניה.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בשטחים המסחריים הוא 100%. בשטחי המשרדים שהושלמו לאחרונה, שיעור התפוסה הוא כ-72%.

מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת התפעול וניהול הקניון: הקניון מנוהל על-ידי חברת קניון נהריה תפעול בע"מ. מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מחזיקה ב-90% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה זו והיא בעלת הזכות למנות את כל הדירקטורים בה.

בהתאם לקבוע בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים בקניון, גובה חברת התפעול דמי ניהול על בסיס קבוע.

שותפים: יתרת המניות בחברת קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ ובחברת קניון נהריה תפעול בע"מ (10%) הן בבעלות שיבולים קניון נהריה בע"מ, דליותינו אחזקות (1994) בע"מ, רוני לאופר ניהול בע"מ וה"ה צבי לאור (לאופר) ואליהו ציון. מניות אלה מוחזקות בנאמנות על-ידי ב"כ מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ. למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ אופציה לרכוש את יתרת המניות כאמור ובעלי המניות האחרים יכולים לחייבה לרכוש את מניותיהם. לפרוט ההסכם שבין בעלי המניות ראה סעיף 2.10.1 לדו"ח להלן.

מימון ואשראי: תמורת ההקצאה של מניות קניון הצפון נכסים בע"מ שולמה מהון עצמי. תמורת רכישת חלק הקניון שנרכש על ידי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מומנה על ידי הלוואה בנקאית שכנגדה שועבד חלק זה של הנכס.

חברת קניון הצפון נכסים בע"מ נטלה אשראי בנקאי המובטח בשעבוד על מקרקעי הקניון שבבעלותה. נכסי אזו-ריט ומרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ נתנו ערבויות להבטחת אשראי זה.

אפשרויות פיתוח: המגרש הסמוך לקניון, אף הוא בבעלות חברת קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ, והוא מיועד על-פי התב"ע החלה על השטח להקמת 26 יחידות מגורים. הקבוצה פועלת לשינוי ייעוד של השטח הנ"ל לייעוד מסחר ומשרדים.

## מרום סנטר רמת גן

2.2.10

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, במלוא זכויות הבעלות במרכז המסחרי "מרום סנטר" ברחוב חיים לנדאו 7 ברמת גן במרכז שכונת מרום נווה.

שטח הקניון (להשכרה) הוא כ-5,150 מ"ר. למבנה הקניון שתי קומות, כניסה ראשית אחת ושתי כניסות לחניון הכולל 190 מקומות חניה.

תפוסה ושכירות: השטחים המסחריים של הקניון מושכרים בתפוסה מלאה. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

לגבי שטח של כ-1,000 מ"ר נחתם הסכם שכירות עם הריבוע הכחול ישראל בע"מ, לגבי התקופה שלאחר סיום תקופת השכירות של השוכר הנוכחי, לתקופה של שמונה שנים החל מיום 1.7.2008 עם שתי תקופות אופציה נוספות של שמונה שנים כל אחת.

חברת הניהול וניהול הקניון: הניהול השוטף של הקניון מתבצע על-ידי החברה לניהול מרכז מרום נווה בע"מ שבבעלות מלאה של מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ. חברת הניהול גובה משוכרי השטחים בקניון דמי ניהול, ומהשוכרים שבבעלותם שלטי פרסום בקניון גם דמי פרסום.

מימון ואשראי: רכישת הנכס מומנה בהלוואה מקבוצת משקיעים מוסדיים (חב' ביטוח וקרנות פנסיה), אשר להבטחתה שועבדו זכויות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ במקרקעי הקניון וזכויותיה כלפי השוכרים בקניון. נכסי אזו-ריט ערבה לפרעון ההלוואה.

#### חוננים וקונים ראשון לציון

2.2.11

כללי: הקבוצה מחזיקה, במלוא זכויות הבעלות במרכז המסחרי (Power Center) "חוננים קונים" הנמצא ברחוב לישנסקי 9 פינת רח' אצ"ל בראשון לציון, באמצעות חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ. הזכויות טרם נרשמו בשמה של מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, משום שטרם התקבלו אישורי המס הנדרשים.

חוננים קונים כולל שטחים מסחריים בשטח כולל של 14,110 מ"ר בשתי קומות מסחר מעל הקרקע וקומת מרתף. זכויות הקבוצה במרכז המסחרי אינן כוללות זכויות בשטח של כ-512 מ"ר בקומת קרקע של המרכז המסחרי (המשמש כסניף בנק) השייכות לצד ג'.

תפוסה ושכירות: שעור התפוסה בשטחים המסחריים הוא 100%. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניון: חברת הניהול חוננים קונים בע"מ מנהלת את הנכס. בהסכמי השכירות של מרבית השוכרים נקבעו דמי השכירות בשיטת cost+.

מימון ואשראי: הנכס משועבד לבנק להבטחת מימון שהועמד על ידו, בין היתר לצורך מימון רכישת חלקם של השותפים האחרים. ההלוואה מובטחת גם בערבות של נכסי אזו-ריט.

#### קניותר נס ציונה

2.2.12

כללי: הקבוצה מחזיקה במלוא זכויות הבעלות בקניותר, הממוקם בלב נס ציונה בין הרחובות ויצמן, עמק השושנים והאירוסים. הזכויות מוחזקות ע"י שתיים מחברות הקבוצה: 50% מהזכויות מוחזקות

באמצעות כלל השקעות בנדל"ן אשר הייתה שותפה להקמת הקניות ו-50% באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, שרכשה את הזכויות מהשותפים האחרים בשנת 2005.

הקניות כולל שטחים מסחריים בשטח כולל של כ-5,440 מ"ר, בניין משרדים בשטח כולל של כ-4,400 מ"ר ושטחי חניה אשר כוללים כ-135 מקומות חניה.

תפוסה ושכירויות: שעור התפוסה בשטחים המסחריים ובמשרדים הוא 100%. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים ובשטחי המשרדים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניון: הקניון מנוהל על ידי החברה לניהול קניות נ.צ. בע"מ. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים ושוכרי המשרדים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים). תחשיב עלות הניהול (ה-cost) נעשה בנפרד לגבי שטחי המסחר ושטחי המשרדים.

מימון ואשראי: רכישת חלק השותף האחר בקניון ע"י מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ כאמור לעיל, מומנה בהלוואה בנקאית אשר להבטחתה שועבדו הזכויות בקניון וכן זכויות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ. ההלוואה מובטחת גם בערבות של נכסי אזו-ריט. השעבוד שנרשם לטובת הבנק על חלקה של מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מבטיח גם אשראים נוספים שנטלה החברה.

#### קניון מעלה אדומים

2.2.13

כללי: בבעלות הקבוצה מלוא הזכויות בקניון מעלה אדומים הממוקם בדרך קדם במרכז העיר מעלה אדומים. הזכויות בקניון מוחזקות ע"י שתיים מחברות הקבוצה: מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מחזיקה ב-69% מהזכויות בקניון ונכסי אזו-ריט מחזיקה ב-31% מהזכויות בקניון.

הקניון כולל כ-10,441 מ"ר של שטחים מסחריים להשכרה ושטחי חניה הכוללים כ-380 מקומות חניה.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בשטחים המסחריים הוא כ-99%. מאז שנרכש על ידי הקבוצה (בשנת 2006) הוחל במהלך של החלפת שוכרים והשכרת השטחים שהיו פנויים במועד רכישת הקניון, ומהלך זה הושלם לאחרונה. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניון: הקניון מנוהל על ידי חברת ניהול קניון אדומים (1999) בע"מ שמוחזקת במלואה ע"י הקבוצה. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס קבוע או על בסיס cost+.

מימון ואשראי: רכישת הקניון מומנה בהלוואה בנקאית אשר להבטחתה שועבדו כל הזכויות בקניון וזכויות עפ"י הסכמי השכירות עם השוכרים.

אפשרויות פיתוח: חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מחזיקה בזכויות על פי חוזה פיתוח עם המינהל האזרחי לגבי מגרש בשטח של כ-1,000 מ"ר המצוי בסמוך לקניון. נבדקת האפשרות להרחבת הקניון לתחומי מגרש, אך טרם נתקבלה החלטה בעניין זה. בנוסף, ביום 30.10.2007 התקשרה מרכזי

מסחר (אזו-ריט) בע"מ בחוזה לרכישת מגרש שמצוי בסמוך לקניון בן כ- 1550 מ"ר מאת עיריית מעלה אדומים בכדי לבחון אפשרות להרחבת הקניון לתחומי מגרש. רכישת המגרש על פי חוזה זה הותנתה בקבלת אישור הממונה על המחוז במשרד הפנים. נכון למועד פרסום הדו"ח טרם התקיים התנאי המתלה שהמועד האחרון לקיומו נקבע ליום 1.4.2008.

שונות: חלקים מהקניון בשטח כולל של כ-2,400 מ"ר (המשמשים בעיקר למחסנים) בנויים על מקרקעין שאינם בבעלות הקבוצה. הבעלים הקודם של הקניון אשר בנה אותו, הודיע לקבוצה כי הבנייה כאמור נעשתה לבקשת עיריית מעלה אדומים לצורך בניית ארקדה להולכי רגל ולצורך הוספת שטחים לקניון. בין הקבוצה לבין הבעלים הקודם קיים הסדר שיפוי על פיו הבעלים הקודם ישא במחצית מהעלויות בקשר עם הסרת כל דרישה בנוגע לשטחים אלה (ככל שתופנה).

#### קניון הראל

2.2.14

כללי: בבעלות הקבוצה, באמצעות חברת ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ 40% ממניות חברת קניון הראל בע"מ שהיא הבעלים של "קניון הראל", הממוקם ברחוב הראל שבכניסה למבשרת ציון, בסמוך ומצפון למחלף הראל שעל כביש ארצי מס' 1.

הקניון כולל שטחים מסחריים בשטח כולל של כ-9,500 מ"ר. בקניון קומת מרתף ושתי קומות מסחריות. קומת המרתף מיועדת לחניה, ושטחים טכניים. בקניון 360 מקומות חניה מקורים (בקומת המרתף) ו-250 מקומות חניה מסביב למבנה ובקומת הכניסה.

קניון הראל בע"מ חכרה את שטח הקניון ממינהל מקרקעי ישראל, בחוזה חכירה מהוון לתקופה של 49 שנה עם אופציה ל-49 שנים נוספות.

תפוסה ושכירות: שעור התפוסה בשטחים המסחריים הוא 90% (השטחים שטרם אוכלסו הושכרו בסמוך למועד פרסום הדו"ח אך טרם נמסרה החזקה בהם). חוזי השכירות הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

שותפות והסכמי שיתוף: בין ע.ר.ד. רועי ועמרי בע"מ ובין חברת בן דוד - סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ, המחזיקה ביתרת המניות של קניון הראל בע"מ, קיים הסכם בנוגע לבניית הקניון וניהולו. בין היתר, בהתאם להוראות ההסכם הנ"ל ותקנון חברת קניון הראל בע"מ, הוקצו לכל אחד מהצדדים 50% ממניות השליטה בקניון הראל בע"מ המקנות זכות למינוי הדירקטורים בחברה וכן נקבע כי כל החלטה בדירקטוריון ובאספה הכללית של החברה תתקבל פה אחד (לפרוט תנאי ההסכם הנ"ל ראה סעיף 2.10.1 להלן).

במחצית הראשונה של שנת 2007, סיכמה ע.ר.ד. רועי ועמרי בע"מ על רכישת יתרת המניות בחברת קניון הראל בע"מ מהשותף, אך לבסוף עסקה זו לא בוצעה.

חברת הניהול וניהול הקניון: ניהול הקניון מתבצע על ידי חברת קניון הראל בע"מ. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+.

מימון ואשראי: לצורך מימון הקמת הקניון נטלה קניון הראל בע"מ הלוואה מבנק לטובתו שועבדו מקרקעי הקניון והזכויות על פי הסכמי השכירות וכן ניתנה ערבות של בעלי המניות של קניון הראל בע"מ על פי החלק היחסי בבעלות (קרי: ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ ערבה ל-40% מחובות קניון הראל בע"מ לבנק).

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות חברות הקבוצה ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ ופיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ בקניין מלכת שבא, הממוקם בצמוד למלון הילטון מלכת שבא ומזרחית למעגן הסירות בעיר אילת שכולל את כל שטח המרכז המסחרי מקורה וחלק מן החנויות ה"חיצוניות" הפונות לטיילת, הידועים כ"קניין מלכת שבא".

הקניין כולל שטחים מסחריים בשטח כולל של 3,268 מ"ר בחלוקה לשטחי מסחר פנימיים וחיצוניים ושטח ביעוד לאטרקציה.

תפוסה ושכירויות: הקניין מושכר בתפוסה של כ- 97% מרבית חוזי השכירות שנחתמו לגבי השטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניין: האחריות והפיקוח השוטף על הניהול של הקניין מתבצעים כיום ע"י הקבוצה באמצעות ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

מימון ואשראי: לצורך מימון רכישת הקניין הועמדה לרשות ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ ופיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ הלוואה בנקאית המובטחת בשעבוד זכויות ערד ופיצה האט בקניין מלכת שבא (לרבות הזכות לקבלת דמי שכירות) ובערבות של מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ ונכסי אזו-ריט.

שונות: בתקופת הדו"ח זומנה חברת פיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ על ידי מחלקת הפיקוח בעיריית אילת למסור גרסה בעקבות חשד לביצוע עבירה לכאורה על חוק התכנון והבניה בקשר עם עריכת שינויים פנימיים בקניין ובקשר עם הפיכת שטח המיועד לאטרקציה לשטח המיועד למסחר ללא היתר. עמדת הקבוצה, לרבות בדיון כאמור, היא כי הפעולות בקניין נעשו בתיאום עם מהנדסת העיר וצוות ההנדסה של העירייה.

#### פאור סנטר "דודג' נצרת"

2.2.16

כללי: ביום 10.8.2007 התקשרה הקבוצה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, בהסכם לרכישת הזכויות במרכז המסחרי (Power Center) הידוע כ"דודג' סנטר" בנצרת.

בניית המרכז המסחרי הסתיימה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס סופיים. המרכז המסחרי כולל שטחים מסחריים בשטח כולל של כ- 14,286 מ"ר (מתוכם כ- 4,200 מ"ר למרכול במבנה נפרד).

עסקת הרכישה (למעט רישום הזכויות במקרקעין על שם הקבוצה) הושלמה בסמוך למועד פרסום הדו"ח.

תפוסה ושכירויות: לאחרונה אוכלסו מלוא שטחי המרכז המסחרי. מרבית חוזי השכירות שנחתמו לגבי השטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעו בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול המרכז המסחרי: האחריות והפיקוח השוטף על הניהול של הקניון מתבצעים ע"י הקבוצה באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

מימון ואשראי: הקבוצה מימנה את רכישת המרכז המסחרי באמצעות הלוואה בנקאית, אשר להבטחתה שועבדו במשכנתא ובשעבוד ראשון בדרגה כל זכויות הקבוצה במרכז המסחרי, וניתנו להבטחתה גם ערבויות של נכסי אזו-ריט.

אפשרויות פיתוח: קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות למסחר בהיקף של כ- 5,400 מ"ר. החברה מתכוונת לפעול לתכנון הרחבת המרכז המסחרי ומימוש הזכויות הנוספות שבו.

#### כיכר ציון ירושלים

2.2.17

כללי: הקבוצה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (בנאמנות על ידי בא כוחם) היא הבעלים של זכויות במבנה בן שתי קומות (מעל קומת מרתף חלקית) ברחוב יפו פינת רחוב סלומון בירושלים ובשתי החלקות עליהן בנוי המבנה. בתחילה נרכש הנכס בחלקו על ידי נכסי אזו-ריט אולם בשנת 2006 הועברו מלוא הזכויות בו למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ.

תפוסה ושכירות: שטחו של המבנה הקיים הינו כ-1,300 מ"ר, הוא מחולק ל-11 יחידות ש-9 מהן מושכרות בשכירויות חופשיות לתקופות של כשנתיים עד כחמש שנים ויחידה אחת מושכרת לדיירים מוגנים. לאחרונה, ועל פי זכות שקיימת למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ בהתאם לחוזי השכירות, נמסרה הודעה לשוכרים (למעט לדייר המוגן) כי הם מתבקשים להיערך לפינוי המושכרים שבידיהם עד לא יאוחר מאפריל 2008 מהטעם שהמושכרים נדרשים לצורך בניית בניין חדש במקום הבניין בו נמצא המושכר ו/או לצורך שיפוצים יסודיים של המבנה הקיים.

אפשרויות פיתוח: עם פינוי המושכרים כאמור לעיל, בכוונת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ להרוס את המבנה הקיים ולבנות תחתיו מבנה בן כ-5 קומות שכפי הנראה כולו יושכר לשוכר יחיד. מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ החלה לאחרונה ובסמוך לפני מועד פרסום הדו"ח לנהל משא ומתן להשכרת המבנה החדש שייבנה במלואו.

מימון ואשראי: הקבוצה מימנה את רכישת הנכס באמצעות הלוואה בנקאית, אשר להבטחתה שועבדו זכויות הקבוצה בנכס, וניתנו להבטחתה גם ערבויות של נכסי אזו-ריט.

## פילוח הכנסות ורווחיות

2.3

| 1-12/2007 |                           |                | 1-12/2006 |                           |                | 1-12/2005 |                           |                |                 |
|-----------|---------------------------|----------------|-----------|---------------------------|----------------|-----------|---------------------------|----------------|-----------------|
| (NOI)     | עלות השכרת הנכסים והפעלתם | הכנסות משוכרים | (NOI)     | עלות השכרת הנכסים והפעלתם | הכנסות משוכרים | (NOI)     | עלות השכרת הנכסים והפעלתם | הכנסות משוכרים |                 |
| 59,571    | 29,791                    | 89,362         | 31,643    | 16,138                    | 47,781         | 11,649    | 11,362                    | 23,011         | גרנד קניון      |
| 35,334    | 16,151                    | 51,485         | 23,393    | 10,043                    | 33,436         | 14,489    | 8,265                     | 22,754         | קניון רחובות    |
| 46,178    | 21,273                    | 67,909         | 41,180    | 24,699                    | 65,879         | 38,463    | 23,153                    | 61,616         | קניון אבנת      |
| 27,133    | 10,946                    | 38,079         | 12,391    | 6,896                     | 19,287         | --        | --                        | --             | ביל"ו סנטר      |
| 8,199     | 8,751                     | 16,950         | 5,503     | 3,522                     | 9,055          | --        | --                        | --             | קניון לב חדרה   |
| 9,151     | 4,466                     | 13,617         |           |                           |                |           |                           |                | קניון השרון     |
| 7,384     | 2,564                     | 9,948          |           |                           |                |           |                           |                | קניון הדר       |
| 17,503    | 7,588                     | 25,091         |           |                           |                |           |                           |                | קניון לב אשדוד  |
| 6,396     | 7,033                     | 13,429         | 2,088     | 2,856                     | 4,944          | --        | --                        | --             | קניון הצפון     |
| 5,308     | 4,126                     | 9,434          | 2,559     | 2,094                     | 4,653          | --        | --                        | --             | מרום סנטר       |
| 9,097     | 3,157                     | 12,254         | 4,841     | 1,160                     | 6,001          | 4,464     | 1,149                     | 5,613          | חונים קונים     |
| 11,007    | 6,302                     | 17,309         | 11,420    | 5,859                     | 17,279         | 6,061     | 3,130                     | 9,191          | קניותר נס ציונה |
| 6,531     | 6,381                     | 12,912         | 4,658     | 2,340                     | 6,998          | --        | --                        | --             | מעלה אדומים     |
| 6,020     | 3,550                     | 9,570          | 3,099     | 1,529                     | 4,628          | --        | --                        | --             | קניון הראל      |
| 8,449     | 5,172                     | 13,621         | 816       | 1,352                     | 2,168          | --        | --                        | --             | מלכת שבא        |
| 1,089     | 65                        | 1,154          | 791       | 14                        | 805            | --        | --                        | --             | ככר ציון        |

- לצורך חישוב ה-N.O.I. בטבלה שלעיל ה"הכנסות" משוכרים כוללות את כל התשלומים המשולמים על ידי השוכר, לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים נוספים (אם קיימים, כגון בגין דמי חניה, דמי מיזוג אוויר, אספקת חשמל, השתתפות בפרסום, בביטוח וכיוצא באלה). לגבי נכסים שנרכשו במהלך התקופה נעשה החישוב החל ממועד הזכאות להכנסות.
- לצורך חישוב ה-N.O.I. בטבלה שלעיל "עלות" השכרת הנכסים והפעלתם כוללת את כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות. יצויין כי הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס תקינה בינ"ל ולכן לא נכלל בעלות השכרת הנכסים והפעלתם הוצאות פחת.
- לפירוט בדבר נתון ה-N.O.I. ראה סעיף 1.3.4 לעיל.

בתחום הקניונים אין לקבוצה שום שוכר אשר ההכנסות ממנו עולות על 5% מהכנסות הקבוצה.

קיימות מספר רשתות שלהן חנויות או זכויות לחנויות ביותר מחמישה נכסים של הקבוצה, כמפורט בטבלה הבאה:

| שם השוכר        | גרנד קניון | קניון רחובות | אבנת | בילו | קניון חדרה | קניון השרון | קניון הדר | קניון לב אשדוד | קניון הצפון | מרום סנטר | קונים חונים | קנייתר | אדומים | הראל | מלכת שבא | פאואר סנטר נצרת |
|-----------------|------------|--------------|------|------|------------|-------------|-----------|----------------|-------------|-----------|-------------|--------|--------|------|----------|-----------------|
| אירוקה          | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           | ✓         | ✓              | ✓           |           |             |        |        |      |          |                 |
| ארומה           | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           | ✓         | ✓              |             |           |             |        | ✓      | ✓    |          |                 |
| באג מחשבים      | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           | ✓         |                | ✓           |           |             |        | ✓      | ✓    |          |                 |
| בורגר ראנץ'     |            | ✓            | ✓    |      | ✓          | ✓           |           |                | ✓           | ✓         |             | ✓      |        |      |          |                 |
| ברגר קינג       |            |              |      | ✓    | ✓          |             | ✓         | ✓              |             |           | ✓           |        |        |      |          |                 |
| ג.ר.א.ס         | ✓          | ✓            | ✓    |      | ✓          | ✓           |           | ✓              | ✓           |           |             | ✓      | ✓      | ✓    | ✓        | ✓               |
| דוכני מפעל הפיס | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           | ✓         | ✓              | ✓           | ✓         | ✓           | ✓      | ✓      | ✓    |          |                 |
| היינס           | ✓          | ✓            | ✓    |      | ✓          |             |           |                | ✓           | ✓         |             | ✓      | ✓      | ✓    | ✓        |                 |
| זיפ             | ✓          | ✓            | ✓    |      | ✓          |             |           |                |             |           |             |        | ✓      |      |          |                 |
| הריבוע הכחול    |            |              |      | ✓    | ✓          |             | ✓         |                |             | ✓         |             |        |        | ✓    |          | ✓               |
| טאורקו D        | ✓          |              | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           |           |                | ✓           |           |             | ✓      | ✓      |      |          |                 |
| מגנוליה         | ✓          | ✓            | ✓    |      | ✓          | ✓           | ✓         | ✓              |             |           |             | ✓      | ✓      |      |          |                 |
| ממתקי ירושלים   | ✓          | ✓            | ✓    |      | ✓          | ✓           |           |                |             |           |             | ✓      |        | ✓    |          | ✓               |
| סופר פארם       | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           | ✓         |                |             | ✓         | ✓           | ✓      | ✓      |      |          | ✓               |
| סטימצקי         | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           |           | ✓              | ✓           | ✓         |             | ✓      | ✓      | ✓    | ✓        | ✓               |
| קבוצת גולף      | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    |            | ✓           |           | ✓              |             | ✓         | ✓           | ✓      | ✓      | ✓    | ✓        |                 |
| קבוצת חוניגמן   | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           | ✓         | ✓              |             |           | ✓           |        | ✓      | ✓    |          |                 |
| קבוצת לי קופר   | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           | ✓         | ✓              | ✓           |           |             | ✓      | ✓      |      | ✓        |                 |
| קבוצת מתאים לי  | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           | ✓         |                | ✓           |           |             |        | ✓      | ✓    |          |                 |
| קבוצת פוקס      | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           | ✓         | ✓              |             |           |             | ✓      | ✓      | ✓    |          |                 |
| קבוצת קסטרו     | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           |           |                | ✓           |           |             | ✓      |        | ✓    |          |                 |
| קרייזי ליין     | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           | ✓         | ✓              | ✓           |           |             |        | ✓      |      |          |                 |
| רשת רנואר       | ✓          | ✓            | ✓    | ✓    | ✓          | ✓           |           | ✓              | ✓           |           |             |        |        | ✓    |          |                 |

בחלק מהמרכזים המסחריים מופעלת החנות באמצעות זכיון. במרכזים המסומנים ב-\* מתנהל מו"מ מתקדם או שההסכם בשלבי חתימה.

ככלל, שיווק השטחים להשכרה בקניונים ומרכזי המסחר נעשה באופן עצמאי ע"י הקבוצה. בהתאם לנסיבות מתבצע השיווק במספר ערוצים - שילוט, פרסום בעיתונות, שימוש בלקוחות קיימים (בעיקר רשתות). במקרים ספורים נעזרת הקבוצה בשירותי מתווכים. לקבוצה אין תלות באמצעי שווק כלשהו.

להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים בקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה, בהתפלגות על פי מועד סיום תקופות השכירות (לא כולל מימוש אופציות על ידי השוכרים):

2.6.1

| תקופה        | מספר שוכרים (בתחילת התקופה הרלבנטית) | הכנסות דמי שכירות בתקופה הרלבנטית (באש"ח) | שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלבנטית |
|--------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| רבעון 1 2008 | 1,969                                | 78,825                                    | 1%                                      |
| רבעון 2 2008 | 1,903                                | 73,647                                    | 2%                                      |
| רבעון 3 2008 | 1,847                                | 73,444                                    | 5%                                      |
| רבעון 4 2008 | 1,699                                | 70,531                                    | 4%                                      |
| שנת 2009     | 1,578                                | 224,137                                   | 21%                                     |
| שנת 2010     | 1,116                                | 153,761                                   | 20%                                     |
| שנת 2011     | 760                                  | 100,197                                   | 20%                                     |

לצורך הנתונים בטבלה שלעיל הונחו ההנחות הבאות:

לא נלקחו בחשבון מימושי אופציות להארכת חוזי השכירות הניתנות למימוש על ידי השוכרים.

קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים, לא נלקחו בחשבון.

סכומים במט"ח הומרו לש"ח בהתאם לשער החליפין הידוע במועד עריכת הדו"ח.

לגבי נכסים שחלק הקבוצה בהם אינו 100% נלקח בחשבון רק חלקה של הקבוצה בהכנסות.

לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב דמי השכירות התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון. כאמור, מדובר בתוספות לא מהותיות שאינן עולות על 5% מדמי השכירות.

2.6.2

להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים בקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה בהתפלגות על פי מועד סיום תקופות השכירות (כולל מימוש אופציות על ידי השוכרים):

| תקופה        | מספר שוכרים (בתחילת התקופה הרלבנטית) | הכנסות מדמי שכירות לתקופה הרלבנטית (באש"ח) | שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלבנטית |
|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| רבעון 1 2008 | 1,982                                | 78,611                                     | 1%                                      |
| רבעון 2 2008 | 1,920                                | 74,136                                     | 1%                                      |
| רבעון 3 2008 | 1,893                                | 75,750                                     | 4%                                      |
| רבעון 4 2008 | 1,783                                | 71,420                                     | 1%                                      |
| שנת 2009     | 1,724                                | 267,799                                    | 11%                                     |
| שנת 2010     | 1,444                                | 231,851                                    | 5%                                      |
| שנת 2011     | 1,219                                | 197,783                                    | 8%                                      |

לצורך הנתונים בטבלה שלעיל הונחו ההנחות הבאות:

כל השוכרים יממשו את כל האופציות הניתנות להם על פי חוזי השכירות.

קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים, לא נלקחו בחשבון.

<sup>49</sup> הנתונים בסעיף זה להלן הנם על בסיס מזומנים וההכנסות הצפויות לרבעון הראשון של שנת 2008 כוללות הכנסות משוכרים שההכנסה מהם על בסיס פדיון בלבד וכן הכנסות בגין תוספת פדיון.

סכומים במט"ח הומרו לש"ח בהתאם לשער הידוע במועד תשקיף זה.

לגבי נכסים שחלק הקבוצה בהם אינו 100% נלקח בחשבון רק חלקה של הקבוצה בהכנסות.

לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב דמי השכירות התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון. כאמור, מדובר בתוספות לא מהותיות שאינן עולות על 5% מדמי השכירות.

המידע הכלול בסעיף 2.6 זה הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים קיימים הידועים לקבוצה במועד הדו"ח ביחס למועדי סיום תקופות השכירות. הנתונים עשויים להשתנות בשל גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, כגון ביטול חוזי שכירות בשל הפרות או קשיים כספיים של השוכרים.

## תחרות

2.7

שוק הקניונים ומרכזי המסחרי בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול יחסית של קניונים ומרכזי מסחר. הקבוצה חשופה בישראל לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בתחום הקניונים, וכן מצד בעלים של קניונים ומרכזי מסחר באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בקבוצה, שכן התחרות בתחום זה היא בעיקר בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית. יחד עם זאת ניתן להצביע על מספר קבוצות המחזיקות בנתח משמעותי של שוק המרכזים המסחריים והקניונים בישראל כגון: קנית השלום השקעות בע"מ ("עזריאלי"), ביג מרכזי מסחר בע"מ, אמות השקעות בע"מ, גזית גלוב בע"מ, קבוצת אפריקה ישראל.

הקבוצה מעריכה כי ביחס לחברות אחרות מסוגה הפועלות בתחום הנדל"ן המניב ובתחום הקניונים בפרט, היקף פעילותה גדול וכי היא החברה בעלת מספר הקניונים הגדול ביותר בישראל. אין באפשרות החברה להעריך את חלקה של הקבוצה בשוק. להערכת החברה הגורמים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה הם:

- מרבית נכסיה של הקבוצה הם נכסים גדולים באופן יחסי.
- מרבית נכסיה העיקריים של הקבוצה ממוקמים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.
- היקף פעילותה של הקבוצה בתחום הקניונים והמרכזים המסחריים מאפשר התקשרות עם רשתות ונותני שירותים בתנאים מיטביים.
- היקף פעילותה של הקבוצה בתחום הקניונים והמרכזים המסחריים מאפשר התמחות בניהול ושוק נכסים מסוג זה, מיצוב הנכסים באופן אטרקטיבי וחסכון בעלויות ובכח אדם.
- שוכריה הגדולים של הקבוצה הם ברובם חברות, אשר למיטב ידיעת החברה, בעלות איתנות פיננסית והסכמי השכירות עמם הם לתקופות ארוכות יחסית.
- לאור הפריסה הארצית ומגוון הנכסים, ניתן להתאים נכסים לסוגים רבים של ומגוונים של שוכרים ולבצע את ההתאמות הנדרשות במהירות וביעילות.
- היתרונות הנזכרים לעיל, כמכלול, מסייעים לחברה בהתמודדות עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנכסים המניבים.

**נכסים לא מוחשיים**

2.8

עד לאחרונה (ונכון למועד התשקיף) הקניונים ומרכזי המסחר של הקבוצה פעלו תחת שם המותג REIT. בסמוך לאחר מועד התשקיף (לערך יוני 2007) הקבוצה מיתגה מחדש את קבוצת הקניונים ומרכזי המסחר שבבעלותה תחת לוגו שמורכב מאליפסה צבעונית עם דמות סחלב בצד ימין (שכולל סימון של ה-R שבשם REIT) שבמרכזו השם "קניוני ישראל".

מאותה עת, המותג "קניוני ישראל" מאגד את קבוצת הקניונים ומרכזי המסחר שבבעלות הקבוצה. ביולי 2007 הגישה הקבוצה שש בקשות לרישום סימן מסחר חדש זה כדי לנסות להקנות הגנה מרבית לאספקטים השונים של סימן המסחר.

**הון אנושי**

2.9

לכל אחד מהקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה מונה צוות ניהול בראשות מנכ"ל הקניון או המרכז המסחרי. צוותים אלו אחראיים על הניהול השוטף של הנכס (לעתים, בנכסים הקטנים יותר, אותו צוות ניהול אחראי על יותר מנכס אחד).

צוותי הניהול של הנכסים כפופים למנכ"ל חטיבת הקניונים של הקבוצה, מר משה רוזנבלום (ראה סעיף 5.4 להלן). ניהול החשבונות ומערכת הגביה של כל הקניונים והמרכזים המסחריים (למעט בחלק מהקניונים המוחזקים בשותפות עם אחרים - גרנד קניון וקניון הראל) מבוצע באופן ריכוזי על ידי חטיבת הקניונים של הקבוצה.

בסך הכל מועסקים בחטיבת הקניונים של הקבוצה כ-161 עובדים (מתוך 218 עובדים בסה"כ), מרביתם בקניונים והמרכזים המסחריים וחלקם במטה הקבוצה (ראה סעיף 5.4 להלן).

**הסכמים מהותיים**

2.10

**הסכמי שיתוף ובעלי מניות<sup>50</sup>**

2.10.1

**(א) הסכם בעלי מניות מקח**

בעלות המניות במ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ ("מקח") המחזיקה בגרנד קניון בחיפה, הן מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (70% מהון המניות הרגילות ו-50% מהון המניות המיוחדות) ("מרכזי מסחר"), ברטורא מרכזי קניות בע"מ (28.75% מהון המניות הרגילות ו-48.75% מהון המניות המיוחדות) (מקבוצת גד זאבי) ("ברטורא"), ואלדן יעוץ וייזום פרויקטים בע"מ (1.25% מהון המניות הרגילות ו-1.25% מהון המניות המיוחדות) ("אלדן"). ביום 26.7.2005 נחתם בין מרכזי מסחר לברטורא אסטרטגיה משותפת (חברה זרה מקבוצת גד זאבי) הסכם במסגרתו הוקצו למרכזי מסחר חלק ממניות מקח ונמכרו לה מניות נוספות של חברה זו באופן שהיא הפכה בעלת 50% ממניותיה וכן הוקצו לה 50% ממניות גרנד קניון ניהול בע"מ ("גרנד קניון") המנהלת את הקניון ("ההסכם הראשון").

בהסכם הראשון נקבע כי ככל שתאושר תוכנית חדשה אשר תאפשר לבנות במקרקעין עליהם בנוי הקניון שטחים נוספים, תשלם מרכזי מסחר בעת מימוש הזכויות, תשלומים נוספים עבור הזכויות הנוספות, מהם יקוזזו היטלי השבחה ותשלומים לעירייה (כבעלים של המקרקעין).

<sup>50</sup> הסכם השיתוף לגבי קניון הדר אינו מתואר לעיל משום שתוקפו נקבע לחמש שנים שחלפו (לפירוט ראה סעיף 2.2.7 לעיל).

בחודש אפריל 2007 המחלה ברטורה אסטבלישמנט לברטורה את כל חובותיה וזכויותיה על-פי ההסכם הראשון.

ביום 7.6.2007 נחתם הסכם בין מרכזי מסחר, ברטורה, אלדן, מקח וגרנד קניון בו הוקצו למרכזי מסחר מניות רגילות נוספות במקח ובגרנד קניון, כך ששיעורי אחזקתה של מרכזי מסחר במניות הרגילות הן במקח והן בגרנד קניון גדל ל-70% ("ההסכם השני"). בנוסף, על פי ההסכם השני הוקצו לבעלות המניות במקח מניות מיוחדות בשיעורים כלעיל. למניות המיוחדות מוקנות זכויות כלהלן: (1) החלטה בכל הנוגע לזכויות מ.ק.ח בשטחים נוספים, ככל שיבנו, מעבר לזכויות הבניה בקרקע עליה בנוי הקניון אשר היו קיימות ביום 26.7.2005; (2) זכות לקבלת רווחים שיהיו למ.ק.ח ככל שיהיו, מתשלומים שיגיעו למ.ק.ח ממרכזי מסחר במידה ומ.ק.ח תחליט לבנות על השטחים הנוספים כאמור ויתקבל היתר בניה לבנייתם, ו/או במידה שמ.ק.ח תפעיל את החניון בקניון כחניון בתשלום לציבור ו/או ככל שעד לסוף שנת 2010 יחל המפעיל של פארק השעשועים בקניון המכונה "לונה גרנד" לשלם למ.ק.ח תשלומים על-פי ההסכם עימו.

על-פי ההסכם השני כל עוד שיעור אחזקותיהם של ברטורה ואלדן ("קבוצת ברטורה") לא יפחת מ-20% זכויות ברטורה ואלדן למנות ביחד את מחצית הדירקטורים במ.ק.ח ובגרנד קניון. האמור לעיל יחול גם במקרה בו קבוצת ברטורה תעביר את מלוא אחזקותיה במקח ובגרנד קניון ובלבד שיחול אחד משניים: (1) מלוא אחזקותיה יהיו לפחות 30% מהמניות הרגילות (2) מלוא אחזקותיה יפחתו מ-30% אך לא יפחתו מ-20% ובלבד שההפחתה היא כתוצאה מדילול על-ידי מרכזי מסחר.

כמו כן, נקבע בהסכם השני כי במהלך תקופה של שלוש שנים ממועד חתימת ההסכם השני ובכפוף לכך שבתקופה זו לא ירד שיעור האחזקות של קבוצת ברטורה במקח מתחת ל-20%, יכהן מר גד זאבי, כיו"ר הדירקטוריונים של מקח ושל גרנד קניון, כאשר לאחר מכן ימונו יושבי הראש של הדירקטוריונים לתקופות של שנתיים, ברוטציה. בהסכם השני נקבעו גם מספר נושאים שיהיו בסמכותו הבלעדית של הדירקטוריון.

עוד נקבע בהסכמים כי הניהול השוטף של הקניון יבוצע באמצעות ועדה בת 4 חברים, ששניים מהם ימונו על-ידי מרכזי מסחר ושניים על-ידי ברטורה ("האקזקוטיבה"). כיו"ר האקזקוטיבה משמש אחד מבין חברי האקזקוטיבה שמונו על ידי מרכזי מסחר. החלטות האקזקוטיבה מתקבלות ברוב קולות, ואולם ליו"ר האקזקוטיבה יש קול מכריע.

בהסכם השני נקבע, כי במקרה בו מרכזי מסחר או ברטורה יבקשו למכור את מניותיהן במקח ובגרנד קניון הן תהיינה רשאיות לעשות זאת בכפוף לזכות סירוב ראשונה ולזכות הצטרפות. כמו כן, נקבע כי אם צד לא יעמיד את חלקו במימון ו/או בבטוחות שיהא עליו להעמיד על-פי החלטת דירקטוריוני מקח ו/או גרנד קניון והצד השני יעמיד את חלקו במקומו, יהא הצד שהעמיד את המימון ו/או הבטוחות זכאי לדלל את חלקו של הצד שלא העמיד את חלקו כאמור. עוד נקבע בהסכם השני, כי החל מיום 5.6.2010 תהא לכל צד זכות לדרוש כי יופעל מנגנון "במבוי" על כל מניותיו במקח ובגרנד קניון. האפשרות להפעיל את מנגנון ה"במבוי" תוקדם ותחול אף קודם לתאריך האמור במקרה בו הבנקים או מי מהנושים במקח או במי מבעלי מניותיה יבקשו לממש את השעבוד לטובתם על נכסיה או על מניותיה של מקח, או במקרה בו יוצא צו לכינוס נכסים או צו פירוק לגבי מי מהצדדים להסכם.

ביום 7.6.2007 נחתם בין מרכזי מסחר ובין ברטורא הסכם נוסף בו נקבע כי הצדדים יתקשרו עם גוף פיננסי בהסכם על-פיו יעמיד הגוף הפיננסי הלוואה לרשות מקח. הצדדים הסכימו, כי כספי הלוואה שיתקבלו ישמשו, בין היתר, לסילוק הלוואות בנקאיות, לפירעון הלוואות שניתנו לחברה על-ידי בעלי המניות ולמימון הדיבידנד עתידי שעל הכוונה לחלקו הכריזה מקח.

לאחר מועד הדו"ח, החליטה מקח להתקשר בהסכם הלוואה עם בנק ("הסכם הלוואה"). בקשר עם כך הוסכם בין ברטורא ובין מרכזי מסחר כי מאחר ולצורך קבלת הלוואה על פי הסכם הלוואה ימציאו חברות בקבוצה לבנק ערבות לפירעון הלוואה תשלם מקח למרכזי מסחר דמי טיפול בשיעור שנתי של 1% מסכום יתרת הלוואה (קרן, הפרשי הצמדה וריבית), כפי שיהיה ערב כל מועד בו יהא על מקח לשלם למרכזי מסחר את דמי הטיפול.

#### (ב) **הסכם שיתוף בקניון חדרה**

יחד עם מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מחזיקים בקניון חדרה מר חנני רויכמן המחזיק ב-25% מזכויות הבעלות בנכס ואחותו גב' תרצה סגל המחזיקה ב-25% הזכויות הנותרות בנכס ("רויכמן").

ההסכם שנחתם ביום 16.5.2006 בין השותפים בקניון חדרה קובע כי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ תנהל באופן שוטף את הקניון ותהיה אחראית על הנהלת החשבונות וכי החלטות מהותיות שאינן בגדר ניהול שוטף של הקניון, כדוגמת בנייה ו/או הרחבת הקניון, תתקבלנה בהסכמת הצדדים.

ההסכם מקנה לרויכמן אופציה מסוג Put לחייב את מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ לרכוש את זכויות רויכמן בקניון ובחברת הניהול, או זכויותיו (25%) של כל אחד מקבוצת רויכמן. תקופת האופציה מתחילה ביום 02.7.2008 ומסתיימת ביום 30.6.2011. תמורת האופציה נקבעה כמחיר רכישת הנכס על ידי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (בתוספת חלק יחסי מסכומי ההשקעות שיבוצעו עד לאותו מועד). כן הוקנתה למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ אופציה מסוג Call לחייב את רויכמן למכור לה את מלוא יתרת זכויותיהם בקניון במחיר רכישת הנכס על ידי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, בתוספת 18%.

עפ"י הסכם השיתוף, חל איסור על העברת זכויות בקניון ובחברת הניהול עד ליום 30.6.11. לאחר מכן תהיה כל העברת זכויות כפופה לזכות סירוב של השותף.

עפ"י ההסכם בוצע מימון מחדש של הקניון, כדלקמן: מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ קיבלה הלוואה בנקאית על סך 215 מיליון ש"ח, אשר הובטחה בשעבוד על מלוא זכויותיה וזכויות רויכמן בקניון ואשר מבטיחה גם חובות אחרים של מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ. מחצית מסכום הלוואה הועמד על ידי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ כהלוואה לרויכמן אשר התחייבו כלפי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ לשלם מחצית מהתשלומים השוטפים בקשר עם פרעון הלוואה מתוך ההכנסות מהקניון. בפועל מבוצעים מלוא ההחזרים השוטפים של סכום הלוואה לבנק מתוך חשבון הבנק של הקניון, אליו משלמים השוכרים את דמי השכירות על פי הוראה בלתי חוזרת שניתנה להם. חשבון זה וכן הזכויות לקבלת דמי השכירות שועבדו לטובת הבנק שהעמיד את הלוואה.

חברת רויכמן אוריאלי בע"מ (חברה בשליטת רויכמן) העמידה למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ הלוואה נוספת בסך 25 מיליון ש"ח, ללא בטוחות למעט ערבות נכסי אזו-ריט.

**(ג) הסכם בעלי מניות קניון הצפון - נהריה**

מרבית שטח הקניון מוחזק באמצעות חברת קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ. הקניון מנוהל על ידי חברת קניון נהריה תפעול בע"מ. 90% ממניות חברות אלו מוחזקות על ידי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ ויתרתן, (10%) הן בבעלות שיבולים קניון נהריה בע"מ, דליותינו אחזקות (1994) בע"מ, רוני לאופר ניהול בע"מ וה"ה צבי לאור (לאופר) ואליהו ציון. מניות אלה מוחזקות בנאמנות על-ידי ב"כ מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ.

המניות כאמור הוקצו למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ על פי הסכם מיום 20.7.2006. בהסכם זה הוענקה למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ אופציה לרכוש את יתרת המניות ומרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ העניקה לבעלי המניות האחרים אופציה מסוג Put לחייבה לרכוש את מניותיהם.

האופציה הנתונה למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ ניתנת למימוש בכל עת. מחיר המימוש יקבע על ידי מעריך שימונה לצורך זה (אלא אם האופציה תמומש קודם לשנת 2010 שאז מחיר המימוש יועמד על לא פחות מ-2.2 מיליון ש"ח).

האופציה הנתונה לבעלי המניות האחרים ניתנת למימוש על ידי כל בעלי המניות האחרים ביחד בלבד, החל משנת 2008, ועל ידי חלק מהם החל משנת 2010. מחיר המימוש יקבע על ידי מעריך.

בהסכם נקבע כי המעריך יקבע את מחיר המימוש בהתבסס על שווי נכסי החברות בהפחתת כל התחייבויותיהן, כאשר לצורך החישוב ייחשב חוב החברות לבנק במועד הרכישה המקורי כאילו עמד על סך של 20 מיליון דולר.

**(ד) הסכם בעלי מניות קניון הראל**

בין חברת הקבוצה ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ ובין בן דוד - סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ קיים הסכם מיום 13.8.1991 בקשר עם הקמת חברת קניון הראל בע"מ המחזיקה בקניון. הוראות ההסכם ותקנון החברה קובעים, בין השאר, את ההוראות הבאות: לע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ מוקצות 40% מהמניות הרגילות של החברה וכן 50% ממניות הניהול והשליטה בחברה. יתרת המניות מוקצות לחברת בן דוד - סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ. מניות הניהול מקנות לבעליהן זכות למינוי מנהלי החברה. החלטות הדירקטוריון וכן החלטות האסיפה הכללית חייבות להתקבל פה אחד; במקרה בו באסיפה הכללית או בדירקטוריון של החברה תהיינה הדעות שקולות בקשר להחלטה כלשהי ו/או שיהיו חילוקי דעות בכל הקשור לחברה, תובא ההחלטה ו/או המחלוקת להכרעתו של בורר יחיד שיבחר בהתאם להוראות ההסכם. מכירת מניות כפופה לזכות סירוב ראשונה.

**הסכם לגבי מבנה "IKEA" נתניה**

2.10.2

הקבוצה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ ("מרכזי מסחר"), התקשרה ביום 9.8.2007 בהסכם מותלה עם חברת בית אבן בנייה וייזום בע"מ ("המוכרת") לרכישת 1/3 מזכויות החכירה במקרקעין הידועים כחנות "IKEA" באזור התעשייה הדרומי של נתניה (בהתאמה - "המקרקעין" ו-"הסכם הרכישה"), כאשר יתרת הזכויות במקרקעין (דהיינו 2/3) נרכשו על-ידי ישראלום נכסים בע"מ ("ישראלום"), בתמורה לסך כולל של 175,000,000 מיליון ש"ח בגין מלוא הזכויות במקרקעין.

הסכם הרכישה (ותשלום התמורה) מותנה בהתקיימותם של מספר תנאים, מהם טרם התקיימו התנאים הבאים: 1) קבלת אישור מאת הממונה על ההגבלים העסקיים לביצוע העסקה, ככל שנדרש; 2) היעדר יכולת סיכול או ביטול של הסכם הרכישה מצד מי שהיתה בעלת מניות במוכרת ("בעלת המניות לשעבר"). לאחר חתימת הסכם הרכישה יזמה בעלת המניות לשעבר בהליך משפטי, שעודנו תלוי ועומד, בו היא דורשת כי בית המשפט יקבע שהסכם הרכישה אינו מחייב את המוכרת.

הנכס נשוא הסכם הרכישה מצוי באזור התעשייה נורדאו שבדרום מזרח העיר נתניה, מעברו המזרחי של כביש מספר 2, בסמוך למחלף פולג. שטח המבנה הבנוי במקרקעין הוא כ-19,255 מ"ר שטח עיקרי ו-4,460 מ"ר שטחי שירות. בסמוך למבנה קיים מגרש חניה הכולל כ-1,200 מקומות חניה. המקרקעין מושכר לחברת רבוע כחול – ריהוטים בע"מ, שהינה חברה קשורה לישראל ובעלת הזיכיון מחברת "IKEA" העולמי.

ביום 25.2.2008 (לאחר מועד הדו"ח) התקשרה מרכזי מסחר עם ישראלום בהסכם לפיו ככל שהתנאים המתלים להסכם הרכישה יתקיימו במועד כקבוע בהסכם הרכישה, רכישת הזכויות במקרקעין תעשה בחלקים שווים בין מרכזי מסחר לבין ישראלום. לאחר עדכון חלקי הרכישה חלק מרכזי מסחר בתמורה יעמוד על סך של 87,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף, נקבע בהסכם זה, כי ככל שהתנאים המתלים יתקיימו במועדם והסכם הרכישה יוצא אל הפועל המבנה ינוהל במסגרת עסקה משותפת שהצדדים ישאו בהוצאותיה ויהיו זכאים להכנסותיה בחלקים שווים ביניהם.

הצדדים התחייבו להעמיד את חלקם במימון ו/או בביטחונות שידרשו לעסקה המשותפת ונקבע מנגנון של דילול זכויותיו של צד במבנה במקרה ולא העמיד את חלקו כאמור כאשר הצד האחר העמיד במקומו חלק זה.

על-פי ההסכם לעסקה המשותפת תהיה הנהלה בה יהיה מספר שווה של נציגים לכל צד. ההחלטות בהנהלה תתקבלנה ברוב קולות. כמו כן, נקבעו מנגנון "במב" לפירוק השיתוף בין הצדדים וזכות סירוב במקרה בו צד ירצה למכור את זכויותיו במבנה.

בהסכם נקבע כי ככל שהסכם הרכישה יתבטל מכל סיבה שהיא ביחס לצדדים או למי מהם יחשב גם ההסכם כבטל. מרכזי מסחר התחייבה כלפי ישראלום לשאת בחבויות ככל שינבעו משינוי חלקי רכישת הזכויות במבנה כאמור.

### הסכם להקמת והפעלת מרכז דיור מוגן בצמוד לקניון הגדול בפתח תקווה

2.10.3

ביום 6.3.2005 התקשרו משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ (חברה שבעלת השליטה בה, כמו בקבוצה, היא חברת UK One) ואבנת בע"מ בחוזה לשיתוף פעולה להקמת והפעלת מרכז דיור מוגן בצמוד לקניון הגדול בפתח תקווה ("קניון אבנת") ("ההסכם עם משכנות") (לפירוט ראה סעיף 2.2.3 לעיל). בהסכם עם משכנות רכשה משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ 75% מהזכויות בקשר עם הקמת מבנה כאמור. ההסכם עם משכנות מותלה באישור תכנית בנין עיר שתאפשר בניית בית דיור מוגן על גג המרכז המסחרי. כן הוסכם כי כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לבטל את ההסכם לפני מועד קיום התנאי על ידי מסירת הודעה למשנהו. המועד לקיום התנאי כאמור הוא ארבע שנים לעת ונכון למועד פרסום הדו"ח הוא ה- 31.12.2008. בתמורה לרכישת הזכויות התחייבה משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ לשלם לאבנת בע"מ סך של 17,250,000 ש"ח בתוספת מע"מ וכן לשאת בחלק היחסי מההיטל ההשבחה בגין בניית בית הדיור המוגן כאמור. חלקה של משכנות הים התיכון בע"מ בהיטל ההשבחה הוגבל לסך של 2.1 מיליון דולר. כן הוסכם כי במידה וחלקה של משכנות הים התיכון בע"מ בהיטל ההשבחה יעלה על סך של 2.1 מיליון דולר, תהיה אבנת בע"מ רשאית, על פי בחירתה, לשלם את ההפרש או לבטל את ההסכם עם משכנות.

בהסכם עם משכנות נקבעו ההוראות הבאות: (1) הצדדים יפעלו במשותף להקמת והפעלת הפרויקט כאשר למשכנות הים התיכון בע"מ 75% מכל הזכויות וההתחייבויות בקשר עם הפרויקט ולאבנת בע"מ 25% מכל הזכויות וההתחייבויות כאמור, והעסקה המשותפת הנ"ל תתקשר עם משכנות הים התיכון בע"מ בהסכם לפיו תלווה משכנות הים התיכון בע"מ את פעילות העסקה המשותפת ותפקח עליה. עם תום בניית הפרויקט תיתן משכנות הים התיכון בע"מ שירותי יעוץ וסיוע בקשר עם ניהול הפרויקט בתמורה ל-8% ממחזור ההכנסות של העסקה המשותפת; (2) הצדדים לא יהיו רשאים להעביר את חלקם בקרקע, בעסקה המשותפת ובפרויקט לצד שלישי עד להשלמת הפרויקט; (3) כן נקבע מנגנון רכישה הדדי של חלקי כל אחד מהצדדים אשר יחול ממועד השלמת הפרויקט.

#### הסכם מרכזים מסחריים בראשל"צ ובביתר עילית

2.10.4

ביום 12.7.2006 התקשרה מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ בהסכם עם בעלי מניותיה של חברת אירוס הגלבו בע"מ. אירוס הגלבו מחזיקה בזכויות במקרקעין ב"מעוין שורק" בראשון לציון עליהם נבנית חנות "איקאה" ומתוכנן להבנות מרכז מסחרי. כן מחזיקה אירוס הגלבו (בעקיפין) במרכז מסחרי בביתר עילית. ההסכם הינו הסכם הקצאה מותנה על פיו יוקצו לקבוצה ביום 31.1.2008 (ובלבד שעד לאותו מועד יפתחו חנויות "איקאה" ו"הקואופ" המתוכננות במרכז המסחרי) שליש ממניות אירוס הגלבו (ההקצאה כאמור טרם בוצעה כמפורט להלן). תמורת ההקצאה נקבעה למחצית משווי המצטבר של הפרויקט בראשון לציון והמרכז המסחרי בבית"ר עילית אשר יקבע בהתאם למנגנונים המפורטים בהסכם. כן ניתנה לאירוס הגלבו אופציה להגדיל את שיעור ההקצאה עד ל-43.33% באותם התנאים.

עוד נקבע בהסכם כי הקבוצה תעמיד לאירוס הגלבו הלוואה בסכום כולל של 18 מיליון דולר אשר תועמד בחלקים, במועדים שונים. ההלוואה תפרע במועד ההקצאה אך בכל מקרה לא יאוחר מ-31.3.2008. הלוואה זו הועמדה במלואה. יתרת ההלוואה ליום 31.12.2007 היא בסך 76,430 אלפי ש"ח. ההלוואה מובטחת בערבויות אישיות של בעלי השליטה באירוס הגלבו. עוד נקבע בהסכם כי הקבוצה תשותף בשליש מהזכויות בכל פרויקט נוסף של אירוס הגלבו שבו תופעל חנות "איקאה". נכון למועד פרסום הדו"ח, הצדדים מנהלים מו"מ לגבי דחיית מועד פירעון ההלוואה.

ביום 23.9.2007 ביטל בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב את החלטת ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז מרכז מיום 7.2.2007 בה אושרה החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון לתת לאירוס הגלבו היתר לשימוש חורג במקרקעין במעוין שורק. ביום 16.12.2007 קבע בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב כי זכייתה של אירוס הגלבו במכרז להקצאת המקרקעין במעוין שורק בטלה. בהתאם להחלטות האמורות, חנויות איקאה והקואופ לא נפתחו עד ליום 31.1.2008, ומועד הקצאת המניות לחברה הבת נדחה עד למועד פתיחת חנויות איקאה וקואופ ככל שייפתחו.

## חלק שלישי - תחום הנדל"ן המסחרי

### כללי - תחום הפעילות

3.1

הקבוצה עוסקת בהשכרה, ניהול ואחזקה של פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, מבני משרדים וכן מבנים לתעשייה, מלאכה ואחסנה. לחברה פארק משרדים ותעשייה באזור קריית אריה בפ"ת (פארק אזורי) שלושה בנייני משרדים (ברעננה, חיפה ובכפר סבא), ומבנה תעשייה, מלאכה ואחסנה.

מתוך נכסים אלה ארבעה נכסים הם מהותיים: פארק אזורי, בית המילניום ברעננה, אזורי שוער ובית גלים (ראה תיאור הנכסים בסעיף 3.5 להלן).

ביום 31.12.2007, נמכר "בית קריסטל" (לפירוט ראה 3.5.6.1 להלן).

בנייני המשרדים של הקבוצה מיועדים בעיקרם לעסקים בתחומי השירותים וה-הייטק, המאופיינים במספר עובדים גבוה יחסית ובדרישה לשטחי חניה צמודים.

פארק אזורי הינו מרכז עסקים וטכנולוגיה חדיש שנבנה בהתאם לסטנדרטים הנהוגים בעולם והמאפיינים סביבת היי-טק. הפארק מספק לחברות ולעובדיהן מכלול שירותים נלווים ונותן לחברות השוכנות בו ניהול מרכזי תוך שיתוף פעולה הדוק עמן ושאיפה להיענות מרבית לצרכי החברות ועובדיהן.

בנייני המשרדים וגם הפארק מנוהלים באמצעות חברות ניהול יעודיות המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. חברות הניהול גובות מהשוכרים דמי ניהול (או דמי אחזקה) המשמשים למימון אחזקת השטחים הציבוריים. רבים מהשוכרים בשטחי המשרדים הינם חברות כלל ארציות ועולמיות בעלות שם ואיתנות פיננסית.

עד לאחרונה החזיקה הקבוצה במבני תעשייה, מלאכה ואחסנה באזורי שונים בארץ ששימשו בעיקר כמרכזים לוגיסטיים, ולצרכי תעשייה קלה, אחסנה, מלאכה, מוסכים וכדומה. בשלוש שנים האחרונות פעלה הקבוצה למכירת מרבית נכסים אלה שלא התאימו למיקוד העסקי של הקבוצה (לפירוט ראה סעיף 3.5.6 להלן).

### מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

3.2

בסקירה מאת Standard&Poor's Maalot לגבי מגמות נדל"ן בשנים 2007-2008 שפורסמה בסמוך למועד הדו"ח ("מעלות"; הסקירה פורסמה באתר מעלות [www.maalot.co.il](http://www.maalot.co.il) מתואר ענף הנדל"ן המסחרי (מרכזי מסחר, משרדים, תעשייה ואחסנה) כדלקמן: ענף ההשכרה למשרדים, תעשייה ומסחר סבל בשנות המיתון (2000-2004) מירידה חדה בפרמטרים התפעוליים (תפוסה, שכ"ד, פדיונות במרכזים מסחריים ומחירי הנדל"ן). בשנים 2004-2007 מסתמנת התאוששות הדרגתית בפרמטרים התפעוליים כולל התפוסה בנכסים ומחירי דמי השכירות, זאת במקביל לשיפור בנתוני המשק שהגיע לשיאו ב-2007. מחירי הנדל"ן המשיכו לעלות, בין היתר, עקב ירידת תשואות (Cap Rates), שערי הריבית והנזילות הגבוהה. זאת, בדומה לתהליכים שאירעו במרבית מדינות המערב. התחלות הבניה לנדל"ן מסחרי עדיין נמוכות מאד אך בד בבד, בסיום השנה התרחשו מספר לא קטן של עסקות מקרקעין באזור המרכז ותל אביב ששיקפו עליית מחירים בתחום המשרדים והמסחר. להערכת מעלות הענף יושפע בשנת 2008 משתי מגמות שונות: מחד, המשך הפרמטרים החיוביים בענף של

ביקוש חיובי המלווה בעליית התפוסות ומאידך, מגמות שליליות בענפי הנדל"ן באירופה וארה"ב שעשויים להשפיע במידה מסוימת גם על מקדמי ההיוון בשוק המקומי. עם זאת, להערכת מעלות המגמה החיובית בטווח הקצר תגבר.

### **גורמי הצלחה בתחום הפעילות**

3.3

החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות בתחום הנדל"ן המסחרי, בהיקף פעילות דומה להיקף פעילות הקבוצה, הינם בעיקר:

- ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול הנכסים;
- פיזור גיאוגרפי נכון של הנכסים;
- מיקום הנכס, לרבות דרכי הגישה לנכס, ניראותו ופוטנציאל ההשבחה שלו (שיפוץ והרחבה);
- רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה, המכתיבים את תנאי חוזה השכירות והפוטנציאל לשינויים בו;
- היכולת לאתר עסקאות כדאיות ולזהות הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה;

### **מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו**

3.4

שוק הנדל"ן המסחרי מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול יחסית של פרויקטים ומבנים והתחרות היא בעיקר בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית. הקבוצה מתמודדת עם התחרות על ידי מיצוב גבוה (בעיקר מבחינת תשתיות, גמר ונגישות) של נכסיה והתאמתם לשוכרים הפוטנציאליים (לפרטים נוספים ראה סעיף 3.10 לדו"ח להלן).

להלן פרטים המתייחסים לנכסי הקבוצה המהותיים בתחום הנדל"ן המסחרי:

| מועד רכישה                                        | פארק אזורים<br>פתח תקוה                | אזורי שוער<br>כפר סבא    | בית גלים חיפה                 | בית המילניום                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הוקם על ידי הקבוצה                                | הוקם על ידי הקבוצה                     | הוקם על ידי הקבוצה       | הוקם על ידי הקבוצה            | 12.7.07                                                                                                                      |
| זכויות                                            | חכירה                                  | חכירה                    | חכירה (טרם נרשמה)             | בעלות                                                                                                                        |
| שיעור אחזקה                                       | 50%                                    | 100%                     | 100% (בחלק הקבוצה)            | כ-75%                                                                                                                        |
| שטח להשכרה<br>(חלק הקבוצה) <sup>51</sup>          | 37,164                                 | 8,335                    | 2,764                         | 19,343                                                                                                                       |
| שיעור תפוסה                                       | 99%                                    | במלואו                   | כ-86%                         | 99%                                                                                                                          |
| סוג שימוש                                         | פארק משרדים                            | תעשייה ומלאכה            | משרדים                        | משרדים                                                                                                                       |
| אזור גיאוגרפי                                     | מרכז                                   | מרכז                     | צפון                          | מרכז                                                                                                                         |
| בעלי הזכויות<br>מהקבוצה                           | כלל השקעות בנדל"ן                      | אזורי שוער בע"מ          | מרכזי מסחר (אזור-ריט)<br>בע"מ | כלל השקעות בנדל"ן בע"מ                                                                                                       |
| שעבוד                                             | משועבד                                 | משועבד                   | משועבד                        | משועבד                                                                                                                       |
| שותף עיקרי                                        | מושב כפר מל"ל (50%)                    | אין                      | אין                           | ש. מיכלסון בע"מ, א. ארנסון בע"מ, רון<br>אל חברה לבנין והשקעות בע"מ, א.ש.ל.י.<br>חברה לבנין והשקעות בע"מ ודי-רום<br>1971 בע"מ |
| שוכרים<br>עיקריים (מעל<br>3% מההכנסות)            | שם<br>מועד תום<br>שכירות <sup>52</sup> | שם<br>מועד תום<br>שכירות | שם<br>מועד תום<br>שכירות      | שם השוכר<br>מועד תום<br>שכירות                                                                                               |
|                                                   | פוליקום                                | Yes                      | 31.10.09                      | מיקרוסופט ישראל                                                                                                              |
|                                                   | אלקטל                                  |                          |                               | 30.9.09                                                                                                                      |
|                                                   | אינטל                                  |                          |                               | 31.12.10                                                                                                                     |
|                                                   | מרדול                                  |                          |                               | 31.12.10                                                                                                                     |
|                                                   | אי.בי.אם                               |                          |                               | 31.12.10                                                                                                                     |
|                                                   | אגילנט                                 |                          |                               | 31.12.10                                                                                                                     |
|                                                   | תדיראן                                 |                          |                               | 31.12.10                                                                                                                     |
|                                                   | 19.2.11                                |                          |                               | 31.12.10                                                                                                                     |
| סה"כ הכנסה<br>משוכרים<br>עיקריים                  | 70%                                    | 96%                      | 58%                           | 78%                                                                                                                          |
| מספר שוכרים<br>כולל                               | 37                                     | 2                        | 14                            | 17                                                                                                                           |
| שווי נכס<br>בספרים ליום<br>31.12.05 <sup>53</sup> | 345,506                                | 70,000                   | 13,349                        | —                                                                                                                            |
| דמ"ש ממוצעים<br>למ"ר ל-2005 <sup>54</sup>         | 55.63                                  | 57                       | 25                            | —                                                                                                                            |
| דמ"ש כוללים<br>ל-2005 <sup>56</sup>               | 25,677                                 | 5,673                    | 825                           | —                                                                                                                            |
| שווי נכס<br>בספרים ליום<br>31.12.06 <sup>57</sup> | 383,050                                | 69,200                   | 13,100                        | —                                                                                                                            |
| דמ"ש ממוצעים<br>למ"ר ל-2006                       | 69                                     | 59                       | 27                            | 65                                                                                                                           |
| דמ"ש כוללים<br>ל-2006                             | 27,942                                 | 5,871                    | 901                           | —                                                                                                                            |

<sup>51</sup> "שטח להשכרה" הוא השטח לצורך חישוב דמי השכירות בתוספת שטחים ריקים אם קיימים.

<sup>52</sup> כל מועדי הסיום המפורטים בסעיף זה של הטבלה אינם כוללים תקופות אופציה.

<sup>53</sup> חלק הקבוצה באלפי ש"ח.

<sup>54</sup> דמי השכירות הממוצעים חושבו כסך ההכנסות הכוללות מדמי שכירות במהלך השנה (ללא תשלומים נוספים) מחולק ב-12 ומחולק בשטח להשכרה.

<sup>55</sup> לצורך חישוב דמי השכירות הממוצעים למ"ר נלקחו בחשבון גם דמי שכירות בגין חניות.

<sup>56</sup> דמי השכירות הכוללים (חלק הקבוצה) שהתקבלו מהנכס במהלך השנה (לא כולל תשלומים נוספים כגון דמי ניהול ותשלומים נוספים של השוכרים).

<sup>57</sup> חלק הקבוצה באלפי ש"ח.

| שוי נכס<br>בספרים ליום<br>31.12.07 <sup>58</sup> | פארק אזורים<br>פתח תקוה | אזורי שוער<br>כפר סבא | בית גלים חיפה | בית המילניום     |
|--------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|------------------|
| 402,450                                          | 74,500                  | 11,600                | 103,020       |                  |
| דמ"ש ממוצעים<br>למ"ר ל-2007                      | 64.4                    | 58.2                  | 27.8          | 37.3             |
| דמ"ש כוללים<br>ל-2007                            | 28,704                  | 5,821                 | 924           | 2,157 (חלק משנה) |

## פארק אזורים

3.5.1

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ, ב-50% מהזכויות בחברת אזורי מל"ל תעשיות בע"מ ("אזורי מל"ל") שהיא בעלת זכויות החכירה בפרויקט "פארק אזורים" הנמצא בחלקו הצפוני של אזור התעשייה "קרית אריה" בפתח תקוה, גובל ממערב בכביש ארצי מס' 4 (כביש גהה) ומדרום בתוואי דרך "אם המושבות".

הפרויקט הינו פארק לתעשיות עתירות ידע, הכולל חמישה מבני משרדים בני שמונה עד תשע קומות, מבנה מסחרי, מבנה מסעדות, חניון תת-קרקעי וספא. בנין משרדים נוסף בן תשע קומות בבניה כאשר חלקים מבניין זה הושכרו לשוכרים שונים.

שטח הפרויקט כ-43 דונם ובנויים בו כ-63,606 מ"ר שטחי משרדים, 3,473 מ"ר שטח מחסנים, כ-3,900 מ"ר שטחי מסחר, שטח הספא כ-1,100 מ"ר ובסה"כ כ-2,521 מקומות חניה.

זכויותיה של חברת אזורי מל"ל במקרקעין עליהם בנוי הפרויקט הן בהתאם לחוזה חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל מיום 26.1.2003. תקופת החכירה על פי חוזה החכירה הינה עד ליום 12.2.2045 וקיימת אופציה להארכתה לתקופה נוספת בת 49 שנה.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בשטחי הפארק הוא כ-99%.

חוזי השכירות בשטחי המשרדים הם לתקופות משתנות וככלל נתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות. בנין אחד מושכר בשלמותו לחברת IBM (בנין מספר 7; החוזה מסתיים באוגוסט 2011 עם אופציה להארכה עד ל-2020), בנין אחר בשלמותו לחברת מרוול (בנין מספר 2; החוזה מסתיים בשנת 2010), מרבית שטחו של בנין שלישי מושכר לאלקטל ולפוליקום (בנין מספר 1; החוזה עם אלקטל מסתיים בינואר 2013 והחוזה עם פוליקום מסתיים בנובמבר 2009), מרבית שטחו של בניין רביעי מושכר לאינטל (בנין מספר 4, החוזה מסתיים בשנת 2010).

שותפים והסכמי שיתוף: ביתרת הזכויות באזורי מל"ל (50%) מחזיק מושב כפר מל"ל. לכל אחד מבעלי המניות הזכות למנות מחצית מחברי הדירקטוריון של אזורי מל"ל. הקוורום לקבלת החלטות בדירקטוריון אזורי מל"ל הוא מספר שווה של דירקטורים מטעם כל אחד מהצדדים. העברת המניות כפופה ליכוח סירוב ראשונה. לפרוט ראה סעיף 3.11.1 לדו"ח, להלן.

חברת הניהול וניהול הפרויקט: על פי ההסכם עם המושב (ראה סעיף 3.11.1 להלן), אחראית כלל השקעות בנדל"ן בע"מ לפיקוח על הקמת הפרויקט וניהולו השוטף. חברת הניהול בפרויקט היא אזורי

פארק בע"מ (מהקבוצה). הפיקוח השוטף על ניהול הפרויקט נעשה על ידי נתון ניהול ושווק נכסים (1998) בע"מ (ראה סעיף 5.12.35.12.3 להלן) והיא זכאית לחלק הקבוצה ברווחי הניהול מהפרויקט.

אזורי פארק בע"מ נותנת שירותי ניהול כלליים לפרויקט ולשלושה מהמבנים (במבנים האחרים שכל אחד מהם מושכר בשלמות לשוכר יחיד מבוצע הניהול על ידי השוכרים עצמם). על פי הסכמי הניהול שנחתמו עם השוכרים השונים בפרויקט, דמי הניהול הם בשיעור של  $cost+15\%$  (למעט חוזים בודדים בהם נקבעו דמי ניהול קבועים).

מימון ואשראי: ביולי 2006 נטלה אזורי מל"ל הלוואה מבנק גרמני ומחברות ביטוח ישראליות בסך כולל של 517 מיליוני ש"ח לתקופה של 5 שנים, בכפוף לזכות פירעון מוקדם ללא עמלה לאחר 3 שנים. הלוואה זו החליפה הלוואה קודמת מבנקים בישראל. אזורי מל"ל התחייבה כלפי המלווים לעמידה באמות מידה מסוימות כתנאי למשיכת עודפים. כן קיימות אמות מידה נוספות אשר אי עמידה בהן נחשבת להפרה ומקנה למלווים זכות להעמדת הלוואה לפירעון מיידי. להבטחת הלוואה שעבדה אזורי מל"ל את הפרויקט (ההלוואה היא נוף-ריקורס). המקרקעין עליהם מתוכננת הקמת הבנין הנוסף שטרם נבנה בפרויקט (ראה להלן) הוחרגו מתחולת השעבוד שניתן להבטחת הלוואה הנ"ל ושועבד לטובת בנק אחר שהעמיד מימון לבנייתו.

אפשרויות פיתוח: בנין אחד בשטח הפרויקט מצוי בבניה וחלקים ממנו הושכרו לשוכרים שונים. קיימת אפשרות להרחבת הפרויקט (באופן לא רציף) לשטח נוסף של כ-19 דונם, שהוגשה לגביו תב"ע להגדלת זכויות הבנייה. בסמוך למועד פרסום הדו"ח, מנהל מקרקעי ישראל נתן את הסכמתו העקרונית לתב"ע הנ"ל שהועברה לחתימתו ביום 16.4.2001. נחתם הסכם פיתוח בין אזורי מל"ל ומנהל מקרקעי ישראל לגבי השטח הנוסף, על פיו הוקצה השטח לחברה למטרת "תעשייה מגזר חקלאי". הסכם זה פקע ביום 4.1.2003. הוגשה בקשה להארכת תקופת הפיתוח ואזורי מל"ל מנהלת מו"מ עם מינהל מקרקעי ישראל בעניין התשלומים בקשר עם הארכת התקופה כאמור.

### בית המילניום

3.5.2

הקבוצה, באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ ("כלל"), מחזיקה ב-85% מהזכויות בחברת מ.א.ר.ר.מ. בע"מ ("מאררמ") שהיא בעלת חלק (כ - 73%) מבנין משרדים ברעננה, הידוע כ-"בית המילניום" ("הבנין"). בהתאם להסכמים שבין מאררמ לבעלי יתרת הזכויות במקרקעין שעליהם בנוי הבנין ("בעלי יתרת הזכויות") רשומות כיום זכויותיה של מאררמ ב- 49.7% מהבנין. הקבוצה התקשרה בהסכם לרכישת הזכויות בפרויקט זה ביולי 2007.

הבנין הינו בנין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב התדהר 3 ברעננה. הבנין כולל 8 קומות משרדים מעל לקומת כניסה, שלוש קומות חניה עילית וקומת קרקע מסחרית. שטח הבנין הוא כ - 19,000 מ"ר.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בשטחי המשרדים ובשטחים המסחריים הוא 99%.

שותפים והסכמי שיתוף: ביתרת הזכויות במאררמ ("15%") מחזיקות ש. מיכלסון בע"מ, א. ארנסון בע"מ, רון אל חברה לבנין והשקעות בע"מ, א.ש.ל.י חברה לבנין והשקעות בע"מ ודי-רום 1971 בע"מ ("די-רום").

לכלל הוקנתה אופציה לרכוש מיתרת בעלי המניות במאררמ (מלבד די-רום) את מניותיהם במאררמ.

מאררמ התקשרה עם בעלי יתרת הזכויות בהסכם קומבינציה ובתוספות לו בהם התחייבה כלפי בעלי יתרת הזכויות להשלים בניית אגף נוסף (כהגדרתו להלן) במקרקעין במועדים מסוימים. בנוסף על-פי

ההסכמים האמורים מחולקים דמי השכירות המתקבלים מהשוכרים בבניין בין מאררם ובין בעלי הזכויות הנוספים בחלקים קבועים. העברת זכויות בבניין על-ידי אחד מהצדדים כפופה לזכות סירוב ראשונה הנתונה לצד האחר, כמו כן פירוק שיתוף במקרקעין יעשה במידה ויידרש על-ידי מאררם בדרך של פירוק שיתוף בעין או במבי (על פי בחירת בעלי יתרת הזכויות), ובמידה ויידרש על-ידי בעלי יתרת הזכויות - באמצעות במבי.

לפירוט בהרחבה ראה סעיף 3.11.2 להלן.

חברת הניהול וניהול הפרויקט: ניהול הבנין מתבצע על ידי חברה מקבוצת נתון ניהול ושווק נכסים (1998) בע"מ (ראה סעיף 5.12.3 5.12.3 להלן) במרבית חוזי הניהול של שוכרי השטחים במבנה נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+.

מימון ואשראי: החברה מימנה את תמורת המניות שהוקצו לה במאררם מהון עצמי. הבניין משועבד לבנק דיסקונט לישראל בע"מ ורשומה לטובתו משכנתא על זכויות מאררם במקרקעין.

אפשרויות פיתוח: ניתן לבנות בבנין אגף נוסף בשטח של כ- 10,000 מ"ר ("האגף הנוסף"). חלקה של מאררם באגף הנוסף הינו 69.7%. כאמור לעיל, מאררם התחייבה כלפי בעלי יתרת הזכויות להשלים את בניית האגף הנוסף ופועלת להוצאת היתר בניה.

### אזורי שוער

3.5.3

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות חברת אזורי שוער בע"מ במלוא הזכויות בנכס הידוע כ"אזורי שוער" הנמצא בחלקו הצפוני של אזור התעשייה בכפר סבא.

הפרויקט כולל שני בנייני משרדים בני 4 קומות בשטח כולל של כ-8,400 מ"ר מעל מרתפי חניה שבהם 149 מקומות חניה וכן שטחי חניה לא מקורה.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בפרויקט הוא 100%. הפרויקט מושכר ברובו לשוכר אחד - חברת Yes בחוזה שכירות לתקופה של 10 שנים המסתיימת ביום 31.10.2009.

שותפים והסכמי שיתוף: בחודש ינואר 2007 הונפקו לקבוצה מניות נוספות של חברת אזורי שוער בע"מ וכן נרכשו על ידי מניות שהוחזקו על ידי בעלי מניות אחרים בחברה, באופן שהקבוצה הפכה לבעלת מלוא המניות של אזורי שוער בע"מ.

חברת הניהול וניהול הפרויקט: הניהול בפועל מבוצע על ידי חברת yes.

מימון ואשראי: להבטחת אשראי בנקאי שנטלה חברת אזורי שוער שועבדו המקרקעין והסכמי השכירות. חברת כלל השקעות בנדל"ן בע"מ ערבה להתחייבויות אזורי שוער בע"מ לבנק. סכום הערבות מוגבל ל-8 מיליון ש"ח.

### בית גלים

3.5.4

כללי: לקבוצה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ זכויות באגף אחד מתוך בנין משרדים בן שני אגפים (אגף אחד בן 10 קומות ואגף נוסף בן 12 קומות) מעל קומת קרקע למסחר ושלוש קומות מרתף לחניה ברחוב יפו בחיפה. לחברה זכויות בחלק ספציפי של המבנה ששטחו כ-2,764 מ"ר וב-50 מקומות חניה.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בחלק החברה במבנה כ-86% המבנה מושכר ל-14 שוכרים, בחוזי שכירות לתקופות שונות. לחלק מהשוכרים אופציה להארכת תקופת השכירות.

שותפים והסכמי שיתוף: הבנין הוקם במסגרת עסקת קומבינציה עם חברת בניה (י. מושקוביץ רח' יפו (1993) בע"מ). במסגרת הסכם הקומבינציה נקבע כי צד שיבקש למכור את זכויותיו בפרויקט או חלק מהן יהיה חייב להציע לצד השני לרכוש את הזכויות האמורות.

ניהול המבנה: ניהול המבנה מבוצע באמצעות חברת רמות בית גלים בע"מ (שאינה מהקבוצה).

מימון ואשראי: כנגד התחייבות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ לשעבד את זכויותיה בבית גלים, קיבלה החברה מבנק מסגרת אשראי של 10 מיליון ש"ח.

### 3.5.5 טירת הכרמל

בבעלות הקבוצה, באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ 50% מזכויות הבעלות בחלקה ברחובות קרן היסוד ומוצקין בטירת הכרמל. יתרת הזכויות הן בבעלות נצבא החזקות (1995) בע"מ. זכויות הבעלות רשומות בטאבו. שטח החלקה כ-55 דונם המשמשים לתעשיה, בתי מלאכה, מחסנים ומוסכים. השטח הבנוי להשכרה הוא כ-19,000 מ"ר בתפוסה של 85%.

### 3.5.6 נכסים שנמכרו בתקופת הדו"ח

3.5.6.1 **בית הקריסטל**: בתקופת הדו"ח התקשרה הקבוצה, באמצעות כלל נדל"ן - בית הקריסטל בע"מ, בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בבית משרדים המכונה "בית הקריסטל". ביום 31.12.2007 התקשרה הקבוצה, באמצעות כלל נדל"ן - בית הקריסטל בע"מ, בהסכם למכירת מלוא זכויות הבעלות בבית משרדים במתחם הבורסה ברמת גן המכונה "בית הקריסטל", תמורת סך של 199 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה לאחר תקופת הדו"ח, ביום 17.1.2008.

3.5.6.2 **נכס בתלפיות**: עד לאחרונה החזיקה הקבוצה באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ, ונכסי אזו-ריט בחלקים בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר בבניין משרדים ברח' יד חרוצים בא.ת. תלפיות ירושלים. בסמוך לפני מועד הדו"ח מכרה החברה כל השטחים שבבעלותה בנכס זה.

3.5.6.3 **בית שבח**: עד לאחרונה החזיקה הקבוצה, באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ, בחלקים מבניין משרדים ברח' יד חרוצים 14 פינת רחוב שבח בתל אביב (שטח של כ-100 מ"ר). בסמוך לפני מועד הדו"ח מלוא זכויות הקבוצה בנכס נמכרו..

3.5.6.4 **א.ת. אשדוד**: עד לאחרונה החזיקה הקבוצה בחלקים מחלקות באזור התעשיה באשדוד בשטח של 26,342 מ"ר. שטח זה הושכר בעיקר לשימושי תעשיה ואחסנה בבתקופת הדו"ח מלוא זכויות הקבוצה בנכס נמכרו.

3.5.6.5 **פארק סיבל לוד**: עד לאחרונה החזיקה הקבוצה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, במחצית מזכויות החכירה במקרקעין בשטח כולל של 9,253 מ"ר, באזור התעשיה פארק סיבל לוד עליהם הוקמו שני מבנים בשטח כולל של 4,654 מ"ר וכן 53 מקומות חניה. בתקופת הדו"ח מלוא זכויות הקבוצה בנכס נמכרו.

**פילוח הכנסות ורווחים נדל"ן מסחרי - נכסים עיקריים**

3.6

| אזורי שוער |         |         | בית גלים |         |         | בית המילניום <sup>59</sup> |         |         | פארק אזורים |         |         |                           |
|------------|---------|---------|----------|---------|---------|----------------------------|---------|---------|-------------|---------|---------|---------------------------|
| 1-12/07    | 1-12/06 | 1-12/05 | 1-12/07  | 1-12/06 | 1-12/05 | 1-12/07                    | 1-12/06 | 1-12/05 | 1-12/07     | 1-12/06 | 1-12/05 |                           |
| 5,821      | 5,871   | 5,673   | 924      | 901     | 825     | 2,889                      |         |         | 39,505      | 39,652  | 36,176  | הכנסות משוכרים            |
| 134        | 108     | 260     | 314      | 189     | 311     | 835                        |         |         | 11,834      | 12,486  | 11,382  | עלות השכרת הנכסים והפעלתם |

|       |       |       |     |     |     |       |  |  |        |        |        |       |
|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-------|--|--|--------|--------|--------|-------|
| 5,687 | 5,763 | 5,413 | 610 | 712 | 514 | 2,054 |  |  | 27,671 | 27,166 | 24,794 | (NOI) |
|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-------|--|--|--------|--------|--------|-------|

- לצורך חישוב ה-N.O.I. בטבלה שלעיל "ההכנסות" משוכרים כוללות את כל התשלומים המשולמים על ידי השוכר, לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים נוספים (אם קיימים, כגון בגין דמי חניה, דמי מיזוג אויר, אספקת חשמל, השתתפות בפרסום, בביטוח וכיוצא באלה). לגבי נכסים שנרכשו במהלך התקופה נעשה החישוב החל ממועד הזכאות להכנסות.
- לצורך חישוב ה-N.O.I. בטבלה שלעיל "עלות" השכרת הנכסים והפעלתם כוללת את כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות. יצויין כי הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס תקינה בינ"ל ולכן לא נכלל בעלות השכרת הנכסים והפעלתם פחת.
- לפירוט בדבר נתון ה-N.O.I. ראה סעיף 1.3.4 לעיל.

**לקוחות**

3.7

אין לקבוצה שוכר בתחום זה אשר ההכנסות ממנו עולות על 5% מהכנסות הקבוצה הכוללות. שוכרים גדולים בתחום זה הם IBM, מארוול, INTEL, ו- YES.

**שיווק והפצה**

3.8

ככלל, שיווק השטחים להשכרה בנכסי הקבוצה נעשה באופן עצמאי. בהתאם לנסיבות מתבצע השיווק במספר ערוצים - בעיקר שילוט, פרסום בעיתונות ובאמצעי מדיה אחרים. במקרים ספורים נעזרת הקבוצה בשירותי מתווכים. לקבוצה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו.

<sup>59</sup> הנכס נרכש במחצית השניה של 2007. הנתונים מתייחסים לרבעון האחרון בשנת 2007 בלבד.

**צבר הזמנות**

3.9

להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים של נכסי הקבוצה בתחום הנדל"ן המסחרי, בהתפלגות על פי מועד סיום תקופות השכירות (לא כולל מימוש אופציות על ידי השוכרים):

3.9.1

| תקופה        | מספר שוכרים<br>(בתחילת התקופה<br>הרלבנטית) | הכנסות שכירות<br>בתקופה הרלבנטית<br>(באש"ח) | שיעור ההכנסות<br>המסתיימות בתקופה<br>הרלבנטית |
|--------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| רבעון 1 2008 | 75                                         | 9,708                                       | 4%                                            |
| רבעון 2 2008 | 74                                         | 9,335                                       | 1%                                            |
| רבעון 3 2008 | 69                                         | 9,375                                       | 3%                                            |
| רבעון 4 2008 | 62                                         | 8,956                                       | 3%                                            |
| 2009         | 55                                         | 35,839                                      | 20%                                           |
| 2010         | 37                                         | 22,227                                      | 18%                                           |
| 2011         | 21                                         | 15,039                                      | 47%                                           |

לצורך הנתונים בטבלה שלעיל הונחו ההנחות הבאות:

- לא נלקחו בחשבון מימושי אופציות להארכת חוזי השכירות הניתנות למימוש על ידי השוכרים.
- קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים, לא נלקחו בחשבון.
- סכומים במט"ח הומרו לש"ח בהתאם לשער הידוע במועד תשקיף זה.
- לגבי נכסים שחלק הקבוצה בהם אינו 100% נלקח בחשבון רק חלקה של הקבוצה בהכנסות.

להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים של נכסי הקבוצה בתחום הנדל"ן המסחרי, בהתפלגות על פי מועד סיום תקופות השכירות (כולל מימוש אופציות על ידי השוכרים):

3.9.2

| תקופה        | מספר שוכרים<br>(בתחילת התקופה<br>הרלבנטית) | הכנסות שכירות<br>לתקופה הרלבנטית<br>(באש"ח) | שיעור ההכנסות<br>המסתיימות בתקופה<br>הרלבנטית |
|--------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| רבעון 1 2008 | 77                                         | 9,718                                       | 4%                                            |
| רבעון 2 2008 | 76                                         | 9,436                                       | 0%                                            |
| רבעון 3 2008 | 73                                         | 9,574                                       | 0%                                            |
| רבעון 4 2008 | 72                                         | 9,421                                       | 1%                                            |
| 2009         | 68                                         | 39,031                                      | 4%                                            |
| 2010         | 56                                         | <sup>3</sup> 2,805                          | 7%                                            |
| 2011         | 42                                         | 29,926                                      | 5%                                            |

לצורך הנתונים בטבלה שלעיל הונחו ההנחות הבאות:

- כל השוכרים יממשו את כל האופציות הנתונות להם על פי חוזי השכירות.
  - קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים, לא נלקחו בחשבון.
  - סכומים במט"ח הומרו לש"ח בהתאם לשער הידוע במועד תשקיף זה.
  - לגבי נכסים שחלק הקבוצה בהם אינו 100% נלקח בחשבון רק חלקה של הקבוצה בהכנסות.
- המידע הכלול בסעיף 3.9 זה הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים קיימים הידועים לקבוצה במועד הדו"ח ביחס למועדי סיום תקופות השכירות. הנתונים עשויים להשתנות בשל גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, כגון ביטול חוזי שכירות בשל הפרות או קשיים כספיים של השוכרים.

### תחרות

3.10

שוק הנדל"ן המסחרי מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול יחסית של פרויקטים ומבנים. הקבוצה חשופה בישראל לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן עסקי, וכן מצד בעלים של מבנים באזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בקבוצה, שכן התחרות בתחום זה היא בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית.

חלק החברה בשוק נכסי הנדל"ן המסחרי הוא קטן. הקבוצה מתמודדת עם התחרות בשוק זה באמצעות מיצוב גבוה (בעיקר מבחינת תשתיות, גמר ונגישות) של נכסיה, והתאמתם לשוכרים הפוטנציאליים.

### הסכמים מהותיים

3.11

#### הסכם יסוד פארק אזורים

3.11.1

חברת אזורי מל"מ בע"מ (המחזיקה בפרק אזורים) מוחזקת ב-50% על ידי כלל השקעות בנדל"ן בע"מ וב-50% על ידי מושב כפר מל"ל ("המושב"). בין בעלי המניות בחברה נחתם ביום 18.2.1994 הסכם יסוד כלהלן: המושב מחזיק ב-11,846 מניות רגילות של החברה, 3 מניות הנהלה ו-51 מניות הצבעה. כלל נדל"ן מחזיקה ב-11,846 מניות רגילות של החברה, 3 מניות הנהלה ו-49 מניות הצבעה. כל מניית הנהלה מקנה לבעליה זכות למנות חבר אחד לדירקטוריון. מניות ההנהלה המוקצות למושב מקנות לו זכות למנות גם את מנכ"ל החברה. מניות ההצבעה מקנות זכות להצביע באספת בעלי המניות. מניות רגילות מקנות את יתר הזכויות (לרבות קבלת דיבידנד) אך הן אינן מקנות זכויות הצבעה.

בהסכם שנחתם בין הצדדים בשנת 1998 נקבע כי זכויות הצדדים יושוו באופן שכל צד יחזיק ב-50% מכל סוג מניות. שינוי זה בוצע בסמוך לאחר תקופת הדו"ח.

דירקטוריון החברה מונה ששה חברים. שלושה ממונים על ידי המושב ושלושה על ידי כלל השקעות בנדל"ן בע"מ. קוורום לקבלת החלטות בדירקטוריון הוא מספר שווה של דירקטורים מטעם המושב ומטעם כלל השקעות בנדל"ן בע"מ. על פי הסכם היסוד ניתן קול מכריע לבעל "מניית הנגיד", בפועל מניה כזאת לא הוקצתה ולא נרשמה. כן נקבע בהסכם היסוד כי מחלוקות בין הצדדים יוכרעו בבוררות זבל"א.

על פי הסכם היסוד רשאי כיום כל אחד מהצדדים להעביר את מניותיו בחברת אזורי מל"מ בע"מ בכפוף לזכות סרוב ראשונה. בהתאם להסכם היסוד ולתוספת להסכם היסוד (משנת 2005) הועמדו למושב על

ידי כלל השקעות בנדל"ן בע"מ הלוואות. חלק מההלוואות הנ"ל נפרעו וחלקן נפרעות מתוך חלקו של המושב בהכנסות הפרויקט.

בהסכם השיתוף התחייבה כלל השקעות בנדל"ן שלא להקים באזור קריית אריה בפתח-תקוה מתחם מתחרה.

### הסכם בין בעלי הזכויות בבית המילניום

3.11.2

בין מ.א.ר.מ. בע"מ ("מאררמ") לבין ה"ה אפרת לוי – להד, חגית פלג, עזריאל לוי וארנון מאיר לוי, בעלי יתרת הזכויות במקרקעין עליהם בנוי בית המילניום ברעננה ("בעלי יתרת הזכויות" ו-"הבניין") נחתמו הסכם קומבינציה מיום 16.1.1996 ותוספות לו מימים 29.7.1999, 16.1.2001, 6.8.2007 ("ההסכמים"), בהם נקבע כי בעלי יתרת הזכויות יהיו זכאים ל-30.3% מתוספת השטח הבנוי בבניין, לרבות שטחי האגף הנוסף שיבנה בבניין ("האגף הנוסף"). עוד התחייבה מאררמ כלפי בעלי יתרת הזכויות להשלים את בניית האגף הנוסף עד ליום 6.8.2010, תוך אפשרות להאריך מועד זה בתנאים מסוימים עד ליום 6.8.2011 ובכל מקרה לא יאוחר מיום 6.8.2012. בנוסף התחייבה מאררמ כלפי בעלי יתרת הזכויות בהסכמים כלעיל, כי דמי השכירות ודמי הניהול המתקבלים מהשוכרים במבנה יחולקו באופן בו מאררמ תהא זכאית ל-74.5% מדמי השכירות בעוד שבעלי יתרת הזכויות יהיו זכאים יחד ל-25.5% מדמי השכירות ומדמי הניהול. לאחר גמר בניית האגף הנוסף תהא זכאית מאררמ ל-69.7% מדמי השכירות בגין שטחי האגף הנוסף, בעוד שבעלי יתרת הזכויות יהיו זכאים ל-30.3% מדמי שכירות אלו.

במסגרת ההסכמים התחייבו בעלי יתרת הזכויות כי כל עוד לא יתקיימו מספר תנאים הם לא ידרשו הקצאה של שטחים בבניין. עוד הוסכם כי אם מאררמ תדרוש פירוק שיתוף במקרקעין יהיו בעלי יתרת הזכויות רשאים לדרוש כי הדבר יעשה בדרך של חלוקה בעין או בדרך של הפעלת מנגנון "במבין" וכי אם בעלי יתרת הזכויות ידרשו את פירוק השיתוף יעשה הדבר אך ורק בדרך של הפעלת מנגנון "במבין". העברת זכויות בבניין על-ידי אחד מהצדדים כפופה לזכות סירוב ראשונה הנתונה לצד האחר.

הקבוצה נתנה ערבות לבעלי יתרת הזכויות למילוי כל התחייבויות מאררמ בכל הקשור לבניית האגף הנוסף, וזאת בגין כל נזק שיגרם לבעלי יתרת הזכויות בשל הפרת התחייבויות מאררמ כלפיהם.

ביום 18.7.2007 נחתם הסכם בין כלל השקעות בנדל"ן בע"מ ("כלל") לבין ש. מיכלסון בע"מ, א. ארנסון בע"מ, רון אל חברה לבנין והשקעות בע"מ וא.ש.ל.י חברה לבניה בע"מ ("יתרת בעלי המניות"), לפיו נתנו יתרת בעלי המניות לכלל אופציה חד צדדית לרכוש מהם את מניותיהם במאררמ בתמורה לסך של 7,300,000 ש"ח. האופציה נתונה למימוש מיום 8.10.2007 ועד ליום 30.9.2009. על-פי הסכם הלוואה מיום 18.7.2007 העמידה כלל ליתרת בעלי המניות הלוואה בסך של 7,300,000 ש"ח שמועד פירעונה ביום 30.9.2009. להבטחת פירעון התחייבויותיהם של יתרת בעלי מניות על-פי הסכם ההלוואה שועבדו לטובת כלל מניותיהם במאררמ.

## חלק רביעי - נכסים ופעילויות אחרות

### נכסי מקרקעין אחרים

4.1

לקבוצה מספר נכסי מקרקעין נוספים, בעיקר נכסים לפיתוח או נכסים המיועדים למכירה. להלן יובא פרוט קצר לגבי נכסים אלה:

4.1.1

מועדון ספורט נוה שאנן חיפה - לקבוצה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, זכויות חכירה (שטרם נרשמו) מעיריית חיפה בשטח כולל של כ-46 דונם (אשר חלק מהן רשום בשם מנהל מקרקעי ישראל), הידועים כמועדון הספורט בשכונת נוה שאנן בחיפה. מועדון הספורט כולל מבנה מרכזי (משרדים), אולמות ספורט, מלתחות, קפיטריה, מתקני ספורט - בריכות, מגלשות מים, מגרשי ספורט ושטחי גינון. החכירה היא לתקופה של 49 שנה שהחלה בשנת 1985. בסמוך למועד פרסום הדו"ח, נחתם בין עיריית חיפה לבין מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ נספח להסכם החכירה לפיו הוארכה תקופת החכירה ב-49 שנים ודמי החכירה עבור יתרת תקופת החכירה הונו. הנספח טעון אישורו של שר הפנים. מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ פועלת לשינוי יעוד חלק משטח המתחם למגורים.

4.1.2

קרקע חקלאית בסמוך לצומת קסם - בבעלות הקבוצה, באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ, מחצית מזכויות חכירה (לא מהוונות) בחטיבת קרקע חקלאית בשטח כולל של 46 דונם מצפון מערב למחלף "קסם".

4.1.3

קרקע בהרצליה - לקבוצה 25% מהזכויות במתחם קרקע של כ-40 דונם בסמוך להרצליה. חלק מן המתחם הופקע לטובת סלילת נתיבי איילון ויתרתו מיועדת לפארק. הקבוצה מנהלת הליכים בקשר עם הפיצויים שיגיעו לה בקשר עם ההליכים התכנוניים הנ"ל.

### פעילות ניהול נכסים שאינם בבעלות הקבוצה

4.2

הקבוצה מנהלת באמצעות חברות המוחזקות על ידה מספר נכסים שאינם בבעלותה. להלן פרוט חברות אלה והנכסים המנוהלים על ידן:

4.2.1

אוקיינוס במרינה - הקבוצה, באמצעות חברת אוקיינוס במרינה - מלון דירות בע"מ, ניהלה את השטחים שבבעלות אזוריים בנין (1965) בע"מ וקנדאל פיתוח בע"מ במלון הדירות הידוע כ"אוקיינוס במרינה" במרינה בהרצליה בסמוך לקניון "ארנה". שטחים אלו מופעלים על ידי חברת אוקיינוס במרינה - מלון דירות בע"מ כ"מאגר מלונאי" להשכרה, בתמורה לדמי ניהול שהם פונקציה של מחזור המכירות והרווח התפעולי של המאגר המלונאי. הסכם הניהול מוארך באופן אוטומטי מדי שנה עד 2009. כל אחד מהצדדים להסכם יכול להביא אותו לסיומו בכל עת בהודעה מוקדמת. בסמוך לחודש אפריל שנת 2007 התקבלה הודעה מאזוריים בנין (1965) בע"מ וקנדאל פיתוח בע"מ על הפסקת הניהול לאור העובדה שהדירות שבמאגר נמכרו לגורמים פרטיים. החל מאותו מועד הקבוצה באמצעות חברת מאגר אוקיינוס במרינה בע"מ מנהלת שטחים במלון הדירות כ"אוקיינוס במרינה" באופן שהקבוצה שוכרת דירות מבעליהן ומשכירה אותן לחברות וליחידים.

4.2.2

אוקיינוס - הקבוצה, באמצעות חברת מאגר אוקיינוס - מלון דירות בע"מ, מנהלת את השטחים שבבעלות אזוריים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ (או חברות בנות שלה) במלון הדירות הידוע כ"אוקיינוס" על חוף הים בהרצליה. שטחים אלו מופעלים על ידי חברת מאגר אוקיינוס - מלון דירות בע"מ, כ"מאגר מלונאי" להשכרה בתמורה לדמי ניהול שהם פונקציה של מחזור המכירות והרווח התפעולי של המאגר המלונאי. לא קיים הסכם בכתב בין חברת מאגר אוקיינוס - מלון דירות בע"מ לבין החברות בעלות הנכס.

4.2.3 מגדל דיזנגוף - הקבוצה באמצעות נכסי אזוריט מחזיקה ב-50% ממניות חברת מגדל דיזנגוף שרותים ואחזקה בע"מ המנהלת את הנכס הידוע כ"מגדל דיזנגוף" הבנוי מעל דיזנגוף סנטר בתל - אביב. לא קיים הסכם בכתב בין מגדל דיזנגוף שירותים ואחזקה בע"מ לבין בעלי הנכס. בתחילה נכללה חברה זו במסגרת "עסקת נתון" (ראה סעיף 5.12.3 להלן) אולם על פי הסכמות עם נתון ניהול ושווק נכסים (1998) בע"מ היא נותרה בבעלות הקבוצה.

4.2.4 חברת מגדל עף-אר בע"מ - הקבוצה, באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ היא הבעלים של 50% מהון המניות המונפק של חברת מגדל עף-אר בע"מ. חברה זו היא חוכרת של הנכס הידוע כ"בית כלל תל-אביב" והיא שימשה כ"חברה משכנת" בנכס עד להשלמת רישום זכויות רוכשי היחידות בנכס על שמם. במועד דו"ח זה אין למגדל עף-אר בע"מ זכויות כלשהן בנכס עצמו והיא אינה פעילה. הסכמתה נדרשת לשם ביצוע כל העברת זכויות בנכס ולאישור הליכי תכנון לגבי הנכס.

### חוו"ל 4.3

4.3.1 זכויות לרווחים מנכס בגרמניה - הקבוצה מחזיקה במלוא הזכויות לרווחים מבניין תעשייתי הממוקם סמוך לעיר רוטלינגן בגרמניה. הבניין נמצא בבעלות Objektgesellschaft Reutlingen mbH & Co. ("חברת רויטלינגן"), אשר מוחזקת בחלקים שווים על ידי חברת הראל - הטיילת קניונים בע"מ (אשר שמה הקודם היה פנטהאוז השקעות בניין ופיתוח (1993) בע"מ), ועל ידי אבנת בע"מ (שתייהן חברות הקבוצה). אבנת בע"מ רכשה את חלקה מהראל-הטיילת קניונים בע"מ בסמוך לחודש מאי 2007, ועל ידי Verwaltungsgesellschaft Objekt Reutlingen mbH ("השותף הכללי"). השותף הכללי, המוחזק בעקיפין על ידי בעל שליטה בחברה, מחזיק בכל זכויות הניהול השליטה בחברת רויטלינגן ללא זכות לקבלת רווחים והוא זכאי לדמי ניהול.

שטחו הכולל של המבנה הינו 10,267 מ"ר המשתרעים על 4 קומות. בסמוך לחודש מאי 2007 פינה השוכר את הנכס (עוד לפני תום תקופת השכירות) והנכס אינו מושכר (חברת רויטלינגן מימשה בטוחות שהיו בידה מאת השוכר). מימון רכישת הנכס נעשה בהלוואה מבנק אירופאי, אשר להבטחתה שועבדו לטובת הבנק הקרקע וזכויות השכירות (ההלוואה היא נון-ריקורס). במסגרת ההלוואה התחייבה רויטלינגן לעמוד באמות מידה פיננסיות על פיהן ההכנסה משכירות בנכס תעלה על 125% מעלויות המימון וכי סכום ההלוואה הכולל לא יעלה על 75% משווי השוק של הנכס. בסמוך למועד פרסום הדו"ח הקבוצה מנהלת משאים ומתנים עם מספר שוכרים פוטנציאליים להשכרת הנכס.

4.3.2 הסכם שיתוף פעולה עם יזם טורקי - בשנת 2007 התקשרה החברה באמצעות חברת Line Nominees Ltd. (שהיא חברה הרשומה בגיברלטר ובבעלות פירמת עורכי הדין Hassans Barristers and Solicitors ואשר מחזיקה במניות החברה בנאמנות עבור בעלי השליטה בחברה) שפועלת בעניין זה כנאמן של החברה עם חברת Esas Holding S.A. בהסכם לשיתוף פעולה לצורך רכישת פרויקטים של נדל"ן בטורקיה באמצעות חברה משותפת שתוקם לשם כך, שבה יחזיק כל אחד מהצדדים ב-50%. לא נקבעה תקופה לקיום ההסכם. הצדדים התחייבו ליתן זה לזה זכות סרוב לגבי פרויקטים של נדל"ן בטורקיה, ולא להתחרות זה בזה לגבי פרויקטים שיוצגו על ידי צד למשנהו כאמור.

4.3.3 מו"מ לגבי רכישת קניון בקפריסין - בתקופת הדו"ח החברה ניהלה משא ומתן בקשר עם רכישה על ידי חברה בת של קניון המוקם על ידי החברות המוכרות בלימסול קפריסין (ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 22.10.07 (אסמכתא 2007-01-421714) ומיום 3.12.07 (אסמכתא 2007-01-465679)). בדיווח מיידי מיום 11.12.2007 (אסמכתא 2007-01-475054) החברה הודיעה כי בפגישה שהתקיימה בין נציגי הצדדים הוסכם לא להמשיך, נכון לאותו מועד, את המשא ומתן לרכישת ההחזקות בקניון בקפריסין, והוסכם כי החברה תמשיך בביצוע בדיקות לגבי הקניון והזכויות לגביו, ללא התחייבות לבלעדיות מצד המוכרים. נכון למועד פרסום הדו"ח אין שינוי מעבר להודעת החברה הנ"ל.

## **חלק חמישי - מידע ברמת הקבוצה**

### **מידע כללי על תחום הפעילות** 5.1

#### **תחומי פעילות החברה והתפתחות עסקי הקבוצה** 5.1.1

לפירוט ראה סעיפים 1.2.2 ו- 1.2.3 לעיל, בהתאמה.

#### **מגבלות חסיקה ותקינה** 5.1.2

על פעילות הקבוצה בתחום הקמה, הרחבה, השבחה, שיפוץ ושימוש בנכסים חל חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 הקובע הוראות שונות לעניין ביצוע בניה ושימוש במבנים ואוסר, בין היתר, על ביצוע עבודות בניה ללא קבלת היתר מהרשויות ועל שימוש בנכסים קיימים בניגוד להיתרים ואישורים שניתנו.

פעילות הקבוצה כפופה גם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ולתקנות שהותקנו מכוחו, בכל הנוגע לזכויות מקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

על פעילות הקבוצה בתחום השכרת הנכסים חל חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971.

פעילות החברה בתחום הקניונים ומרכזי המסחר כפופה גם לחוק רישוי עסקים והצווים שהוצאו מכוחו.

הרחבת פעילותה של החברה באמצעות רכישות עשויה להיות טעונה בנסיבות מסויימות אישורי מיזוג בהתאם לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

#### **מחסומי כניסה ויציאה** 5.1.3

בתחומי פעילות החברה והקבוצה לא קיימים מחסומי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, ככלל, שוק הקניונים ומרכזי המסחר וגם שוק הנדל"ן המסחרי מושפעים מתנאי היצע וביקוש משתנים ובתקופות המעבר בין עודפי היצע לעודפי ביקוש יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. כמו כן דרוש ידע וניסיון בגורמי ההצלחה הקריטיים לתחומי פעילות אלה. היציאה מתחומי הפעילות היא איטית ומימוש השקעות יכול לארוך זמן ממושך.

### **רכוש קבוע** 5.2

הרכוש הקבוע של הקבוצה כולל בעיקר, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים ושיפורים בנכסים ובמערכותיהם ואת מועדון הספורט בחיפה (ראה סעיף 4.1.1 לעיל). העלות הכוללת המופחתת של הנכסים הנ"ל, ליום 31.12.06 הייתה 16,846 אלפי ש"ח, וליום 31.12.07 הייתה 18,754 אלפי ש"ח (ראה באור 12 לדוחות הכספיים).

### **נכסים לא מוחשיים** 5.3

עד לאחרונה חברות הקבוצה פעלו תחת שם המותג Reit שנרשם על ידי בעלי השליטה בחברה כסימן מסחר בחו"ל ובישראל, תוך שהקבוצה עשתה שימוש במותג, ללא תמורה על פי הרשאה שנתית מתחדשת שניתנה לה על ידי בעלי השליטה. בסמוך לאחר מועד התשקיף (לערך יוני 2007) מיתנה הקבוצה מחדש את קבוצת הקניונים ומרכזי המסחר שבבעלותה תחת לוגו שמורכב מאליפסה

צבעונית עם דמות סחלב בצד ימין (שכולל סימון של ה- R שבשם REIT) שבמרכזו השם "קניוני ישראל".

מאותה העת, המותג "קניוני ישראל" מאגד את קבוצת הקניונים ומרכזי המסחר שבבעלות הקבוצה. ביולי 2007 הגישה הקבוצה שש בקשות לרישום סימן מסחר חדש זה כדי לנסות להקנות הגנה מרבית לאספקטים השונים של סימן המסחר.

## הון אנושי

5.4

### כללי - מבנה הארגוני

5.4.1

עד ליום 1.4.07, נוהלה פעילות החברה באמצעות חברת ריט ניהול (חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה), עפ"י הסדר ניהול. ביום 10 במאי 2007 נחתם הסכם לפיו הועברו כל עובדי ריט ניהול אשר נתנו שירותים לנכסי אזור-ריט להיות עובדים של החברה, החל מיום 1.4.2007. כמו כן, במועד זה המנכ"ל בירם הפסיק לתת שירותיו לחברה באמצעות ריט ניהול (באמצעות חברת שירם בדיקת תחשיבים עסקיים בע"מ שבשליטתו) והחל להיות עובד החברה עפ"י הסכם העסקה שנחתם עמו כמפורט בסעיף 5.4.3 להלן. בתקופה שעד ליום 31.3.07, בה העובדים האמורים הועסקו על ידי ריט ניהול, שילמה נכסי אזור-ריט לריט ניהול את מלוא עלויות העסקתם ומתן השירותים על ידם (לרבות לגבי בירם). עם ההעברה של העובדים להיות עובדי החברה, הוסבו פוליסות ביטוח המנהלים וקרנות הפנסיה של עובדים אלה כך שהבעלות עליהן תעבור לחברה. בקשר עם העברת העובדים קמה לחברה חשיפה לגבי יתרות חופשה המוערכת בסך של כ-100,000 ש"ח ובגין יתרות מחלה צבורות. כמו כן, בהסכם ההעסקה עם המנכ"ל בירם, התחייב בירם שלא לתבוע את החברה בגין התקופה עד ליום 1.4.2007, ואולם ככל שיתברר כי התחייבות זו איננה אכיפה, חשיפת החברה בעניין זה מוערכת בסכום של כ-450,000 ש"ח.

נכון למועד הדו"ח מועסקים בקבוצה, בסך הכל 218 עובדים.

בהנהלת הקבוצה והמטה מועסקים 26 עובדים (מנכ"ל, סמנכ"ל שווק, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל פיתוח ויזום עסקי, סמנכ"ל לניהול, מנכ"ל חטיבת הקניונים ועובדי הנהלה נוספים).

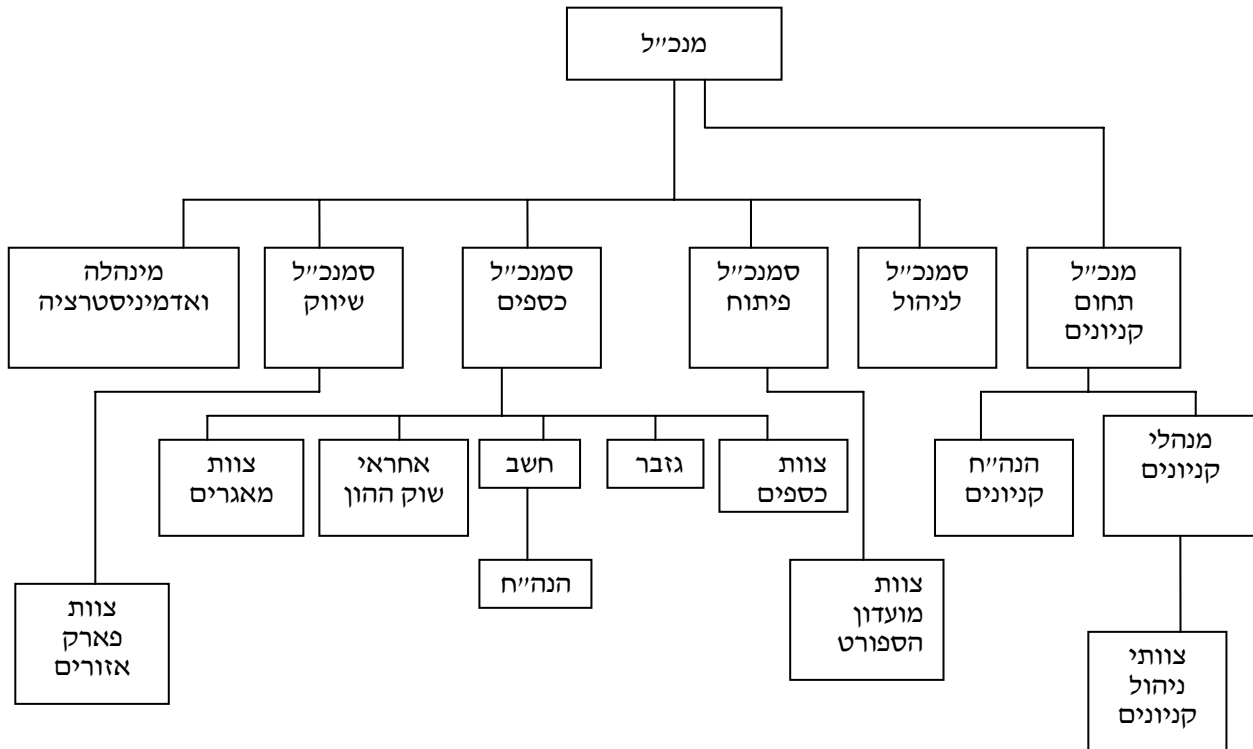
בחטיבת הקניונים של הקבוצה מועסקים 161 עובדים. מהם 146 בצוותי הניהול של הקניונים ומרכזי המסחר (העוסקים בניהול השוטף של הקניון או המרכז המסחרי) ו-15 במטה הקבוצה (העוסקים במתן שירותי חשבונות, גביה, שווק ואחזקה לכלל הקניונים ומרכזי המסחר של הקבוצה).

בחטיבת הנדל"ן המסחרי של הקבוצה מועסקים 6 עובדים. חטיבה זו נעזרת גם בשירותיה של ההנהלה הכללית וניהול החשבונות של הקבוצה.

במועדון הספורט נווה שאנן חיפה מועסקים 22 עובדים.

במאגרי הניהול מועסקים 3 עובדים.

בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של הקבוצה:



#### תנאי העסקה של עובדי הקבוצה

5.4.2

ההתקשרות עם עובדי הקבוצה נעשית בחוזה עבודה אישיים המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם (עובד אחד מועסק כקבלן עצמאי כנגד חשבונית מס). באופן כללי, זכאים העובדים לפיצויי פרישה ולתגמולים על ידי הפקדות בקרן פנסיה ו/או בביטוח מנהלים (ובחלק מהמקרים לקרן השתלמות). הסכמי ההעסקה הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה וכל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם.

במרבית הסכמי ההעסקה קיימת התחייבות של העובדים לשמירת סודיות בענייני הקבוצה.

#### נושאי משרה בכירים

5.4.3

- מנכ"ל הקבוצה: מנכ"ל הקבוצה, מר עמיר בירם, מועסק על פי חוזה העסקה אישי. עמיר בירם מונה למנכ"ל החברה ולמנכ"ל נכסי אזור-ריט ביום 20.4.2004 (בסעיף זה - "המנכ"ל"). עד ליום 31.3.07 שולמו למנכ"ל תשלומים בגין שירותיו ע"י ריט ניהול, והחברה שיפתה את ריט ניהול "גב אל גב" בגין תשלומים אלה (לפירוט ראה סעיף 1.2.3 לעיל). בין המנכ"ל לבין החברה נחתם ביום 10 במאי 2007 הסכם העסקה לפיו עיקר תנאי העסקתו של מר עמיר בירם החל ביום 1.4.2007 הם כלהלן:

תקופת ההסכם היא חמש שנים כל צד יכול להפסיק את ההסכם על ידי מסירת הודעה מראש בת שישה חודשים.

עפ"י הסכם ההעסקה, שכרו ברוטו של המנכ"ל הוא 100,000 ש"ח לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל שנת 2007, ובנוסף הוא זכאי לרכב צמוד, מכשיר טלפון נייד, דמי הבראה עפ"י הדין, והפרשות לקופת גמל לקצבה (בסכום המקסימאלי המוכר לצורך פטור ממס הכנסה). עלות העסקתו היא בסך של 138,000 ש"ח לחודש. עפ"י הסכם ההעסקה,

המנכ"ל רשאי להקדיש עד 10% מזמנו לפעילות אחרת, לרבות בקשר עם עסקים אחרים של בעלי השליטה בחברה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בפעילותו כמנכ"ל החברה.

למנכ"ל (המכהן גם כדירקטור) הוקצו ערב התשקיף (מאי 2007) אופציות הניתנות למימוש ל-1,000,000 מניות של החברה, במחיר מימוש של 12.3 ש"ח למניה, עפ"י תוכנית אופציות לעובדים (לפירוט ראה להלן). שווי אופציות אלה ביום הענקתן הוערך בכ- 3,831 אלפי ש"ח.

- עובדי ההנהלה הבכירה: עובדי ההנהלה הבכירה מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים על בסיס שכר חודשי גלובלי, הצמוד למדד המחירים לצרכן ומתעדכן אחת לתקופה כקבוע בכל הסכם. תנאי ההעסקה כוללים בין היתר, זכאות למענקים על פי עמידה ביעדי החברה כפי שיקבעו על ידי החברה מעת לעת (הסכומים הקבועים בהסכמי ההעסקה לעניין המענקים הם סכומי מקסימום והמענקים בפועל נקבעים על פי החלטות דירקטוריון החברה), הפקדות לביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, ביטוח אובדן כושר עבודה, רכב וטלפון סלולרי וכיו"ב.

תקופות הסכמי ההעסקה אינן קצובות והצדדים רשאים לסיים את ההתקשרות בהודעה מראש כקבוע בכל הסכם. כן נקבע, כי במקרה בו הקבוצה תפסיק את ההתקשרות (למעט בנסיבות בהן ניתן לשלול מהעובד זכאות לפיטורין) הקבוצה תשלם לעובד סכום השווה ברוב המקרים למשכורת בסיס בגין 3 חודשי עבודה חלף הודעה מוקדמת (בנוסף לקבוע בחוק).

תנאי ההעסקה כוללים התחייבות של העובדים לשמירת סודיות בענייני הקבוצה.

- כללי: בשנים 2005 ו-2006 עלות השכר לנושאי המשרה (כולל מנכ"ל) של החברה (עלות למעביד) הייתה בסך 2,972 אלפי ש"ח ו-4,947 אלפי ש"ח בהתאמה, ושווי הבונוסים 300 אלפי ש"ח ו-1,018 אלפי ש"ח, בהתאמה. בשנת 2007 עלות השכר לנושאי המשרה (כולל מנכ"ל) של החברה (עלות למעביד) הייתה בסך 5,844 אלפי ש"ח, ושווי הבונוסים 2,395 אלפי ש"ח. מתוך הסכומים כלעיל הסכומים ששולמו למנכ"ל בשנת 2005 הם בסך של כ-962 אלפי ש"ח, בשנת 2006 1,192 אלפי ש"ח, ובשנת 2007 1,443 אלפי ש"ח.

- כתבי אופציות שהוקצו לעובדים: סמוך למועד התשקיף (מאי 2007) הוקצו ל-11 עובדי החברה (כולל למנכ"ל החברה) אופציות הניתנות למימוש לעד 3,461,364 מניות של החברה (כמות מניות זו היוותה 3.5% ממניות החברה ערב ההנפקה ו-2.35% ממניות החברה מיד לאחר ההנפקה (תחת הנחה של דילול מלא, כולל מימוש כל האופציות סדרה 1 והאופציות סדרה 2 שהוקצו בהתאם לתשקיף). האופציות הוקצו עפ"י תוכנית לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול רווח הון. השווי הכולל של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהונפקו לעובדים נכון למועד ההקצאה על פי תכנית האופציות לעובדים היה בסך של כ-20.375 מיליון ש"ח<sup>60</sup>. ביום 21.6.2007 אישר דירקטוריון החברה הקצאת 210,000 כתבי אופציה לנאמן, עבור עובד בכיר של החברה (שאינו נושא משרה) על פי תכנית האופציות לעובדים שמתוארת בסעיף זה, ובהמשך ובתקופת הדו"ח הוקצו לנאמן האופציות כאמור עבור אותו עובד.

<sup>60</sup> שווי ההטבה חושב על פי נוסחת B&S על בסיס סטיית התקן של ענף הנדל"ן שפורסמה על ידי הבורסה בסמוך למועד התשקיף (מאי 2007), שיעור ריבית חסרת סיכון של אג"ח ממשלתי בעלת מח"מ דומה, מחיר מניה אפקטיבי שחושב על פי כללי הבורסה, בהתבסס על המחיר המזערי ליחידה, תשואת דיבידנד של 0% (הואיל ומחיר המימוש של האופציות מותאם במקרה של חלוקת דיבידנד) והנחה שהעובדים ימשיכו לעבוד בחברה עד תחילת תקופת ההבשלה.

להלן התנאים העיקריים של כתבי האופציה הנ"ל:

- מחיר המימוש של אופציות הניתנות למימוש ל-1,193,182 מהמניות בחברה הוא 1 ש"ח למניה; ומחיר המימוש של יתרת האופציות (הניתנות למימוש ל-2,268,182 ממניות החברה) הוא במחיר של 12.3 ש"ח למניה. מחירי המימוש הנ"ל אינם צמודים למדד המחירים לצרכן. לכל אחד מהעובדים הוקצו אופציות משני הסוגים (בשני מחירי המימוש כמפורט לעיל) ביחס שווה, למעט לגבי המנכ"ל בירם (אשר לו הוקצו 1,000,000 אופציות) ושני עובדים נוספים - שלהם הוקצו אופציות מהסוג השני בלבד, הניתנות למימוש במחיר למניה השווה ל-12.3 ש"ח.
- תנאי הבשלה (vesting): עובד שהופסקו יחסי עובד מעביד עמו במהלך 3 שנים ממועד ההקצאה יוכל לממש האופציות שקבל כמפורט להלן: אם במועד סיום יחסי עובד מעביד חלפה שנה ממועד ההקצאה - 1/3 מכמות האופציות שקבל, אם חלפו שנתיים ממועד ההקצאה - 2/3 מכמות האופציות שקבל ואם חלפו 3 שנים ממועד ההקצאה - כל כמות האופציות שקיבל.
- האופציות ניתנות למימוש בתקופה של ארבע שנים ממועד הקצאתן.
- האופציות הוקצו לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול רווח הון. בתכנית האופציות נקבעו התאמות והגנות במקרים של חלוקת מניות הטבה, מיזוגים והנפקות זכויות על ידי החברה.
- לגבי חלוקת דיבידנד נקבעה הגנה לפיה היה והחברה תחלק דיבידנד במזומן ו/או בעין לבעלי מניותיה, יופחת ממחיר המימוש סכום הדיבידנד (ברוטו) שישולם עבור כל מניה. בכל מקרה לא יפחת מחיר המימוש מתחת לערך הנקוב של מניות החברה. ביחס לאופציות שמחיר המימוש שלהם שווה ל-1 ש"ח - לא תחול כל התאמה בגין חלוקת דיבידנד.

#### חומרי גלם וספקים

5.5

הקבוצה נוהגת לבצע מעת לעת, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, מעבר לתפעול השוטף של הנכסים.

בנוסף, מבצעת הקבוצה עבודות בניה ופיתוח משמעותיות יותר באמצעות קבלנים שונים הנבחרים על ידי הליכי בחירה תחרותיים. התשלום הוא בדרך כלל על בסיס התקדמות העבודות, כפי שנקבע על ידי מפקח מקצועי מטעם הקבוצה.

היקף השקעות הקבוצה בביצוע שיפוצים, התאמות, בניה ופיתוח (capex) בשנת 2005 הסתכם ב-21,601 אלפי ש"ח, בשנת 2006 ב-30,256 אלפי ש"ח ובשנת 2007 ב-85,558 אלפי ש"ח. לשם ביצוע העבודות מתקשרת הקבוצה עם קבלנים, ספקים ובעלי מלאכה.

כל הנכסים של הקבוצה מנוהלים בסיועם של יועצים ונותני שירותים, לרבות אדריכלים, מודדים, יועצים מקצועיים (בטיחות, קונסטרוקציה, תנועה וכו'), שמאים, רואי חשבון, עורכי דין, אנשי שווק וכיוצא באלה, עימם מתקשרת הקבוצה.

כמו כן רוכשת הקבוצה שירותי אבטחה וניקיון לנכסים השונים מחברות המספקות שירותים אלה.

במועד פרסום הדו"ח אין לקבוצה תלות בקבלן או נותן שירותים מסויים.

**הון חוזר**

5.6

הקבוצה גובה לרוב את דמי השכירות משוכרי הנכסים מראש, לתקופות של חודש או רבעון. השוכרים מעמידים, טרם מסירת המושכר לידיהם, בטחונות לביצוע התחייבויותיהם על פי הסכם השכירות והסכמי הניהול (ערבויות בנקאיות, פקדונות, שטרי חוב, ערבויות אישיות וכו'). הטיפול בשוכרים המפגרים בתשלומי השכירות נעשה באמצעות מנהלי הנכסים, חברות הניהול ובמידת הצורך, באמצעות עורכי הדין של הקבוצה.

הגרעון בהון החוזר נכון ליום 31.12.2006 הסתכם בסך של 436,248 אלפי ש"ח. הגרעון בהון החוזר נכון ליום 31.12.2007 הסתכם בסך של 193,989 אלפי ש"ח.

הירידה בגרעון בהון החוזר בסך 242,259 אלפי ש"ח (לעומת הגרעון ביום 31.12.2006) נובע ברובו מעליה ביתרות המזומן של הקבוצה.

החברה סבורה שהגרעון בהון החוזר אינו משפיע על פעילותה השוטפת מהסיבות הבאות: (1) לחברה יכולת למחזר הלוואות שמועדן פרעון קרוב; ו-(2) לחברה תזרים מפעילות שוטפת, המשמש, בין היתר, לפרעון התחייבויות שוטפות.

**השקעות זמינות למכירה**

5.7

הזכויות לקבלת כספים מהנכס בגרמניה (ראה סעיף 4.3.1 לעיל) רשומות בספרי הקבוצה כהשקעה זמינה למכירה.

**מימון**

5.8

**כללי**

5.8.1

הקבוצה מממנת את פעילותה מההון העצמי, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי, מאשראי פיננסי חוץ בנקאי, מאגרות חוב מגופים מוסדיים ומהלוואות מבעלי עניין. מרבית ההלוואות שנטלה החברה יועדו למימון רכישת נכסים ספציפיים כאשר להבטחתן שועבד הנכס בגינו ניתנה ההלוואה (ובד"כ ניתנו ערבויות של חברות נוספות בקבוצה). בחלק מהמקרים בוצעו שעבודים צולבים (מספר נכסים המבטיחים מספר הלוואות). להלן פרוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.2007.

**מימון מתאגידים בנקאיים**

5.8.2

| התאגיד<br>הלווה  | מועד<br>העמדת<br>ההלוואה | הנכס שרכישתו<br>מומנה/המבטיח את<br>ההלוואה | סכום<br>ההלוואה<br>המקורי <sup>61</sup><br>(באלפי ש"ח) | מועד<br>פירעון<br>אחרון | אמות<br>מידה<br>פיננסיות            | ריבית<br>שנתית | הצמדה      | יתרת סכום<br>ההלוואה נכון<br>ליום 31.12.2007<br>(באלפי ש"ח) |
|------------------|--------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|----------------|------------|-------------------------------------------------------------|
| נכסי אזו-<br>ריט | 21.5.2007                | רכישת קניון אדומים                         | 52,700                                                 | 20.8.08                 | <input checked="" type="checkbox"/> | 4.85%          | מדד        | 52,949                                                      |
| נכסי אזו-<br>ריט | 14.4.02                  |                                            | 18,000                                                 | 12.4.09                 | <input checked="" type="checkbox"/> | 5.5%           | מדד        | 8,909                                                       |
| נכסי אזו-<br>ריט | זמן קצר <sup>62</sup>    | רכישת נכס בכיכר ציון<br>ירושלים            |                                                        |                         |                                     |                |            | 22,345                                                      |
| נכסי אזו-<br>ריט | 8.1.05                   | חונים קונים                                | 39,000                                                 | 8.7.12                  | <input checked="" type="checkbox"/> | 5.5%           | מדד        | 20,303                                                      |
| אזורי שוער       | 12.11.96<br>25.12.96     | הקמת פרויקט אזורי שוער                     | 1,500<br>1,500                                         | 12.11.10<br>26.12.10    |                                     | 5.7%<br>5.5%   | מדד<br>מדד | 53,178                                                      |

<sup>61</sup> בחברות שהקבוצה אינה מחזיקה בהן ב-100% מופיע חלק הקבוצה. לגבי חברות שמאוחדות באיחוד מלא נלקח סכום ההלוואה המלא. לגבי חברות שמאוחדות באיחוד יחסי נרשם החלק היחסי של ההלוואה.

<sup>62</sup> כוונת הקבוצה להאריך מעת לעת הלוואות לזמן קצר עד למועד תחילת פיתוח הנכס אז ילקח אשראי נוסף לביצוע הבניה.

| התאגיד<br>הלווה      | מועד<br>העמדת<br>ההלוואה                                         | הנכס שרכישתו<br>מומנה/המבטיח את<br>ההלוואה                       | סכום<br>ההלוואה<br>המקורי <sup>63</sup><br>(באלפי ש"ח)    | מועד<br>פירעון<br>אחרון                                        | אמות<br>מידה<br>פיננסיות                                                                                                                                                                                                               | ריבית<br>שנתית                                | הצמדה | יתרת סכום<br>ההלוואה נכון<br>ליום 31.12.2007<br>(באלפי ש"ח) |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------|
|                      | 29.11.05                                                         |                                                                  | 42,800                                                    | 28.11.08                                                       |                                                                                                                                                                                                                                        | 5.5%                                          | מדד   |                                                             |
|                      | 29.11.05                                                         |                                                                  | 11,500                                                    | 29.11.11                                                       |                                                                                                                                                                                                                                        | 5.5%                                          | מדד   |                                                             |
| אזורי מלל            | 13.7.06<br>זמן קצר                                               | פארק אזורים                                                      | 258,500                                                   | 12.7.11                                                        | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                    | 6.53%                                         | מדד   | 259,159<br>9,153                                            |
| מרכזי<br>משחר        |                                                                  | שטחי קו אופ נהריה                                                | 9,800<br>1200                                             | 29.3.07<br>19.2.12                                             |                                                                                                                                                                                                                                        | 4.7%<br>4.32%                                 | מדד   | 10,831                                                      |
| מרכזי<br>משחר        | 16.4.07                                                          | רכישת קניון אשדוד                                                | 141,950<br>25,050<br>16,100<br>6,900                      | 16.4.12                                                        | <input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/>                                                                               | 4.95%<br>4.5%<br>5.9%<br>5.4%                 | מדד   | 194,837                                                     |
| מרכזי<br>משחר        | 19.2.07<br>19.2.07<br>19.2.07<br>19.2.07                         | רכישת הקניוטר                                                    | 3,600<br>71,400<br>12,600<br>8,400                        | 19.2.12<br>19.2.12<br>19.2.12<br>19.2.12                       | <input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/>                                                                               | 5.5%<br>4.92%<br>4.7%<br>5.75%                |       | 96,875                                                      |
| מרכזי<br>משחר        | 29.3.07<br>29.3.07                                               | רכישת 50% נוספים חונים<br>קונים                                  | 48,000<br>7,000                                           | 8.7.12<br>8.7.12                                               |                                                                                                                                                                                                                                        | 5.3%<br>5.1%                                  | מדד   | 58,856                                                      |
| מרכזי<br>משחר        | 2.7.06                                                           | רכישת קניון חדרה                                                 | 163,000<br>52,000<br>4,042                                | 2.7.11                                                         | <input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                             | 5.95%<br>5.75%                                | מדד   | 208,827<br>4,042                                            |
| אזו-ריט<br>רחובות    | 5.10.06<br>5.10.06<br>5.10.06<br>5.10.06<br>12.11.07<br>12.11.07 | רכישת קניון רחובות,<br>השלמת רכישת מלוא<br>הזכויות בקניון רחובות | 7,500<br>17,500<br>18,000<br>162,000<br>341,500<br>32,000 | 5.10.11<br>5.10.11<br>5.10.11<br>5.10.11<br>17.1.12<br>17.1.12 | <input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> | 6.5%<br>6.5%<br>5.7%<br>5.7%<br>5.1%<br>4.75% | מדד   | 636,814                                                     |
| קניון הצפון<br>נהריה | 1.8.06                                                           | בניית קניון הצפון <sup>63</sup>                                  | 5,000<br>57,000                                           | 1.8.08                                                         |                                                                                                                                                                                                                                        | 6.7%<br>5.93%                                 | מדד   | 60,194                                                      |
| אזו-ריט<br>בילו      | 17.1.07                                                          | רכישת בילו סנטר (מימון<br>מחדש)                                  | 176,400<br>19,600<br>8,100<br>18,900<br>12,400            | 17.1.12<br>17.1.12<br>17.1.12<br>17.1.12                       | <input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/>                                        | 5.3%<br>5.1%<br>6.1%<br>6.2%<br>6.3%          | מדד   | 227,953                                                     |
| ע.ר.ד ופיצה<br>האט   | 8.6.06                                                           | רכישת קניון מלכת שבא +<br>שיפוץ הקניון                           | 40,500                                                    | 8.4.09                                                         | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                    | 6.3%                                          | מדד   | 36,603                                                      |
| קניון הראל           | 4.1.07<br>4.1.07<br>2.8.07<br>2.8.07                             | מימון מחדש                                                       | 19,600<br>400<br>1,000<br>28,600                          | 3.10.08<br>3.1.12<br>3.11.08<br>3.11.08                        |                                                                                                                                                                                                                                        | ליבור +<br>1.25%                              | דולרי | 53,874                                                      |
|                      | 2.10.98                                                          | הקמת הקניון                                                      | 21,228                                                    | 2.10.08                                                        |                                                                                                                                                                                                                                        | ליבור +<br>1.75%                              | דולרי |                                                             |

| התאגיד<br>הלווה                                              | מועד<br>העמדת<br>ההלוואה | הנכס שרכישתו<br>מומנה/המבטיח את<br>ההלוואה                                                                            | סכום<br>ההלוואה<br>המקורי <sup>61</sup><br>(באלפי ש"ח) | מועד<br>פירעון<br>אחרון | אמות<br>מידה<br>פיננסיות | ריבית<br>שנתית | הצמדה       | יתרת סכום<br>ההלוואה נכון<br>ליום 31.12.2007<br>(באלפי ש"ח) |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------|-------------|-------------------------------------------------------------|
| מ.ק.ח.                                                       | 5.2.06                   | גרנד קניון. הקמה ומימון<br>מחדש.<br>לאחר מועד הדו"ח הלוואה<br>זו נפרעה במסגרת מימון<br>מחדש. לפירוט ראה 5.17<br>להלן. | 60,308                                                 | 25.2.20                 |                          | 7.25%          | ללא         | 185,729                                                     |
|                                                              | 25.2.05                  |                                                                                                                       | 63,138                                                 | 25.11.18                |                          | 5.85%          | ללא         |                                                             |
|                                                              | 21.11.02                 |                                                                                                                       | 1,000                                                  | 28.2.08                 |                          | 9.3%           | ללא         |                                                             |
|                                                              | 28.2.05                  |                                                                                                                       | 22,474                                                 | 28.2.10                 |                          | 5.6%           | צמוד        |                                                             |
|                                                              | 28.2.05                  |                                                                                                                       | 12,900                                                 | 28.2.10                 |                          | 5.2%           | צמוד        |                                                             |
|                                                              | 18.8.05                  |                                                                                                                       | 43,545                                                 | 18.8.10                 |                          | 5.45%          | צמוד        |                                                             |
|                                                              | הלוואות זמן<br>קצר       |                                                                                                                       |                                                        |                         |                          |                |             | 86,586                                                      |
| מ.א.ר.מ.<br>בע"מ                                             | 26.12.06                 | בנין בית המילניום                                                                                                     | \$4,500<br>60,000                                      | 10.10.24                |                          | 7.85%<br>6.29% | דולר<br>מדד | 77,248                                                      |
| סה"כ<br>הלוואות                                              |                          |                                                                                                                       |                                                        |                         |                          |                |             | 2,362,265                                                   |
| חלויות שוטפות והלוואות זמן קצר שאינן מיוחסות לנכסים ספציפיים |                          |                                                                                                                       |                                                        |                         |                          |                |             |                                                             |
| סה"כ הלוואות כולל                                            |                          |                                                                                                                       |                                                        |                         |                          |                |             |                                                             |
|                                                              |                          |                                                                                                                       |                                                        |                         |                          |                |             | 2,422,446                                                   |

#### מימון נוסף מתאגידים בנקאיים

| התאגיד<br>הלווה | מועד<br>העמדת<br>ההלוואה | הנכס שרכישתו<br>מומנה/המבטיח<br>את ההלוואה | סכום<br>ההלוואה<br>המקורי<br>(באש"ח) | מועד<br>פירעון<br>אחרון | אמות<br>מידה<br>פיננסיות            | ריבית<br>שנתית   | הצמדה | יתרת סכום<br>ההלוואה<br>נכון ליום<br>31.12.2006 |
|-----------------|--------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------|-------|-------------------------------------------------|
| רוטלינגן        | 27.6.06                  | נכס בגרמניה                                | 8,520<br>אלפי יורו                   | 7/2013                  | <input checked="" type="checkbox"/> | Euribor<br>1.2%+ | -     | 8,482 אלפי<br>יורו                              |

למועד הדו"ח, הקבוצה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר עם ההלוואות השונות המפורטות לעיל (ראה גם סעיף 5.8.4 להלן).

#### 5.8.3 מימון לא בנקאי

##### 5.8.3.1 הלוואות מבעלי מניות

להלן פירוט הלוואות מבעלי מניות בחברה:

החברה קיבלה הלוואה לחמש שנים מחברת Metfield Holdings Ltd שהיא בעלת שליטה בחברה בסך \$ 32,634,228 בריבית של 6% לשנה. ההלוואה נלקחה בשלבים עד לתאריך 31.12.2005. בסמוך לאחר תקופת הדו"ח (ינואר 2008) ההלוואה נפרעה מתמורת ההנפקה.

ביום 30.3.2005 קיבלה נכסי אזו-ריט הלוואה מחברת Falen (International) Ltd שהיא חברה קשורה לבעלי שליטה בחברה, בסך של 20,000,000 ש"ח בריבית של 3% לשנה. ההלוואה נלקחה

במקור לתקופה של 3 חודשים והוארכה בהסכמה מעת לעת. בסמוך לאחר תקופת הדו"ח (ינואר 2008) ההלוואה נפרעה מתמורת ההנפקה.

### אגרות החוב של החברה (אגרות החוב (סדרה א'))

5.8.3.2

- בהתאם לתשקיף במסגרת ההנפקה לציבור הונפקו 500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') (כמפורט בסעיף 1.2.1 לעיל) שדורגו על ידי מעלות בדירוג (A/Stable).
- ביום 2.7.2007 התקבל אצל החברה דו"ח דירוג שהוכן לבקשת החברה על ידי מעלות לדירוג אגרות החוב (סדרה א') נוספות בסכום של עד 900 מליון ש"ח שתנפיק החברה באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, שמתוכו סך של עד 500 מליון ייועד להשקעה בתחומי הפעילות של החברה וסך של עד 400 מליון ש"ח להחלפת חוב של נכסי אזור-ריט. החברה הרחיבה את סדרת אגרות החוב (סדרה א') בשני מועדים שונים והנפיקה אגרות חוב נוספות (סדרה א') בתנאים זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א'). נכון למועד הדו"ח הכמות הכוללת של אגרות החוב (סדרה א') שהוקצו (כולל התשקיף) היא 1,108,260,750 ש"ח ע.ג., כלהלן:
- ביום 10.7.2007 התקיים מכרז לגבי הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על ידי הגדלת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור (לאחר שדירקטוריון החברה החליט יום קודם לכן על ביצוע הנפקה פרטית של אגרות חוב נוספות בסכום של לפחות 250 מליון ש"ח). בהתאם לתוצאות המכרז, ביום 12.7.2007 הוקצו 336,760,750 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') נוספות לפי מחיר ל-100 ש"ח אג"ח ע.ג. 106.5, כאשר סה"כ התמורה שהתקבלה, ברוטו, הייתה 358,650,198.75 ש"ח.
- ביום 24.10.2007 התקיים מכרז לגבי הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על ידי הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור. בהתאם לתוצאות המכרז, ביום 1.11.2007 הוקצו 271,500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') נוספות לפי מחיר ל-100 ש"ח אג"ח ע.ג. 103.8 ש"ח, כאשר סה"כ התמורה שהתקבלה, ברוטו, הייתה 281,817,000 ש"ח.
- הנפקות אגרות החוב (סדרה א') הנוספות כאמור בוצעו למשקיעים מסוגים המנויים בתוספת לחוק ני"ע, ללא ניכיון, ולגבי אגרות החוב (סדרה א') הנוספות שהונפקו כאמור יחולו ההגבלות על מכירה חוזרת ("חסימה") שחלות על הנפקה פרטית על פי חוק ני"ע ותקנותיו.
- ביום 28.1.2008, בסמוך לאחר מועד הדו"ח, החליט דירקטוריון החברה לאשר כי החברה ו/או חברות בנות תהיינה רשאיות אך לא חייבות לרכוש אגרות חוב (סדרה א') של החברה בהיקף של עד 50,000,000 ש"ח ובתשואה שלא תפחת מתשואה מינימאלית שנקבעה בהחלטת הדירקטוריון הנ"ל, וכי ההחלטה לגבי רכישה כאמור ו/או היקפה, ככל שתתקבל, תהיה בין היתר בהתאם לתנאי השוק. נכון למועד פרסום הדו"ח טרם בוצעה רכישה כאמור של אגרות חוב (סדרה א').

להלן פירוט התנאים העיקריים של אגרות החוב שהנפיקה נכסי אזו-ריט ואשר טרם נפרעו, לרבות עילות מיוחדות אשר בהתקיימן יועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי:

**(א) אגרות החוב (סדרה 3)**

ביום 31.1.2002 הנפיקה נכסי אזו-ריט למשקיעים מוסדיים 108,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 3) ("אגרות החוב (סדרה 3)"). אגרות החוב (סדרה 3) שהונפקו נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.5%, צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2001 ועומדות לפירעון ב-6 תשלומים שנתיים שווים ביום 3 בפברואר של כל אחת מהשנים 2004 עד 2009. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 3 בפברואר ו-3 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2002 עד 2009. אגרות החוב אינן מובטחות בבטחונות כלשהם. יתרת ע.ג. של אגרות החוב סדרה 3 (נכון ליום 31.12.2007) היא בסך 36,000 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית של אגרות החוב סדרה 3 היא 5.58%.

**(ב) אגרות החוב (סדרה 4)**

ביום 15.5.2002 הנפיקה נכסי אזו-ריט למשקיעים מוסדיים 108,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 4) ("אגרות החוב (סדרה 4)"). אגרות החוב (סדרה 4) שהונפקו נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.75%, צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש מרץ 2002 ועומדות לפירעון בתשלום אחד של הערך הנקוב בתוספת פרמיה לפדיון בשיעור של 3.20% מהערך (דהיינו פרמיה לפדיון בסכום של 0.032 ש"ח) ביום 7.5.2008. אגרות החוב אינן מובטחות בבטחונות כלשהם. הריבית תשולם פעם בשנה ביום 7 במאי של כל אחת מהשנים 2003 עד 2008.

ביום 17.6.2003 העניקה נכסי אזו-ריט לבעלי אגרות החוב (סדרה 4) אופציה לפירעון מוקדם או לחלופין אופציה להמשך ההחזקה של אגרות החוב (סדרה 4) בתוספת העלאת הריבית הנקובה באג"ח בשיעור של 1.4%. יתרת ע.ג. אגרות החוב סדרה 4 (נכון ליום 31.12.2007) היא בסך 60,247 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית של אגרות החוב סדרה 4 זהה לריבית הנקובה, לאחר העלאת הריבית כמפורט לעיל (7.15%).

**(ג) אגרות החוב (סדרה 5)**

ביום 22.6.2005 הנפיקה נכסי אזו-ריט למשקיעים מוסדיים 141,350,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 5) ("אגרות החוב (סדרה 5)"). אגרות החוב (סדרה 5) שהונפקו נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6.4%, צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2005 ועומדות לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים שווים ביום 22 ביוני של כל אחת מהשנים 2008 עד 2011. אגרות החוב אינן מובטחות בבטחונות כלשהם. הריבית תשולם בתשלומים שנתיים ביום 22 ביוני של כל אחד מהשנים 2006 עד 2011. אגרות החוב (סדרה 5) דורגו בדירוג (A-) על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ "מעלות".

**(ד)** ביום 21.8.2005 הגדילה נכסי אזו-ריט את סדרת אגרות החוב (סדרה 5), בסך של 58,650,000 ש"ח ע.ג. כך שלאחר ההגדלה כאמור, עומדת סדרת אגרות החוב (סדרה 5) על סך כולל של 200,000,000 ש"ח ע.ג. הריבית האפקטיבית של אגרות החוב סדרה 5 זהה לריבית הנקובה. יתרת ע.ג. אגרות החוב סדרה 5 (נכון ליום 31.12.2007) היא בסך 200,000 אלפי ש"ח.

**(ה) אגרות החוב (סדרה 6)**

ביום 20.7.2006 הנפיקה נכסי אזו-ריט למשקיעים מוסדיים 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 6) ("אגרות החוב (סדרה 6)"). אגרות החוב (סדרה 6) שהונפקו נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6.1%, צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2006 ועומדות לפירעון ב-3 תשלומים שנתיים שווים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2012. אגרות החוב אינן מובטחות בביטחונות כלשהם. הריבית תשולם בתשלומים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחד מהשנים 2007 עד 2012. אגרות החוב (סדרה 6) דורגו בדירוג (A) על ידי מעלות. הריבית האפקטיבית של אגרות החוב סידרה 6 זהה לריבית הנקובה.

נכסי אזו-ריט התחייבה שלא לבצע עסקה עם בעלי שליטה בה אם ערך אותה עסקה הינו מעל 50 מיליון ש"ח אלא באישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 6) המחזיקים בלפחות 50% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה 6). בנוסף לאמור, בכל מועד החל ה-20.7.2006 ועד לפירעון אגרות החוב (סדרה 6) במלואן, בו תיווצר לחברה חשיפה כתוצאה מעסקאות בעלי שליטה ו/או לטובתם בערך מצטבר של מעל לסך של 150 מיליון ש"ח או מעל ל-15% מסך הנכסים בדוחות הכספיים האחרונים המבוקרים של נכסי אזו-ריט (הנמוך מבין השניים), יידרש אישור כאמור לעיל לכל עסקה נוספת בין נכסי אזו-ריט לבין בעלי שליטה בה אף אם סכום אותה עסקה הינו מתחת ל-50 מיליון ש"ח.

**(ו) התחייבויות ותנאים הנוגעים לאגרות החוב (סדרה 5 ו-6)**

- ביחס לאגרות החוב (סדרה 5) ואגרות החוב (סדרה 6), למרות האמור לעיל אם נתקבלה בידי נכסי אזו-ריט הודעה בכתב מאת מעלות על הורדת דירוג אגרות החוב אל מתחת לקבוצת ה-(A), אזי יגדל שיעור הריבית הנקוב לעיל ב-0.5% וזאת החל מיום קבלת ההודעה על הורדת הדירוג כאמור. יחד עם זאת, אם בכל עת לאחר מכן הדירוג של אגרות החוב יעלה אל מעל ל-(BBB+), אזי יחזור שיעור הריבית לעמוד על השיעור המקורי.

- כמו כן ביחס לאגרות החוב הנ"ל התחייבה נכסי אזו-ריט שלא ליצור שעבודים שוטפים ו/או צפים על נכסיה הקיימים כיום וכפי שיהיו קיימים מפעם לפעם, בכל אופן ודרך ומסוג או דרגה כלשהם, לטובת צדדים שלישיים. התחייבות נכסי אזו-ריט שלא ליצור שעבודים שוטפים כאמור תפקע ולא תחול עוד במועד בו היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תפחת לסכום הנמוך מ-30 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל ולמען הסר ספק, נכסי אזו-ריט תהיה רשאית ליצור שעבודים קבועים ו/או שעבודים אחרים אשר אינם שעבודים שוטפים על נכסיה ללא מגבלה כלשהי.

- בנוסף, קיימת התחייבות של נכסי אזו-ריט כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות 5 ו-6) לפיה הנאמן לאגרות החוב (סדרות 5 ו-6) יהיה רשאי להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב (סדרה 5 ו-6) בין היתר במקרים הבאים:

- אם תתקבל הודעה מחברת הדרוג על הורדת דרוג אגרות החוב (סדרה 5 ו-6) על מתחת לקבוצת (BBB+).

- אם יחס "חוב פיננסי מנוכה תיק נזיל" ל-"CAP מנוכה תיק נזיל" על פי ערכים מאזניים "יחס החוב" יהיה מעל ל-80% ומתחת ל-85% ובתוך 6 חודשים מיום

הקביעה (על בסיס דוחות כספיים) כי יחס החוב עומד על מעל ל-80%, לא פחת יחס החוב אל מתחת ל-80%. יחס החוב ייקבע במועד אישור הדוחות החצי שנתיים של נכסי אזו-ריט על ידי הדירקטוריון.

- אם יחס החוב יעלה על 85% (על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 5)) או 80% (על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 6)).

- למונחים בס"ק זה לעיל תהא המשמעות כמפורט להלן:

**Cap מנוכה:** חוב פיננסי + הון עצמי וזכויות מינוע מנוכה תיק נזיל.

**חוב פיננסי:** חוב ז"ק מבנקים (ובכלל זה חלויות שוטפות) בתוספת חוב ז"א מבנקים ובתוספת אג"ח. בנוסף, החוב הפיננסי כולל התחייבויות אחרות נושאות ריבית.

**תיק נזיל:** מזומן, פיקדונות ותיק ני"ע.

**הלוואת בעלים:** להלן התנאים המצטברים בהם מעלות במסגרת תחשיבה תתייחס להלוואות בעלים כחלק מההון העצמי:

ההלוואה איננה נושאת ריבית או ההלוואה נושאת ריבית אשר נוקפת בדוחות הכספיים אך איננה משולמת באופן תזרימי לאורך חיי האג"ח שבמחזור.

במהלך חיי האג"ח שבמחזור לא יבוצעו תשלומים על חשבון קרן ו/או ריבית של הלוואות הבעלים ו/או חלוקת דיבידנדים לבעלי המניות, באם התשלומים יביאו לחריג במגבלה הפיננסית.

להלן המקרים בהם מעלות במסגרת תחשיבה תתייחס להלוואות הבעלים כחוב פיננסי לכל דבר:

כל הלוואה אשר איננה עומדת בקריטריונים המצטברים לעיל.

התחשיב יבוצע על בסיס הדוחות הכספיים שנכסי אזו-ריט עורכת על פי כללי החשבונאות הישראלים המקובלים.

נכון ליום 31.12.2007 ולמועד פרסום הדו"ח עומדת נכסי אזו-ריט בתנאים הנ"ל.

## (ז) דרוג אשראי

כל אגרות החוב של נכסי אזו-ריט מדורגות על ידי מעלות בדרוג (A)<sup>64</sup>.

<sup>64</sup> סולם הדרוג של מעלות להתחייבויות ספציפיות לזמן ארוך, הוא כדלקמן: AAA - למנפיק יכולת מעולה לפרוע את התחייבויותיו בהשוואה למנפיקים ישראליים אחרים; AA - יכולת המנפיק לפרוע את התחייבויותיו היא מעבר לממוצע בהשוואה למנפיקים ישראליים אחרים; A - יכולת המנפיק לפרוע את התחייבויותיו היא מעבר לממוצע בהשוואה למנפיקים ישראליים אחרים; BBB - יכולת המנפיק לפרוע את התחייבויותיו היא ממוצעת בהשוואה למנפיקים ישראליים אחרים; BB - יכולת המנפיק לפרוע את התחייבויותיו היא מתחת לממוצע בהשוואה למנפיקים ישראליים אחרים; B - יכולת המנפיק לפרוע את התחייבויותיו היא הרבה מתחת לממוצע בהשוואה למנפיקים ישראליים אחרים; CCC - למנפיק איפיונים העלולים לגרום לאי-עמידה בפרעון התחייבויותיו; CC - אי עמידה בפרעון ההתחייבויות נראית סבירה ביותר; R - המנפיק נמצא תחת כינוס נכסים עקב מצבו הפיננסי; D - המנפיק לא פרע אחת או יותר מהתחייבויותיו במועד ומעלות סבורה כי המנפיק יחדל מלפרוע כל או חלק נכבד מהתחייבויותיו (default); דרגות ביניים - ניתן להוסיף סימני (+) או (-) לדרוגים AA עד CCC כדי לציין את הדרוג הפנימי.

להלן שינויים שחלו בדירוג שבוצע על ידי מעלות: באוגוסט 2003 עמד הדירוג על (BBB+); בנובמבר 2004 הועלה הדירוג ל-(A); ביוני 2006 הועלה הדירוג ל-(A).

#### סדרות אגרות חוב שהונפקו על ידי חברות אחרות

5.8.3.4

##### (א) אג"ח מ.ק.ח. מרכז קניית חיפה בע"מ

מ.ק.ח. הנפיקה לציבור בשנת 1997 אגרות חוב סדרה א' ואופציות הניתנות להמרה לאגרות חוב, אשר מרביתן הומרו לאג"ח. לאחרונה, מ.ק.ח. בחנה גיוס מקורות מימון למימון מחדש של התחייבויותיה. במסגרת זאת, קיבלה מ.ק.ח. את אישור אסיפת מחזיקי האג"ח לפירעון מוקדם של האג"ח הקיימות במחזור, האישור הוגבל עד ליום 31.8.2006 עקב אירועי המלחמה בצפון בקיץ 2006 חל עיכוב בתהליך המימון מחדש.

ביום 11.7.2007 פרעה מקח את אגרות החוב (בתוספת פרמיה בגין פירעון מוקדם).

##### (ב) אג"ח אבנת

בשנת 2005 גייסה אבנת בע"מ אשראי ממשקיעים מוסדיים בתמורה להנפקת אגרות חוב בסך 305,000,000 ש"ח של אבנת השכרות בע"מ שהוקמה כחברת S.P.C לצורך זה. אגרות החוב הנ"ל דורגו ע"י מעלות בדירוג AA- והן רשומות בבורסה בתל-אביב ברישום שאינו למסחר-נ.ש.ר. אבנת בע"מ ואבנת השכרות בע"מ שעבדו להבטחת אגרות החוב במשכנתא ובשעבוד ראשון בדרגה את כל זכויותיהן בקניון, כל אחת לפי העניין.

אגרות החוב הנ"ל צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2005, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.3% ועומדות לפירעון ב-60 תשלומים רבעוניים של קרן וריבית אשר ישולמו בתאריך ה-27 של החודשים ינואר, אפריל, יולי ואוקטובר, בכל שנה קלנדרית, החל בינואר 2006 ועד אוקטובר 2020 ויתרת הקרן שלא תיפרע במסגרת התשלומים הרבעוניים הנ"ל תשולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בגינה ביום 27.10.2020. יתרת ע.נ. אגרות החוב (ליום 31.12.07) היא בסך 291,738 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית על אגרות החוב היא בשיעור 5.43%.

אבנת בע"מ תהיה רשאית, בכל עת החל מיום 1.11.2010, לפעול לפירעון מוקדם של אגרות החוב בתשלום אחד שישולם למחזיקי אגרות החוב, שכולל גם עמלת פירעון מוקדם כמפורט בשטר הנאמנות שנחתם עם בעלי האג"ח. אבנת בע"מ רשאית להגדיל את סדרת אגרות החוב, ולהנפיק אגרות חוב נוספות עפ"י שטר נאמנות זה בתנאים זהים לתנאי אגרות החוב הקיימות, שיעמדו פרי-פסו עם אגרות החוב הקיימות ויובטחו ע"י אותם בטחונות, וזאת בתנאי שבמועד ההגדלה יעודכן הדירוג של סדרת אגרות החוב (תוך התחשבות בהגדלת הסדרה) והוא יהיה AA מינוס לפחות.

בסמוך לפרסום מועד הדו"ח (ביום 26.2.2008), הוכן לבקשת החברה על ידי מעלות דירוג ראשוני להרחבת סדרה א' שבמחזור של אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה ייעודית, אבנת השכרות בע"מ. הדירוג הראשוני נקבע לסכום של כ-90.7 מליון ש"ח (מייצגים כ-87.4 מליון ש"ח ע"נ של סדרה א'), שתנפיק החברה בדרך של הנפקה פרטית לגופים מוסדיים, ככל שתחליט החברה על כך, באמצעות הרחבת סדרה א' שבמחזור. דירקטוריון החברה טרם קיבל החלטה בדבר ביצוע גיוס כאמור.

(א) **הלוואה מקבוצת מגדל**: לצורך מימון רכישת מרום סנטר נטלה חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ הלוואה בסך 61 מיליון ש"ח מ"קבוצת מגדל". ההלוואה נלקחה ביום 6.7.06 לתקופה של 5 שנים ונושאת שנתית בשעור 6.06%. היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה ליום 31.12.07 היא בסך 60,525 אלפי ש"ח (כולל ריבית לשלם).

(ב) **הלוואה מרויכמן אוריאל בע"מ**: בהתאם להסכם השותפות בקניון חדרה (ראה סעיף 2.10.1 לעיל) נטלה החברה הלוואה בסך 25,000 אלפי ש"ח מחברת רויכמן אוריאל בע"מ שהיא חברה בבעלות שותפיה של הקבוצה בקניון. ההלוואה אינה מובטחת בשעבוד אלא בערבות נכסי אזו-ריט בלבד. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשעור 6.36% לשנה והיא תפרע בשנת 2011. היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה ליום 31.12.07 היא בסך 25,309 אלפי ש"ח.

(ג) **הלוואה מקבוצת מבטחים**: לצורך מימון רכישת זכויות בקניון הדר נטלה חברת אזו-ריט הדר בע"מ הלוואה בסך כ- 94,746 מיליון ש"ח מ"קבוצת מבטחים". ההלוואה נלקחה ביום 31.5.2007 לתקופה של 5 שנים ונושאת שנתית בשעור 5.25%. היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה ליום 31.12.07 היא בסך 93,330 אלפי ש"ח.

#### מגבלות החלות על הקבוצה עפ"י הסדרי המימון של הקבוצה

5.8.4

באגרות החוב שהנפיקה החברה נכללו התחייבויות לשמירה על יחסים פיננסיים מסויימים ולשמירה על דירוג אשראי מסויים (לפרטים ר' סעיף 5.8.3.2 לעיל).

במסגרת התקשרויות הקבוצה עם המערכת הבנקאית לשם העמדת אשראי לרכישת נכסים שונים, התחייבה הקבוצה לקבל את הסכמת הגורם המממן להעברת הזכויות בנכס ולשמירה על יחסים פיננסיים מסויימים לגבי הנכס, הנוגעים בעיקר ליחסים שבין הכנסות מדמי שכירות בנכסים לבין ההחזרים התקופתיים של ההלוואה. בנוסף התחייבה הקבוצה, כי עודפים תזרימיים מנכסים שונים ישוחררו בכפוף לעמידה באמות מידה שהוסכמו מראש עם הגורם המממן.

#### הלוואות לאחר מועד הדו"ח

5.8.5

##### **ה"גרנד קניון" בחיפה - מקח מרכז קניות חיפה בע"מ**

5.8.5.1

בסמוך למועד פרסום הדו"ח (ביום 17.1.2008) השלימה חברת מקח מרכז קניות חיפה בע"מ ("מקח"), בעלת הקניון הידוע כ"גרנד קניון" בחיפה (לפירוט ראה 2.2.1 לעיל), שהחברה מחזיקה 70% מהון המניות (הרגילות) שלה, עסקת "מימון מחדש" שבמסגרתו, נפרע חוב של כ-275 מיליון ש"ח שחבה מקח לקונסורציום בנקים שמימן (בעבר) את בניית הקניון, ובמקומו הועמדה למקח הלוואה מבנק אחד בסך של כ-630 מיליון ש"ח (לתיאור מפורט ראה דיווח מידי של החברה מיום 20.1.2008 (אסמכתא 01-019617-2008)).

##### **פאואר סנטר בנצרת - מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ**

5.8.5.2

בסמוך למועד פרסום הדו"ח (ביום 5.3.2008) השלימה חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ את רכישת הפאואר סנטר "דודג' סנטר" בנצרת. חלק מהתמורה בגין עסקה זו מומן על ידי הלוואה מגורם בנקאי (לפירוט ראה 2.2.16 לעיל).

- 5.8.6 מסגרות אשראי  
 נכון ליום 31.12.07 לקבוצה מסגרות אשראי בנקאיות בסך של כ- 140 מיליוני ש"ח, מתוכן ניצלה הקבוצה סך של כ-70 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי נועדו למימון פעילות הקבוצה במהלך העסקים הרגיל.
- בסמוך למועד פרסום הדו"ח אושרה לחברה מסגרת אשראי בנקאית נוספת בסך של כ- 250 מיליון ש"ח שתועמד כנגד שעבוד נכס שבבעלות הקבוצה עם השלמת המסמכים המשפטיים הרלוונטיים.
- 5.8.7 אשראי בריבית משתנה  
 סך האשראי בריבית משתנה של הקבוצה אינו עולה על 5% מסך הנכסים במאזן המאוחד.
- 5.8.8 מערך שעבודים  
 להבטחת התחייבויות הקבוצה כלפי התאגידים הבנקאיים והמלווים שהעמידו הלוואות למימון (כולל מימון מחדש) של רכישת נכסים מסויימים, שיעבדו חברות הקבוצה בשעבוד ראשון בדרגה את זכויותיהן בנכסים שונים ואת זכויותיהן על פי הסכמי השכירות. חלק מהשעבודים הנ"ל מבטיחים לא רק את ההלוואות שניתנו בגין אותו נכס אלא גם הלוואות שניתנו לרכישת נכסים אחרים (לפרוט ראה תיאור הנכסים, בסעיפים 2.2 ו-3.5 לעיל).
- 5.8.9 ערבויות  
 במקרים רבים, בעיקר כאשר החברה הלווה הינה "חברת פרויקט" ניתנה לגורם המממן, בנוסף לשעבוד הנכס הרלבנטי, גם ערבות של חברה אחרת בקבוצה. בדרך כלל נכסי אזור-ריט, כלל השקעות בנדל"ן בע"מ או מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ.
- 5.8.10 דירוג אשראי  
 לעניין דרוג אגרות החוב של הקבוצה ראה סעיף 5.8.3.2 לדו"ח לעיל.
- אגרות החוב (סדרה א') המונפקות על פי התשקיף ובתקופת הדו"ח דורגו על ידי מעלות בדרוג (A). לפרטים ראה סעיף 1.2.4.1.1 לדו"ח.
- 5.8.11 גיוס מקורות נוספים/תכנית מימון מחדש של הקבוצה  
 נכון למועד פרסום הדו"ח לא מתוכנן גיוס אשראי לצורך ספציפי. אשראי יגויס על פי צורך ובהתאם למדיניות הפעולה של הקבוצה (ראה סעיף 5.15 להלן).
- 5.8.12 העברה לבעלת השליטה בחברה של הלוואה בנקאית שנלקחה למימון רכישת נכסי אזור – ריט, פירעון ההלוואה לבעלת השליטה  
 נכון ליום 31.12.06 חבה החברה לבנק דיסקונט ישראל בע"מ כ- 303 מיליון ש"ח עפ"י הלוואה שהחברה נטלה ב- 2004 למימון רכישת נכסי אזור-ריט.
- בתאריך סמוך לפני מועד התשקיף (מאי 2007) הוסכם עם בנק דיסקונט כי, בכפוף לביצוע ההנפקה עפ"י התשקיף, תיטול חברת UK One, בעלת השליטה בחברה, על עצמה את כל ההתחייבויות עפ"י הלוואה זו והחברה עצמה תשחרר מכל מחוייבות עפ"י ההלוואה והשעבוד שהעניקה החברה לבנק על מניות נכסי אזור-ריט ישוחרר. בתמורה לנטילת ההלוואה הקצתה החברה לבעלת השליטה בסמוך לפני

מועד התשקיף (מאי 2007) מניות בתמורה ל-199 מיליון ש"ח, והיתרה בסך 81 מיליון ש"ח (בהפחתת סכומים שיקוזזו בגין עסקת משכנות כלל, כמפורט בסעיף 5.12.4 להלן) היתה חוב של החברה לבעלת השליטה, אשר היה מיועד להיפרע מתוך תמורת ההנפקה עפ"י התשקיף. בעלת השליטה שעבדה לבנק דיסקונט להבטחת ההלוואה את כל מניותיה בחברה, ונטלה על עצמה התחייבויות שונות בקשר לחברה, לרבות עמידה ביחסים פיננסיים.

החברה פרעה לבעלת השליטה את היתרה הנ"ל ב-22.1.08. במסגרת פירעון זה שילמה החברה בפועל לבעלת השליטה סכום עודף בסך של כ-1,357 אלפי ש"ח, אשר במועד פרוסום דו"ח זה הינו חוב של בעלת השליטה לחברה (כמפורט בביאור 34 לדוחות הכספיים). הוסכם כי החוב יהיה צמוד מדד וישיא ריבית בשיעור של 5.5% לשנה ויפרע לא יאוחר מחודש אפריל 2008.

## מיסוי

5.9

### חוקי המס החלים על הקבוצה

5.9.1

החברות בקבוצה נישומות בהתאם לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961 וחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה), תשמ"ה-1985 אשר הנהיג מדידה של התוצאות לצרכי מס על בסיס ריאלי. בהתאם לתיקון לפקודת מס הכנסה (מס' 147 והוראת שעה), התשס"ה-2005, יופחת בהדרגה שיעור מס חברות באופן הבא: בשנת המס 2004 יחול שיעור מס של 35%, בשנת 2005 - 34%, בשנת 2006 - 31%, בשנת 2007 - 29%, בשנת 2008 - 27%, בשנת 2009 - 26% ומשנת 2010 ואילך - 25%. כמו כן, החל משנת 2010, עם הפחתת שיעור מס החברות ל-25%, יתחייב כל רווח הון ריאלי (לרבות רווחי הון ממכירת ני"ע נסחרים אצל חבר בני אדם שהוראות סעיף 6 לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה), תשמ"ה 1985 חלו בקביעת הכנסתו) בשיעור מס של 25%.

המיסים השוטפים ויתרות המיסים הנדחים ליום 31.12.2007 חושבו בהתאם לשיעורי המס החדשים התקפים לאחר התיקון כאמור.

במסגרת תחומי פעילותה, מתקשרת החברה בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין והיא נושאת בחבויות שונות על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 והתקנות מכוחו.

### שומות סופיות

5.9.2

לחברה לא הוצאו שומות מס סופיות (ראה גם באור 32 לדוחות הכספיים).

החברות בקבוצה ברובן קיבלו שומות מס סופיות (או שומות הנחשבות כסופיות) לשנים שונות עד וכולל שנת המס 2003 (וחלק מהחברות גם לשנים שלאחר מכן), למעט מספר חברות שטרם נישמו מיום היווסדן.

### דיוני שומות מהותיים

5.9.3

ראה באור 24 בדוחות הכספיים.

### הפסדים צבורים לצרכי מס

5.9.4

לקבוצה הפסדים לצרכי מס, ליום 31.12.2007 בסך של כ-408 מיליון ש"ח. ההפסד של כל אחת מהחברות בקבוצה ניתן לניצול אך רק כנגד רווחיה. הקבוצה רשמה מיסים נדחים בגין כ-203 מיליון ש"ח. לא נרשמו מיסים נדחים בגין הפסדים שהקבוצה לא צופה את ניצולם בעתיד הנראה לעין.

**איכות הסביבה**

5.10

כבעלות או חוכרות של מקרקעין חברות הקבוצה אחראיות בנסיבות מסוימות - על פי דין - להפרות דיני איכות הסביבה בתחום המקרקעין. בנוסף, כחלק מתהליך קבלת היתרי בניה לביצוע עבודות בנכסים שונים ו/או להקמתם ולעתים אף כחלק מהליך אישור תב"ע חדשה, עשויה הקבוצה להידרש לבצע פעולות שונות על מנת לנטרל השפעות של מפגעים חיצוניים (רעש, זיהום וכו').

לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הנכס בכל הקשור לנושא איכות הסביבה נעזרת הקבוצה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה אינן מהותיות.

הקבוצה משכירה לחברות הסלולר, בחלק מנכסיה, שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים. על פי ההסכמים בין החברה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשדרים מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר כי תעמודנה בהוראות הבטיחות על פי כל דין. על פי אותם הסכמים, אחראיות חברות הסלולר לשפות ולפצות את החברות בקבוצה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעולתן במושכר והן מתחייבות לבטח את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים וכן מתחייבות כי הביטוח יורחב לשפות את החברה וחברות הניהול הרלבנטיות בגין אחריותן על פי דין למעשי או מחדלי חברות הסלולר.

**מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה**

5.11

למגבלות חקיקה ותקינה ראה סעיף 5.1.2 לעיל.

**הסכמים מהותיים**

5.12

פרט להסכמים בדרך העסקים הרגילה של הקבוצה, יכולים להחשב כהסכמים מהותיים ההסכמים הבאים שנחתמו על ידי הקבוצה:

**הסכמים מהותיים בתחום הקניונים ומרכזי המסחר**

5.12.1

- הסכם בעלי מניות מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ (ראה סעיף 2.10.1 לעיל).
- הסכם שיתוף קניון חדרה (ראה סעיף 2.10.1 לעיל).
- הסכם בעלי מניות קניון נהריה (ראה סעיף 2.10.1 לעיל).
- הסכם בעלי מניות קניון הראל (ראה סעיף 2.10.1 לעיל).
- הסכם רכישת מתחם איקאה בנתניה (ראה סעיף 2.10.2 לעיל).
- הסכם מרכזים מסחריים בראשל"צ ובביתר עילית (ראה סעיף 2.10.4 לעיל).

**הסכמים מהותיים בתחום הנדל"ן המסחרי**

5.12.2

- הסכם יסוד פארק אזורים (ראה סעיף 3.11 לעיל).
- הסכם בעלי זכויות בבית המילניום (ראה סעיף 3.11.2 לעיל).

הסכם עם נתון ניהול ושווק נכסים (1998) בע"מ, בקשר עם העברת פעילות ניהול הנכסים החיצוניים לחברה זו

ביום 22 בספטמבר 2005 נחתם הסכם בין נתון ניהול ושיווק נכסים (1998) בע"מ ("נתון ניהול") לבין נכסי אזו-ריט ולבין ריט ניהול נכסים (בריטיש ישראל) בע"מ (חברה שקשורה לבעלי שליטה בחברה) ("ריט ניהול") ("הסכם נתון"). הצדדים להסכם נתון הסכימו כי נתון ניהול תקצה לריט ניהול 100 מניות בנתון ניהול, כך שלאחר ההקצאה יהיו ריט ניהול מחד, והיחידים שהיו בעלי המניות בנתון ניהול ערב חתימת הסכם נתון, בעלי המניות בנתון ניהול בחלקים שווים ביניהם. תמורת ההקצאה העבירה נכסי אזו-ריט לנתון ניהול את המניות שנכסי אזו-ריט החזיקה בחברות מסוימות. בפועל הסכימו הצדדים שלא להעביר לנתון ניהול אחת מן החברות שהוזכרו בהסכם נתון ניהול, ואולם חלק נכסי אזו-ריט בהכנסות חברה זו משולם לנתון ניהול. במסגרת הסכם נתון הסכימו הצדדים כי במידת האפשר נכסי מקרקעין שירכשו על ידי חברות בקבוצת נכסי אזו-ריט לאחר מועד חתימת הסכם נתון, לא כולל מרכזי מסחר ומלוני דירות, ינוהלו במסגרת נתון ניהול..

נתון ניהול נותנת לחברה ולחברות בקבוצה שירותי אחזקה בפרויקטים שונים בתנאי שוק. נכון למועד פרסום הדו"ח נותנת נתון ניהול שירותי אחזקה בפרויקטים "פארק אזורים" ו"בית המילניום" תמורת עלות בתוספת 15% דמי ניהול, וכן שירותי נקיון ושמירה בתמורה הנקבעת על פי תעריפי שעה מקובלים (לפרוט התשלומים לנתון ניהול ראה באור 34(ג) לדוחות הכספיים) בקניונים הבאים : "גרנד קניון", "הראל", "מעלה אדומים", "מרום סנטר" ו- "קניון שרון".

הסכמי מכירת פעילות הדיור המוגן של הקבוצה

במהלך השנים 2006 ו-2007 העבירו חברות נכסי אזו ריט וכלל השקעות בנדל"ן בע"מ בשורת עסקאות את כל פעילות הדיור המוגן שהוחזקה על ידיהן באמצעות חברת משכנות כלל (1982) בע"מ ("משכנות כלל 1982") לחברת משכנות כלל החזקות בע"מ ("משכנות כלל החזקות") (חברה אשר הוחזקה בעבר על ידי נכסי אזו ריט), ובנוסף ובמקביל, השליטה בחברת משכנות כלל החזקות הועברה והוצאה מתוך הקבוצה לחברת UK One, כך שנכון למועד פרסום הדו"ח התאגיד אינו מחזיק בפעילות הדיור המוגן. להלן פרוט העסקאות כאמור :

- ביום 28.6.06 חתמו נכסי אזו-ריט וכלל השקעות בנדל"ן בע"מ על הסכם למכירת 75% מאחזקותיהן במשכנות כלל 1982 למשכנות כלל החזקות בתמורה ל-138,854,739 ש"ח. התמורה שולמה באמצעות המחאה למשכנות כלל החזקות של חוב נכסי אזו-ריט למשכנות כלל 1982 בסך של 63,468,077 ש"ח ושל חוב נכסי אזו-ריט לבנק המזרחי בסך של 75,017,765 ש"ח. נכסי אזו-ריט נותרה ערבה לפירעון חובות של משכנות כלל החזקות ושתי חברות מקבוצת משכנות כלל החזקות, משכנות כלל 1982 ומשכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ ("משכנות הים התיכון") לבנקים. בסמוך לאחר מועד התשקיף (מאי 2007) הערביות הנ"ל בוטלו.

- ביום 29.9.06 חתמה כלל השקעות בנדל"ן בע"מ על הסכם למכירת 12.8% נוספים מאחזקותיה במשכנות כלל 1982 למשכנות כלל החזקות בתמורה ל-23,692,983 ש"ח. התמורה שולמה בדרך של קיזוז חוב החברה לבעלת מניותיה (בעקיפין).

- ביום 28.12.2006 נחתם הסכם בו הועלתה על הכתב הסכמה שגובשה עוד ביוני 2006 להעברה של כל החזקות החברה בחברת משכנות כלל החזקות לחברת UK One בתמורה לערכן הנקוב של המניות במשכנות כלל החזקות. בהסכם זה נקבע כי תוקף ההעברה הוא מיום 30.6.2006.

- ביום 10 במאי 2007 נחתם הסכם בין משכנות כלל החזקות לבין נכסי אזור-ריט לפיו מכרה נכסי אזור-ריט למשכנות כלל החזקות את מלוא מניותיה במשכנות כלל 1982, שהם 12.2% מההחזקות במשכנות כלל 1982, תמורת סך של 22,582,374 ש"ח. ששולמה בדרך של קיזוז חוב של החברה ל-UK One בסכום זהה לסכום התמורה. בהסכם זה נקבע כי על משכנות כלל החזקות לשפות את נכסי אזור-ריט בכל מקרה בו מי מהדיירים בבתי הדיור המוגן מקבוצת משכנות כלל 1982 ידרוש כי נכסי אזור-ריט תשלם לו סכום כלשהו אשר נכסי אזור-ריט ערבה לו או במקרה בו יהיה על החברה לשפות את גנדן החזקות בנדל"ן (2000) בע"מ או חברה אחרת מקבוצתה בקשר עם ערבויות שהועמדו לדיירים בבתי הדיור המוגן כאמור. נכון למועד הדו"ח ערבה נכסי אזור-ריט לדיירים בבתי דיור מוגן להבטחת סכומים של כ 1.3 מליון ש"ח וסכום הערבויות לדיירים בבתי דיור מוגן אשר החברה התחייבה לשפות בגין את גנדן החזקות בנדל"ן (2000) בע"מ עומד על סך של כ 8.5 מיליון ש"ח.

- מכיוון שמשכנות כלל 1982 היתה, עד לאחרונה, חברה בת של נכסי אזור-ריט, נכסי אזור-ריט ומשכנות בוטחו בפוליסות ביטוח משותפות. פוליסות אלה, לרבות פוליסה לביטוח נושאי משרה, הן עדיין בתוקף במועד פרסום הדו"ח. חלוקת עלות הפרמיות בין הקבוצה לבין משכנות כלל 1982 נעשית על פי יחס שווי הנכסים של החברות. במועד החידוש של הפוליסות יערכו פוליסות נפרדות לקבוצה ולמשכנות כלל 1982, אלא אם יתקבל אישור האספה הכללית להסדר של פוליסות משותפות.

5.12.5 הסכם שיתוף פעולה להקמה והפעלה של בית דיור מוגן מעל קניון אבנת בין אבנת בע"מ לחברת משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ.

לפירוט ראה סעיף 2.10.3 לעיל.

#### 5.13 הליכים משפטיים מהותיים

##### 5.13.1 הליכים משפטיים מהותיים קיימים

ראה באור 24 לדוחות הכספיים.

##### 5.13.2 הליכים משפטיים מהותיים שהסתיימו

- רכישת קניון רחובות: ביום 17.4.2005 ניתן, בהסכמה, פסק בוררות על ידי הבורר עו"ד ראובן בכר בתביעה שהוגשה על ידי אמות השקעות בע"מ ואזור-ריט רחובות בע"מ כנגד קבוצת רוכשים שהתקשרו בהסכם עם חברת מפעלי תחנות בע"מ לרכישת חלקה (50%) בקניון רחובות.

אמות הייתה שותפתה של מפעלי תחנות בקניון. בהתאם להסכמי השיתוף שבין אמות, מפעלי תחנות ואילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ (השותפה השלישית בקניון) - כפופה מכירת זכויות בקניון ל"זכות סרוב". בין מפעלי תחנות לבין קבוצת הרוכשים נחתם ביום 23.12.2004 הסכם מותנה לרכישת זכויותיה של מפעלי תחנות בקניון. תוקפו של ההסכם הני"ל הותנה בכך שאמות ואילות לא תממשנה את זכות הסרוב הנתונה להן.

אמות הודיעה כי היא מממשת את זכות הסרוב בנאמנות עבור אזור-ריט רחובות בע"מ. קבוצת הרוכשים טענה כי לא ניתן לממש את זכות הסרוב בנאמנות. בין הצדדים התנהל הליך בוררות שבסופו ניתן פסק דין (בהסכמה) על פיו בתמורה לפיצוי בסך 5 מיליון ש"ח נקבעה אזור-ריט רחובות כרוכשת של הקניון. סכום הפיצוי שולם על ידי אמות ואזור-ריט רחובות בע"מ בחלקים שווים.

- **רכישת קניון אשדוד:** ביום 21.12.06 חתמה חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ ("מרכזי מסחר") על הסכם לרכישת "קניון לב אשדוד" ושני מקבצי דיור הסמוכים לו מאת חברות לב אשדוד בע"מ ויעסור בע"מ ("בעלי הנכס" ו"הסכם הרכישה" בהתאמה). ביום 27.12.06 הגישה חברת אמות השקעות בע"מ ("אמות") נגד הצדדים להסכם הרכישה, תביעה שבה טענת אמות כי קודם לחתימה על הסכם הרכישה, נחתם בינה לבין בעלי הנכס הסכם מכר מחייב וכי במשא ומתן שהתנהל בינה לבין בעלי הנכס הפרו הנ"ל את חובת תום הלב. בתביעה נכללה גם טענה של גרם הפרת חוזה כלפי מרכזי מסחר. אמות דרשה את אכיפת הסכם המכר ולחלופין סעד של פיצויי קיום בסך 25 מיליון ש"ח ולחילופי חילופין סעד של פיצויי הסתמכות בסך 6.6 מיליון ש"ח. ביחד עם התביעה הוגשה על ידי אמות בקשה לצו מניעה שיאסור על ביצוע הסכם הרכישה. בהסכמת הצדדים דן בית המשפט תחילה (בהליך מזורז) בסעד האכיפה.

ביום 19.2.07 דחה בית המשפט את תביעת אמות בכל הנוגע לסעד האכיפה, וקבע כי מרכזי מסחר היא הרוכשת של הנכס. התביעה לגבי יתר הסעדים (הכספיים) נותרה תלויה ועומדת. בהחלטתו הנ"ל קבע בית המשפט, בין היתר כי בעלי הנכס הפרו את חובת תום הלב במו"מ אולם הוא הוסיף וקבע כי לא היה בכך כדי להביא ל"שכלול" הסכם בין אמות לבין בעלי הנכס. ביום 19.2.07 ניתן לבקשת אמות צו עיקול זמני לגבי סך של 8 מיליון ש"ח מתוך התמורה שאמורה להשתלם לבעלי הנכס על פי הסכם הרכישה. ביום 1.4.07 הוגשה על ידי בעלי הנכס בקשה לביטול או לחלופין צמצום העיקול הזמני שבעקבותיה צו העיקול צומצם לסך של 4 מיליון ש"ח.

#### **ביטוח**

5.14

הקבוצה ביטחה את רכושה וחביוותיה בחברת הביטוח "הפניקס הישראלי" לתקופה שעד ליום 30.4.2008. מערך הביטוח של הקבוצה כולל את הפוליסות הבאות: ביטוח אש מורחב (כולל רעידות אדמה ונזקי טבע); ביטוח אבדן רווחים; ביטוח "טרור"; ביטוח אחריות "כלפי צד שלישי"; ביטוח "חבות מעבידים"; ביטוח "אחריות מקצועית"; ביטוח "כספים"; ביטוח "נאמנות"; ביטוח "רכוש בהעברה"; ביטוח "ציוד אלקטרוני"; ביטוח "שבר מבני"; ביטוח "אחריות נושאי משרה".

סכומי ביטוח הרכוש נקבעו על פי עלות כינונו מחדש<sup>65</sup> של הרכוש. להערכת הקבוצה היא אינה מצויה במצב של "ביטוח חסר". על פי חוות דעת יועצי הביטוח של הקבוצה, בהתחשב בסיכונים בפניהם ניצבת הקבוצה ולמקובל בשוק הביטוח, לקבוצה כיסוי ביטוחי נאות.

#### **יעדים ואסטרטגיה עסקית**

5.15

- האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המסחרי והקניונים באמצעות רכישת נכסים בתחומי הפעילות של החברה (או יזומם) ובאמצעות מיזוג עם תאגידים אחרים הפועלים בענף.

- הקבוצה אינה מתכוונת לבצע עסקאות יזום נדל"ן שלא בתחומי הפעילות הקיימים.

- בכוונת הקבוצה להגדיל את התשואה על ההון באמצעות גידול בהיקפי הפעילות וגיוון מקורות ההכנסה. בין היתר, תבחן הקבוצה את הרחבת פעילותה אל מחוץ לישראל, אולם הקבוצה מעריכה שבשנים הקרובות מוקד הפעילות של הקבוצה יהיה בישראל.

<sup>65</sup> הכוונה לסכומים שידרשו על מנת לבנות מחדש את הנכס ולהביאו למצבו הנוכחי.

- בנוסף, בכוונת הקבוצה להשביח את נכסיה ולהמשיך במדיניות מימוש נכסים עודפים ונכסים שאינם עולים בקנה אחד עם תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה. מימוש הנכסים מתבצע מעת לעת בהתאם לתנאי השוק ולכדאיות הכלכלית, אשר אינם בשליטת הקבוצה.
- קביעת היעדים מבוססת על הערכות הקבוצה ביחס למצב המשק ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש.
- בשנת 2005, חוקק חוק לתיקון פקודת מס הכנסה, התשס"ה - 2005, העוסק בהקמת קרנות להשקעות במקרקעין (REIT) בישראל. חוק זה עשוי לעודד ולהגביר את הפעילות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, לדעת החברה, בחוק קיימות מספר בעיות אשר אינן מאפשרות בשלב זה להעביר נכסים לקרנות השקעה במקרקעין ואשר בגינן אין הצדקה כלכלית להקמת קרנות מסוג זה: קיומו של אירוע מס בעת העברת נכס לקרן השקעה במקרקעין מידי גורם מייסד כנגד הקצאת מניות; מגבלות על אחוזי האחזקה של מייסד הקרן ופיזור השליטה בה. ככל שיבוצעו שינויים ו/או תיקונים בחקיקה, תשקול הקבוצה הקמת קרן השקעה במקרקעין, בכפוף לכדאיות כלכלית.

#### צפי להתפתחות ותחזיות

5.16

צפי הקבוצה לתקופה הקרובה, בהנחה שלא יחול שינוי לרעה במצב המשק בישראל, הוא כי הקבוצה תמשיך לפתח את עסקיה ולאתר הזדמנויות רכישה ויזום בישראל וגם בחו"ל. בנוסף, תמשיך הקבוצה לבחון אפשרות מימוש נכסים עודפים שאינם בתחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה.

לחברה תחזית לגבי הרווח מהשכרת נכסיה והפעלתם (NOI); לפרוט בעניין מדד זה ראה סעיף 1.3.4 לעיל), כולל נכסים שרכישתם טרם הסתיימה במועד הדו"ח כלהלן: לשנת 2008 של כ-391,987 אלפי ש"ח, לשנת 2009 של כ-448,788 אלפי ש"ח, ולשנים עשר חודשים במהלך השנים 2010-2011 כ-496,937 אלפי ש"ח.

לצורך הכנת התחזית נלקחו בחשבון ההכנסות (וההוצאות) שינבעו ממימוש זכויות בניה בלתי מנוצלות בפרויקטים קיימים (כדוגמת מימוש זכויות בניה על גג קניון אבנת (ראה סעיף 2.2.3), שינוי יעוד ופיתוח שטחי התחנה המרכזית בקניון רחובות (ראה סעיף 2.2.2), מימוש זכויות בניה על גג הגרנד קניון בחיפה (ראה סעיף 2.2.1), ולא נלקחו בחשבון מימוש זכויות נוספות בשטח של 19 דונם בפארק אזורים (ראה סעיף 3.5.1) ושינוי יעוד בשטחי מועדון הספורט בחיפה (ראה סעיף 4.1.1), מימוש זכויות בקרקע בת כ-37 דונם שנרכשה לאחרונה בסמוך לפאואר סנטר "בילו סנטר", זכויות נוספות במקרקעין אחרים (כדוגמת בסמוך לקניון מעלה אדומים וקניון נהריה) וכן לא נלקחו בחשבון הזכויות שינבעו לקבוצה מהשלמת עסקת הקצאת מניות בחברת אירוס הגלבע ורכישת זכויות במרכזים מסחריים בראשון לציון וביתר עילית (ראה סעיף 2.10.4).

המידע הכלול בסעיף זה הנו מידע הצופה פני עתיד. הוא אינו מבוסס במלואו על הסכמי שכירות חתומים לגבי נכסי הקבוצה. בנוסף, לקבוצה אין שליטה על הצעות שתוצענה לה לרכישת איזה מנכסיה או בנוגע להצעות ויזמות עסקיות חדשות. אין ודאות כי הצפי להתפתחות החברה בתקופה הקרובה כאמור לעיל יתממש. מימוש תחזיות החברה בעניין הרווח מהפעלת נכסיה והשכרתם תלויות בין היתר בכך שלא יתרחש שינוי מהותי במצב המשק והמצב הביטחוני בישראל ובמחירי השכירות.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b><u>שינויים בעסקי הקבוצה לאחר מועד הדו"ח</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5.17   |
| להלן פרוט עסקאות מהותיות ואירועים נוספים לאחר מועד הדו"ח:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |
| <b><u>פאואר סנטר בנצרת</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5.17.1 |
| ביום 10.8.2007 הקבוצה התקשרה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, בהסכם לרכישת הזכויות במרכז המסחרי (Power Center) הידוע כ"דודג' סנטר" בנצרת. לפירוט ראה סעיף 2.2.16 לעיל. העסקה הושלמה ביום 4.3.2008 (למעט רישום הזכויות במקרקעין על שם הקבוצה) הושלמה העסקה.                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |
| <b><u>שינוי חלקי רכישת הזכויות במתחם "IKEA" באזור התעשייה הדרומי של נתניה</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5.17.2 |
| בפברואר 2008 בין החברה באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, לבין ישראלום נכסים בע"מ (להלן – "השותף") עימו התקשרה החברה בהסכם לרכישת חלק מזכויות החכירה במקרקעין הידועים כחנות "IKEA" באזור התעשייה הדרומי של נתניה הוסכם כי ככל שהתנאים המתלים שנקבעו-- שנוון לאותו מועד דיווח לא כולם התקיימו -- יתקיימו במועד כקבוע בהסכם הרכישה, רכישת הזכויות במקרקעין תעשה בחלקים שווים בין החברה הבת לבין השותף. החברה הבת התחייבה כלפי השותף לשאת בחבויות ככל שינבעו משינוי חלקי רכישת הזכויות במקרקעין כאמור. לפירוט ראה סעיף 2.10.2 לעיל. |        |
| <b><u>ה"גרנד קניון" בחיפה - מקח מרכז קניות חיפה בע"מ - מימון מחדש</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5.17.3 |
| לפירוט ראה סעיף 5.8.5.1 לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |
| <b><u>אירועים החורגים מעסקי התאגיד הרגילים</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5.18   |
| במהלך שנת 2006 ביצעו חברות שונות בקבוצה שורת עסקאות אשר כתוצאה מהן הועברה כל פעילות הדיור המוגן של הקבוצה לחברת UK One בעלת השליטה בחברה. לפירוט ראה סעיף 5.12.4 לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |
| <b><u>דיון בגורמי סיכון</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5.19   |
| <b><u>סיכונים משקיים</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5.19.1 |
| עיסוק הקבוצה בתחום הנדל"ן, מושפע משיעורי הצמיחה וממדיניות הריבית בישראל והכנסות הקבוצה תלויות, בין היתר, בגורמים אלה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |
| להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל עלולה להיות השפעה על פעילות הקבוצה בהיבטי הביקושים לשטחים להשכרה וכן בהיבט של נכונות קהל הצרכנים לבקר במרכזי המסחר של הקבוצה. האטה במשק עלולה להשפיע על כושר הפרעון של השוכרים ועל אחוזי התפוסה של השטחים להשכרה שבבעלות הקבוצה.                                                                                                                                                                                                                                                             |        |
| <b><u>סיכוני ריבית</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5.19.2 |
| שינויים בשיעורי הריבית עשויים להשפיע על שווי נכסי הקבוצה. במידה ושיעורי הריבית יעלו, התשוואה הנדרשת על נכסים אלו תעלה ושווי הנכס יפחת בהתאם. לפיכך, שינויים בשיעור הריבית עשויים להשפיע על תוצאות החברה (רווח והפסד). לפרוט יתרת הלוואות בריבית משתנה, ראה סעיף 5.8.7 לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                      |        |

שינויים בשערי חליפין ושעור אינפלציה

5.19.3

לקבוצה זכויות והתחייבויות הצמודים או נקבעים במטבע חוץ (יורו ודולר ארה"ב). כתוצאה מכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ. לחברה הלוואות ואג"ח צמודות מדד. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשערי האינפלציה בישראל.

גורמי סיכון ענפיים

5.19.4

הקבוצה פועלת בעיקר בשוק הנדל"ן בישראל והיא חשופה לסיכונים הכוללים: ירידה בביקוש לשטחים להשכרה, ירידה במחירי השכירויות, עליה בעלות גיוס ההון ואיתנותם של שוכרים עיקריים.

| מידת ההשפעה |               |             | גורמי סיכון                            |
|-------------|---------------|-------------|----------------------------------------|
| השפעה קטנה  | השפעה בינונית | השפעה גדולה |                                        |
|             |               |             | גורמי סיכון כלליים                     |
|             |               | ✓           | סיכונים משקיים                         |
|             | ✓             |             | סיכוני ריבית                           |
| ✓           |               |             | שינויים בשערי החליפין ובשערי האינפלציה |
|             |               |             | גורמי סיכון ענפיים                     |
| ✓           |               |             | שינוי בביקוש לשטחים להשכרה             |
| ✓           |               |             | שינויים במחירי השכירות בישראל          |
| ✓           |               |             | איתנות פיננסית של שוכרים               |

פעילות הקבוצה מתאפיינת בכמות גדולה של שוכרים, בריבוי תחומים ובפיזור גיאוגרפי. פיזור זה מאפשר לקבוצה להקטין את חשיפתה לשינויים בתחום פעילות מסויים וכן להקטין את חשיפתה לפעילות שוכר ספציפי.

## פרק ב'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



## מכתב לבעלי המניות

אנו מסכמים בשביעות רצון את שנת 2007, אשר הייתה שנה דינמית ומלאת התרחשויות בפעילות והתפתחות של חברת בריטיש ישראל השקעות ("החברה" או "בריטיש ישראל").

את שנת 2007 בריטיש ישראל מסכמת עם רווחי שיא בהיקף של כ-291.5 מיליון ש"ח (מזה: חלק המיעוט 35.5 מיליון ש"ח) המשך שיפור וגידול בתזרימים התפעולים, המשך השבחה ומיצוב הנכסים בבעלות החברה.

בשנה החולפת, החברה המשיכה למצב עצמה כשחקן דומיננטי בשוק הנדל"ן המסחרי המקומי וביצעה מספר רב של רכישות נכסים איכותיים בהם זיהתה הנהלת החברה פוטנציאל השבחה והתואמים את מדיניות הפעולה והאסטרטגיה העסקית ארוכת הטווח של החברה (ובכלל זה: הקצאה של 20% נוספים בגרנד קניון חיפה, רכישת 50% נוספים בקניון רחובות, רכישת קניון השרון בנתניה, רכישת קניון לב אשדוד, רכישת 50% מקניון הדר בירושלים ורכישת בית המילניום ברעננה).

ממועד הרכישות האמורות, צוות הנהלת החברה פועל בצורה אינטנסיבית לשיפור מיצוב הנכסים וכן להשבחת ביצועיהם התפעולים (ע"י ניצול זכויות בנייה, ביצוע שיפוצים נדרשים לצורך שדרוג רמת הנכס, ביצוע אופטימיזציה בתמהיל השוכרים בנכס, ייעול עבודת חברת הניהול ועוד), וזאת לצורך יצירה והצפת ערך לבעלי המניות.

בטווח הקצר עד הבינוני בכוונתנו להמשיך ולפעול לחיזוק מיצוב והשבחת הנכסים וכן לחזק את רשת הקניונים של הקבוצה (הפועלת תחת שם המותג "קניוני ישראל"), אשר למיטב ידיעת החברה הינה הגדולה בישראל (מבחינת מספר קניונים ושטח להשכרה).

יתר על כן, בכוונתנו להמשיך לפעול להובלת ענף מרכזי הקניונים בישראל (מבחינת סטנדרט חוויה למבקרים, תרבות ה Retail – בישראל, מיתוג ומיצוב מרכזי הקניונים, היקף ופיזור גיאוגרפי של נכסים), לרבות פיתוח עתידי של מרכזי מסחר ייחודיים כמקובל בעולם.

בנוסף, בכוונת החברה לנצל את מומחיותה בתחום ניהול, הקמה והשבחה של קניונים ומרכזי המסחר על מנת להתרחב למדינות נוספות בעולם, במטרה להיות גורם דומיננטי ומוכר בכל מדינה אליה היא תיכנס.

מבחינת אירועים פיננסיים, שנת 2007 הייתה שנה מלאת פעילות בחברת בריטיש ישראל, כמתבטא בהפיכת החברה לציבורית ב-5.2007 וכן כמתבטא בגיוס של כ-1.5 מיליארד ש"ח (ברוטו) בשוק ההון (וזאת באמצעות הנפקת מניות ואג"ח ב-IPO וכן באמצעות הרחבות סדרה של אג"ח א' לגופים מוסדיים). בנוסף, ביצענו מימון מחדש (Refinance) בתנאים אטרקטיביים לנכסים המובילים של החברה. לעניין זה, יש לציין כי למועד הדוחות לחברה מקורות פנויים בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח (מזה: תיק נזיל בהיקף של כ-0.8 מיליארד ש"ח ומסגרות אשראי פנויות בהיקף של כ-0.3 מיליארד ש"ח; האמור מתחשב בתמורה שנבעה לחברה ממכירת בית הקריסטל בר"ג וכן מהעודף התזרימי הגדול שנוצר לחברה בעקבות מימון מחדש של הגרנד קניון בחיפה).

אנו נמצאים בתקופה סוערת בשווקים הפיננסיים, לה השפעה ניכרת בעיקר על שווקי הנדל"ן במערב אירופה וצפון אמריקה. אנו מלאי תקווה כי ההשפעה של המשבר על השוק הישראלי תהיה מוגבלת, ובפרט על חברות הנדל"ן המניב המקומיות המובילות.

יתר על כן, אנו מאמינים כי בתקופות של אי וודאות בשווקים הפיננסיים, המיצוב העסקי המוביל של החברה, האיתנות הפיננסית והמקורות העצמיים הפנויים המשמעותיים של החברה (כמתבטא בין היתר בהיקף התיק הנזיל של החברה), יאפשרו לנצל ביתר שאת הזדמנויות עסקיות וכן לפתח נכסים בבעלות.

בכבוד רב,  
עמיר בירם,

מנכ"ל בריטיש ישראל השקעות בע"מ

## **דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה ליום 31.12.2007**

הדירקטוריון של בריטיש ישראל השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "הקבוצה" או "בריטיש ישראל השקעות") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 (להלן: "תקופת הדו"ח").

### **הדו"חות הכספיים המוצגים מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים (תקני ה-IFRS)**

1.

#### **תאור הקבוצה וסביבתה העסקית**

הקבוצה מתמקדת בעיקר בהשקעות ארוכות טווח בתחומי הנדל"ן המניב בישראל.

בתקופת הדוח עסקה הקבוצה בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

- (1) השכרה, ניהול, אחזקה, פיתוח, ייזום והשבחה של קניונים ומרכזים מסחריים.
- (2) השכרה, ניהול, אחזקה, פיתוח, ייזום והשבחה של פארקים למשרדים, תעשייה עתירת ידע ובנייני משרדים.
- (3) פעילות נוספת הכוללת בעיקר הפעלת מועדון ספורט בחיפה וניהול מספר נכסים נוספים שאינם בבעלות הקבוצה.

במהלך 2006 מכרה הקבוצה את עיקר אחזקותיה במשכנות כלל (1982) בע"מ לצד קשור, ולפיכך הפעילות סווגה בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. במהלך 2007 נמכרה יתרת האחזקות.

ביום 30 במאי 2007 השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניות ואגרות חוב סחירות בבורסה לני"ע בתל אביב. כמו כן, בעלי המניות המירו חוב למניות בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח. השלמת ההנפקה והמרת החוב למניות הביאו לגידול ניכר בהון של הקבוצה, להקטנה משמעותית של יחס כיסוי חוב ל-CAP, נטו ולשיפור באיתנותה הפיננסית.

במהלך שנת 2007 חל שיפור ניכר בפעילותה העסקית של החברה וגידול ב- NOI זאת בשל השלמת עסקאות רכישה של נכסי נדל"ן מניב בעיקר ברבעונים השני והשלישי של השנה, הגדלת שיעורי האחזקה בחברות המחזיקות במרכזים מסחריים, השלמת האיכלוס של המרכז המסחרי באילת ושיפור בביצועים התפעולים של מרבית הנכסים האחרים.

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מושפעת מהמצב הכלכלי במשק, המצב בשוקי ההון בארץ ובעולם ובעיקר משינויים מהותיים בשיעורי הריבית ארוכות הטווח ובמרווחי הריבית, המשפיעים על עלות גיוס מקורות החוב ארוכי הטווח של הקבוצה, וכן על שיעורי ההיוון התפעוליים בהם משוערכים נכסים ("Cap Rate").

במהלך התקופה המתחילה בשנת 2004 ועד שנת 2007 ניכר שיפור במצב הכלכלי של המשק אשר הראה את אותותיו גם בתחום הנדל"ן המסחרי הנובע, בין השאר, מהתאוששות העסקים בישראל (כולל היי-טק), ירידת שיעורי הריבית, התאוששות בפדיונות של מרכזי מסחר וגידול בשיעורי התפוסה במשרדים ובהיי-טק בתל-אביב וסביבתה, וזאת לאחר התכווצות ושפל של ענף הנדל"ן מתחילת העשור.

החל משנת 2005 ניכר שיפור גדול בביצועי המרכזים המסחריים. רמות הפדיון בקניונים מובילים עלו בכ 6%-8%. לשנה. דמי השכירות בשטחים המסחריים עלו בהתאם. השיפור בביצועי המרכזים המסחריים הינו תוצאה של שיפור כללי במשק במהלך שלוש השנים האחרונות, אשר הביא לעלייה בכוח הקניה ובצריכה הפרטית.

החל משנת 2005 ניכרת גם התאוששות בשוק המשרדים לאחר ארבע שנות שפל. השיפור בא לידי ביטוי הן בשיעורי התפוסה והן בדמי השכירות החודשיים, ונרשם בעיקר באזורי הביקוש במרכז הארץ. במרבית האזורים נרשמה בתקופה זו התאוששות בתפוסה ובמחיר למ"ר וזאת לאחר שחיקה מתמשכת מאז תחילת שנות ה-2000.

הקבוצה, כחלק ממהלך אסטרטגי מתוכנן, חיזקה את הונה העצמי ושפרה את נזילותה בשנה שחלפה וזאת בעקבות ההערכה שזמינות ההון והחוב לטווח ארוך ומחיריהם בתקופה זו הם בתנאים אטרקטיביים. בעקבות הערכה זו גייסה הקבוצה בשוק ההון המקומי כ-1.5 מיליארד ש"ח ברוטו מתוכם כ-0.3 מיליארד ש"ח הון עצמי וכ-1.2 מיליארד ש"ח באמצעות הנפקת אג"ח חוב במח"מ של מעל 6 שנים.

### מדדי בורסה

מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. מדדי הבורסה בהם מופיעה החברה הינם: מדד ת"א 100 ומדד ת"א 75.

### דירוג אשראי

אג"ח של החברה מדורגות ע"י מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדירוג (A/Stable).

### פרטים על פעילות הקבוצה (אזורים גיאוגרפיים, שטחים ושיעורי תפוסה; ל – 3.2008)

| אזור                    | סה"כ צפון הארץ | סה"כ שטחים להשכרה בנכסים בבעלות (במ"ר) | שיעור מסה"כ | שיעור תפוסה ממוצע | חלק בריטיש בשטחים להשכרה (במ"ר) | שיעור מסה"כ | שיעור תפוסה ממוצע |
|-------------------------|----------------|----------------------------------------|-------------|-------------------|---------------------------------|-------------|-------------------|
| צפון הארץ               | 79,555         | 20.4%                                  | 98.5%       | 63,095            | 20.4%                           | 98.3%       |                   |
|                         | 76,791         | 96.5%                                  | 99.0%       | 60,331            | 95.6%                           | 98.8%       |                   |
|                         | 2,764          | 3.5%                                   | 85.5%       | 2,764             | 4.4%                            | 85.5%       |                   |
| מרכז הארץ               | 253,846        | 65.2%                                  | 99.7%       | 204,864           | 66.4%                           | 99.8%       |                   |
|                         | 154,362        | 60.8%                                  | 100.0%      | 146,506           | 71.5%                           | 100.0%      |                   |
|                         | 99,484         | 39.2%                                  | 99.3%       | 58,358            | 28.5%                           | 99.3%       |                   |
| דרום הארץ ואזור ירושלים | 56,136         | 14.4%                                  | 96.7%       | 40,717            | 13.2%                           | 97.1%       |                   |
|                         | 56,136         | 100.0%                                 | 96.7%       | 40,717            | 100.0%                          | 97.1%       |                   |
|                         | 0              | 0.0%                                   | N.R.        | 0                 | 0.0%                            | N.R.        |                   |
| סה"כ קניונים ומסחר      |                | 287,289                                | 73.8%       | 247,553           | 80.2%                           | 99.2%       |                   |
| סה"כ משרדים             |                | 102,248                                | 26.2%       | 61,122            | 19.8%                           | 98.7%       |                   |
| סה"כ                    |                | 389,537                                | 100.0%      | 308,676           | 100.0%                          | 99.1%       |                   |

### הערות לטבלה

- הטבלה איננה כוללת את:
  - שטחי מועדון הספורט שבבעלות החברה (נווה שאנן – חיפה).
  - מקבצי הדיור שבבעלות החברה (בסמוך לקניון לב אשדוד).
  - שטחים בייזום ובהקמה.
  - שטח מבנה המשרדים המכונה בית הקריסטל שנמכר ביום 31.12.2007.
- הטבלה כוללת עסקאות שהושלמו עד בסמוך לאישור הדוחות הכספיים.
- N.R. = לא רלוונטי
- מתייחס לשיעור תפוסה בפועל. עשוי להיות פער למול שיעור תפוסה עתידי הנגזר משטחים ששווקו ואשר טרם אוכלסו ו/או בעבודה.

נכסי החברה פרוסים בצורה רחבה מנהריה בצפון ועד אילת בדרום, בעיקר באזורי ביקוש במרכז הארץ ונהנים לאורך זמן משיעורי תפוסה גבוהים. למועד הדו"ח, לחברה בעלות על נכסים בשטח כולל של 390 אלף מ"ר (חלקה של החברה בשטחים הינו 309 אלף מ"ר). מהם 287 אלף מ"ר (חלקה של החברה בשטחים הינו 248 מ"ר) מיוחסים למגזר הקניונים ומרכזי המסחר ו-102 אלף מ"ר למגזר המשרדים (חלקה של החברה בשטחים הינו 61 אלף מ"ר).

65% מהשטחים להשכרה בנכסים בבעלות החברה פרוסים במרכז הארץ (66% בחלק של החברה בשטחים), 20% בצפון הארץ (20% בחלק של החברה בשטחים) והיתרה בדרום הארץ ואזור ירושלים וסביבתה.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים בבעלות החברה (הן במגזר הקניונים ומרכזי המסחר והן במגזר המשרדים) גבוה מאוד ועומד על 99% (99% תפוסה בחלקה של החברה בשטחים).

ראה התייחסות להלן למשקל פעילות הקניונים ומרכזי המסחר ופעילות המשרדים מסך תזרים ה- NOI של החברה.

## 2. התפתחות NOI ו- EBITDA באלפי ש"ח

להלן מידע אודות נתוני:

ה- NOI (Net Operating Income – רווח מהשכרת נכסים והפעלתם)  
ה- EBITDA (Earnings Before Interest Tax Depreciation Amortization – רווח לפני הוצאות פחת והפחתות, מימון ומיסים).

להערכת הנהלת החברה, נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. תוצאות חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת מהאינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו, ועוד).

בנוסף משמש ה- NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה- NOI מקוזזות השקעות בשיפוצים ושמירה על הקיים (Capital Expenditure - Capex)

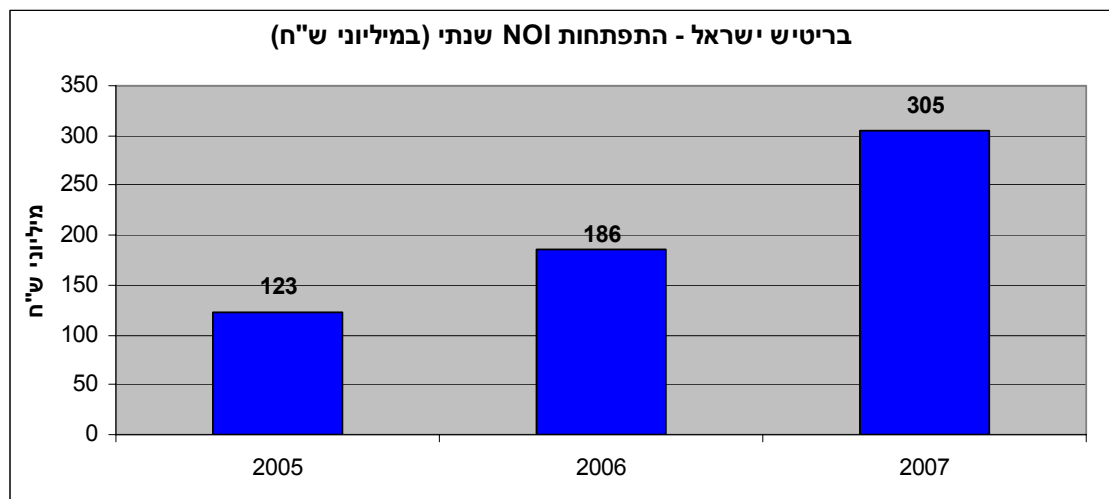
כמו-כן להערכת הנהלת החברה נתון ה- EBITDA נועד לתת תמונה שמשקפת בצורה מדויקת יותר את מצב העסקים של הקבוצה ואת הרווח התפעולי שלה.

מודגש בזאת כי פרמטרים אלה:

- א. אינם מציגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. אינם משקפים מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- ג. אינם אמורים להיחשב כתחליף לרווח הנקי להערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה. לצורך חישוב ה- NOI נלקחו בחשבון בצד ההכנסות כל התשלומים המשולמים על ידי השוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים נוספים אם קיימים), ולצורך חישוב העלויות נלקחו בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות. הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס תקינה בינלאומית בינ"ל ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה והפעלתם, לא נלקח בחשבון פחת.

לצורך חישוב ה- EBITDA לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

## התפתחות NOI

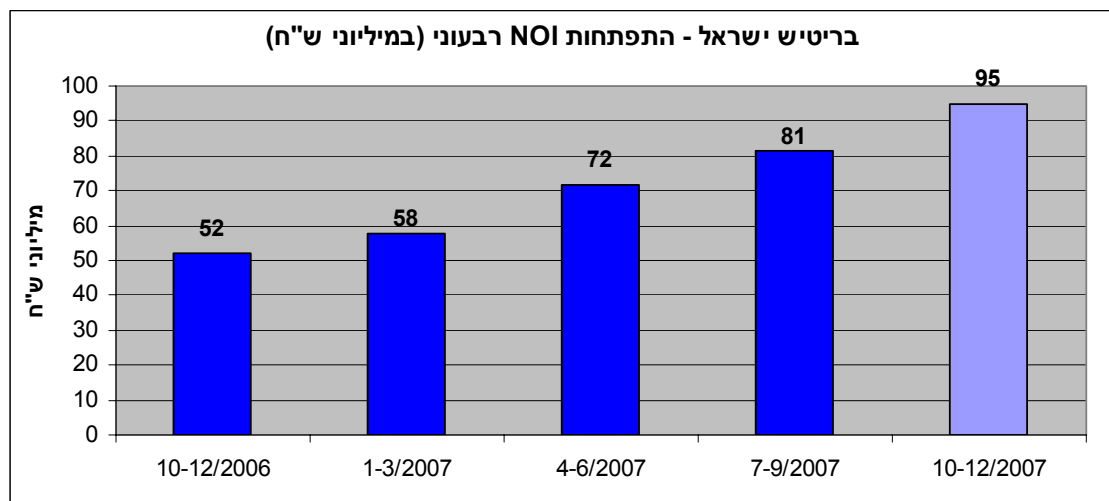


| שנת<br>2007 | שנת<br>2006 | רבעון 4<br>2007 | רבעון 4<br>2006 |                                                   |
|-------------|-------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------------------|
| 305,338     | 186,032     | 94,899          | 52,207          | NOI                                               |
| 64%         |             | 82%             |                 | שיעור שינוי ב - NOI<br>למול תקופה מקבילה<br>אשתקד |

## פילוח NOI ע"פ מגזרי פעילות (במיליוני ₪)

| 10-12/2007 | 1-12/2007 |                               |
|------------|-----------|-------------------------------|
| 95         | 305       | סה"כ NOI                      |
|            |           |                               |
| 82         | 263       | מזה: בגין קניונים ומרכזי מסחר |
| 86%        | 86%       | שיעור מסה"כ                   |
|            |           |                               |
| 12         | 41        | מזה: בגין משרדים              |
| 13%        | 13%       | שיעור מסה"כ                   |
|            |           |                               |
| 1          | 2         | מזה: בגין אחר                 |
| 1%         | 1%        | שיעור מסה"כ                   |

בשנת 2007, לחברה נבע תזרים NOI בהיקף של 305 מיליון ש"ח. מפעילות הקניונים ומרכזי המסחר (86% מסך תזרים ה - NOI בתקופה; מזה: 82 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2007) ותזרים NOI בהיקף של 41 מיליון ש"ח מפעילות המשרדים (13% מסך תזרים ה - NOI בתקופה; מזה: 12 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2007).

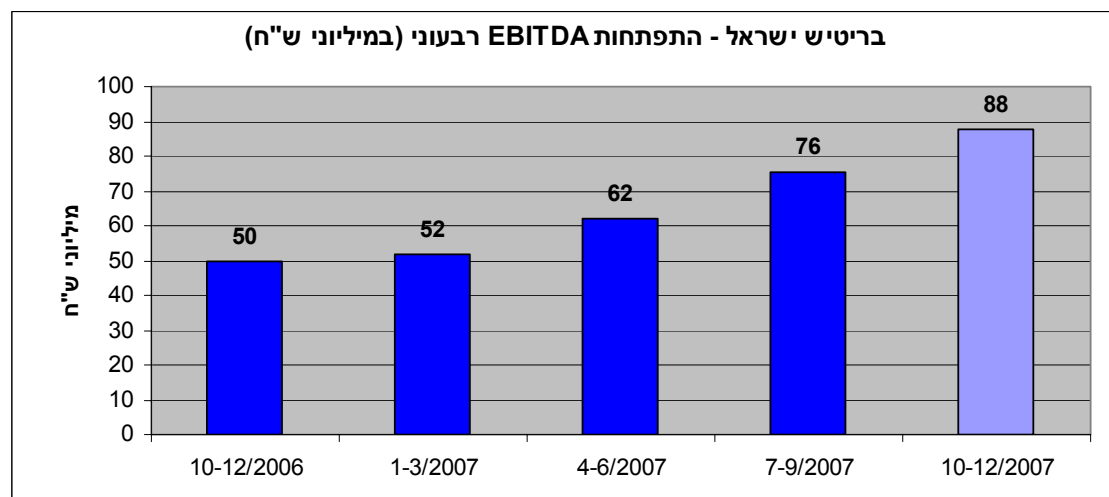


בשנת 2007 ניכר גידול של כ- 64% בהיקף ה- NOI לרמה של כ- 305 מיליון ש"ח (מזה: כ- 95 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2007) לעומת כ-186 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (מזה כ- 52 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2006).

העלייה האמורה נובעת בעיקרה מרכישות שהחברה ביצעה במהלך התקופה של נכסי נדל"ן ו/או הגדלת החזקות בחברות נדל"ן מניב, וכן משיפור בביצועים התפעוליים של נכסים בבעלות.

#### **התפתחות EBITDA**

| רבעון 4<br>2006 | רבעון 4<br>2007 | שנת<br>2006 | שנת<br>2007 |                                                        |
|-----------------|-----------------|-------------|-------------|--------------------------------------------------------|
| 49,545          | 88,062          | 164,365     | 277,313     | EBITDA                                                 |
|                 | 78%             |             | 69%         | שיעור שינוי ב-<br>EBITDA למול<br>תקופה מקבילה<br>אשתקד |



במהלך שנת 2007 ניכר גידול של כ- 69% בהיקף ה- EBITDA לרמה של כ- 277 מיליון ש"ח (מזה: כ- 88 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2007) לעומת כ- 164 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (מזה: כ- 50 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2006).

העלייה האמורה נובעת בעיקרה מרכישות שהחברה ביצעה במהלך התקופה של נכסי נדל"ן ו/או הגדלת החזקות בחברות נדל"ן מניב, וכן משיפור בביצועים התפעוליים של נכסים בבעלות.

### 3. תוצאות הפעולות

#### **הכנסות מהשכרה, ניהול ואחזקה של נדל"ן להשקעה**

הכנסות הקבוצה מהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן להשקעה הסתכמו בתקופת הדו"ח בסך 460 מיליוני ש"ח לעומת 278 מיליוני ש"ח בשנת 2006.

הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהכנסות שנוספו לקבוצה עקב רכישת מרכזים מסחריים חדשים במהלך שנת 2006 ובתקופת הדו"ח וכן משיפור בהכנסות במרכזים מסחריים קיימים.

#### **ההכנסות מעליית שווי נדל"ן להשקעה**

הכנסות מעליית שווי נדל"ן להשקעה של הקבוצה הסתכמו בתקופת הדו"ח ב-420 מיליון ש"ח לעומת 273 מיליון ש"ח בשנת 2006.

עליית שווי הנכסים בשנת 2006 נבעה, בעיקר, ממרכזים מסחריים בפתח-תקווה, בחיפה וברחובות, וכן מפארק המשרדים המכונה פארק אזורים. עליית שווי הנכסים בתקופת הדו"ח נבעה בעיקר מהמרכזים המסחריים ברחובות, בפתח תקווה, חיפה, בצומת בילו, בככר ציון בירושלים, וכן מעליית ערך בנין משרדים המכונה בית הקריסטל.

#### **הכנסות אחרות**

לקבוצה הכנסות מניהול נכסים מחוץ לקבוצה הנובעות בעיקרן מניהול מאגרי מלונאות לצדדים לא קשורים, וכן הכנסות מהפעלת מועדון ספורט. הגידול בהכנסות בתקופת הדו"ח ביחס לשנת 2006 נובע משינוי בתנאי ההסכמים שנחתמו עם בעלי הדירות באחד המאגרים החל מהרבעון השני של 2007.

#### **עלות ההכנסות**

עלות ההכנסות הסתכמה בתקופת הדו"ח ב- 165 מיליוני ש"ח לעומת 99 מיליוני ש"ח בשנת 2006.

הגידול בעלות ההכנסות נובע בעיקר מרכישת מרכזים מסחריים בשנת 2006 ובמהלך שנת 2007 וכן מגיוס כוח אדם לטיפול במרכזים המסחריים כאמור.

#### **הוצאות מכירה ושיווק**

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדו"ח בכ- 2 מיליוני ש"ח והן נובעות בעיקר מהוצאות פרסום בגין מרכזים מסחריים שבבעלות הקבוצה.

#### **הוצאות בגין אופציות לעובדים**

הוצאות אלה מגלמות את שווי ההטבה לעובדים בגין אופציות שהוקצו להם (ראה פירוט להלן) בתקופת הדוח.

#### **הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות, הסתכמו בתקופת הדו"ח בכ- 24 מיליון ש"ח לעומת 14 מיליון ש"ח בשנת 2006.

העלייה בהוצאות אלה נובעת בעיקר מגידול בהיקף הפעילות של הקבוצה, שהביא לגיוס עובדי מטה נוספים וכן מהגדלת הוצאות שכירות של המשרדים המשמשים את הנהלת הקבוצה.

## העסקת עובדים ומנכ"ל

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

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 30.4.2007 נתן המנכ"ל שירותי ניהול לחברה באמצעות חברה בבעלותו שנתנה שירותים לראיט ניהול (ישראל) בע"מ. להלן 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) צמוד למדד, 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.

## תרומות

הוצאות הקבוצה כללו בתקופת הדוח תרומות למוסדות ללא כוונת רווח בסך ושל כ-584 אלפי ש"ח, ובכ- 725 אלפי ש"ח בשנת 2006. לחברה אין מדיניות מגובשת בעניין תרומות.

## הוצאות תפעוליות אחרות נטו

הוצאות תפעוליות אחרות, נטו, של הקבוצה בתקופת הדו"ח ובתקופות קודמות נובעות בעיקר מהפרשה בגין תביעות תלויות ומהפרשה לירידת ערך הלוואה שניתנה לחברה בעלת נכס בגרמניה, כמתואר בסעיף 4 להלן.

## הוצאות מימון, נטו

לקבוצה היו בתקופת הדוח הוצאות מימון (נטו) בסך 278 מיליוני ש"ח לעומת 142 מיליוני ש"ח בשנת 2006. הוצאות המימון של הקבוצה מושפעות בעיקר משיעור עליית המדד, שהיה חיובי בתקופת הדו"ח ושליילי בתקופה המקבילה אשתקד (המדד בתקופת הדו"ח עלה ב- 2.8% בהשוואה לירידה בשיעור 0.03% בשנת 2006) השינוי בשיעור עליית המדד בתקופת הדו"ח ביחס לשנת 2006 והעליה בהיקף ההלוואות של הקבוצה בשנת 2007 לעומת שנת 2006 עקב רכישת נכסי נדל"ן מניב, כאמור לעיל, גרמו לעליה בהוצאות המימון של הקבוצה בתקופת הדו"ח.

## מיסים על ההכנסה

הוצאות המס של הקבוצה נובעות בעיקר מיצירת עתודה למיסים נדחים עקב עליית ערך נכסי נדל"ן של הקבוצה.

## רווח מפעילות מופסקת

הרווח מפעילות מופסקת נובע בעיקר ממימוש האחזקות בפעילות בתחום מרכזי דיור לאוכלוסיה מבוגרת שנוהלה ע"י חברה מאוחדת לשעבר.

## רווח המיוחס למיעוט

ברבעון השני של שנת 2007 הגדילה הקבוצה את אחזקותיה בחברה מאוחדת באיחוד יחסי (50%) ל-70%. החברה המאוחדת הינה בעלת המרכז המסחרי המכונה גרנד קניון בחיפה. הרווח המיוחס לזכויות המיעוט בתקופת הדו"ח הוא כ-36 מיליוני ש"ח.

## מצב כספי

4.

## נכסים שוטפים

הנכסים השוטפים של הקבוצה הסתכמו ביום 31.12.2007 ב- 768 מיליוני ש"ח לעומת 238 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעליה בהשקעות לזמן קצר.

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ויתרת ההשקעות לזמן קצר של הקבוצה הסתכמו ביום 31.12.2007 ב- 580 מיליון ש"ח לעומת 145 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדו"ח נובעת בעיקר מהנפקה של מניות ואגרות חוב בבורסה שהושלמה ביום 30.5.07.

יתרת ההלוואות ופקדונות לזמן קצר של הקבוצה הסתכמה ביום 31.12.2007 ב- 103 מיליוני ש"ח לעומת 60 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. היתרה ליום 31.12.2007 נובעת בעיקר מחלויות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך בסך 76 מיליון ש"ח שניתנה לחברת אירוס הגלבו בע"מ, המחזיקה במרכזים מסחריים בראשון לציון ובביתר עילית, מהלוואה לשותפים בחברה מאוחדת באיחוד יחסי בסך 12 מיליון ש"ח, וכן מחלות שוטפת של הלוואה לשותף בעסקה משותפת בסך 5 מיליון ש"ח. ההלוואה לחברת אירוס הגלבו ניתנה בהתאם להסכם הקצאה מותנה בין חברה מאוחדת לבין בעלי המניות של אירוס הגלבו בע"מ. על פי ההסכם לקבוצה ניתנה אופציה להקצאת 1/3 ממניות אירוס הגלבו בע"מ בשנת 2008.

יתרת הלקוחות של הקבוצה הסתכמה ביום 31.12.2007 ב- 32 מיליוני ש"ח לעומת כ-17 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. ההפרשה לחובות מסופקים הסתכמה ביום 31.12.2007 ב-6 מיליון ש"ח לעומת 4 מיליון ש"ח ביום 31.12.2006. ההפרשה נובעת מחובות שוכרים שגבייתם מוטלת בספק. הגידול ביתרת הלקוחות נובע בעיקר מלקוחות של מרכזים מסחריים שנרכשו והופעלו במהלך שנת 2007.

יתרת החייבים ויתרות חובה של הקבוצה הסתכמה ביום 31.12.2007 ב- 54 מיליוני ש"ח לעומת 15 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. היתרה ליום 31.12.2007 נובעת בעיקר ממקדמה בגין רכישת מרכז מסחרי בנצרת בסך כ-35 מיליון ש"ח, (ראה גם סעיף ט' להלן), מיתרת מס ערך מוסף ומס הכנסה, מיתרה בגין צדדים קשורים, מהוצאות מראש, ומחייבים אחרים.

### **נכסים לא שוטפים**

הלוואות ופקדונות לזמן ארוך של הקבוצה הסתכמו ביום 31.12.2007 ב- 124 מיליוני ש"ח לעומת 202 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. הירידה ביתרה ליום 31.12.2007 נובעת בעיקר מחלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך, שנתנה החברה לחברת אירוס הגלבו בע"מ, כאמור לעיל, וכן מהלוואה לחברה בעלת נכס בגרמניה שבוצעה בגינה הפרשה לירידת ערך בשל ספק לגבי פרעונה הצפוי.

יתרת מיסים נדחים בחובה של הקבוצה הסתכמה בכ- 0.2 מיליון ש"ח ביום 31.12.2007 לעומת 13 מיליון ש"ח ביום 31.12.2006. הירידה ביתרת המיסים הנדחים נובעת מניצול הפסדים בגינם נוצרו יתרות אלה.

יתרת ההוצאות הנדחות ונכסים אחרים ליום 31.12.2007 בסך כ-4 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מהוצאות מכירה נדחות ומקרקע בהרצליה שהופקעה והקבוצה זכאית לפיצוי בגינה.

יתרת ההשקעות הזמינות למכירה של הקבוצה שהסתכמה ביום 31.12.2006 בכ-1 מיליון ש"ח, נבעה מהשקעה של חברות מאוחדות בשותפות בעלת נדל"ן מניב בגרמניה. היתרה האמורה הופחתה במלואה, בשל ירידת ערך כאמור לעיל.

הרכוש הקבוע של הקבוצה הסתכם ביום 31.12.2007 בסך 19 מיליון ש"ח וביום 31.12.06 בכ- 17 מיליון ש"ח.

לקבוצה מוניתין שהסתכם ביום 31.12.2007 בסך 11 מיליון ש"ח לעומת מוניתין ליום 31.12.2006, בסך 8 מיליון ש"ח. המוניתין נוצר ברכישת החברה המנהלת מרכז מסחרי בחיפה. הגידול במוניתין נובע מהגדלת שעור האחזקה של הקבוצה במרכז המסחרי האמור.

### **נדל"ן להשקעה**

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה הסתכמה בכ-5.4 מיליארד ש"ח ביום 31.12.2007 לעומת כ-3 מיליארד ש"ח ביום 31.12.2006. העליה נובעת בעיקר מרכישות של שלושה מרכזים מסחריים והגדלת שיעור ההחזקה בשני מרכזים מסחריים מ- 50% ל- 100% שבוצעו בתקופת הדו"ח (1.3 מיליארד ש"ח) מרכישת בנין משרדים (170 מיליוני ש"ח) מהשקעות בנכסים קיימים (כ- 86 מיליוני ש"ח) מעלייה בשעור האחזקה (איחוד מלא לעומת איחוד יחסי) של מרכז מסחרי בחיפה (416 מיליוני ש"ח) מרכישות מניות בחברה המחזיקה בבנין משרדים ברעננה ששווי הוא 142 מיליון ₪ ומעליית שווי הנדל"ן המניב של הקבוצה (420 מיליוני ש"ח).

כמו כן, וכפי שיפורט להלן, בשנת 2007 מכרה הקבוצה את בנין המשרדים שרכשה כאמור לעיל. בתמורה לכ-199 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 17.1.2008

יתרת הנדל"ן להשקעה חושבה לפי השווי ההוגן, אשר נקבע בהתבסס על הערכות שבוצעו ע"י קציר פרידמן ברק מעריך שאינו תלוי בחברה. הערכות לתקופות קודמות בוצעו על ידי קציר, פרידמן, ברק, או שמאי מקרקעין המועסק בחברה.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של חוזי השכירות הקיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק בדבר חוסר הודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.

### **במהלך תקופת הדו"ח רכשה הקבוצה נכסי נדל"ן כמפורט להלן:**

- 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 הושלמה ביום 5.7.2007. תמורת הרכישה מסתכמת ב- 155 מיליוני ש"ח. ביום 31.12.2007 מכרה הקבוצה את הנכס האמור בתמורה ל- 199 מיליון ש"ח.
- ד. 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 מיליון ש"ח (לקניון כולו). ביום 25.6.2007 הודיעה הקבוצה לשותפים כי היא מממשת את האופציה ורוכשת את חלק השותפים בקניון ובחברת הניהול תמורת 410 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 30.7.2007.
- ה. רכישת קניון לב אשדוד**  
ביום 16.4.2007 הושלמה עסקה לפיה רכשה הקבוצה את הנכס הידוע כ"קניון לב אשדוד" ושני מקבצי דיור בסמוך לו בתמורה ל- 260 מיליוני ש"ח.
- ו. רכישת קניון השרון**  
ביום 28.6.2007 חתמה הקבוצה על הסכם לרכישת הקניון הידוע כ"קניון השרון" בנתניה תמורת סך של 344 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 30.8.2007.
- ז. 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 יסתכמו ב- 48 מיליון ש"ח. ביום 15.10.2007 הושלמה העסקה.
- ח. רכישת חלק מהזכויות במתחם IKEA**  
ביום 9.8.2007 חתמה הקבוצה על הסכם לרכישת 1/3 מזכויות החכירה במקרקעין הידועים (חנות "IKEA" באזור התעשייה הדרומית של נתניה. יתרת הזכויות (2/3) נרכשו ע"י שותף. הקבוצה תשלם כ- 58 מיליון 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. ביום 25.2.2008 הוסכם בין הקבוצה לבין השותף כי רכישת הזכויות במקרקעין תעשה בחלקים שוים בין הקבוצה לבין השותף.

#### ט. רכישת פאוור סנטר בנצרת

ביום 10.8.2007 חתמה הקבוצה על הסכם לרכישת פאוור סנטר בעיר נצרת. בנייתו של הנכס הושלמה לאחרונה ומושכרים בו כ- 14 אלף מ"ר. בנכס קיימות גם זכויות בניה לא מנוצלות למסחר. בתמורה לנכס התחייבה הקבוצה לשלם 137.5 מליוני ש"ח. העסקה הושלמה ביום 4.3.2008.

**כמן כן, בתקופת הדו"ח הגדילה הקבוצה את אחזקותיה במניות של חברות בנות כמפורט להלן:**

#### א. 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 הנוותרים והגדילה את החזקותיה ל- 100%.

#### ב. 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 יוקצו לקבוצה 20% נוספים ב- 2 החברות כך שאחזקתה תעלה ל- 70%. תמורת ההקצאה תהיה 165 מליוני ש"ח. ההסכם הותנה בקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים. ביום 21.6.2007 התקבל אישור הממונה ובכך התקיים התנאי להתקיימות ההסכם.

**בנוסף למכירת הנכס המתואר בסעיף ג' לעיל, בשנת 2007, מכרה החברה נדל"ן בתל-אביב, בלוד באשדוד ובירושלים בתמורה לסך כולל של כ- 27 מליון ש"ח.**

#### הסכם שיתוף פעולה עם יזם טורקי

בשנת 2007 התקשרה החברה באמצעות חברת Line Nominees Ltd. (שהיא חברה הרשומה בגיברלטר ובבעלות פירמת עורכי הדין Hassans Barristers and Solicitors ואשר מחזיקה במניות החברה בנאמנות עבור בעלי השליטה בחברה) שפועלת בעניין זה כנאמן של החברה עם חברת Esas Holding S.A. בהסכם לשיתוף פעולה לצורך רכישת פרויקטים של נדל"ן בטורקיה באמצעות חברה משותפת שתוקם לשם כך, שבה יחזיק כל אחד מהצדדים ב- 50%. לא נקבעה תקופה לקיום ההסכם. הצדדים התחייבו ליתן זה לזה זכות סרוב לגבי פרויקטים של נדל"ן בטורקיה, ולא להתחרות זה בזה לגבי פרויקטים שיוצגו על ידי צד למשנהו כאמור.

#### פעילות שהופסקה

לקבוצה פעילות שהופסקה במהלך שנת 2006, בתחום מרכזי דיור לאוכלוסיה מבוגרת. בבעלות הקבוצה נותרו ביום 31.12.2006 12.2% ממניות החברה המנהלת את הפעילות שהופסקה כאמור. יתרת הנכסים המיוחסים לפעילות המופסקת ליום 31.12.2006 מייצגת את יתרת השווי של הפעילות המופסקת בספרי הקבוצה ליום 30.9.2006, המועד בו ירדה אחזקתה של הקבוצה בפעילות המופסקת אל מתחת ל- 25%. במהלך הרבעון השני של שנת 2007 חתמה חברה מאוחדת על הסכם למכירת יתרת אחזקותיה, בתמורה לכ- 23 מליוני ש"ח.

#### נכסים המסווגים למכירה

יתרת הנכסים המסווגים כמוחזקים למכירה הסתכמה ביום 31.12.2007 ב- 215 מליון ש"ח. היתרה מורכבת בעיקר מבנין משרדים המכונה "בית הקריסטל", מנדל"ן בטירת הכרמל ובתלפיות.

## התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה הסתכמו ביום 31.12.2007. ב- 962 מיליוני ש"ח לעומת 674 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006.

העליה בהתחייבויות השוטפות של הקבוצה נובעת בעיקר מעליה באשראי מתאגידים בנקאיים, מעליה בחלויות השוטפות של אגרות חוב ומעליה בזכאים אחרים ויתרות זכות.

העליה בחלויות השוטפות של אגרות החוב נובעת מפרעון צפוי של אגח סדרות 4 ו-5.

העליה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים נובעת ממרכזים מסחריים שנרכשו והופעלו בשנת 2007.

יתרת הזכאים ויתרות זכות ליום 31.12.2007 הסתכמה בכ – 200 מיליוני ש"ח לעומת 78 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה נובעת בעיקר מיתרת זכות של בעלי מניות המיעוט בחברה מאוחדת המחזיקה במרכז מסחרי בחיפה, ממקדמה ע"ח מכירת בנין המשרדים המכונה "בית הקריסטל" כאמור לעיל ומהוצאות ריבית לשלם.

## התחייבויות לא שוטפות

התחייבויותיה הלא שוטפות של הקבוצה הסתכמו ביום 31.12.2007 ב- 4.4 מיליארד ש"ח לעומת 2.5 מיליארד ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בהתחייבויות הלא שוטפות של הקבוצה נובעת בעיקר מעליה בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך 0.7 מיליארד ש"ח מעליה באגרות החוב בסך 1 מיליארד ש"ח, ומעליה ביתרת המיסים הנדחים בסך 0.2 מיליארד ש"ח.

העליה בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים נובעת מקבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים בגין רכישת מרכזים מסחריים (1.2 מיליארד ש"ח), מעליה ממעבר מ"איחוד יחסי" לאיחוד מלא עקב הגדלת שיעור אחזקת הקבוצה בחברת בת בעלת מרכז מסחרי בחיפה ומכניסה לאיחוד של חברה בעלת מבנה משרדים ברעננה (בסה"כ כ-170 מיליון ש"ח) מנגד חלק מהעליה קוזזה מעליה בחלויות השוטפות (כ-250 מיליון ש"ח) ומפרעון הלוואות מבנקים שבחלקן הומרו להלוואות מבעלי ענין ולהון עצמי כמפורט להלן.

## 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 ההלוואה 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.

**יתרות אגרות החוב** של הקבוצה הסתכמה ביום 31.12.2007 ב- 1.8 מיליארד ש"ח לעומת 0.8 מיליארד ש"ח ביום 31.12.2006. העליה נובעת בעיקר מהנפקת אגרות חוב לציבור מיום כ-30.5.2007 בסך כ-530 מיליון ש"ח נטו, מהנפקות פרטיות למשקיעים מוסדיים מיום 10.7.2007 ומיום 25.10.2007 בתמורה כוללת של – 641 מיליון ש"ח (ראה פירוט להלן). העליה האמורה קוזזה מפרעון מוקדם של אג"ח של חברה מאוחדת, מיום 11.7.2007 בסך 54 מיליון ש"ח, וכן מפרעון אג"ח סדרה 3 בסך 21 מיליוני ש"ח.

**יתרת הלוואות מאחרים** של הקבוצה ירדה בתקופת הדו"ח ב-50 מיליון ש"ח. הירידה נובעת בעיקר מפרעון הלוואות מחברות בעלות שליטה ומיון הלוואות מבעלי שליטה לחלויות שוטפות (153 מיליון ש"ח), בניכוי קבלת הלוואה מגוף מוסדי בגין רכישת מרכז מסחרי (95 מיליון ש"ח).

**הגידול בהתחייבויות לאחרים** של הקבוצה בתקופת הדו"ח בסך כ-24 מיליון ש"ח נובע בעיקר מעליה בהתחייבות בגין דמי חכירה של חברת בת ששיעור האחזקה בה עלה מאיחוד

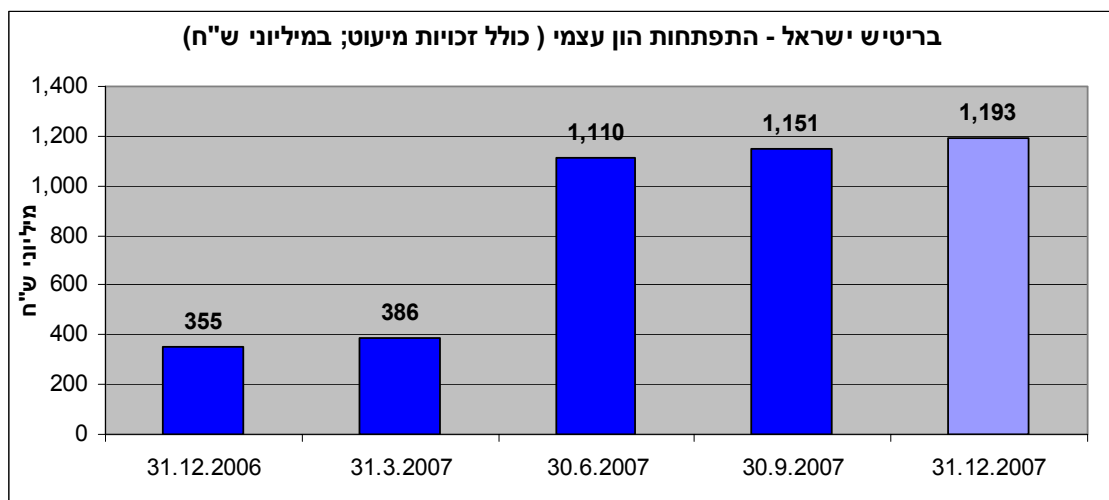
יחסי לאיחוד מלא (16 מיליון ש"ח), מגידול בפקדונות משוכרים (5 מיליון ש"ח), ומגידול בהפרשות למיסים (1 מיליון ש"ח).

**יתרת המיסים הנדחים** הסתכמה ביום 31.12.2007 ב- 378 מיליוני ש"ח לעומת 223 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה נובעת בעיקר מעליה בשעור האחזקה בחברה מאוחדת מאיחוד יחסי לאיחוד מלא (63 מיליון ש"ח) ומיצירת התחייבות למיסים נדחים בעיקר בגין עליית ערך הנכסים בתקופת הדו"ח (119 מיליוני ש"ח).

**ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים** הסתכמו ביום 31.12.2007 וביום 31.12.2006 בסכום דומה כ-1.6 מיליוני ש"ח.

## הון עצמי

להלן מתוארת ההתפתחות של ההון העצמי של הקבוצה (כולל זכויות מיעוט):



ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) של הקבוצה הסתכם ביום 31.12.2007 ב- 1.19 מיליארד ש"ח (מזה: הון עצמי בהיקף של 1.1 מיליארד ש"ח) לעומת 355 מיליוני ש"ח (מזה: הון עצמי בהיקף של 352 מיליוני ש"ח) ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהנפקה לציבור של מניות וכתבי אופציה והמרת הלואות בעלי עניין להון (496 מיליון ש"ח) ומהרווח הנקי בתקופת הדו"ח (292 מיליון ש"ח) בניכוי דיבידנד שחולק (12 מיליון ש"ח).

## הנפקת ניירות ערך של החברה

### הנפקה לציבור

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.נ. 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. ביום 30.5.2007 התקיים מכרז לפיו נקבע מחיר היחידה לסך 860 ש"ח.

3. התמורה המיידית ברוטו שהתקבלה על ידי החברה בגין ההנפקה הסתכמה ב- 860,000 אלפי ש"ח.

### הנפקות פרטיות של 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.נ. בתמורה לסך של 359 מיליון ש"ח.

ביום 25.10.2007 הנפיקה החברה אגרות חוב בהנפקה פרטית נוספת למשקיעים מוסדיים בדרך של הרחבת סדרה א'. בסך הכל הוקצו אגרות חוב בסך 271,500 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה לסך של כ-282 מיליון ש"ח.

## אופציות לעובדים

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.נ., 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.נ. של החברה, המהוות 0.17% ממניות החברה, תמורת מחיר מימוש של 12.3 ש"ח למניה.

ביום 25.11.2007 הוקצו האופציות כאמור. תנאי האופציות החדשות זהים לתנאים שנקבעו בהקצאה מיום 10.5.2007.

## חלוקת דיבידנד

ביום 20.11.2007 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 12,000 אלפי ש"ח (מייצג דיבידנד בסך של 9.7 אגורות למניה). יום האקס נקבע ל- 2.12.2007 ויום התשלום ל- 16.12.2007.

## 5. תזרימי מזומנים

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת** לפני השפעת פעילות מופסקת הסתכמו בתקופת הדו"ח בסך 100 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים כאמור בסך 52 מיליון ש"ח בשנת 2006. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת כאמור נובע בעיקרו מהרווח הנקי בניכוי עליית שווי נדל"ן להשקעה, בתוספת הפחתות והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים. השיפור בתזרים מפעילות שוטפת, כאמור, נובע מעליה בדמי השכירות ומהשיפור ברווחיות.

**תזרימי מזומנים ששמשו לפעילות השקעה** הסתכמו בתקופת הדו"ח בסך 2,005 מיליון ש"ח. סכום זה מורכב בעיקר מהפירוט שלהלן (במיליון ש"ח):

|              |                                            |
|--------------|--------------------------------------------|
| 1,576        | השקעה בנדל"ן להשקעה                        |
|              | רכישת מניות בחברה שהיתה מאוחדת באיחוד יחסי |
| 140          | והפכה למאוחדת באיחוד מלא                   |
| 384          | השקעות לזמן קצר                            |
|              | בניכוי:                                    |
| (27)         | תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה                  |
| (23)         | מזומנים נטו מהשקעה בפעילות מופסקת.         |
| (45)         | אחר                                        |
| <u>2.005</u> | סה"כ                                       |

**תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון** הסתכמו בתקופת הדו"ח בסך 1,964 מיליון ש"ח. סכום זה מורכב בעיקר מהפירוט שלהלן:

|       |                                             |
|-------|---------------------------------------------|
| 1,154 | הנפקת אגרות חוב                             |
|       | קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים למימון השקעות |
| 1,213 | בנדל"ן להשקעה ובחברות המוחזקות              |
| 296   | הנפקת הון ותקבולים בגין אופציות             |
| 95    | קבלת הלוואות לז"א מאחרים                    |

בניכוי:

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| (322)        | פרעון אשראי לז"ק מבנקים נטו |
| (160)        | פרעון אשראי מבעלי ענין      |
| (80)         | פרעון אג"ח                  |
| (180)        | פרעון אשראי לז"א מבנקים     |
| (37)         | דיבידנד למיעוט              |
| (12)         | דיבידנד לבעלי המניות        |
| (3)          | אחר                         |
| -----        |                             |
| <u>1,964</u> |                             |

.6

**איתנות פיננסית**

להלן מידע אודות יחס חוב להון (חוב ל-Cap, נטו) של הקבוצה:

| 31.12.2006 | 31.12.2007 |                |
|------------|------------|----------------|
| 87.2%      | 76.98%     | חוב ל-Cap, נטו |

יחס חוב ל-Cap, הוא היחס שבין החוב מנוכה תיק נזיל ל-Cap מנוכה תיק נזיל (ה-Cap הוא החוב הפיננסי של הקבוצה בתוספת ההון העצמי וזכויות המיעוט).

תיק נזיל כולל מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, הלוואות שניתנו ופיקדונות לזמן קצר ולזמן ארוך.

מהנתונים המתוארים לעיל עולה כי חל שיפור ניכר ביחס ל-Cap נטו בשל השלמת תהליך הנפקת המניות לציבור המרת החוב לבעלי מניות, ומרווחיותה השוטפת של הקבוצה.

הקבוצה התחייבה לשמור על יחס חוב ל – CAP בשיעור 78% במסגרת דירוג מעלות.

.7

**מקורות מימון**

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה ליום 31.12.2007 פרט להונה העצמי, כללו בעיקר:

אשראי לז"א מתאגידים בנקאיים בסך 2,218 מיליוני ש"ח.

אגרות חוב בסך 1,995 מיליוני ש"ח.

אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים בסך 284 מיליוני ש"ח.

הלוואות מאחרים בסך 180 מיליוני ש"ח.

אשראי לזמן קצר מבעלי עניין בסך 86 מיליוני ש"ח.

**תמהיל הלוואות ותחשיב ריבית ממוצעת**

| פרופורמה *   |                   | ל - 31.12.07 |                   |                      |
|--------------|-------------------|--------------|-------------------|----------------------|
| ריבית ממוצעת | שיעור מסך הלוואות | ריבית ממוצעת | שיעור מסך הלוואות | סוג הלוואות          |
| 5.39%        | 97.7%             | 5.48%        | 94.3%             | צמוד מדד             |
| 5.86%        | 1.9%              | 6.47%        | 5.1%              | שקלי/ שקלי ז"ק **    |
| לא רלוונטי   | 0.4%              | לא רלוונטי   | 0.6%              | מט"ח (במטבעות שונים) |
|              | 100.0%            |              | 100.0%            | סה"כ                 |

\* בהתחשב במימון מחדש של הגרנד קניון חיפה, לאחר תאריך המאזן.  
 \*\* בהנחת שיעור פריים של 5.75%

ל – 31.12.07 סך ההלוואות של קבוצת בריטיש ישראל במאזן המאוחד (ובכלל זה: הלוואות בנקאיות, אג"ח והלוואות ממוסדות פיננסים שונים שאינם בנקים) עומדות על כ – 4.6 מיליארד ₪. מזה: כ – 94% (4.3 מיליארד ₪) צמודות למדד, וכ – 5% (0.23 מיליארד ₪) הלוואות שקליות והיתרה הלוואות צמודות למט"ח.

ל – 31.12.07 הריבית הממוצעת על ההלוואות הצמודות למדד עמדה על 5.48% והריבית הנומינלית הממוצעת על הלוואות שקליות עמדה על כ – 6.47% (בהנחת ריבית פריים של 5.75%).

יש לציין, כי לאחר תאריך המאזן, מ.ק.ח (חברת בת המוחזקת ע"י החברה ב – 70%; בעלת הזכויות והבעלות בגרנד קניון בחיפה) השלימה הליך מימון מחדש בהיקף מהותי, במסגרתו מ.ק.ח פרעה הלוואות קיימות וקיבלה הלוואות חדשה בהיקף של כ – 630 מליון ₪ בריבית צמודת מדד ממוצעת של כ – 4.9%. בהתחשב באמור (כמפורט בתסריט הפרופורמה), משקל ההלוואות הצמודות למדד צפוי לעלות לכ – 98% והריבית הממוצעת על הלוואות צמודות מדד צפויה לרדת לרמה של כ – 5.4%, ומשקל ההלוואות השקליות צפוי לרדת לכ – 2% והריבית הנומינלית הממוצעת על הלוואות שקליות צפויה לרדת לשיעור של כ – 5.9% (בהנחת ריבית פריים של 5.75%).

**הגרעון בהון החוזר** של הקבוצה ליום 31.12.2007 הסתכם ב-194 מיליון ש"ח לעומת 436 מיליון ש"ח ביום 31.12.2006. הגרעון בהון החוזר, כאמור, אינו משפיע על פעילותה השוטפת של הקבוצה מאחר ולקבוצה יכולת מיחזור הלוואות שזמן פרעון קרב. כמו כן, כאמור לעיל, לקבוצה תזרים חיובי מפעילות שוטפת המשמש בין היתר לפרעון ההתחייבויות השוטפות.

## 8. גילוי על המבקר הפנימי

גב' רוחמה סלמן התמנתה למבקר הפנימי של הקבוצה ע"י מנכ"ל הקבוצה והחלה כהונתה בחודש יולי 2006.

המבקרת הינה רואת חשבון בעלת משרד עצמאי, מתמחה בביקורת פנימית ובביקורת בכלל. המבקרת מונתה על פי כישוריה וזמירותה לביצוע העבודה ועומדת בדרישות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובדרישות חוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב – 1992.

המבקרת איננה עובדת של החברה, אלא מעניקה לה שירותי ביקורת פנימית כספק חיצוני.

בתמורה לעבודתה מתוגמלת המבקרת לפי מחיר של 200 ש"ח לשעת עבודה במסגרת שעות העבודה שאושרו לביקורת. היקף העסקתה נקבע לכ-800 שעות שנתיות.

תכנית הביקורת השנתית והרב שנתית הומלצה ע"י המבקרת, אושרה ע"י המנכ"ל והוצגה לדירקטוריון ולועדת הביקורת. התכנית הרב שנתית מתבססת על ביצוע ביקורת בכל אגפי החברה והחברות הבנות אחת למספר שנים, על פי רמת הבקרה הפנימית שבכל חלק מפעילות החברה.

המבקרת פועלת על פי חוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב – 1992, ועל פי תקנים ונהלים מקצועיים מקובלים.

מנכ"ל החברה ממונה על המבקרת הפנימית.

למבקרת ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה לרבות גישה לנתונים כספיים.

המבקרת בחנה הליך אישורן של עסקאות מהותיות שבוצעו בתקופת הדיווח.

להערכת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות העבודה של המבקרת הפנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות ביקורת הפנימית בחברה.

למבקרת אין החזקה בניירות ערך של התאגיד המבוקר או גוף הקשור בו ואין לה קשרים עסקיים או אחרים עם התאגיד או גוף קשור מעבר לעבודת הביקורת הפנימית.

## 9. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

- א. האחראי בקבוצה לניהול סיכוני השוק הוא סמנכ"ל הכספים של החברה, מר טל גינזבורג. מר טל גינזבורג מדווח ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר עמיר בירם, על פעילותו בתחום זה.
- ב. הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן אליו צמודות עיקר התחייבויות הקבוצה לזמן ארוך. הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטנות חשיפה זו.
- ג. לקבוצה חשיפה לשינויים בשערי החליפין של השקל הישראלי מול הדולר של ארה"ב, מאחר והלוואות שניתנו לחברה ע"י בעלי שליטה צמודים לשע"ח של הדולר. החברה מדווחת על תוצאותיה בש"ח, ולכן יש לפיחות השקל ביחס לדולר השפעה שלילית על הרווח בש"ח ואילו לייסוף השקל השפעה חיובית.
- ד. לקבוצה הלוואה בשותפות המחזיקה בנכס מקרקעין בגרמניה, ההלוואה צמודה ליורו ולכן לפיחות בשע"ח של היורו ביחס לשקל השפעה חיובית על רווחים אלו ולייסוף השקל השפעה שלילית.
- ה. ההתחייבויות הפיננסיות של החברה כוללות הלוואות הנושאות ריבית קבועה.
- ו. **מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק**
- מנהלי החברה בוחנים את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין באופן שוטף ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך וקצר ושינויים בהרכב תיק ההשקעות הנזיל.
- ז. **פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק**
- מנכ"ל החברה, מר עמיר בירם, מקבל דיווחים שוטפים על הסיכונים הקיימים בקבוצה. החלטות בעניינים אלה מתקבלות בדרך כלל על ידי הנהלת החברה. דירקטוריון החברה לא קבע קריטריונים ומגבלות כמותיים להיקפי החשיפה השונים.
- ח. **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**
- המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות לזמן ארוך.
- בדבר שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי הוגן ראה ביאור 36 לדוחות הכספיים.

להלן מבחני רגישות לשינויים בשוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים:

**א.** הטבלאות שלהלן מפרטות מבחני רגישות לשוויי אגרות חוב והלוואות הנושאות ריבית קבועה בהתאם לשינויים בריבית הקבועה ולשינויים במדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח):

| רווח (הפסד) מהשינויים<br>ירידה בשיעור הריבית הקבועה |          |                                  | רווח (הפסד) מהשינויים<br>עלייה בשיעור הריבית הקבועה |        |                                     |
|-----------------------------------------------------|----------|----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|
| 10%                                                 | 5%       | שווי הוגן ליום<br>31/12/2007 (*) | 10%                                                 | 5%     |                                     |
| (18,416)                                            | (9,110)  | 837,444                          | 17,656                                              | 8,920  | אגרות חוב לא סחירות צמודות מדד      |
| (41,988)                                            | (20,757) | 1,130,661                        | 40,136                                              | 20,294 | אגרות חוב סחירות צמודות למדד        |
| (40,125)                                            | (19,931) | 2,348,186                        | 39,178                                              | 19,716 | הלוואות שקליות צמודות מדד שהתקבלו   |
| 1,855                                               | 923      | 104,442                          | (1,817)                                             | (913)  | הלוואות שקליות צמודות מדד שנתנו     |
| (10)                                                | (5)      | 10,057                           | 10                                                  | 5      | הלוואות שקליות שאינן צמודות שהתקבלו |

| רווח (הפסד) מהשינויים<br>ירידה בשיעור המדד |         |                                  | רווח (הפסד) מהשינויים<br>עלייה בשיעור המדד |          |                                     |
|--------------------------------------------|---------|----------------------------------|--------------------------------------------|----------|-------------------------------------|
| 5%                                         | 3%      | שווי הוגן ליום<br>31/12/2007 (*) | 5%                                         | 3%       |                                     |
| 41,872                                     | 25,123  | 837,444                          | (41,872)                                   | (25,123) | אגרות חוב לא סחירות צמודות מדד      |
| 56,533                                     | 33,920  | 1,130,661                        | (56,533)                                   | (33,920) | אגרות חוב סחירות צמודות למדד        |
| 117,409                                    | 70,446  | 2,348,186                        | (117,409)                                  | (70,446) | הלוואות שקליות צמודות מדד שהתקבלו   |
| (5,222)                                    | (3,133) | 104,442                          | 5,222                                      | 3,133    | הלוואות שקליות צמודות מדד שנתנו     |
| 503                                        | 302     | 10,057                           | (503)                                      | (302)    | הלוואות שקליות שאינן צמודות שהתקבלו |

**ב.** הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשוויי הלוואות צמודות מט"ח שניתנו ע"י הקבוצה והנושאות ריבית קבועה (באלפי ש"ח) בהתאם לשינויים בשיעור הריבית המקובלת בשוק או בהתאם לשינויים בשער החליפין של המטבע:

| רווח (הפסד) מהשינויים<br>ירידה בשיעור הריבית הקבועה<br>או בשע"ח |         |                                          | רווח (הפסד) מהשינויים<br>עלייה בשיעור הריבית הקבועה<br>או בשע"ח |       |                         |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|---------------------|
| 10%                                                             | 5%      | שווי הוגן ליום<br>31/12/2007 (*)<br>(**) | 10%                                                             | 5%    |                         |                     |
| 142                                                             | 71      | 76,430                                   | (140)                                                           | (70)  | הלוואה צמודת דולר       | שינוי בשיעור הריבית |
| 174                                                             | 87      | 14,187                                   | (171)                                                           | (86)  | הלוואה צמודת אירו (***) |                     |
| (7,643)                                                         | (3,822) | 76,430                                   | 7,643                                                           | 3,822 | הלוואה צמודת דולר       | שינוי בשער החליפין  |
| (1,419)                                                         | (709)   | 14,187                                   | 1,419                                                           | 709   | הלוואה צמודת אירו (***) |                     |

**ג.** הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי הוגן של זרם תקבולים עתידי מחוזי שכירות חתומים צמודי מדד (ללא מימוש אופציות) בהתאם לשינויים בשיעור הריבית צמודת מדד המקובלת בשוק.

| רווח (הפסד) מהשינויים<br>או בשע"ח          |          |                                  | רווח (הפסד) מהשינויים<br>או בשע"ח          |         |                       |
|--------------------------------------------|----------|----------------------------------|--------------------------------------------|---------|-----------------------|
| 10%                                        | 5%       | שווי הוגן ליום<br>31/12/2007 (*) | 10%                                        | 5%      |                       |
| 14,064                                     | 6,983    | 951,966                          | (13,675)                                   | (6,885) | חווי שכירות צמודי מדד |
| רווח (הפסד) מהשינויים<br>ירידה בשיעור המדד |          |                                  | רווח (הפסד) מהשינויים<br>עלייה בשיעור המדד |         |                       |
| 5%                                         | 3%       | שווי הוגן ליום<br>31/12/2007 (*) | 5%                                         | 3%      |                       |
| (47,598)                                   | (28,559) | 951,966                          | 47,598                                     | 28,559  | חווי שכירות צמודי מדד |

**ד.** הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי השקעה בניירות ערך של הקבוצה בהתאם לשינויים בשווי השוק של ניירות ערך סחירים.

| רווח (הפסד) מהשינויים |                                  | רווח (הפסד) מהשינויים |
|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| ירידה בשווי שוק       | שווי הוגן ליום<br>31/12/2007 (*) | עלייה בשווי שוק       |
| 10%                   |                                  | 10%                   |
| (38,704)              | 387,039                          | 38,704                |
|                       |                                  | ניירות ערך סחירים     |

(\*) שיעורי הריבית ששימשו בבסיס החשוב הם כלהלן:  
ריבית צמודות מדד 4.5% - 6.5%  
ריבית שאינה צמודה – 6%  
ריבית צמודת דולר – 8%  
ריבית צמודת אירו – 4%

(\*\*) שערי החליפין ששימשו בבסיס החשוב:  
דולר - 3.846  
אירו - 5.6592

(\*\*\*) בדו"חות בכספיים בוצעה הפרשה לירידת ערך ההלוואה ויתרתה ליום 31.12.2007 היא 2,929 אלפי ש"ח.

## 10. אומדנים חשבונאיים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעות על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

להלן יתוארו האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

נדל"ן להשקעה - אחת לרבעון מעריכה החברה את שווי מרבית הנדל"ן להשקעה. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך.

בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מיסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת הנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים וניסיון העבר אותו צברה החברה בניהול והחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון.

## 11. הליך אישור הדו"חות הכספיים

דירקטוריון החברה הוא האורגן אשר דן בדו"חות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדו"חות הכספיים מספר ימים לפני הישיבה.

במהלך ישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדו"חות הכספיים נסקרים באופן מפורט עיקרי הדו"חות הכספיים וכן הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל אם ישנן, ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שיושמו בדו"חות הכספיים, סבירות הנתונים, המדיניות החשבונאית שיושמה ושינויים שחלו בה ויישום עיקרון הגילוי הנאות בדו"חות הכספיים ובמידע הנלווה.

מנכ"ל החברה, מר עמיר בירם, סוקר את פעילותה השוטפת של החברה. והשפעת פעילות זו על תוצאותיה ומדגיש בפני חברי הדירקטוריון סוגיות מהותיות.

שלושה מתוך שישה חברי הדירקטוריון הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות דירקטור אחד חיצוני והידע והניסיון שלהם בנושאים פיננסיים ניכר בהליך אישור הדו"חות הכספיים של החברה. בישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדו"חות הכספיים, מוזמנים ונוכחים נציגים של רואה החשבון המבקר של החברה, והם נוהגים להוסיף את הערותיהם והארותיהם באשר לדו"חות הכספיים ולעמוד לרשות חברי הדירקטוריון בכל השאלה והבהרה באשר לדו"חות טרם אישורם.

## 12. סקר עמיתים

בחודש יולי 2005 פורסמה הנחיית רשות ניירות ערך המחייבת גילוי בדבר מתן הסכמה לביצוע "סקר עמיתים" שמטרתו, כאמור בהנחייה, להניע תהליך בקרה לעבודת משרדי רואי החשבון המבקרים ובחינת קיום הנהלים הנדרשים במהלך עבודת הביקורת המבוצעת על ידי רואי החשבון המבקרים. החברה נתנה את הסכמתה לביצוע סקר עמיתים ונכונה לשתף פעולה לקידום התהליך.

### 13. שכר טרחה רואי חשבון

שכר טרחה של רואי חשבון המבקרים של החברה ומרבית החברות המאוחדות ומאחדות באיחוד יחסי, BDO זיו האפט רואי חשבון בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת וייעוץ מס בשנת 2007 הסתכם בסך 1,100 אלפי ש"ח (שנת 2006 - 993 אלפי ש"ח, שנת 2005 - 349 אלפי ש"ח). השעות שהושקעו בגין השירותים האמורים הסתכמו בשנת 2007 בסך 6,960 שעות עבודה (שנת 2006 - 5,067 שעות עבודה, שנת 2005 - 2,689 שעות עבודה).

בגין שירותים אחרים שכר הטרחה בשנת 2007 הסתכם בסך 84 אלפי ש"ח (שנת 2006 - 744 אלפי ש"ח שנת 2005 - 27 אלפי ש"ח). השירותים האחרים בשנת 2006 כללו בדיקת נאותות וסיוע בהכנת תשקיף.

חלק החברה בשכר טרחה רואי חשבון המבקרים של חברות מאוחדות וחברות מאוחדות באיחוד יחסי המהותיות לחברה והמבוקרות ע"י רואי חשבון אחרים כמפורט להלן:

#### (1) זוהר את זוהר, רואי חשבון

קבוצת הראל הטיילת קניונים בע"מ – 110 אלפי ש"ח בשנת 2007 בגין כ- 650 שעות עבודה (בשנת 2006 – 52 אלפי ש"ח בגין 330 שעות עבודה).

#### (2) קסלמן וקסלמן, רואי חשבון

אזורי מלל בע"מ - 45 אלפי ש"ח בשנת 2007 עבור כ-375 שעות עבודה ( בשנת 2006 - 45 אלפי ש"ח עבור 225 שעות עבודה. בשנת 2005 - 48 אלפי ש"ח בגין 225 שעות עבודה).

#### (3) קוסט פורר גבאי, רואי חשבון

מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ וגרנד קניון ניהול בע"מ - 272 אלפי ש"ח בשנת 2007 בגין 1,140 שעות עבודה (בשנת 2006 - 130 אלפי ש"ח בגין 381 שעות עבודה. בשנת 2005 - 113 אלפי ש"ח בגין 354 שעות עבודה. יצוין כי הנתונים לשנים 2005-2006 מייצגים את חלק הקבוצה בשיעור 50% לפני עליה מאיחוד יחסי לאיחוד מלא שבוצע בשנת 2007).

## נכסים בניכוי התחייבויות

| נספח 1 - נתונים כלכליים           |           |           |               |        |            |               |             |                   |                   |  |  |
|-----------------------------------|-----------|-----------|---------------|--------|------------|---------------|-------------|-------------------|-------------------|--|--|
|                                   | נכסים לא  |           | יין יפני      | ליש"ט  | אירו       | דולר של ארה"ב | לא צמוד     | ממד המחירים לצרכן | ניירות ערך סחירים |  |  |
|                                   | כספיים    | סך הכל    |               |        |            |               |             |                   |                   |  |  |
| נכסים                             |           |           |               |        |            |               |             |                   |                   |  |  |
| נכסים שוטפים                      |           |           |               |        |            |               |             |                   |                   |  |  |
| מזומנים ושווי מזומנים             | -         | 145,169   | -             | 18,236 | -          | 7             | 126,926     | -                 | -                 |  |  |
| השקעות לזמן קצר                   | -         | 150       | -             | -      | -          | -             | -           | -                 | 150               |  |  |
| הלוואות ופקדונות לזמן קצר         | -         | 60,350    | -             | -      | -          | -             | 43,789      | 16,561            | -                 |  |  |
| לקוחות                            | -         | 17,132    | -             | -      | -          | -             | 17,132      | -                 | -                 |  |  |
| חייבים ויתרות חובה                | 2,782     | 15,225    | -             | -      | -          | 1,154         | 3,742       | 7,547             | -                 |  |  |
|                                   | 2,782     | 238,026   | -             | 18,236 | -          | 1,161         | 191,589     | 24,108            | 150               |  |  |
| נכסים לא שוטפים                   |           |           |               |        |            |               |             |                   |                   |  |  |
| הלוואות ופקדונות לזמן ארוך        | -         | 201,941   | -             | -      | 13,417     | 65,290        | 18,841      | 104,393           | -                 |  |  |
| מסים נדחים                        | 12,603    | 12,603    | -             | -      | -          | -             | -           | -                 | -                 |  |  |
| הוצאות נדחות ונכסים אחרים         | 2,187     | 3,496     | -             | -      | -          | -             | -           | 1,309             | -                 |  |  |
| השקעות זמינות למכירה              | 1,112     | 1,112     | -             | -      | -          | -             | -           | -                 | -                 |  |  |
| השקעה בחברה כלולה                 | -         | -         | -             | -      | -          | -             | -           | -                 | -                 |  |  |
| מוניטין                           | 8,008     | 8,008     | -             | -      | -          | -             | -           | -                 | -                 |  |  |
| רכוש קבוע                         | 16,846    | 16,846    | -             | -      | -          | -             | -           | -                 | -                 |  |  |
| נדל"ן להשקעה                      | 3,005,308 | 3,005,308 | -             | -      | -          | -             | -           | -                 | -                 |  |  |
|                                   | 3,046,064 | 3,249,314 | -             | -      | 13,417     | 65,290        | 18,841      | 105,702           | -                 |  |  |
| נכסים מיוחסים לפעילות מופסקת      |           |           |               |        |            |               |             |                   |                   |  |  |
|                                   | 10,215    | 10,215    | -             | -      | -          | -             | -           | -                 | -                 |  |  |
| נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה    |           |           |               |        |            |               |             |                   |                   |  |  |
|                                   | 44,543    | 44,543    | -             | -      | -          | -             | -           | -                 | -                 |  |  |
|                                   | 3,103,604 | 3,542,098 | -             | 18,236 | 13,417     | 66,451        | 210,430     | 129,810           | 150               |  |  |
| התחייבויות                        |           |           |               |        |            |               |             |                   |                   |  |  |
| התחייבויות שוטפות                 |           |           |               |        |            |               |             |                   |                   |  |  |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים    | -         | 546,743   | 3,504         | -      | -          | 20,420        | 241,749     | 281,070           | -                 |  |  |
| חלויות שוטפות של אגרות חוב        | -         | 29,344    | -             | -      | -          | -             | -           | 29,344            | -                 |  |  |
| התחייבויות לספקים ולנותני שירותים | -         | 19,796    | -             | -      | -          | -             | 19,796      | -                 | -                 |  |  |
| זכאים ויתרות זכות                 | 2,844     | 78,391    | -             | -      | -          | 1,665         | 37,611      | 36,271            | -                 |  |  |
|                                   | 2,844     | 674,274   | 3,504         | -      | -          | 22,085        | 299,156     | 346,685           | -                 |  |  |
| התחייבויות לא שוטפות              |           |           |               |        |            |               |             |                   |                   |  |  |
| התחייבויות לתאגידים בנקאיים       | -         | 1,226,267 | -             | -      | -          | 3,274         | 68,488      | 1,154,505         | -                 |  |  |
| אגרות חוב                         | -         | 817,132   | -             | -      | -          | -             | -           | 817,132           | -                 |  |  |
| הלוואות מאחרים                    | -         | 213,777   | -             | -      | -          | 127,261       | 355         | 86,161            | -                 |  |  |
| התחייבויות לאחרים                 | 13,900    | 31,399    | -             | -      | -          | -             | -           | 17,499            | -                 |  |  |
| מסים נדחים                        | 223,321   | 223,321   | -             | -      | -          | -             | -           | -                 | -                 |  |  |
| התחייבויות בשל הטבות לעובדים      | 1,092     | 1,092     | -             | -      | -          | -             | -           | -                 | -                 |  |  |
|                                   | 238,313   | 2,512,988 | -             | -      | -          | 130,535       | 68,843      | 2,075,297         | -                 |  |  |
| התחייבויות מיוחסות לפעילות מופסקת |           |           |               |        |            |               |             |                   |                   |  |  |
|                                   | -         | -         | -             | -      | -          | -             | -           | -                 | -                 |  |  |
| סך הכל התחייבויות                 | 3,504     | 3,187,262 | 241,157       | -      | -          | 152,620       | 367,999     | 2,421,982         | -                 |  |  |
| נכסים בינוי התחייבויות            | ( 3,504 ) | 354,836   | ( 2,862,447 ) | 18,236 | ( 13,417 ) | ( 86,169 )    | ( 157,569 ) | ( 2,292,172 )     | 150               |  |  |

**15. החזקה בנגזרים**

הקבוצה לא פעלה בנגזרים בתקופת הדו"ח. ביום 31.12.2007 לא החזיקה הקבוצה בנגזרים.

**16. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית**

בהתאם להנחיה על פי סעיף 36 א' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 בדבר דיווח על דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית. דירקטוריון החברה החליט, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הוא דירקטור אחד.

להלן פרטים אודות דירקטורים בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:

מר עמיר בירם, רואה חשבון, מכהן בשנים האחרונות כמנכ"ל הקבוצה.

מר רונן גאון מכהן החל מינואר 2008 מנהל סניף וחבר הנהלה מורחבת בבנק דקסיה ישראל מימון ציבורי בע"מ. לפני כן, מר רונן גאון כיהן כמנהל סניף ירושלים של בנק ירושלים ושימש כדירקטור חיצוני באקסלנס נשואה חיתום בע"מ.

גב' דורית גבאי מכהנת בשנים האחרונות כבעלת משרד ייעוץ מס, כתיבת חוות דעת מקצועיות, מחברת ומוציאה לאור של ספרות מקצועית בנושא מיסוי.

**17. אירועים לאחר תאריך המאזן**

א. ביום 17.1.2008 השלימה חברת מאוחדת, בעלת קניין בחיפה, עסקת מימון מחדש. במסגרת העסקה, נפרע חוב של כ-275 מליון ש"ח שחבה החברה לקונסורציום בנקים שמימן בעבר את בניית הקניון, ובמקומו הועמדה לחברה הלוואה מבנק אחד בסך כ-630 מליון ש"ח.

ב. ביום 27.1.2008 החליט דירקטוריון החברה לאשר כי החברה ו/או חברות בנות תהיינה רשאיות לרכוש אג"ח (סדרה א') של החברה בהיקף של עד 50 מליון ש"ח, ובתשואה שלא תפחת מתשואה מינימאלית שנקבעה בהחלטת הדירקטוריון הנ"ל, וכי החלטה לגבי רכישה כאמור תהיה בין היתר בהתאם לתנאי שוק.

ג. ביום 25.2.2008 הוסכם בין הקבוצה לבין שותף ברכישת הזכויות במתחם IKEA, ומאחר והתנאים המתלים לעיסקה טרם התממשו כי חלקה של הקבוצה יעלה מ-33.3% ל-50%. ראה גם סעיף 4 לעיל.

ד. ביום 26.3.2008 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 12,000 אלפי ש"ח (מייצג דיבידנד בסך של 9.7 אגורות למניה; הסכום המדויק יקבע בהתאם למספר המניות הנפרעות של החברה במועד הקובע לצורך חלוקת הדיבידנד). יום האקס נקבע ל- 8.4.2008 ויום התשלום ל- 27.4.2008.

ה. לענין השלמת רכישת הפאואר סנטר בנצרת ומכירת בית הקריסטל, ראה סעיף 4 לעיל.

בשם הדירקטוריון:

עמיר בירם  
חבר הדירקטוריון ומנכ"ל

גיל דויטש  
יו"ר הדירקטוריון

## פרק ג' - דוחות כספיים

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2007

תוכן העניינים

| <u>עמוד</u> |                              |
|-------------|------------------------------|
| 3           | דוח רואי החשבון המבקרים      |
| 4           | מאזנים מאוחדים               |
| 6           | דוחות רווח והפסד מאוחדים     |
| 8           | דוחות על השינויים בהון העצמי |
| 9           | דוחות על תזרימי המזומנים     |
| 13          | ביאורים לדוחות הכספיים       |

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

ביקרנו את המאזנים המאוחדים של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006, את דוחות הרווח והפסד המאוחדים, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות ושותפויות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-24% וכ-16% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 בהתאמה והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-32%, כ-38% וכ-27% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2007, 2006 ו-2005 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי חשבון אחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ובהתאם לדרישות הגילוי בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים) התשל"ג-1993, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי במאוחד לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006, ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים במאוחד לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007.

זיו האפט  
רואי חשבון

ירושלים, 26 במרץ 2008

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>31.12.2007</u> | <u>ביאור</u> |                                       |
|------------------------|-------------------|--------------|---------------------------------------|
| <b><u>נכסים</u></b>    |                   |              |                                       |
| <b>נכסים שוטפים</b>    |                   |              |                                       |
| 145,169                | 193,174           | 3            | מזומנים ושווי מזומנים                 |
| 150                    | 387,039           | 4            | השקעות לזמן קצר                       |
| 60,350                 | 102,758           | 5            | הלוואות ופקדונות לזמן קצר             |
| 17,132                 | 31,650            | 6            | לקוחות                                |
| 15,225                 | 53,666            | 7            | חייבים ויתרות חובה                    |
| <u>238,026</u>         | <u>768,287</u>    |              |                                       |
| <b>נכסים לא שוטפים</b> |                   |              |                                       |
| 201,941                | 123,947           | 8            | הלוואות ופקדונות לזמן ארוך            |
| 12,603                 | 211               | 21           | מסים נדחים                            |
| 3,496                  | 4,162             | 9            | הוצאות נדחות ונכסים אחרים             |
| 1,112                  | -                 | 10           | השקעות זמינות למכירה                  |
| 8,008                  | 11,199            | 11           | מוניטין                               |
| 16,846                 | 18,755            | 12           | רכוש קבוע                             |
| <u>3,005,308</u>       | <u>5,374,429</u>  | 13           | נדל"ן להשקעה                          |
| <u>3,249,314</u>       | <u>5,532,703</u>  |              |                                       |
| <u>10,215</u>          | <u>-</u>          | 33           | <b>נכסים מיוחסים לפעילות מופסקת</b>   |
| <u>44,543</u>          | <u>214,526</u>    | 13           | <b>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</b> |
| <u>3,542,098</u>       | <u>6,515,516</u>  |              |                                       |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**מאזנים מאוחדים**

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

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> | <u>ביאור</u> | <u>התחייבויות והון עצמי</u>               |
|-------------------|-------------------|--------------|-------------------------------------------|
|                   |                   |              | <b>התחייבויות שוטפות</b>                  |
| 546,743           | 587,260           | 14           | אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים            |
| 29,344            | 149,263           | 18           | חלויות שוטפות של אגרות חוב                |
| 19,796            | 24,637            | 15           | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים         |
| 78,391            | 200,414           | 16           | זכאים ויתרות זכות                         |
| <u>674,274</u>    | <u>961,574</u>    |              |                                           |
|                   |                   |              | <b>התחייבויות לא שוטפות</b>               |
| 1,226,267         | 1,915,258         | 17           | התחייבויות לתאגידים בנקאיים               |
| 817,132           | 1,845,575         | 18           | אגרות חוב                                 |
| 213,777           | 165,170           | 19           | הלוואות מאחרים                            |
| 31,399            | 55,593            | 20           | התחייבויות לאחרים                         |
| 223,321           | 378,124           | 21           | מסים נדחים                                |
| 1,092             | 1,685             | 22           | התחייבויות בשל הטבות לעובדים              |
| <u>2,512,988</u>  | <u>4,361,405</u>  |              |                                           |
| <u>3,187,262</u>  | <u>5,322,979</u>  |              | <b>סך הכל התחייבויות</b>                  |
|                   |                   | 25           | <b>הון עצמי</b>                           |
|                   |                   |              | הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונית בחברה: |
| *                 | 123,807           |              | הון מניות                                 |
| -                 | 303,669           |              | פרמיה על מניות                            |
| -                 | 67,678            |              | תקבולים על חשבון כתבי אופציה              |
| 3,873             | 5,405             |              | קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה          |
| 1,112             | -                 |              | קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה         |
| -                 | 8,530             |              | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות            |
| <u>346,746</u>    | <u>590,828</u>    |              | עודפים                                    |
| 351,731           | 1,099,917         |              |                                           |
| <u>3,105</u>      | <u>92,620</u>     |              | הון עצמי מיוחס לבעלי זכויות המיעוט        |
| <u>354,836</u>    | <u>1,192,537</u>  |              |                                           |
| <u>3,542,098</u>  | <u>6,515,516</u>  |              |                                           |

\* פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

|              |                  |                        |                |
|--------------|------------------|------------------------|----------------|
|              |                  |                        | 26.3.2008      |
| טל גינזבורג  | גיל דויטש        | עמיר בירם              | תאריך אישור    |
| סמנכ"ל כספים | יו"ר הדירקטוריון | חבר הדירקטוריון ומנכ"ל | הדוחות הכספיים |

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

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   | <b>ביאור</b> |                                     |
|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------------------------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |              |                                     |
|                           |                   |                   |              | <b>הכנסות</b>                       |
| 180,053                   | 278,164           | 459,518           |              | השכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן להשקעה  |
| 163,331                   | 272,934           | 420,395           |              | עליית שווי נדל"ו להשקעה             |
| 6,797                     | 5,233             | 9,234             | 26           | הכנסות אחרות                        |
| 350,181                   | 556,331           | 889,147           |              |                                     |
| 66,301                    | 98,733            | 165,133           | 27           | עלות ההכנסות                        |
| 283,880                   | 457,598           | 724,014           |              | <b>רווח גולמי</b>                   |
| ( 3,103 )                 | ( 1,215 )         | ( 2,176 )         | 28           | הוצאות מכירה ושיווק                 |
| -                         | -                 | ( 8,530 )         |              | הוצאות בגין אופציות לעובדים         |
| ( 7,879 )                 | ( 14,395 )        | ( 23,813 )        | 29           | הוצאות הנהלה וכלליות                |
| ( 11,356 )                | ( 7,692 )         | ( 14,925 )        | 30           | הוצאות תפעוליות אחרות, נטו          |
| 261,542                   | 434,296           | 674,570           |              | <b>רווח תפעולי</b>                  |
| ( 139,009 )               | ( 174,821 )       | ( 310,051 )       | 31           | הוצאות מימון                        |
| 10,494                    | 33,381            | 32,138            | 31           | הכנסות מימון                        |
| ( 183 )                   | 10                | -                 |              | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה כלולה |
| 132,844                   | 292,866           | 396,657           |              | <b>רווח לפני מסים</b>               |
| ( 35,454 )                | ( 80,880 )        | ( 116,205 )       | 32           | מסים על הכנסה                       |
| 97,390                    | 211,986           | 280,452           |              | <b>רווח מפעולות נמשכות</b>          |
| ( 16,106 )                | 35,202            | 11,288            | 33           | רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, נטו     |
| 81,284                    | 247,188           | 291,740           |              | <b>רווח לשנה</b>                    |
| 79,224                    | 246,819           | 256,082           |              | <b>רווח לשנה מיוחס ל:</b>           |
| 2,060                     | 369               | 35,658            |              | בעלי זכויות הונות בחברה             |
| 81,284                    | 247,188           | 291,740           |              | זכויות המיעוט                       |

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

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

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   |                                                       |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |                                                       |
|                           |                   |                   | <b>רווח לשנה מיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה למניה</b> |
|                           |                   |                   | 34 <b>רגילה בת 1 ש"ח ע"נ (בש"ח):</b>                  |
| 953,000                   | 2,116,000         | 3.24              | מפעולות נמשכות                                        |
| ( 161,000 )               | 352,000           | 0.15              | מפעולות שהופסקו                                       |
| <u>792,000</u>            | <u>2,468,000</u>  | <u>3.39</u>       | <b>סך הכל</b>                                         |
|                           |                   |                   | <b>מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח למניה</b>          |
| *                         | *                 | 75,502            | <b>(באלפים)</b>                                       |
|                           |                   |                   | <b>רווח בדילול מלא:</b>                               |
| 953,000                   | 2,116,000         | 3.23              | מפעולות נמשכות                                        |
| ( 161,000 )               | 352,000           | 0.15              | מפעולות שהופסקו                                       |
| <u>792,000</u>            | <u>2,468,000</u>  | <u>3.38</u>       | <b>סך הכל</b>                                         |
|                           |                   |                   | <b>מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח למניה</b>          |
| *                         | *                 | 75,869            | <b>(באלפים)</b>                                       |

\* סכום נמוך 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**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה**

| הון המניות הנפרע | פרמיה על מניות | תקבולים על חשבון כתבי אופציות | קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה | קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה | קרן הון בגין תשלום מניות | עודפים   | זכויות המיעוט | סך הכל    |
|------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|----------|---------------|-----------|
| *                | -              | -                             | -                                | -                                 | -                        | 20,703   | -             | 20,703    |
|                  |                |                               |                                  |                                   |                          | 79,224   | 2,060         | 81,284    |
|                  |                | 962                           |                                  |                                   |                          |          |               | 962       |
|                  |                |                               | 2,911                            |                                   |                          |          |               | 2,911     |
|                  |                |                               |                                  | 828                               |                          |          |               | 828       |
|                  |                |                               |                                  |                                   |                          |          | 676           | 676       |
| *                | -              | -                             | 3,873                            | 828                               | -                        | 99,927   | 2,736         | 107,364   |
|                  |                |                               |                                  |                                   |                          | 246,819  | 369           | 247,188   |
|                  |                |                               |                                  | 1,070                             |                          |          |               | 1,070     |
|                  |                |                               |                                  | (1,342)                           |                          |          |               | (1,342)   |
|                  |                |                               |                                  | 556                               |                          |          |               | 556       |
| *                | -              | -                             | 3,873                            | 1,112                             | -                        | 346,746  | 3,105         | 354,836   |
|                  |                |                               |                                  |                                   |                          | 256,082  | 35,658        | 291,740   |
| 123,807          | 303,669        |                               |                                  |                                   |                          |          |               | 427,476   |
|                  | 67,678         |                               |                                  |                                   |                          |          |               | 67,678    |
|                  |                |                               |                                  |                                   | 8,530                    |          |               | 8,530     |
|                  |                |                               | 1,532                            |                                   |                          |          |               | 1,532     |
|                  |                |                               |                                  | (1,112)                           |                          |          |               | (1,112)   |
|                  |                |                               |                                  |                                   |                          | (3,105)  | (3,105)       | (3,105)   |
|                  |                |                               |                                  |                                   |                          |          | 91,224        | 91,224    |
|                  |                |                               |                                  |                                   |                          |          | 738           | 738       |
|                  |                |                               |                                  |                                   |                          | (35,000) | (35,000)      | (35,000)  |
|                  |                |                               |                                  |                                   |                          | (12,000) |               | (12,000)  |
| 123,807          | 303,669        | 67,678                        | 5,405                            | -                                 | 8,530                    | 590,828  | 92,620        | 1,192,537 |

**יתרה ליום 1.1.2005**

**שינויים במהלך שנת 2005:**

רווח לשנה

זקיפה לקרן הון בגין נטילת חוב של בעל שליטה בחברה מאוחדת באיחוד יחסי

זקיפה לקרן הון בשל פעילות בין החברה לבעל שליטה בה

רווחים מהשקעות זמינות למכירה המוכרים בהון העצמי

זכויות המיעוט בחברה שאוחדה לראשונה איחוד מלא

**יתרה ליום 31.12.2005**

**שינויים במהלך שנת 2006:**

רווח לשנה

רווחים מהשקעות זמינות למכירה המוכרים בהון העצמי

מימוש קרן הון בשל מימוש השקעות זמינות למכירה

קרן הון בחברה שאוחדה לראשונה איחוד מלא

**יתרה ליום 31.12.2006**

**שינויים במהלך שנת 2007:**

רווח לשנה

הנפקת מניות, נטו (1)

הנפקת כתבי אופציה, נטו (2)

קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות

זקיפה לקרן הון בשל פעילות בין החברה לבעל שליטה בה

הפסדים מירידת ערך של השקעות זמינות למכירה המוכרים בהון העצמי

ירידה בזכויות המיעוט בחברה מאוחדת (3)

זכויות המיעוט בחברה שאוחדה לראשונה איחוד מלא

זכויות המיעוט בחברה שאוחדה לראשונה

דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת

דיבידנד שחולק

**יתרה ליום 31.12.2007**

\* פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

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

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

(3) כולל דיבידנד שחולק למיעוט בסך 1,626 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 |             |             |                                                    |
|--------------------|-------------|-------------|----------------------------------------------------|
| 31.12.2005         | 31.12.2006  | 31.12.2007  |                                                    |
| 81,284             | 247,188     | 291,740     | <b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>                |
|                    |             |             | רווח לשנה                                          |
|                    |             |             | התאמות בגין:                                       |
| ( 163,331 )        | ( 272,934 ) | ( 420,395 ) | עליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה                    |
| 2,495              | 3,003       | 3,881       | פחת והפחתות                                        |
| 30,767             | 81,976      | 115,601     | מסים נדחים                                         |
| 183 (              | 10 )        | -           | חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברה כלולה                |
| 31 (               | 61 )        | ( 22 )      | הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע                   |
| - (                | 1,205 )     | -           | רווח הון ממכירת השקעה בחברה כלולה                  |
| - (                | 1,790 )     | -           | רווח ממימוש השקעה זמינה למכירה                     |
| ( 1,820 )          | ( 90 )      | ( 3,086 )   | רווח מהשקעות לזמן קצר                              |
| ( 82 )             | ( 2,898 )   | ( 1,025 )   | שערוך פקדונות והלוואות לזמן קצר                    |
| ( 942 )            | ( 2,722 )   | 7,126       | שערוך הלוואות ופקדונות שניתנו לזמן ארוך            |
| 19,824 (           | 675 )       | 40,670      | שערוך הלוואות מבנקים                               |
| -                  | 6           | 3,592       | שערוך הלוואות מאחרים                               |
| ( 146 )            | ( 2 )       | 97          | שערוך התחייבויות לאחרים                            |
| 14,727 (           | 858 )       | ( 2,147 )   | שערוך הלוואות מבעל עניין                           |
| 7,000              | 5,000       | 3,000       | הפרשה להתחייבויות תלויות                           |
| 11,971 (           | 2,244 )     | 47,189      | שערוך אגרות חוב                                    |
| -                  | -           | ( 422 )     | רווח מהנפקת מניות בחברה מאוחדת                     |
| -                  | -           | 8,530       | הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות                      |
| ( 197 )            | ( 102 )     | ( 272 )     | שערוך פקדונות מדיירים                              |
| 1,764              | 51,582      | 94,057      | <b>רווח מפעולות נמשכות לפני שינויים בהון החוזר</b> |
| ( 5,017 )          | 696         | ( 10,918 )  | ירידה (עליה) בלקוחות                               |
| 1,305              | 34,002      | ( 30,235 )  | ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה                   |
| 15,969             | 2,773       | ( 4,673 )   | עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים    |
| ( 61,119 )         | ( 40,276 )  | 51,377      | עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות                    |
| 69                 | 37          | 271         | עליה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים                 |
| ( 47,029 )         | 48,814      | 99,879      | <b>מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת נמשכות</b>  |
| 2,075 (            | 28,198 )    | ( 11,288 )  | <b>מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת מופסקת</b>  |
| ( 44,954 )         | 20,616      | 88,591      | <b>מזומנים שנבעו (שימשו) 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 |             |               |
|--------------------|-------------|---------------|
| 31.12.2005         | 31.12.2006  | 31.12.2007    |
| -                  | 53          | 819           |
| ( 66,843 )         | ( 25,022 )  | 748           |
| ( 98,754 )         | ( 77,223 )  | ( 140,208 )   |
| -                  | ( 203 )     | -             |
| -                  | 24,123      | -             |
| -                  | -           | ( 1,056 )     |
| ( 307,105 )        | ( 670,867 ) | ( 1,576,065 ) |
| 94,647             | 68,831      | 26,592        |
| ( 885 )            | ( 3,747 )   | ( 3,596 )     |
| 24                 | 112         | 13            |
| -                  | 18,155      | -             |
| -                  | 1,266       | -             |
| -                  | 620         | -             |
| ( 507 )            | ( 360 )     | ( 1,706 )     |
| 1,047              | 4,679       | ( 383,804 )   |
| ( 1,722 )          | 120,392     | 9,983         |
| ( 16,365 )         | -           | -             |
| ( 157,211 )        | ( 421,986 ) | ( 16,757 )    |
| 26,710             | 121,577     | 22,305        |
| -                  | -           | 34,825        |
| ( 40,786 )         | ( 84,129 )  | 22,847        |
| ( 567,750 )        | ( 923,729 ) | ( 2,005,060 ) |
| 503,061            | 195,532     | 1,154,441     |
| ( 23,578 )         | ( 30,303 )  | ( 79,563 )    |
| 2,405              | 2,033       | 2,084         |
| ( 478 )            | ( 2,864 )   | ( 627 )       |
| 27                 | 514         | 269           |
| -                  | -           | ( 355 )       |
| 331,073            | 1,057,989   | 1,212,647     |
| ( 230,772 )        | ( 736,023 ) | ( 179,706 )   |
| -                  | 86,058      | 94,750        |
| -                  | ( 12,812 )  | ( 5,442 )     |
| 64,009             | -           | ( 89,594 )    |
| 90,757             | 170,160     | ( 322,164 )   |
| -                  | -           | ( 69,794 )    |
| -                  | -           | ( 36,626 )    |
| -                  | -           | 228,476       |
| -                  | -           | 67,678        |
| -                  | -           | ( 12,000 )    |
| ( 199 )            | 72,433      | -             |
| 736,305            | 802,717     | 1,964,474     |
| 123,601            | ( 100,396 ) | 48,005        |
| 121,964            | 245,565     | 145,169       |
| 245,565            | 145,169     | 193,174       |

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח א')  
 רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי (נספח ב')  
 רכישת מניות נוספות בחברות שהיו מאוחדת באיחוד יחסי והפכו למאוחדות (נספח ג')  
 מכירת מניות בחברה מאוחדת באיחוד יחסי (נספח ד')  
 מכירת מניות בחברה מאוחדת (נספח ה')  
 רכישת מניות נוספות בחברה מאוחדת (נספח ו')  
 השקעה בנדל"ן להשקעה  
 תמורה מממוש נדל"ן להשקעה  
 השקעה ברכוש קבוע  
 תמורה מממוש רכוש קבוע  
 תמורה ממכירת השקעה זמינה למכירה  
 תמורה ממכירת השקעה בחברה כלולה  
 דיבידנד מחברה כלולה  
 השקעה בהוצאות נדחות ונכסים אחרים  
 השקעות לזמן קצר, נטו  
 הלוואות ופקדונות לזמן קצר, נטו  
 השקעה במניות זמינות למכירה  
 השקעה בהלוואות ופקדונות לזמן ארוך  
 תמורה מממוש השקעות לזמן ארוך  
 מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה  
 מזומנים, נטו, מהשקעה בפעילות מופסקת

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)  
 פרעון אגרות חוב  
 קבלת פקדונות מדיירים  
 פרעון פקדונות מדיירים  
 קרן לחידוש ציוד  
 פרעון שטר הון  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים  
 בעלי שליטה, נטו  
 אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו  
 אשראי לזמן קצר מבעלי שליטה, נטו  
 דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת  
 הנפקת הון (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)  
 תקבולים בגין אופציות  
 דיבידנד שחולק  
 מזומנים, נטו, ממימון בפעילות מופסקת

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

**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)**

**נספח א' - רכישת חברות שאוחדו לראשונה**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |
| -                         | 12,319            | 10,227            |
| - (                       | 91,952 )          | ( 141,872 )       |
| -                         | 79,686            | 131,727           |
| -                         | -                 | 737               |
| -                         | 53                | 819               |

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

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

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |
| 53,545                    | 2,338             | 1,603             |
| ( 320,678 )               | ( 67,709 )        | ( 886 )           |
| 200,290                   | 40,349            | 31                |
| ( 66,843 )                | ( 25,022 )        | 748               |

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**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |
| 46,619                    | 8,355             | 8,269             |
| ( 269,831 )               | ( 117,970 )       | ( 420,283 )       |
| 123,782                   | 32,392            | 180,582           |
| 676                       | -                 | 91,224            |
| ( 98,754 )                | ( 77,223 )        | ( 140,208 )       |

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

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 ד' - מכירת מניות בחברה מאוחדת באיחוד יחסי**

| לשנה שהסתיימה ביום |            |            |                                          |
|--------------------|------------|------------|------------------------------------------|
| 31.12.2005         | 31.12.2006 | 31.12.2007 |                                          |
| - ( 105 )          | -          | -          | הון חוזר נטו, למעט מזומנים ושויי מזומנים |
| - 92               | -          | -          | נכסים לא שוטפים                          |
| - ( 343 )          | -          | -          | התחייבויות לזמן ארוך                     |
| - 153              | -          | -          | רווח הון                                 |
| - ( 203 )          | -          | -          |                                          |

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

| לשנה שהסתיימה ביום |            |            |                                 |
|--------------------|------------|------------|---------------------------------|
| 31.12.2005         | 31.12.2006 | 31.12.2007 |                                 |
| - ( 8,635 )        | -          | -          | התחייבויות, נטו, מפעילות מופסקת |
| - 32,758           | -          | -          | רווח הון                        |
| - 24,123           | -          | -          |                                 |

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

| לשנה שהסתיימה ביום |            |            |               |
|--------------------|------------|------------|---------------|
| 31.12.2005         | 31.12.2006 | 31.12.2007 |               |
| -                  | -          | 422        | רווח הון      |
| -                  | -          | ( 1,478 )  | זכויות המיעוט |
| -                  | -          | ( 1,056 )  |               |

**נספח ז' - פעולות מימון והשקעה מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

| לשנה שהסתיימה ביום |            |            |                                                       |
|--------------------|------------|------------|-------------------------------------------------------|
| 31.12.2005         | 31.12.2006 | 31.12.2007 |                                                       |
| 16,819             | 331        | -          | מכירת נדל"ן להשקעה באשראי                             |
| -                  | 24,000     | -          | מכירת נדל"ן להשקעה בתמורה למבנה                       |
| -                  | 138,855    | -          | מכירת מניות בחברה מאוחדת בתמורה להעברת הלוואות        |
| 4,680              | 11,071     | -          | רכישת נדל"ן להשקעה באשראי                             |
| -                  | 31,746     | -          | מכירת נדל"ן להשקעה בתמורה למחילת הלוואה               |
| -                  | 3,100      | 8,130      | עלייה בהתחייבויות בגין דמי חכירה שנכללה בנדל"ן להשקעה |
| -                  | -          | 199,000    | הנפקת מניות לבעלי שליטה כנגד המחאת הלוואה             |
| -                  | -          | 49,581     | פרעון הלוואה שנתקבלה כנגד פרעון הלוואה שניתנה         |

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

## בריטיש ישראל השקעות בע"מ

### והחברות המאוחדות שלה

#### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

#### ביאור 1 - כללי

א. בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן - "החברה") נוסדה ביום 27.8.2003 כחברה פרטית בשם ראיט אחזקות בע"מ. ביום 8.2.2004 שונה שמה לשם הנוכחי.

החברה התאגדה בישראל תחת הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999.

ביום 30.5.2007 הנפיקה החברה ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בהתאם לתשקיף שפורסם ביום 21.5.2007. החל מאותו מועד הפכה החברה לתאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

משרדי החברה ממוקמים ברחוב הרכב 4, תל אביב.

בעלת השליטה בחברה היא UK ONE BV, אשר נשלטת על ידי Alderham Holding Ltd, Fieldmet Investments Ltd והנאמנויות המחזיקות במניותיהן, אשר המוטבים שלהם הם: רפאל נואי, אליזבת שריל נואי-בלום, סטיבן מיכאל נואי, דניאל קליין, גבריאל קליין, אריאל קליין וקארן (יעל) קליין.

ב. הקבוצה עוסקת בנדל"ן להשקעה ומחזיקה בעצמה ובאמצעות חברות בנות במרכזי מסחר מבני משרדים ומבני תעשייה.

#### ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "IFRS") - תקנים ופרשנויות שאומצו על ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומית (IASB) והם כוללים:

1. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

2. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).

3. פרשנויות שנקבעו על ידי הועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או הועדה המתמדת לפרשנויות שקדמה לה (SIC).

מועד המעבר לתקני דיווח כספי בינלאומיים - תחילת התקופה המוקדמת ביותר שלגביה ישות מציגה מידע השוואתי מלא לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים בדוחות הכספיים הראשונים שלה לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, 1 בינואר 2005.

מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

דולר - דולר של ארצות הברית.

החברה - בריטיש ישראל השקעות בע"מ.

הקבוצה - החברה וחברות מוחזקות שלה.

חברות/שותפויות מוחזקות - חברות/שותפויות בנות או ישויות בשליטה משותפת או חברות/שותפויות כלולות.

חברות/שותפויות בנות - חברות/שותפויות הנשלטות על-ידי החברה.

ישויות בשליטה משותפת - ישויות שבין המחזיקות בהן קיים שיתוף חוזי מוסכם בשליטה על פעילות בישויות.

חברות/שותפויות כלולות - ישויות שלחברה יש בהן השפעה מהותית ואשר אינן חברות בנות ואינן ישויות בשליטה משותפת.

מטבע ההצגה - המטבע בו מוצגים הדוחות הכספיים. (שקל)

מטבע הפעילות - המטבע של הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה. (שקל)

צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24 - צדדים קשורים.

בעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים), התשנ"ג-1993.

בעלי שליטה - מי שמחזיק באמצעי השליטה (זכות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה או הזכות למנות את הדירקטוריון של החברה או את המנכ"ל שלה) בחברה, אשר מקנים לו שליטה באותה חברה, לרבות ישות בשליטתם.

## בריטיש ישראל השקעות בע"מ

### והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לפי התקינה הבינלאומית

### א. כללי

כאמור בסעיף ב' להלן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים ובהתאם לדרישות הגילוי בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29, בדבר אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). התקן קבע כי חברות שבתחולת התקן יערכו את דוחותיהן הכספיים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים החל מיום 1 בינואר 2008. יחד עם זאת, התקן מאפשר לחברות ליישם את הוראותיו באימוץ מוקדם החל מהדוחות הכספיים המתפרסמים לאחר 31 ביולי 2006.

החברה בחרה ליישם את הוראות התקן באימוץ מוקדם.

### ב. הצהרה על ציות ל- IFRS

הדוחות הכספיים הראשונים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים הם הדוחות הכספיים לשנת 2006 אשר נערכו בהתאם ל- IFRS's אשר פורסמו על ידי ה-IASB, ובתחילה ליום 31 בדצמבר 2006. המעבר ל- IFRS's נעשה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 1 בדבר אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "IFRS 1"). לפני כן החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בהתאם לתקינה הישראלית.

### ג. עקרונות ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח כאשר כל הערכים עוגלו לאלף ש"ח הקרוב אלא אם צוין אחרת. הש"ח הינו גם מטבע הפעילות של החברה.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים. מדיניות חשבונאית זו יושמה באופן עקבי על ידי כל חברות הקבוצה.

הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות למעט נדל"ן להשקעה, השקעה לזמן קצר, השקעות זמינות למכירה, פקדונות מדיירים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, שנמדדו לפי שווי הוגן.

### ד. איחוד דוחות כספיים

כאשר לחברה יש את הכוח, בין ישירות ובין בעקיפין, לשלוט במדיניות הכספית והתפעולית של ישות, על מנת להשיג הטבות מפעולותיה, ישות זו מסווגת כחברה בת. בהערכת כוחה של החברה, נלקחו בחשבון גם זכויות הצבעה פוטנציאליות הניתנות למימוש, במידה וקיימות.

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את תוצאות החברה והחברות הבנות שלה כאילו הן מהוות ישות אחת, החל מהמועד בו מושגת שליטה ועד למועד בו השליטה מופסקת. לפיכך, יתרות ועסקאות הדדיות בין ישויות אלה ורווחים ממכירות בין הישויות שטרם מומשו, בוטלו במלואם.

יתרות מן הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו, נכללו בדוחות הכספיים המאוחדים לאחר תאומים המתחייבים מיישום כללי חשבונאות אחידים הנקוטים בידי הקבוצה.

בעת רכישת חברת בת, עודף עלות ההשקעה שניתן לייחסו לנכסים מזוהים ולהתחייבויות מזוהות של חברת הבת (לאחר ייחוס מסים) במועד הרכישה, יופחת בהתאם לאורך החיים של הנכס או ההתחייבות האמורים או עם מימושם.

סכומים שלא ניתן לייחסם כאמור, מהווים מוניטין אשר אינו מופחת בדוחות הכספיים באופן שיטתי אלא נבחן לצורך ירידת ערך אחת לשנה, לפחות.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לפי התקינה הבינלאומית (המשך)**

**ה. דוחות כספיים נפרדים**

בביאור 38 לדוחות הכספיים מובאים הדוחות הכספיים של החברה. בדוחות הכספיים הנפרדים, השקעות בחברות מוחזקות, שאין מסווגות כמוחזקות למכירה מטופלות בהתאם לבחירת החברה לפי שיטת העלות.

החלק ברווח או הפסד וברווחים נטו של חברה בת, המתייחס לזכויות הונות שאין בבעלות של החברה, מסווג כרכיב זכויות המיעוט בהון העצמי של החברה.

לפרטים על שיעורי החזקה בהון המניות ובהצבעה בחברות מאוחדות מהותיות - ראה ביאור 23.

**ה. ישויות בשליטה משותפת**

ישויות בשליטה משותפת הינה עסקה משותפת המהווה הסדר חוזי, אשר על-פיו, שני צדדים או יותר נוטלים על עצמם פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת, שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם בשליטה על פעילות כלכלית. שליטה משותפת קיימת רק כאשר החלטות פיננסיות ותפעוליות אסטרטגיות, המתייחסות לפעילות, דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף (המשתתפים בעסקה).

ישויות בשליטה משותפת נכללות בדוחות הכספיים בשיטת האיחוד יחסי כך שחלקה של הקבוצה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הישויות בשליטה משותפת, מאוחד בהתאם לחלקה היחסי של הקבוצה עם אלה של הקבוצה, החל מהמועד בו הושגה השליטה המשותפת ועד למועד שבו היא הופסקה.

לפרטים על שיעורי החזקה בהון המניות ובהצבעה ביישויות בשליטה משותפת – ראה ביאור 23.

**ו. עסקאות במטבע חוץ**

עסקאות שאין במטבע הפעילות טופלו כלהלן:

1. עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמת במועד ההכרה הראשונית בשקלים בהתאם לשער החליפין היציג של מטבע החוץ במועד העסקה.
2. פריטים כספיים במטבע חוץ מדווחים לפי שער החליפין היציג ליום המאזן.
3. פריטים לא כספיים שערכם בספרים הוא במונחי עלות היסטורית נקובה במטבע חוץ, מדווחים לפי שער החליפין היציג במועד העסקה.
4. פריטים לא כספיים שערכם בספרים הוא לפי שווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מדווחים לפי שער החליפין היציג במועד קביעת השווי ההוגן.
5. הפרשי שער מוכרים כהכנסות/הוצאות מימון ברווח והפסד במועד התהוותם.

**ז. הצמדה**

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות.

הלוואות צמודות למדד נמדדות בעלות מופחתת כאשר היתרה לתאריך המאזן צמודה למדד.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לפי התקינה הבינלאומית (המשך)**

**ח. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן**

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין של הדולר ושל האירו ושיעורי השינוי בהם בתקופת החשבון:

| <u>31.12.2005</u>           | <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |                               |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| 103.0                       | 102.9             | 106.4             | מדד המחירים לצרכן (בנקודות)   |
| 4.6030                      | 4.2250            | 3.846             | דולר של ארה"ב (בש"ח ל 1-דולר) |
| 5.4465                      | 5.5643            | 5.6592            | אירו (בש"ח ל 1-אירו)          |
| <b>שיעור השינוי באחוזים</b> |                   |                   |                               |
| <b>בשנה שהסתיימה ביום</b>   |                   |                   |                               |
| <u>31.12.2005</u>           | <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |                               |
| 2.39                        | (0.10)            | 3.40              | מדד המחירים לצרכן             |
| 6.85                        | (8.21)            | (8.97)            | דולר של ארה"ב                 |
| (7.32)                      | 2.16              | 1.71              | אירו                          |

**ט. מזומנים ושווי מזומנים**

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר נותרה תקופה קצרה לפרעון- עד שלושה חודשים ממועד הרכישה.

**י. מכשירים פיננסיים**

**1. נכסים פיננסיים:**

נכס פיננסי מסווג במועד ההשקעה לאחת מארבע הקבוצות כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 39. להלן ארבע הקבוצות לרבות הטיפול החשבונאי שיינקט בקשר עם כל אחת מהקבוצות:

- א. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
- נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן. שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד. עלויות עסקה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.
- ב. הלוואות וחייבים:
- הלוואות וחייבים נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר מועד ההכרה לראשונה נכסים אלו נמדדים בעלותם המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפרשות לירידת ערך.
- ג. השקעות המוחזקות לפדיון:
- השקעות המוחזקות לפדיון נמדדות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר מועד ההכרה לראשונה השקעות אלה נמדדות בעלותן המופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפרשה לירידת ערך.
- ד. נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
- נכסים פיננסיים זמינים למכירה מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר מועד ההכרה לראשונה מוצגים נכסים פיננסיים זמינים למכירה בשווי הוגן כאשר השינויים בשוויים ההוגן מוכרים כמרכיב נפרד בהון העצמי. לעניין ירידת ערך, ראו ביאור 3 להלן.
- למרות האמור לעיל, השקעות במכשירים הוניים שאין להן מחיר שוק מצוטט ושלא ניתן למדוד את שוויין ההוגן באופן מהימן, תמדדנה בעלות.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לפי התקינה הבינלאומית (המשך)**

**י. מכשירים פיננסיים (המשך)**

**2. התחייבויות פיננסיות:**

התחייבויות פיננסיות מסווגות לאחת מהקבוצות הבאות:

- (א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:  
התחייבויות אלה נמדדות בשווי הוגן. שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד. עלויות עסקה מוכרות בעת התהוותן.
- (ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:  
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, כדוגמת אגרות חוב, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדות התחייבויות אלה בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.  
רווח או הפסד מוכר ברווח או הפסד כאשר נפגם ערכה של ההתחייבות הפיננסית, בעת גריעתה או בעת הפחתתה.
- (ג) חוזי ערבות פיננסית:  
התחייבויות אלה נמדדות לראשונה בשווי הוגן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדות ההתחייבויות האלה כגבוה מבין:  
(1) הסכום בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 37.  
(2) הסכום שהוכר לראשונה בניכוי, כאשר מתאים, הפחתה מצטברת שהוכרה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 18.  
למרות האמור לעיל, נגזר שהוא התחייבות, הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן ושיש לסלקו על-ידי מכשיר כזה, ימדד בעלות.

**3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:**

החברה בוחנת בכל תאריך מאזן אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של נכס פיננסי או של קבוצת נכסים פיננסיים. במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית כאמור, מטפלת החברה כלהלן:

- (א) נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת:  
סכום ההפסד הינו ההפרש שבין ערכו של הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (למעט הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו) מהנכס, המהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי של הנכס הפיננסי. סכום ההפסד נזקף לדוח רווח והפסד. אם, בתקופה עוקבת, הסכום של הפסד מירידת ערך קטן וניתן לייחס את הקיטון באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר שהוכרה ירידת הערך, ההפסד מירידת הערך, שהוכר קודם לכן, יבוטל, אך הביטול לא יגרום לכך שהערך בספרים של הנכס הפיננסי יהיה גבוה מהעלות המופחתת שהייתה צריכה להיות במועד ביטול ירידת הערך אילו לא היו מכירים בירידת הערך ברווח או הפסד.
- (ב) נכסים פיננסיים המוצגים בעלות:  
סכום ההפסד מירידת ערך נמדד כהפרש בין ערכו של הנכס הפיננסי בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס המהוונים בשיעור התשואה השוטף בשוק על נכס פיננסי דומה. הפסדים כאלה מירידת ערך לא יבוטלו.
- (ג) נכסים פיננסיים זמינים למכירה:  
ההפרש בין עלות הרכישה בניכוי החזרי קרן והפחתות כלשהן לבין השווי הוגן בניכוי הפסד מירידת ערך שנזקף בעבר לדוח רווח והפסד, יועבר מההון העצמי לרווח או הפסד. הפסדים מירידת ערך, שהוכרו ברווח או הפסד בגין מכשיר הוני, כדוגמת מניות, לא יבוטלו דרך רווח או הפסד. הפסדים מירידת ערך שהוכרו בדוח רווח או הפסד בגין מכשיר חוב, והעלייה בשווי המכשיר מיוחסת לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת ערך, יבוטלו דרך רווח או הפסד.

## בריטיש ישראל השקעות בע"מ

### והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לפי התקינה הבינלאומית (המשך)

##### **י. מכשירים פיננסיים (המשך)**

4. מכשירים פיננסיים צמודי מדד נמדדים בעלות מופחתת כאשר היתרה לתאריך המאזן הוצמדה למדד המחירים לצרכן בגין חודש המאזן. שינויים במדד המחירים לצרכן במהלך התקופה נכללו בעלויות המימון באותה תקופה. יש לציין כי הועדה המקצועית של המוסד לתקינה החליטה לפנות לוועדה לפרשנויות של דיווח כספי (IFRIC), על מנת לקבל את עמדתם לגבי הטיפול החשבונאי במכשירים פיננסיים צמודי מדד בתקינה הבינלאומית. לאור האמור לעיל ייתכן כי הטיפול החשבונאי תחת הוראות התקינה הבינלאומית יהיה שונה מהטיפול החשבונאי בו בחרה החברה. במקרה זה החברה תיבחן את המשמעות של ההחלטה כאמור, לרבות הוראות המעבר, על דוחותיה הכספיים והביאורים הנלווים אליהם.

##### **5. שווי הוגן:**

בביאור 36 ניתן גילוי אודות השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לכללים הבאים:

- (א) שווי הוגן הוא הסכום שבו ניתן היה להחליף נכס, או לסלק התחייבות, בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.
- (ב) הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן היא מחירים מצוטטים בשוק פעיל.
- (ג) אם השוק של מכשיר פיננסי אינו פעיל, החברה קובעת שווי הוגן על-ידי שימוש בטכניקת הערכה כדי לקבוע מה היה יכול להיות מחיר העסקה במועד המדידה בהחלפה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין צדדים הפועלים משיקולים עסקיים רגילים. טכניקת הערכה שנבחרה עושה שימוש מירבי בנתוני שוק ומבוססת מעט ככל שניתן על נתונים ספציפיים לחברה. הטכניקה מתייחסת לכל הגורמים שהמשתתפים בשוק היו שוקלים בקביעת המחיר והיא עקבית עם מתודולוגיות כלכליות מקובלות להמחרת מכשירים פיננסיים. מידי תקופה החברה מכיילת את טכניקת הערכה ובודקת את תקפותה תוך שימוש במחירי עסקאות שוק שוטפות הניתנות לצפייה באותו מכשיר (כלומר, ללא שינוי או הרכבה מחדש) או בהתבסס על מידע שוק זמין כלשהו הניתן לצפייה.
- (ד) השווי ההוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה (למשל, פיקדון לפי דרישה) אינו נמוך מהסכום שישולם בעת הדרישה, מהוון מהמועד בו ניתן לדרוש לשלם את הסכום.

##### **6. קיזוז מכשירים פיננסיים:**

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו אם ורק אם קיימת לחברה באופן מיידי זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז הסכומים וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

##### **7. גריעת מכשירים פיננסיים:**

נכסים פיננסיים: נכס פיננסי נגרע מהמאזן כאשר הזכויות החוזיות לקבלת הטבות כלכליות מהנכס הפיננסי למועד המאזן פוקעות או כאשר החברה מעבירה את הנכס הפיננסי או במידה והיא שומרת לעצמה את הזכויות החוזיות לקבל תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי או במידה והיא שומרת לעצמה את הזכויות החוזיות לקבל מזומנים ומעבירה לצד אחר את הזכות לקבל תזרימי מזומנים אלה בהתקיים תנאים מסויימים.

התחייבויות פיננסיות: התחייבות פיננסית נגרעת מהמאזן כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. במידה והתחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה או שנעשה שינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות הקיימת, ההתחייבות הקודמת נגרעת מהמאזן והחברה מכירה בהתחייבות החדשה בשווי ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות המוחלפת לבין התמורה ששולמה או השווי ההוגן של ההתחייבות החדשה שהוכרה, נזקף לרווח או הפסד.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לפי התקינה הבינלאומית (המשך)**

**יא. הפרשה לחובות מסופקים**

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מזוהים אשר לדעת הנהלת החברה או הנהלת חברות מאוחדות, גבייתם מוטלת בספק. חובות אבודים נמחקים לדוח רווח והפסד בעת זיהויים.

**יב. הוצאות נדחות**

הוצאות טיפול בחוזי שכירות ארוכי טווח בנכסים מסחריים נכללו בהוצאות מכירה נדחות ומופחתות על פני תקופת השכירות.

**יג. רכוש קבוע**

1. רכוש קבוע מוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה ערך למחיר במזומן במועד ההכרה.

2. עלויות עוקבות:

(א) החברה אינה מכירה בערך בספרים של פריט רכוש קבוע את עלויות התחזוקה השוטפות של הפריט. עלויות אלה מוכרות ברווח או בהפסד בעת התהוותן.

(ב) החברה מכירה בעלות של החלפת חלקים של פריט רכוש קבוע מסוימים כחלק מהערך בספרים של פריט רכוש קבוע, כאשר העלות התהוותה.

3. בגין רכוש קבוע בהקמה שאינו משמש עדיין את ייעודו, ואשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר, הונו עלויות אשראי, בהתאם לתקן בינלאומי IAS 23.

4. פחת:

החברה מפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה מוכרות ברווח או בהפסד, אלא אם הן נכללות בערך בספרים של נכס אחר.

להקצאת הסכום בר פחת של הרכוש הקבוע באופן שיטתי על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה השתמשה בשיטת הקו הישר, המשקפת את הדפוס החזוי לצריכת ההטבות הכלכליות העתידיות מהנכס.

החברה סוקרת לפחות כל סוף שנת כספים את שיטת הפחת בה נעשה שימוש ואת אורך החיים השימושיים של הרכוש הקבוע.

5. שיפורים במושכר מופחתים על פני משך תקופת השכירות כולל תקופת האופציה, או משך חייהם המוערך, כנמוך שבהם.

7. החברה בוחנת סימנים לירידת ערך של הרכוש הקבוע בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 36 בדבר ירידת ערך נכסים, בכדי לבדוק את הצורך בבחינת סכום בר-השבה.

**יד. נדל"ן להשקעה**

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

2. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.

## בריטיש ישראל השקעות בע"מ

### והחברות המאוחדות שלה

#### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לפי התקינה הבינלאומית (המשך)

##### יד. נדל"ן להשקעה (המשך)

3. מדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. לאחר המדידה לראשונה, על החברה לבחור למדוד את הנדל"ן להשקעה באחת מהדרכים הבאות וזאת תוך יישום עקב של המודל הנבחר לגבי כל הנדל"ן להשקעה, למעט חריגים שנקבעו:

(א) מודל השווי ההוגן לפיו נדל"ן להשקעה ימדד בשווי הוגן שישקף את תנאי השוק בתאריך המאזן, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח או בהפסד.

(ב) מודל העלות לפיו הנדל"ן להשקעה ימדד לאחר ההכרה הראשונית בעלות מופחתת בניכוי הפסדים מירידת ערך (ראה ביאור רכוש קבוע).

החברה בחרה ליישם בדוחות כספיים אלה את מודל השווי ההוגן בקשר עם הנדל"ן להשקעה.

4. זכות בנדל"ן המוחזקת על ידי חוכר בחכירה תפעולית סווגה כנדל"ן להשקעה. הקבוצה יישמה לגבי זכות זו את מודל השווי ההוגן, ולפיכך לא הופרד מרכיב הקרקע ממרכיב המבנה.

תשלומים עתידיים בגין חכירות תפעוליות נכללו בשווי הנדל"ן ונרשמו במקביל כהתחייבויות לפי שוויים הנוכחי.

5. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף גורמים במידה שהם לא זמינים באופן כללי לקונים מרצון ומוכרים מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, לדוגמא: ערך נוסף הנובע מיצירת תיק של נדל"ן במיקומים שונים, שילוב פורה בין נדל"ן להשקעה לבין נכסים אחרים, זכויות חוקיות או הגבלות חוקיות, שהן ספציפיות רק לבעלים הנוכחי, הטבות מס או היטלי מס, שהם ספציפיים רק לבעלים הנוכחי, וכיוצ"ב. בנוסף, שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר את תרחיב את הנדל"ן וכן אינו משקף את ההטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.

6. (א) נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן, שסווג מחדש כרכוש קבוע או כמלאי, שווי ההוגן במועד השינוי בשימוש מהווה את עלותו הנחשבת למעט פיתוח מחדש של נדל"ן להשקעה קיים לצורך שימוש עתידי מתמשך כנדל"ן להשקעה, אז הנדל"ן נותר כנדל"ן להשקעה ולא מסווג מחדש כרכוש קבוע במהלך תקופת הפיתוח מחדש.

(ב) רכוש קבוע שסווג מחדש כנדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן, ההפרש במועד השינוי בשימוש יטופל כהערכה מחדש של רכוש קבוע.

(ג) מלאי שסווג מחדש כנדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן, ההפרש במועד השינוי בשימוש יוכר ברווח או בהפסד.

(ד) נדל"ן להשקעה שהושלם תהליך הקמתו ופיתוחו על ידי החברה, המוצג בשווי הוגן, ההפרש במועד השינוי בשימוש יוכר ברווח או בהפסד.

##### טו. הפרשות

הפרשה מוכרת במאזן כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, וצפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות. במידה וההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את ציפיות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסוימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

##### טז. כתבי אופציה (warrants)

תקבולים בגין כתבי אופציה לרכישת מניות החברה (warrants), המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון העצמי.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לפי התקינה הבינלאומית (המשך)**

**יז. הנפקת חבילת ניירות ערך**

התמורה שהתקבלה מהנפקת חבילת ניירות ערך יוחסה למרכיבי החבילה השונים לפי שווים ההוגן. השווי ההוגן של המרכיבים נקבע בהתבסס על מחירי השוק של ניירות הערך.

**יח. הכנסות**

החברה מיישמת את הוראות IAS 18, הכנסות, בקביעת מדיניות ההכרה בהכנסותיה. ההכנסה נמדדת לפי שוויה ההוגן של התמורה שהתקבלה או אמורה להתקבל ומייצגת סכומים המתקבלים בגין מוצרים או שירותים המסופקים במהלך העסקים הרגיל, בניכוי הנחות, מע"מ, מסים וניכויים אחרים הקשורים למכירות.

הכנסות מדמי שכירות ושירותים - נזקפות באופן יחסי בהתאם לתקופת הסכמי השכירות והשירותים.

הכנסות דמי ניהול - נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן. דמי הניהול מחושבים לפי שיעורים מההכנסות ושיעורים מהרווח התפעולי של חברות הקבוצה העוסקות בניהול שירותי אחזקה ומלונאות.

בהתחשב בכך שדיירי בניינים ובעלי בניינים מסוימים, המנהלים על ידי החברות העוסקות בניהול שירותי אחזקה ומלונאות, מחויבים בהחזר מלוא ההוצאות השוטפות של החברות הנ"ל בתוספת דמי ניהול המועברים לחברה, לדעת הנהלת החברה נאות יותר לכלול את דמי הניהול נטו בלבד במחזור ההכנסות בדוח רווח והפסד, ולא את מלוא מחזור ההכנסות והעלויות הנובעים מפעילות זו.

הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית מוכרות לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

הכנסות מפעילות מופסקת - הכנסות מדמי כניסה, מחילוט פקדונות ומריבית רעיונית בגין הפקדונות נזקפות לדוח רווח והפסד באופן שווה במשך תקופה של 10 שנים החל ממועד הכניסה לדירה, תקופה אשר משקפת להערכת הנהלת בתי האבות, את משך השהייה הממוצע של הדיירים בבתי האבות.

ההכנסה הצפויה מחילוט פקדונות הדיירים לפי תקופת שהייה של 10 שנים מיום כניסתם לבית האבות וההכנסה הצפויה מריבית רעיונית, מוצגת כיתרת זכות נדחית.

הכנסות והוצאות מימון בגין שערך יתרת פקדונות, הכנסות מחילוטם בתקופה שלאחר 10 שנות שהייה וכן הכנסות משירותים אחרים נזקפו לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

## בריטיש ישראל השקעות בע"מ

### והחברות המאוחדות שלה

#### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לפי התקינה הבינלאומית (המשך)

##### **י. הטבות לעובדים**

##### **(1) התחייבות בגין הטבות לעובדים לזמן ארוך**

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של החברה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם. התחייבויות החברה לתשלום פיצויי פרישה מטופלות כתוכנית הטבה מוגדרת.

ההתחייבות לפיצויי פרישה המוצגת במאזן הנה הערך הנוכחי של התחייבות ההטבה המוגדרת לתאריך המאזן. התחייבות ההטבה נמדדת על ידי אקטוארים בלתי תלויים על בסיס שיטת ה-Projected Unit Credit. הערך הנוכחי של ההתחייבות נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים (לאחר שנלקח בחשבון שיעור צפוי לעליית שכר) על בסיס שיעורי הריבית של אגרות חוב ממשלתיות הנקובות במטבע שבו ישולמו ההטבות, ואשר תקופתם עד לפרעון קרובה לתקופת ההתחייבויות המתייחסות לפיצויי פרישה.

החברה זוקפת את הרווחים או ההפסדים האקטואריים אשר נוצרו לה כתוצאה משינויים בהערכות אקטואריות וכתוצאה מהשוני בין הנחות שהונחו בעבר לבין התוצאות בפועל לרווח והפסד בתקופת היווצרותם.

הקבוצה רוכשת פוליסות ביטוח ומבצעת הפקדות בקופות פיצויים כנגד התחייבותה לתשלום פיצויי פרישה. הזכות לקבלת פיצויי פרישה במסגרת פוליסות ביטוח נחשבת כזכות השבת הוצאות כאשר ודאי למעשה שחברת הביטוח תחזיר, באופן חלקי או מלא, את ההוצאות הנדרשות לכיסוי ההתחייבות לפיצויי פרישה. זכויות השבת ההוצאות הנובעות מקופות פיצויי פרישה מוצגות בשוויין ההוגן, כאשר השינויים נזקפים במסגרת דוחות רווח והפסד.

##### **(2) התחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר**

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים. כאשר לחברה קמה מחויבות משפטית או משתמעת, שניתנת לאמידה מהימנה, למתן מענקים לעובדים, החברה מכירה בהתחייבות זו במועד בה קמה המחויבות.

##### **כ. פעולות בין תאגיד לבעל שליטה**

(1) נכס שהועבר לחברה מבעל השליטה בה מוצג בדוחות הכספיים של הישות לפי שווי ההוגן במועד ההעברה. הפרש כלשהו בין סכום התמורה שנקבע לנכס לבין שווי ההוגן נזקף להון העצמי.

(2) נכס שהועבר מהחברה לבעל השליטה בה נגרע מהדוחות הכספיים של הישות לפי שווי ההוגן במועד ההעברה. ההפרש בין השווי ההוגן של הנכס לבין הערך בספרים במועד ההעברה נזקף כרווח או כהפסד וההפרש בין סכום התמורה שנקבע לנכס במועד ההעברה לבין שווי ההוגן נזקף להון העצמי.

(3) בעת נטילת התחייבות של הישות כלפי צד שלישי, במלואה או בחלקה, על ידי בעל השליטה, נגרעת ההתחייבות מהדוחות הכספיים של הישות לפי שווי ההוגן במועד הסילוק כאשר ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות לבין שווי ההוגן במועד הסילוק נזקף כרווח או כהפסד וההפרש בין השווי ההוגן של ההתחייבות במועד הסילוק לבין סכום התמורה שנקבע נזקף להון העצמי.

(4) הלוואה שניתנה לבעל השליטה או הלוואה שהתקבלה מבעל השליטה מוצגת במועד ההכרה לראשונה בדוחות הכספיים של הישות כנכס או כהתחייבות, לפי העניין, על פי שווי ההוגן כאשר ההפרש בין סכום הלוואה שהתקבלה או שניתנה לבין שווי ההוגן במועד ההכרה לראשונה נזקף להון העצמי. לאחר ההכרה לראשונה, מוצגת ההלוואה בדוחות הכספיים של החברה בעלותה המופחתת תוך שימוש שיטת הריבית האפקטיבית.

## בריטיש ישראל השקעות בע"מ

### והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לפי התקינה הבינלאומית (המשך)

##### **כא. מסים על הכנסה**

1. החברה והחברות המאוחדות נוקטות בשיטה של ייחוס מסים. בהתאם לכך הדוחות הכספיים כוללים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס-הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של נכסים בני פחת ושל נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיותר בעתיד כפחת לצורכי מס-הכנסה, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות ומיתרות להעברה של הפסדים לצורכי מס ושל "ניכוי בשל אינפלציה".
2. נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים להתייחס לתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן.
3. החברה והחברות המאוחדות יוצרות נכס מס נדחה בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לקיזוז, אם צפויים רווחים חייבים במס שכנגדם ניתן יהיה לקזזם.
4. הקבוצה יוצרת נכס/התחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנוצרים בין הנכסים וההתחייבויות במאזן הנמדדים בסכומים מדווחים לבין בסיס המס שלהם הנמדד בסכומים מתואמים.

##### **כב. רווח למניה**

רווח למניה חושב בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 33, בדבר רווח למניה. הקובע, בין היתר, כי יש לחשב את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה וכן את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד מפעולות נמשכות, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, במידה שמוצג רווח כזה.

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה.

לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה, החברה נדרשת לתאם את הרווח או ההפסד מפעולות נמשכות ו/או הרווח או ההפסד בגין סכומים לאחר מס של דיבידנדים, הפרשים הנובעים מסילוק והשפעות דומות אחרות של מניות בכורה שסווגו כהון עצמי.

בנוסף, בהתאם לתקן יש לחשב רווח מדולל למניה, כך שהרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, כפי שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה, יתואם בגין ההשפעה לאחר מס של:

1. דיבידנדים כלשהם או פריטים אחרים כלשהם, הקשורים למניות רגילות פוטנציאליות מדללות, אשר נוכו בחישוב רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה כפי שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה.
2. עלויות מימון כלשהן, שהוכרו בתקופה, הקשורות למניות רגילות פוטנציאליות מדללות, וכן
3. שינויים אחרים כלשהם בהכנסה או בהוצאה, שהיו נובעים מהמרת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות.

לצורך חישוב הרווח המדולל למניה, מספר המניות הרגילות הינו הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות, שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה, בתוספת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות כתוצאה מההמרה של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות למניות רגילות. מניות רגילות פוטנציאליות מדללות נחשבות ככאלו שהומרו למניות רגילות בתחילת התקופה או, ממועד הנפקת המניות הרגילות הפוטנציאליות, כמאוחר שבהם. מניות רגילות פוטנציאליות טופלו כמדללות כאשר, המרתן למניות רגילות הקטינה את הרווח למניה מפעולות נמשכות או הגדילה את ההפסד למניה מפעולות נמשכות.

## בריטיש ישראל השקעות בע"מ

### והחברות המאחדות שלה

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

#### **ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לפי התקינה הבינלאומית (המשך)**

##### **כג. הסתייעות באומדנים**

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

להלן יתוארו האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

נדל"ן להשקעה - אחת לרבעון מעריכה החברה את שווי רוב נכסי הנדל"ן. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור היוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך.

בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מיסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, הערכת ההנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים וניסיון העבר אותו צברה החברה בניהול והחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון.

##### **כד. נכסים מסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות מופסקת**

1. נכסים מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר הנהלת החברה מחליטה על מכירתם בתנאי שמכירתם צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), מצבם הנוכחי מאפשר מכירה מיידית שלהם והחברה מחויבת להשלמת המכירה עד שנה מיום הסיווג לקבוצה זו.

נכסים אלו אינם מופחתים, ומוצגים לפי הנמוך מבין העלות הפנקסנית או השווי ההוגן בניכוי הוצאות מכירה.

2. פעילות שהופסקה או שנמכרה או שנמצאת בהליכי מכירה, מוצגת בדוחות הכספיים בנפרד החל ממועד החלטת החברה על הפסקת הפעילות בתחום. מספרי השוואה מסווגים מחדש באופן שהפעילות המופסקת מוצגת בהם בנפרד.

##### **כה. מגזרי פעילות - עסקיים**

זיהוי המגזרים בני דיווח העסקיים והגיאוגרפיים נעשה על בסיס המבנה הארגוני של התאגיד ושיטת הדיווח הכספי הפנימי שלו על פי IAS 14, דיווח מגזרי.

##### **כו. תשלום מבוסס מניות**

לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה בהנפקות תשלומים מבוססי מניות לעובדים נמדד בתאריך מתן ההטבה (יום ההענקה) בהסתמך על מודל לתמחור אופציות. שווי ההטבה נזקף באופן שוטף להוצאות שכר כנגד קרן הון, על פני תקופת ההקניה (Vesting).

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לפי התקינה הבינלאומית (המשך)**

כז. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים והבהרות חדשות בתקופה שלפני יישומן היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים:

**1. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 23 בדבר עלויות אשראי**

בהתאם ל- IAS23 המתקן, חובה להוון עלויות אשראי אשר מתייחסות ישירות לרכישה והקמה או ייצור של נכס כשיר.

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימוש המיועד או מכירתו והוא כולל נכסים קבועים, נדל"ן להשקעה ומלאי הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה. האפשרות לזקוף מיידיית עלויות אלה כהוצאה, בוטלה.

התקן המתקן יחול החל מהדוחות הכספיים לשנה שמתחילה ביום 1 בינואר 2009, אימוץ מוקדם אפשרי.

**2. תיקון לתקן חשבונאות מספר 1 בדבר הצגת דוחות כספיים (להלן: "התיקון")**

התיקון מרחיב את דרישות הגילוי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 1, בדבר הצגת דוחות כספיים וקובע, בין היתר, כי על החברה לבחור בין הצגת "דוח על הכנסה כוללת" הכולל את כל אשר נזקף ישירות להון העצמי ובלבד שאינו נובע מעסקאות עם בעלי מניות כבעלי מניות ובין הצגת פרטי ההכנסה הכוללת יחד עם פרטי דוח רווח והפסד.

התיקון יחול על הדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2009, או לאחר מכן, ניתן ליישם את הוראות התיקון ביישום מוקדם. השפעת התיקון על הדוחות הכספיים תתבטא בהרחבת הגילוי על ההון העצמי כאמור.

**3. תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 8 בדבר מגזרים תפעוליים (להלן: "IFRS 8")**

IFRS 8 קובע כי ישות תיתן דיווח מגזרי המבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה, גישת ההנהלה, וזאת על מנת לספק מידע רלוונטי יותר למשקיעים ולמשתמשי הדוחות הכספיים. בהתאם לתקן ישות תיתן גילוי למידע אשר יאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את המהות ואת ההשפעות הכספיות של הפעילויות העסקיות שבהן היא עוסקת ואת הסביבות הכלכליות שבהן היא פועלת. IFRS 8 מחליף את הוראות IAS 14.

כמו כן, יינתן מידע בדבר ההכנסות הנובעות ממוצרי הישות או משירותיה (או מקבוצת מוצרים ושירותים דומים), המדינות מהן נובעות ההכנסות או הנכסים וכן לקוחות עיקריים וזאת מבלי להתחשב באם ההנהלה משתמשת במידע זה לצורך החלטותיה התפעוליות.

IFRS 8 יחול על הדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות לאחר ה- 1 בינואר 2009, בדרך של הצגה מחדש אלא אם אין זה מעשי, ניתן ליישם את הוראות IFRS 8 ביישום מוקדם.

**4. הבהרה לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 11 בדבר עסקאות תשלום מבוסס מניות בתוך קבוצה ומניות באוצר (להלן: "IFRIC 11")**

IFRIC 11 מבהיר את הוראות היישום של IFRS 2 לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות בגין הסדרים הכוללים את המכשירים ההוניים של החברה ובגין הסדרים הכוללים מכשירי הון של החברה האם.

ההבהרה קובעת שכאשר ישות מקבלת שירותים בתמורה לתשלום המבוסס על מכשירים הוניים של הישות, העסקה תטופל חשבונאית כעסקת תשלום מבוסס מניות בהתאם לקביעת IFRS 2 בהתעלם מהאופן בו יועברו המכשירים ההוניים לנותני השירותים. במקרים בהם חברה אם מעניקה מכשירים הוניים לעובדי חברה בת, שירותי העבודה שמקבלת החברה הבת מעובדיה יימדדו תוך יישום קביעות IFRS 2 לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים, כלומר רישום הוצאה בדוחות הכספיים של החברה הבת על פני תקופת הזכאות של העובדים למכשירים ההוניים כנגד רישום סכום מקביל בהון העצמי בגין הזרמה הונית שהתקבלה מחברת האם.

IFRIC 11 ייושם לגבי הדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 לאחר 1 במרס, 2007, ניתן ליישם את הוראות IFRIC 11 ביישום מוקדם. יישום ההבהרה יבוצע למפרע, בדרך של הצגה מחדש, בכפוף להוראות המעבר של IFRS 2.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

א. הרכב

|            |            | שיעור ריבית |                      |
|------------|------------|-------------|----------------------|
|            |            | %           |                      |
| 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.12.2007  |                      |
| 12,143     | 38,926     |             | מטבע ישראלי          |
| 18,243     | 78,141     |             | מטבע זר              |
| 114,783    | 76,107     | 4.33        | פקדונות במטבע ישראלי |
| 145,169    | 193,174    |             |                      |

ב. לפרטים נוספים ראה ביאור 37 בדבר מכשירים פיננסיים.

**ביאור 4 - השקעות לזמן קצר**

א. הרכב

| 31.12.2006 | 31.12.2007 |                                                            |
|------------|------------|------------------------------------------------------------|
|            |            |                                                            |
| -          | 366,185    | השקעות מוחזקות למסחר ונמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד: |
| 150        | 20,154     | אגרות חוב                                                  |
| -          | 700        | מניות                                                      |
| 150        | 387,039    | תעודות השתתפות בקרנות נאמנות                               |

ב. לפרטים נוספים ראה ביאור 37 בדבר מכשירים פיננסיים.

**ביאור 5 - הלוואות ופקדונות לזמן קצר**

א. הרכב

|            |            | שיעור ריבית |                                                       |
|------------|------------|-------------|-------------------------------------------------------|
|            |            | %           |                                                       |
| 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.12.2007  |                                                       |
| 11,871     | 12,721     | 6.53        | הלוואה לשותפים בחברה מאוחדת באיחוד יחסי בהצמדה למדד   |
| 6,459      | 2,976      | 4           | פקדונות בבנקים ללא הצמדה                              |
| 4,169      | 3,560      | 4.2         | פקדונות בנאמנות                                       |
| 33,000     | -          | -           | פקדונות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה                   |
| -          | 2,021      | 5.75        | הלוואה לשותף בעסקה משותפת                             |
| -          | 76,431     | 8           | חליות שוטפות של הלוואות שניתנו לאחרים (ראה ביאור 8)   |
| -          | -          | -           | חלות שוטפת של הלוואה לשותף בעסקה משותפת (ראה ביאור 8) |
| 4,690      | 5,027      | 5.75        | חלות שוטפת של הלוואה לשותף בעסקה משותפת (ראה ביאור 8) |
| 161        | 22         | 7           | חלות שוטפת של הלוואה לשוכרים                          |
| 60,350     | 102,758    |             |                                                       |

ב. לפרטים נוספים ראה ביאור 37 בדבר מכשירים פיננסיים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 6 - לקוחות**

| <u>31.12.2006</u>    | <u>31.12.2007</u>    | א. הרכב                       |
|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| 14,691               | 24,217               | חובות פתוחים                  |
| 3,821                | 6,680                | המחאות לגביה                  |
| <u>2,360</u>         | <u>6,681</u>         | הכנסות לקבל                   |
| 20,872               | 37,578               |                               |
| ( 3,740 )            | ( 5,928 )            | בניכוי – הפרשה לחובות מסופקים |
| <u><u>17,132</u></u> | <u><u>31,650</u></u> |                               |

ב. לקבוצה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לקבוצה, ולפיכך חשיפתה לסיכוני אשראי נמוכה.

**ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה**

| <u>31.12.2006</u>    | <u>31.12.2007</u>    | א. הרכב                                        |
|----------------------|----------------------|------------------------------------------------|
| 1,927                | 1,357                | בעל שליטה – חשבון שוטף (1)                     |
| 213                  | 2,149                | חברות קשורות (1)                               |
| 2,902                | 1,025                | חברות מאוחדות באיחוד יחסי (1)                  |
| 410                  | 644                  | חברות מוחזקות (2)                              |
| 1,636                | 540                  | בעלי מניות חיצוניים בחברות מאוחדות באיחוד יחסי |
| 2,152                | 3,645                | מוסדות ממשלתיים                                |
| 662                  | 25                   | חייבים בגין מכירת נכסים                        |
| 31                   | 100                  | עובדים (3)                                     |
| -                    | 1,497                | ריבית לקבל                                     |
| -                    | 76                   | הכנסות לקבל                                    |
| 2,477                | 2,351                | הוצאות מראש                                    |
| 300                  | 1,189                | מקדמות לספקים                                  |
| -                    | 36,142               | מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה (3)          |
| <u>2,515</u>         | <u>2,926</u>         | אחרים                                          |
| <u><u>15,225</u></u> | <u><u>53,666</u></u> |                                                |

(1) היתרות ליום 31.12.2007 צמודות למדד ונושאות ריבית של 5%.

(2) היתרות אינן צמודות למדד ואינן נושאות ריבית.

(3) היתרות צמודות למדד ונושאות ריבית של 4% –

(4) ראה ביאור 24 ד(5)

ב. לפרטים נוספים ראה ביאור 37 בדבר מכשירים פיננסיים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 8 - הלוואות ופקדונות לזמן ארוך**

א. הרכב

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> | <u>שיעור ריבית (7)</u><br><u>31.12.2007</u><br><u>%</u> | <u>בסיס</u><br><u>הצמדה</u> |                                     |
|-------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 18,500            | 17,209            | 3.9-4.2                                                 | -                           | <b><u>פקדונות</u></b>               |
| ( 1,156 )         | ( 1,736 )         |                                                         |                             | פקדונות בהתאם להסכם נאמנות (3)      |
| 17,344            | 15,473            |                                                         |                             | בניכוי - פקדונות שוטפים             |
| 124,646           | 116,048           |                                                         | -                           | פקדון להבטחת הלוואות (4)            |
| 121,932           | ( 116,048 )       |                                                         |                             | בניכוי - הלוואות מבנק מובטחות       |
| 2,714             | -                 |                                                         |                             |                                     |
| 20,058            | 15,473            |                                                         |                             |                                     |
| 13,417            | 2,929             | 4                                                       | יורו                        | <b><u>הלוואות לזמן ארוך</u></b>     |
| 14                | 33                | 7                                                       | מדד                         | הלוואה לחברה זמינה למכירה (6)       |
| 1,483             | -                 | 6.5                                                     | -                           | לשוכרים                             |
| -                 | 7,643             | 4                                                       | מדד                         | לבעלי מניות חיצוניים בחברות מאוחדות |
| 65,290            | 76,431            | 8                                                       | דולר                        | לבעלי מניות חיצוניים בחברות מאוחדות |
| 106,369           | 102,916           | 5.57                                                    | מדד                         | לאחרים (5)                          |
| 186,573           | 189,952           |                                                         |                             | לשותף בעסקה משותפת                  |
| ( 4,690 )         | ( 81,478 )        |                                                         |                             | בניכוי - חלות שוטפת                 |
| 181,883           | 108,474           |                                                         |                             |                                     |
| 201,941           | 123,947           |                                                         |                             |                                     |

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן

|         |                    |
|---------|--------------------|
| 81,478  | 2008 חלויות שוטפות |
| 12,976  | 2009               |
| 5,635   | 2010               |
| 86,934  | 2011               |
| 2,929   | טרם נקבע           |
| 189,952 |                    |

ג. פרטים נוספים

1. בדבר שיעבודים - ראה באור 25 ג'.
2. לפרטים נוספים ראה ביאור 37 בדבר מכשירים פיננסיים.
3. בהתאם לשטר הנאמנות (ראה ביאור 24 ג' (5)) הופקדו על ידי חברה מאוחדת - אבנת בע"מ וחברה בת שלה מספר פקדונות, שנועדו להבטחת פירעון אגרות חוב, ולהבטחת מקור כספי לקיום התחייבויות בגין אחזקה והשקעות הוניות בקניון והתחייבויות אחרות בהן מחויבת אבנת.
4. פקדון שהופקד לצורך הבטחת מקור כספי לפרעון הלוואה לזמן ארוך של החברה (ראה גם ביאור 17 א' (2)).
5. ראה ביאור 24 ד' (4) .
6. לאחר ניכוי הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 10,702 אלפי ש"ח.
7. שיעור הריבית האפקטיבית קרוב לשיעור הריבית הנקובה.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 9 - הוצאות נדחות ונכסים אחרים**

**הרכב:**

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |               |              |                             |
|-------------------|-------------------|---------------|--------------|-----------------------------|
| <u>יתרה</u>       | <u>יתרה</u>       | <u>הפחתה</u>  | <u>עלות</u>  |                             |
| <u>מופחתת</u>     | <u>מופחתת</u>     | <u>שנצברה</u> |              |                             |
| 1,629             | 1,324             | 4,583         | 5,907        | הוצאות מכירה נדחות          |
| 318               | -                 | 635           | 635          | הוצאות ביטוח מראש לזמן ארוך |
| -                 | 835               | 263           | 1,098        | הוצאות מראש אחרות לזמן ארוך |
| -                 | 12                | -             | 12           | פקדון בבית משפט             |
| -                 | 442               | -             | 442          | פקדונות בחברות ליסינג       |
| 1,309             | 1,309             | -             | 1,309        | נכסים אחרים (1)             |
| 240               | 240               | -             | 240          | נכסים אחרים (2)             |
| <u>3,496</u>      | <u>4,162</u>      | <u>5,481</u>  | <u>9,643</u> |                             |

(1) קרקע בהרצליה לגביה אושרה תוכנית בניין עיר, לפיה יעוד הקרקע יוסב לפארק. בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, זכאית החברה לפיצוי בגין ירידת הערך הנובעת מאישור התוכנית. בנוסף, חלק מקרקע באותה חטיבת קרקע, הופקע בפועל, והקבוצה זכאית לפיצוי בגינה בהתאם להחלטת השמאי מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

(2) פיצוי בגין זכויות על פי שטרי חכירת המשנה של עפ-אר בע"מ לפיו נדרשת הסכמתה לשינוי יעוד של מבנה שאינו בבעלות החברה.

**ביאור 10 - השקעות זמינות למכירה**

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| <u>1,112</u>      | <u>-</u>          | השקעה בשותפות (1) |
| <u>1,112</u>      | <u>-</u>          |                   |

(1) ביום 21.6.2006, חתמה חברה מאוחדת על הסכם שותפות עם חברה גרמנית, הקשורה לבעלי שליטה בחברה. על פי הסכם השותפות החברה המאוחדת תהיה שותף מוגבל הזכאי לרווח ואילו החברה הגרמנית תהיה השותף הכללי, המנהל. השותפות הינה בעלת מקרקעין ברוטלינגן, גרמניה, ועוסקת בניהול נכסיה.

ביום 15.11.2006 מכרה החברה המאוחדת לחברה מאוחדת אחרת 50% מחלקה בשותפות. ההשקעה ליום 31.12.2007 מוצגת לאחר הפרשה לירידת ערך בסך 1,112 אלפי ש"ח.

**ביאור 11 מוניטין**

מוניטין בסך 8 מיליון ש"ח נוצר בשנת 2005 בעת רכישת 50% גרנד קניון ניהול בע"מ, חברה המנהלת את המרכז המסחרי המכונה "גרנד קניון" בחיפה. מוניטין בסך 3 מיליון נוספים נוצר בעת הגדלת אחזקת הקבוצה בגרנד קניון ניהול בע"מ ב-20% נוספים (ראה ביאור 23 ז 12)

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 12 - רכוש קבוע**

א. הרכב

| מבנים<br>והתקנות | ריהוט<br>וציוד | כלי<br>רכב | סך הכל |                                    |
|------------------|----------------|------------|--------|------------------------------------|
|                  |                |            |        | <b>עלות:</b>                       |
| 22,046           | 18,040         | 79         | 40,165 | יתרה ליום 1.1.2007                 |
| -                | 1,652          | -          | 1,652  | כניסה לאיחוד                       |
| 258              | 3,336          | -          | 3,594  | תוספות                             |
| -                | -              | ( 44 )     | ( 44 ) | גרועות                             |
| 22,304           | 23,028         | 35         | 45,367 | יתרה ליום 31.12.2007               |
|                  |                |            |        | <b>פחת נצבר:</b>                   |
| 8,127            | 10,477         | 59         | 18,663 | יתרה ליום 1.1.2007                 |
| -                | 886            | -          | 886    | כניסה לאיחוד                       |
| 621              | 1,823          | 6          | 2,450  | תוספות                             |
| -                | -              | ( 43 )     | ( 43 ) | גרועות                             |
| 8,748            | 13,186         | 22         | 21,956 | יתרה ליום 31.12.2007               |
| 4,656            | -              | -          | 4,656  | <b>הפרשה לירידת ערך</b>            |
| 8,900            | 9,842          | 13         | 18,755 | <b>יתרה מופחתת ליום 31.12.2007</b> |
| 9,263            | 7,563          | 20         | 16,846 | <b>יתרה מופחתת ליום 31.12.2006</b> |
| 15%-2%           | 33%-6%         | 15%        |        | שיעורי הפחת                        |
| 2%               | 9%             | 15%        |        | שיעורי הפחת העיקריים               |

ב. שעבודים - ראה ביאור 24 ג'.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 13 - נדל"ן להשקעה**  
**א. הרכב**

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |                                |
|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| 1,923,391         | 3,005,308         | יתרה לתחילה שנה                |
| 3,100             | 10,375            | התאמת התחייבות                 |
| 270,490           | 558,875           | רכישות הנובעות מצרופי עסקים    |
| 675,682           | 1,509,362         | רכישות                         |
| * 24,820          | 58,741            | תוספות לנכסים קיימים           |
| * 5,436           | 7,962             | תוספות לנדל"ן בהקמה            |
| 272,934           | 420,395           | עליית שווי הוגן השנה           |
| ( 44,543 )        | ( 169,983 )       | סווג כנכסים מוחזקים למכירה (ג) |
| ( 126,002 )       | ( 26,606 )        | גרועות השנה                    |
| <u>3,005,308</u>  | <u>5,374,429</u>  | יתרה לסוף שנה (1)              |
| <u>5,436</u>      | <u>13,397</u>     | (1) כולל נדל"ן בהקמה           |

\* מוין מחדש

**ב. מדידת השווי ההוגן**

נדל"ן להשקעה נכלל בשווי הוגן, אשר נקבע בהתבסס על הערכות שבוצעו על ידי קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, מעריך שאינו תלוי בחברה. המעריך הנ"ל ביצע את הערכת השווי לנכסים העיקריים ליום 31.12.2007 ולתקופות קודמות. הנכסים האחרים הוערכו על ידי החברה.

קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ הינה חברה העוסקת בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמשת כיועצת בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי נערכו על ידי שמאי המקרקעין מר בצלאל קציר - שמאי מקרקעין, ומר משה פרידמן - מהנדס אזרחי, שניהם שותפים במשרד קציר, פרידמן ברק - הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של חוזי השכירות הקיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק בדבר חוסר הודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.

ג. כולל ביום 31.12.2007 מבנה בשווי 199 מליון ש"ח לגביו נחתם הסכם מכירה אשר הושלם לאחר תאריך המאזן (ראה ביאור 24 ד (7)).

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

**ד. קרקעות בחכירה**

נדל"ן להשקעה כולל מבנים הבנויים על קרקעות חכורות בחכירה תפעולית. הזכויות הוצגו בשוויין ההוגן כלהלן:

| <b>שנת סיום החכירה</b> | <b>אופציה להארכה<br/>נוספת<br/>שנים</b> | <b>שווי הוגן ליום<br/>31.12.2007<br/>מיליוני ש"ח</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 2021                   | 49                                      | 147                                                  |
| 2040                   | 49                                      | 94                                                   |
| 2041                   | 49                                      | 923                                                  |
| 2043                   | 49                                      | 183                                                  |
| 2044                   | 49                                      | 12                                                   |
| 2045                   | 49                                      | 392                                                  |
| 2049                   | -                                       | 10                                                   |
| 2050                   | 49                                      | 18                                                   |
| 2054                   | -                                       | 0.8                                                  |
| 2055                   | -                                       | 384                                                  |
| 2056                   | -                                       | 12                                                   |

**ה. מקרקעין שלא נרשמו על שם הקבוצה:**

- (1) זכויות הבעלות בחלק הקבוצה במרכז המסחרי ברחובות טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין בשל הליכים משפטיים שנסייתו רק לאחרונה בין הבעלים הקודמים של הקניון לבין עיריית רחובות בגין חובות ארנונה. הקבוצה ובעלי הזכויות הקודמים פועלים להשלמת הרישום. נרשמה הערת אזהרה לטובת חברה מאוחדת.
- (2) חלקים מקניון מעלה אדומים בשטח כולל של כ- 2,400 מ"ר (המשמשים בעיקר למחסנים) בנויים על מקרקעין שאינם בבעלות הקבוצה. הבעלים הקודם של הקניון אשר בנה אותו הודיע לקבוצה כי הבניה כאמור נעשתה לבקשת עיריית מעלה אדומים לצורך בניית ארקדה (arcade) להולכי רגל ולצורך הוספת שטחים לקניון. בין הקבוצה לבין הבעלים הקודם קיים הסדר שיפוי על פיו הבעלים הקודם התחייב לשאת במחצית מהעלויות בקשר להסרת כל דרישה בנוגע לשטחים אלה.
- (3) זכויות הבעלות בחלק הקבוצה בקניון לב חדרה טרם נרשמו בלשכת רישום מקרקעין, בתקופה הקרובה יושלם תהליך הרישום. נרשמה הערת אזהרה לטובת חברה מאוחדת.
- (4) זכויות הבעלות בחלק הקבוצה בככר ציון טרם נרשמו בלשכת רישום מקרקעין מאחר שממתינים לקבלת אישור העירייה אשר יינתן לאחר תשלום היטל ההשבחה על פי תוכנית שאושרה לאחרונה לגבי נכס זה. הרישום מותנה בהשלמת הליכי שמאות על ידי העירייה. נרשמה הערת אזהרה לטובת חברה מאוחדת.

**ו. נתונים נוספים**

| <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |                                                                                                  |
|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>6,095</u>      | <u>25,631</u>     | סכום ההתחייבויות בגין ערך נוכחי מינימלי של דמי חכירה עתידיים הכלולות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה |
| <u>200,007</u>    | <u>314,784</u>    | הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה שהוכרו בשנה שנסייתו באותו תאריך                             |

**ז. שעבודים – ראה ביאור 24 ג.**

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)

ביאור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים

א. הרכב:

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> | <u>שיעור ריבית</u><br><u>31.12.2007</u><br>% | <u>בסיס</u><br><u>הצמדה</u> | <u>מבנקים</u>                                  |
|-------------------|-------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| 936               | 435               | 6.5-6.75                                     | -                           | משיכות יתר                                     |
| 17,744            | -                 | ליבור + 1.25                                 | דולר                        | הלוואה לזמן קצר                                |
| 220,084           | 175,628           | 5.55-7.03                                    | -                           | הלוואות לזמן קצר                               |
| 241,711           | -                 | 5.55-6                                       | מדד                         | הלוואה לזמן קצר                                |
| 3,504             | 6,768             | 2.125                                        | ין יפני                     | הלוואה לזמן קצר                                |
| 40,387            | 302,935           |                                              |                             | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים    |
|                   |                   |                                              |                             | בנקאיים                                        |
| 22,377            | 101,494           |                                              |                             | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מבעלי שליטה |
|                   |                   |                                              |                             | ומאחרים                                        |
| <u>546,743</u>    | <u>587,260</u>    |                                              |                             |                                                |

ב. לפרטים נוספים ראה ביאור 37 בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 15 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

הרכב:

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |               |
|-------------------|-------------------|---------------|
| 10,260            | 13,050            | חובות פתוחים  |
| <u>9,536</u>      | <u>11,587</u>     | המחאות לפרעון |
| <u>19,796</u>     | <u>24,637</u>     |               |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 16 - זכאים ויתרות זכות**

א. הרכב:

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |                                                             |
|-------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1,500             | -                 | בעלי שליטה                                                  |
| 3,118             | 56,374            | בעלי מניות חיצוניים בחברות מאוחדות ומאוחדות באיחוד יחסי (1) |
| 20                | 35                | חברות מוחזקות (2)                                           |
| 1,568             | 565               | חברות מאוחדות באיחוד יחסי (3)                               |
| 162               | 1,297             | חברות קשורות                                                |
| 2,858             | 8,388             | עובדים ונלוות לשכר                                          |
| 6,699             | 12,383            | מוסדות                                                      |
| 436               | 3,301             | הכנסות מראש                                                 |
| 44,646            | 77,495            | הוצאות לשלם                                                 |
| 1,364             | 1,041             | מקדמות מלקוחות                                              |
| 10,755            | -                 | זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה (4)                           |
| -                 | 34,825            | מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה (5)                           |
| 5,265             | 4,710             | אחרים                                                       |
| <u>78,391</u>     | <u>200,414</u>    |                                                             |

ב. פרטים נוספים:

- (1) כולל סכום של 54,760 אלפי ש"ח בגין דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת, אשר נפרע לאחר תאריך המאזן.
- (2) היתרות אינן צמודות למדד ואינן נושאות ריבית.
- (3) היתרות בעיקרן צמודות למדד המחירים לצרכן.
- (4) בגין רכישת מתחם קו-אופ במרכז המסחרי המכונה "קניון הצפון" בנהריה.
- (5) ראה ביאור 24 ד(7).
- (6) לפרטים נוספים ראה ביאור 36 בדבר מכשירים פיננסיים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 17 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים**

|            |            | א. הרכב                        |                                    |
|------------|------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 31.12.2006 | 31.12.2007 | שיעור ריבית<br>31.12.2007<br>% | בסיס<br>הצמדה                      |
| 121,932    | 327,089    | 3.82-4.95                      | מדד                                |
| 1,198,166  | 1,312,949  | 5.1-5.95                       | מדד                                |
| -          | 558,834    | 6-6.7                          | מדד                                |
| 5,950      | 2,861      | ליבור +1.25                    | דולר                               |
| -          | 16,346     | 7.96                           | דולר                               |
| 62,538     | 116,162    | 6.59                           | ללא הצמדה                          |
| 1,388,586  | 2,334,241  |                                |                                    |
| 121,932    | -          |                                | בניכוי - הלוואה המובטחת בפקדון (2) |
| -          | 116,048    |                                | בניכוי - פקדון להבטחת הלוואה (2)   |
| 1,266,654  | 2,218,193  |                                |                                    |
| 40,387     | 302,935    |                                | בניכוי - חלויות שוטפות             |
| 1,226,267  | 1,915,258  |                                |                                    |

(1) לגבי שעבודים - ראה ביאור 24 ג'.

(2) ראה גם ביאור 8 ג' (4).

**ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן**

| 31.12.2007 |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| 302,935    | 2008 (חלויות שוטפות)                  |
| 110,539    | 2009                                  |
| 125,762    | 2010                                  |
| 1,033,271  | 2011                                  |
| 468,772    | 2012                                  |
| 118,719    | 2013 ואילך                            |
| 58,195     | טרם נקבע אך לא ניתן לדרוש פרעון מיידי |
| 2,218,193  |                                       |

**ג. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות**

1. להבטחת התחייבויות הקבוצה בגין הלוואות לזמן ארוך מבנקים בסך של כ- 1,365 מיליוני ש"ח, התחייבו חברות מאוחדות לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:  
 יחס EBITDA (רווח לפני הוצאות מימון, מסים, פחת והפחתות) בניכוי מסים לבין החלויות השוטפות של חובותיהם לבנק, לא יפחת מ- 1.1.
2. להבטחת התחייבויות חברה מאוחדת באיחוד יחסי בגין הלוואות לזמן ארוך מבנקים בסך של כ- 259 מיליוני ש"ח, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:  
 א. יחס ICR (יחס בין ההכנסות נטו, מדמי שכירות להוצאות הריבית) לא יפחת מ- 1.25.  
 ב. יחס DSCR (יחס בין ההכנסות נטו מדמי שכירות להחזרי חוב וריבית) לא יפחת מ- 1.1.  
 ג. יחס LTV (Long term value) לא יעלה על 85%. יחס זה יפחת לאורך תקופת ההלוואה כנגד פרעון קרן החוב.
3. לתאריך המאזן הקבוצה עומדת במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.
- ד. לפרטים נוספים ראה ביאור 37 בדבר מכשירים פיננסיים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 18 - אגרות חוב**

א. הרכב:

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |    | <u>שיעור ריבית</u><br><u>31.12.2007</u> | <u>שיעור ריבית</u><br><u>אפקטיבי</u><br><u>31.12.2007</u> | <u>בסיס</u><br><u>הצמדה</u> |                                               |
|-------------------|-------------------|----|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|
|                   |                   |    | %                                       |                                                           |                             |                                               |
| -                 | 1,136,135         | *  | 5.5                                     | 4.91                                                      | מדד                         | אגרות חוב בחברה (1)                           |
| 58,410            | 40,027            |    | 5.5                                     | 5.58                                                      | מדד                         | אגרות חוב בנקסי אזו-ריט בע"מ                  |
| 64,967            | 67,068            |    | 7.15                                    | 7.15                                                      | מדד                         | אג"ח סדרה 3 (2)                               |
| 203,762           | 209,452           |    | 6.3-6.4                                 | 6.4                                                       | מדד                         | אג"ח סדרה 4 (3)                               |
| 200,000           | 202,241           |    | 6.1                                     | 6.1                                                       | מדד                         | אג"ח סדרה 5 (4)                               |
| 298,743           | 301,346           | ** | 5.3                                     | 5.43                                                      | מדד                         | אג"ח סדרה 6 (5)                               |
| <u>27,152</u>     | <u>-</u>          |    |                                         |                                                           | מדד                         | אג"ח סדרה א' באבנת השכרות בע"מ (7)            |
| 853,034           | 1,956,269         |    |                                         |                                                           |                             | אג"ח סדרה א' במ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ (8) |
| -                 | 65,925            |    |                                         |                                                           |                             | בתוספת – פרמיה על אג"ח                        |
| ( 6,558 )         | ( 27,356 )        |    |                                         |                                                           |                             | בניכוי - הוצאות הנפקה                         |
| 846,476           | 1,994,838         |    |                                         |                                                           |                             |                                               |
| <u>29,344</u>     | <u>149,263</u>    |    |                                         |                                                           |                             | בניכוי - חלויות שוטפות                        |
| <u>817,132</u>    | <u>1,845,575</u>  |    |                                         |                                                           |                             |                                               |

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן

| <u>31.12.2007</u> |                      |
|-------------------|----------------------|
| 149,263           | 2008 (חלויות שוטפות) |
| 82,726            | 2009                 |
| 130,685           | 2010                 |
| 131,274           | 2011                 |
| 79,533            | 2012                 |
| <u>1,382,786</u>  | 2013 ואילך           |
| <u>1,956,267</u>  |                      |

ג. לפרטים נוספים ראה ביאור 37 בדבר מכשירים פיננסיים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 18 - אגרות חוב (המשך)**

**ד. פרטים נוספים**

1. ביום 30.5.2007 הנפיקה החברה לציבור על פי תשקיף 500,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א). אגרות החוב (סדרה א) רשומות על שם, אינן ניתנות להמרה, נושאות ריבית שנתית בשיעור 5.5%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ועומדות לפרעון ב-10 תשלומים חצי שנתיים שווים החל מיום 31.5.2013 ועד ליום 30.11.2018.  
ביום 12.7.2007 ביצעה החברה הנפקה פרטית בדרך של מכרז לפיו הקצתה החברה למשקיעים מוסדיים 336,761 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה א). תמורת הנפקה הסתכמה ב-358,650 אלפי ש"ח.  
ביום 1.11.2007 ביצעה החברה הנפקה פרטית בדרך של מכרז לפיו הקצתה החברה למשקיעים מוסדיים 271,500 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה א). תמורת ההנפקה הסתכמה ב-281,817 אלפי ש"ח.  
תנאי האגרות חוב שהונפקו בימים 10.7.2007 ו-25.10.2007 יהיו זהים לאגרות החוב (סדרה א) שהונפקו על ידי החברה ביום 30.5.2007.  
לתאריך המאזן יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה א) הינה 1,108,261 אלפי ש"ח ע.נ..
2. בחודש ינואר 2002 ביצעה נכסי אזו-ריט הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה 3) בהיקף של 108,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה למניות, צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש דצמבר 2001 ועומדות לפרעון ב-6 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 3 בפברואר 2004 ועד ליום 3 בפברואר 2009. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.5% אשר תשולם אחת לששה חודשים. אגרות החוב אינן מובטחות בבטחונות כלשהם והחברה לא תשעבד נכסים כלשהם להבטחת התחייבויותיה למחזיקי אגרות חוב אלו.  
לתאריך המאזן יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה 3) הינה 36,000 אלפי ש"ח ע.נ..
3. בחודש מאי 2002 ביצעה נכסי אזו-ריט הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה 4) בהיקף של 108,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה למניות, צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מרס 2002 והונפקו לתקופת פרעון של עד שש שנים עם אופציה למחזיק לפדיון מוקדם כל שנתיים. אגרות החוב נושאות ריבית בשיעור שנתי של 7.15%. אגרסת החוב אינן מובטחות בבטחונות כלשהם והחברה לא תשעבד נכסים כלשהם להבטחת התחייבויותיה למחזיקי אגרות חוב אלו.  
לתאריך המאזן יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה 4) הינה 60,247 אלפי ש"ח ע.נ..
4. בחודש יוני 2005 ביצעה נכסי אזו-ריט הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה 5) בהיקף של 141,350 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה למניות, צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מאי 2005 ועומדות לפרעון ב-4 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 22 ביוני 2008 ועד ליום 22 ביוני 2011. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6.4% אשר תשולם אחת לשנה.  
בחודש אוגוסט 2005 הגדילה נכסי אזו-ריט את סדרת אגרות החוב (סדרה 5), בסך של 58,650 אלפי ש"ח ע.נ., אגרות החוב נושאות ריבית נקובה בשיעור של 6.4% (הריבית האפקטיבית עומדת על שיעור של 6.3%).  
לתאריך המאזן יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה 5) הינה 200,000 אלפי ש"ח ע.נ..  
אגרות החוב מוצגות לאחר ניכוי יתרת הוצאות הנפקה. הוצאות ההנפקה הסתכמו ב-740 אלפי ש"ח, וההפחתה שנצברה בגין מסתכמת ב-103 אלפי ש"ח.

ראה גם סעיף 6 להלן.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 18 - אגרות חוב (המשך)**

**ד. פרטים נוספים (המשך)**

5. בחודש יולי 2006 ביצעה נכסי אזו-ריט הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה 6) בהיקף של 200,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה 6) אינן ניתנות להמרה, צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.1% אשר תשולם אחת לשנה. אגרות החוב יפרעו בתשלומים שנתיים החל מ- 20.7.2010 ועד 20.7.2012.

אגרות החוב אינן מובטחות בביטחונות כלשהם והחברה לא תשעבד נכסים להבטחת התחייבויותיה למחזיקי אגרות חוב אלו.

נכסי אזו-ריט התחייבה שלא לבצע עסקה עם בעלי שליטה בה אם ערך אותה עסקה הינו מעל 50 מיליון ש"ח אלא באישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 6) המחזיקים בלפחות 50% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה 6). בנוסף לאמור, בכל מועד החל ה- 20.7.2006 ועד לפירעון אגרות החוב (סדרה 6) במלואן, בו תיווצר לחברה חשיפה כתוצאה מעסקאות בעלי שליטה ו/או לטובתם בערך מצטבר של מעל לסך של 150 מיליון ש"ח או מעל ל-15% מסך הנכסים בדוחות הכספיים האחרונים המבוקרים של נכסי אזו-ריט (הנמוך מבין השניים), יידרש אישור כאמור לעיל לכל עסקה נוספת בין נכסי אזו-ריט לבין בעלי שליטה בה אף אם סכום אותה עסקה הינו מתחת ל-50 מיליון ש"ח.

ראה גם סעיף 6 להלן.

6. בגין אגרות חוב של חברה מאוחדת סדרות 5 ו- 6 שיתרת ההתחייבות בגינם ליום 31.12.2007 הינה כ- 411 מיליון ש"ח התחייבה החברה כדלקמן:

א. אם יחס "חוב מנוכה תיק נזיל" ל- "CAP מנוכה תיק נזיל" על פי ערכים מאזניים (להלן - "יחס החוב") יהיה מעל 80% ומתחת ל- 85%, אזי בתוך 6 חודשים מיום הקביעה (על בסיס דוחות כספיים) כי יחס החוב עומד מעל ל- 80%, יחס החוב יפחת מ- 80%.

ב. יחס החוב לא יעלה על 85%.

ג. דירוג האשראי של נכסי אזו-ריט לא ירד מדירוג BBB.

לתאריך המאזן הקבוצה עומדת במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

7. בחודש נובמבר 2005 ביצעה חברה מאוחדת – אבנת השכרות - הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של 305,000 אלפי ש"ח ע.נ. כל אחת. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה, צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2005, נושאות ריבית שנתי בשיעור של 5.3%.

אגרות החוב מוצגות לאחר ניכוי יתרת הוצאות הנפקה. הוצאות ההנפקה הסתכמו ב- 1,199 אלפי ש"ח, וההפחתה שנצברה בגין מסתכמת ב- 26 אלפי ש"ח.

אגרות חוב בסך של 181,487 אלפי ש"ח עומדות לפירעון ב-60 תשלומים רבעוניים של קרן וריבית החל בינואר 2006 ועד אוקטובר 2020. יתרת הקרן (סך של 123,513 אלפי ש"ח) שלא תיפרע במסגרת התשלומים הרבעוניים הנ"ל תשולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בגינה ביום 27 באוקטובר 2020.

אגרות החוב מובטחות בשעבודים כמפורט בביאור 25 ג' (5).

בנוסף התחייבה חברה מאוחדת לעמוד באמת מידה פיננסית כדלקמן:

יחס כיסוי חוב יהיה 1.3 לפחות.

לתאריך המאזן הקבוצה עומדת במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 18 - אגרות חוב (המשך)**

**ד. פרטים נוספים (המשך)**

8. בחודש אוקטובר 1997 ביצעה חברה מאוחדת - מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ - הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') ואופציות אשר מומשו לאגרות חוב בסכום כולל של כ-60.5 מליון ש"ח ע.נ. העומדות לפרעון ב-13 תשלומים שנתיים שווים ב-20 לנובמבר בכל אחת מהשנים 2000 עד 2012 (כולל). אגרות החוב צמודות במלואן למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתי בשיעור 5.45%. ביוני 2003 בוצע פרעון מוקדם של חלק מקרן אגרות החוב באופן שווה, כך שמכל אחד מעשרת תשלומי הקרן שנותרו נפרע שיעור של כ-20%.

ביום 29 במרס, 2007 התכנסה אסיפה של מחזיקי המאוחדת אגרות חוב (סדרה א') של החברה המאוחדת. באסיפה הוחלט לאשר תיקון בשטר הנאמנות של אגרות החוב לפיו תינתן לחברה המאוחדת אפשרות לפרוע בפרעון מוקדם, בתשלום אחד, עד ליום 31.7.2007, את יתרת החוב הבלתי מסולקת של החברה המאוחדת 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. ביום 11.7.2007 בוצע הפרעון המוקדם ונכון למועד זה לא נותרו לחברה המאוחדת ניירות ערך רשומים למסחר. בגין הפיצוי החד פעמי נרשמו הוצאות בסך 2,124 אלפי ש"ח.

**ביאור 19 - הלוואות מאחרים**

**א. הרכב:**

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> | <u>שיעור ריבית</u>                           |                                      | <u>בסיס הצמדה</u> |                                                |
|-------------------|-------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------|
|                   |                   | <u>שיעור ריבית</u><br><u>31.12.2007</u><br>% | <u>אפקטיבית</u><br><u>31.12.2007</u> |                   |                                                |
| 127,261           | 85,954            | 6                                            | 6.2                                  | דולר              | הלוואות מחברות בעלות שליטה                     |
| 20,729            | -                 | 3                                            | 6.35                                 | ללא               | הלוואות מחברות בעלות שליטה                     |
| 355               | -                 | -                                            | -                                    | הצמדה             | הלוואות מבעלי מניות המיעוט בחברה מאוחדת        |
| 2,206             | 2,401             | 5                                            | 5.16                                 | מדד               | הלוואות מבעלי מניות המיעוט בחברה מאוחדת        |
| 25,000            | 25,306            | 6.4                                          | 6.55                                 | מדד               | הלוואה מחברה בבעלות שותף בחברה משותפת          |
| 60,603            | 59,673            | 6                                            | 6.17                                 | מדד               | הלוואה ממגדל חברה לביטוח (ג)                   |
| -                 | 93,330            | 5.25                                         |                                      | מדד               | הלוואה ממבטחים (ד)                             |
| 236,154           | 266,664           |                                              |                                      |                   |                                                |
| ( 20,729 )        | ( 85,954 )        |                                              |                                      |                   | בניכוי - חלויות שוטפות של הלוואות צמודות לדולר |
| ( 1,640 )         | ( 15,540 )        |                                              |                                      |                   | - חלויות שוטפות של הלוואות צמודות מדד          |
| <u>213,777</u>    | <u>165,170</u>    |                                              |                                      |                   |                                                |

**ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן**

| <u>31.12.2007</u> |                      |
|-------------------|----------------------|
| 101,494           | 2008 (חלויות שוטפות) |
| 13,485            | 2009                 |
| 13,836            | 2010                 |
| 10,592            | 2011                 |
| 77,607            | 2012                 |
| 49,650            | 2013 ואילך           |
| <u>266,664</u>    |                      |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 19 - הלוואות מאחרים – (המשך)**

ג. בגין ההתחייבות למגדל חברה לביטוח התחייבה חברה מאוחדת לעמידה ביחס כיסוי (היחס בין התזרים התפעולי של הנכס בניכוי עלויות מימון והוצאות נלוות לבין חלות קרן ההלוואה) שלא יפחת מ- 150%. בנוסף והתחייבה החברה כי דירוג האשראי של נכסי אזו-ריט לא ירד מדירוג BBB.

ד. בגין התחייבות לקרנות הפנסיה הותיקות התחייבה החברה המאוחדת לעמידה ביחסי כיסוי המבוססים על ה-EBITDA מהמקרקעין בגינם התקבלה ההלוואה. בנוסף, התחייבה החברה כי דרוג האשראי של נכסי אזו-ריט לא ירד מדירוג של BBB+.

לתאריך המאזן הקבוצה עומדת במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

**ביאור 20 - התחייבויות לאחרים**

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> | <u>שיעור ריבית</u><br><u>31.12.2007</u><br><u>%</u> | <u>בסיס</u><br><u>הצמדה</u> |                             |
|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 6,095             | 21,738            | 5                                                   | מדד                         | התחייבות בגין דמי חכירה (1) |
| 2,633             | 3,575             | -                                                   | -                           | קרן לחידוש ציוד (2)         |
| 8,771             | 14,133            | -                                                   | מדד                         | פקדונות משוכרים (3)         |
| 13,900            | 16,147            | -                                                   | -                           | הפרשות אחרות (4)            |
| <u>31,399</u>     | <u>55,593</u>     |                                                     |                             |                             |

(1) בניכוי חלות שוטפת בסך של 3,893 אלפי ש"ח (בשנת 2006 בסך של 406 אלפי ש"ח).

(2) סכומים הנגבים בגין תיקונים עתידיים, שעל פי חוזי השכירות והניהול, ימומנו על ידי השוכרים ולא על ידי החברה. הסכומים מצטברים בקרן מיוחדת למטרה זו.

(3) להבטחת התחייבויות השוכרים בהתאם להסכמי השכירות והניהול עם החברה, על השוכר להפקיד עם תחילת תקופת ההסכם פקדון. הפקדון צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע מיום קבלת הפקדון. הפקדונות מוחזרים לשוכרים בתום תקופת השכירות כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן, כאמור, או לחילופין משמשים כתשלום בגין חודשי השכירות האחרונים. הפקדונות מוצגים בדוחות הכספיים בתוספת הפרשי הצמדה שנצברו ליום המאזן.

(4) ראה ביאור 25 א 13 ובאור 25 ב 2.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 21 - מסים נדחים**

**א. תנועה בדוח המאוחד**

| <b>מסים נדחים בגין</b> |                            |                                         |                                                   |                        |                               |
|------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| <b>סך הכל</b>          | <b>הפרשים זמניים אחרים</b> | <b>הפרשים זמניים בגין הטבות לעובדים</b> | <b>הפרשים זמניים בגין רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה</b> | <b>הפסדים לצרכי מס</b> |                               |
| ( 112,168 )            | ( 884 )                    | 143                                     | ( 152,900 )                                       | 41,473                 | <b>יתרה ליום 1.1.2006</b>     |
|                        |                            |                                         |                                                   |                        | שינויים בשנת 2006:            |
| ( 81,976 )             | ( 374 )                    | 142                                     | ( 81,551 )                                        | ( 193 )                | סכומים שהוכרו ברווח והפסד     |
| 276                    | 276                        | -                                       | -                                                 | -                      | סכומים שהוכרו להון            |
| ( 92 )                 | -                          | -                                       | ( 92 )                                            | -                      | יציאה מאיחוד                  |
| ( 16,758 )             | 130                        | 1                                       | ( 25,936 )                                        | 9,047                  | כניסה לאיחוד                  |
| ( 210,718 )            | ( 852 )                    | 286                                     | ( 260,479 )                                       | 50,327                 | <b>יתרה ליום 31.12.2006</b>   |
|                        |                            |                                         |                                                   |                        | שינויים בשנת 2007:            |
| ( 116,944 )            | 832                        | 137                                     | ( 119,870 )                                       | 1,957                  | סכומים שהוכרו ברווח והפסד (1) |
| ( 50,251 )             |                            | 15                                      | ( 63,289 )                                        | 13,023                 | כניסה לאיחוד                  |
| ( 377,913 )            | ( 20 )                     | 438                                     | ( 443,638 )                                       | 65,307                 | <b>יתרה ליום 31.12.2007</b>   |

(1) כולל מסים נדחים שהוכרו כחלק מפעילות מופסקת בסך 1,344 אלפי ש"ח.

**ב. המסים הנדחים מוצגים במאזן כלהלן:**

| <b><u>31.12.2006</u></b> | <b><u>31.12.2007</u></b> |                                     |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 12,603                   | 211                      | נכס מס נדחה לזמן ארוך               |
| ( 223,321 )              | ( 378,124 )              | התחייבויות לזמן ארוך בשל מסים נדחים |
| ( 210,718 )              | ( 377,913 )              |                                     |

ג. הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות בקבוצה, מסתכמים ליום המאזן בכ- 408 מיליון ש"ח. בגין הפסדים בסך 205 מיליון ש"ח נרשם נכס מס לקבל. בגין יתרת הפסדים והניכויים לצרכי מס לא נרשם נכס מס לקבל.

ד. המסים הנדחים חושבו לפי שיעור המס החל על רווח הון - 25%.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 22 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים**

א. הרכב:

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |                                      |
|-------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 1,295             | 2,030             | התחייבויות בשל תוכניות להטבה לעובדים |
| ( 203 )           | ( 345 )           | נכסי תוכנית                          |
| <u>1,092</u>      | <u>1,685</u>      |                                      |

ב. תנועה בנכסי התוכנית

| <u>לשנה שנסתיימה ביום</u> | <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |                               |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| 172                       | 203               | 203               | יתרה לתחילת שנה               |
| -                         | 86                | 86                | כניסה לאיחוד מלא              |
| 16                        | 28                | 28                | הפקדות על ידי משתתפים בתוכנית |
| 15                        | 28                | 28                | רווחים שנצברו על נכסי התוכנית |
| <u>203</u>                | <u>345</u>        | <u>345</u>        |                               |

ג. תנועה בהתחייבויות

| <u>לשנה שנסתיימה ביום</u> | <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |                  |
|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 1,013                     | 1,295             | 1,295             | יתרה לתחילת שנה  |
| -                         | 322               | 322               | כניסה לאיחוד מלא |
| 282                       | 413               | 413               | תנועה השנה       |
| <u>1,295</u>              | <u>2,030</u>      | <u>2,030</u>      | יתרה לסוף שנה    |

ד. פרטים נוספים:

1. התחייבויות הקבוצה לפיצויי פיטורין פרישה ופנסיה לעובדיה מחושבות לפי חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים ומכוסות במלואן - בחלקן על ידי הפקדות שוטפות וסכומים שנצברו בקופות פיצויים, קופות גמל ופוליסות לביטוח מנהלים ויתרתן על ידי התחייבויות הכלולות בדוחות הכספיים.
2. סכומי הצבירה בקרנות הפנסיה ובפוליסות לביטוח מנהלים הינם על שם העובד. בגין התחייבויות אלה מוצג רק עודף ההתחייבות על היעודה במידה וקיים.
3. היעודה המוצגת לעיל כוללת סכומים שהופקדו בקופת פיצויים, בתוספת רווחים שנצברו לתאריך הדוחות הכספיים. בהתאם לחוק פיצויי פיטורין, הכספים האמורים אינם ניתנים למשיכה או לשעבוד, כל עוד לא מולאו התחייבויות המעביד לפיצויים בהתאם לחוק.
4. הנחות אקטואריות עיקריות:

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |                                  |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| 4.7%              | 4.6%              | שיעור היוון על התחייבויות תוכנית |
| 4.7%              | 4.6%              | שיעור תשואה צפוי על נכסי תוכנית  |
| 4.2%              | 4.2%              | גידול בשכר פנסיוני               |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 23 - השקעות בחברות מוחזקות**

א. פרטים על שיעורי בעלות ושליטה של חברות בקבוצה, המאוגדות כולן בישראל:

| חברה מחזיקה                            | מעמד החברה בקבוצה | שיעור הבעלות השליטה על ידי הקבוצה המחזיקה לתאריך |            | הערה | החברה המוחזקת                                   |
|----------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|------------|------|-------------------------------------------------|
|                                        |                   | 31.12.2006                                       | 31.12.2007 |      |                                                 |
| בריטיש ישראל השקעות בע"מ               | חברה מאוחדת       | 100                                              | 100        |      | נכסי אזו-ריט בע"מ                               |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | חברה מאוחדת       | 100                                              | 100        |      | מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ                       |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | חברה מאוחדת       | 100                                              | 100        |      | מאגר אוקיינוס במרינה בע"מ                       |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | חברה מאוחדת       | 100                                              | 100        |      | אזו-ריט הנדסה וקבלנות (1986) בע"מ               |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | לא פעילה          | 66.70                                            | 66.70      |      | אזורי חן שירותי אחזקה וניהול בע"מ               |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | לא פעילה          | 100                                              | 100        |      | אזורים שרותי ניהול ואחזקה (1985) בע"מ           |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | לא פעילה          | 100                                              | 100        |      | אזורי ים קולוני מאגר (1991) בע"מ                |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | לא פעילה          | 100                                              | 100        |      | אזורי אוקיינוס אחזקה ושרותים בע"מ               |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | חברה מאוחדת       | 100                                              | 100        | (2)  | מאגר אוקיינוס מלון דירות בע"מ                   |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | חברה מאוחדת       | 50                                               | 50         | (1)  | חונים וקונים בע"מ                               |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ              |                   |                                                  | 50         |      |                                                 |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | לא פעילה          | 100                                              | 100        |      | אזורי נאות גולף שלב ב' 1997 בע"מ                |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | חברה מאוחדת       | 100                                              | 100        |      | כלמ"ר בע"מ                                      |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | חברה מאוחדת       | 100                                              | 100        |      | אזורי פארק בע"מ                                 |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | לא פעילה          | 100                                              | 100        |      | נ.א.מ.ן מיסודם של נכסי אזורים ומ.א.ן נכסים בע"מ |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | חברה מאוחדת       | 100                                              | 100        | (2)  | מגדל דיזנגוף שירותים ואחזקה בע"מ                |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | לא פעילה          | 100                                              | 100        |      | אזורי אוקיינוס במרינה - ניהול ואחזקה בע"מ       |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ              | חברה מאוחדת       | 100                                              | 100        | (2)  | חברת אוקיינוס במרינה מלון דירות בע"מ            |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ              | חברה מאוחדת       | 100                                              | 100        |      | עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ                      |
| עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ             | חברה מאוחדת       | 17.7                                             | 17.7       |      | אבנת בע"מ                                       |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ              |                   | 82.3                                             | 82.3       |      |                                                 |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ              | חברה מאוחדת       | 50                                               | 70         | (4)  | מ.ק.ח מרכז קניות חיפה                           |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ              | חברה מאוחדת       | 50                                               | 50         |      | מניות רגילות מניות                              |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ              | חברה מאוחדת       | 50                                               | 70         |      | גרנד קניון ניהול בע"מ                           |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ              | חברה מאוחדת       | 100                                              | 100        |      | אזו-ריט רחובות בע"מ                             |
| כלל השקעות בנדל"ן בע"מ                 | חברה מאוחדת       | 50                                               | 50         | (1)  | חברה לניהול קניית נ.צ. בע"מ                     |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ              |                   | 50                                               | 50         |      |                                                 |
| נכסי אזו-ריט בע"מ                      | אינה פעילה        | 100                                              | 100        |      | אזורי ים קולוני בע"מ                            |
| כלל השקעות בנדל"ן בע"מ                 | אינה פעילה        | -                                                | 50         | (3)  | מגדל עפ-אר בע"מ                                 |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ              | חברה מאוחדת       | -                                                | 100        |      | אזו-ריט בילו סנטר בע"מ                          |
| אזו-ריט בילו סנטר בע"מ                 | לא פעילה          | -                                                | 90         |      | חבצלת הצעירה בילו בע"מ                          |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ              | חברה מאוחדת       | -                                                | 100        |      | פנטהאוז השקעות בנין ופיתוח (1993) בע"מ          |
| פנטהאוז השקעות בנין ופיתוח (1993) בע"מ | חברה מאוחדת       | -                                                | 100        |      | פיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ               |
| פנטהאוז השקעות בנין ופיתוח (1993) בע"מ | חברה מאוחדת       | -                                                | 100        |      | ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ                          |
| ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ                 | חברה מאוחדת       | -                                                | 40         |      | קניון הראל                                      |
| באיחוד יחסי                            |                   |                                                  |            |      |                                                 |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 23 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

א. פרטים על שיעורי בעלות ושליטה של חברות בקבוצה, המאוגדות כולן בישראל (המשך):

| חברה מחזיקה               | מעמד החברה בקבוצה       | שיעור הבעלות השליטה על ידי הקבוצה המחזיקה לתאריך |            | הערה   | החברה המוחזקת                               |
|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|------------|--------|---------------------------------------------|
|                           |                         | 31.12.2006                                       | 31.12.2007 |        |                                             |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ | חברה מאוחדת באיחוד יחסי | -                                                | 50         |        | ק.ל.ח. קניון לב חדרה בע"מ                   |
| נכסי אזו-ריט בע"מ         | חברה מאוחדת             | -                                                | 31         | (1)    | חברת ניהול קניון אדומים (1999) בע"מ         |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ |                         |                                                  | 69         |        |                                             |
| נכסי אזו-ריט בע"מ         | חברה מאוחדת             | -                                                | 31         | (1)    | קניון אדומים בע"מ                           |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ |                         |                                                  | 69         |        |                                             |
|                           | חברה מאוחדת             | -                                                | 90         |        | קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ                |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ | חברה מאוחדת             | -                                                | 90         |        | קניון הצפון נהריה תפעול בע"מ                |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ | חברה מאוחדת             | -                                                | 100        |        | החברה לניהול מרכז מרום נווה בע"מ            |
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ | חברה מאוחדת             | 100                                              | 100        |        | אזו-ריט הדר בע"מ                            |
| אבנת בע"מ                 | חברה מאוחדת             | 100                                              | 100        |        | אבנת השכרות בע"מ                            |
| אזו-ריט רחובות בע"מ       | חברה מאוחדת באיחוד יחסי | 50                                               | 50         |        | החברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ |
| כלמר בע"מ                 | חברה מאוחדת             | 100                                              | 100        |        | כלל השקעות בנדל"ן בע"מ                      |
| כלל השקעות בנדל"ן בע"מ    | חברה מאוחדת             | 70                                               | 100        |        | אזורי שוער בע"מ                             |
| כלל השקעות בנדל"ן בע"מ    | חברה מאוחדת             | 50                                               | 50         | רווחים | אזורי מלל תעשיות בע"מ                       |
|                           | באיחוד יחסי             | 49                                               | 49         | שליטה  |                                             |
| כלל השקעות בנדל"ן בע"מ    | חברה מאוחדת             | -                                                | 100        |        | כלל השקעות בית הקריסטל בע"מ                 |
| כלל השקעות בנדל"ן בע"מ    | חברה מאוחדת             | -                                                | 85         |        | מ.א.ר.ר.מ                                   |
| גרנד קניון ניהול בע"מ     | אינה פעילה              | 50                                               | 70         |        | לונה גרנד בע"מ                              |

(1) מוחזקת על ידי 2 חברות בקבוצה. סה"כ אחזקות הקבוצה בחברה זו מסתכמות ב- 100%.

(2) חברות ניהול אשר מנהלות נכסים שאינם בבעלות הקבוצה ואשר הקבוצה רושמת לגביהן רק את דמי הניהול להם היא זכאית.

(3) על פי הסכם עם צד ג' ישנה התחייבות להצביע באסיפות בעלי המניות ובישיבות הדירקטוריון על פי הנחיותיו.

(4) המניות המיוחדות מקנות זכויות בזכויות בניה.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 23 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. נתונים מצרפיים של חברות מאוחדות**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   |                      |
|---------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |                      |
| 305,542                   | 265,624           | 1,271,823         | נכסים שוטפים         |
| 3,702,452                 | 4,043,468         | 7,394,679         | נכסים לא שוטפים      |
| 2,375,229                 | 635,690           | 993,297           | התחייבויות שוטפות    |
| 1,971,792                 | 2,567,374         | 6,370,844         | התחייבויות לא שוטפות |
| 469,037                   | 413,775           | 853,129           | הכנסות               |
| 176,049                   | 96,893            | 535,126           | הוצאות               |

**ג. השקעות החברה בחברות מאוחדות באיחוד יחסי**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   |                      |
|---------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |                      |
| 29,849                    | 34,144            | 24,577            | נכסים שוטפים         |
| 687,306                   | 797,453           | 498,008           | נכסים לא שוטפים      |
| 93,324                    | 87,175            | 90,307            | התחייבויות שוטפות    |
| 413,037                   | 441,270           | 413,694           | התחייבויות לא שוטפות |
| 91,918                    | 189,655           | 69,574            | הכנסות               |
| 52,080                    | 96,842            | 57,381            | הוצאות               |

**ד. פרטים בדבר חברות שאוחדו לראשונה**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   |          |
|---------------------------|-------------------|-------------------|----------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |          |
| 629,873                   | 689,952           | 5,427             | נכסים    |
| 108,034                   | 121,237           | 48,577            | הכנסות   |
| 59,557                    | 76,305            | ( 25,746 )        | רווח נקי |
| 8,008                     | -                 | -                 | מוניטין  |

**ה. פרטים בדבר חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   |          |
|---------------------------|-------------------|-------------------|----------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |          |
| -                         | -                 | 654               | נכסים    |
| -                         | -                 | 2,886             | הכנסות   |
| -                         | -                 | 73                | רווח נקי |
| -                         | -                 | -                 | מוניטין  |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 23 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**2. שינויים בהשקעה בחברות מוחזקות**

**1. הגדלת החזקות הקבוצה באזורי שווער בע"מ**

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

**2. שינויים בהחזקה במשכנות כלל**

ביום 28.6.2006 נחתם בין שתי חברות מאוחדות לבין משכנות כלל החזקות בע"מ (חברה בבעלות בעל שליטה) ומשכנות כלל (1982) בע"מ (חברה שהיתה מאוחדת) הסכם למכירת 75% מהחזקות הקבוצה במשכנות (1982) בע"מ למשכנות כלל החזקות בע"מ תמורת סך של כ- 139 מיליוני ש"ח.

התמורה שולמה בדרך של העברת חוב חברה מאוחדת כלפי משכנות כלל (1982) בע"מ, בסך של כ- 64 מיליוני ש"ח לרוכשת והעברת חוב חברה מאוחדת לבנק מזרחי בסך של כ- 75 מיליוני ש"ח לרוכשת. לצורך העברת החוב לבנק מזרחי העמידה החברה המאוחדת ערבות לטובת הבנק כנגד החוב (ראה גם ביאור 24 ב' 2 (7)).

ביום 29.9.2006 מכרה חברה מאוחדת 12.8% מניות נוספות של משכנות כלל (1982) בע"מ למשכנות כלל החזקות בע"מ בתמורה לכ- 24 מיליוני ש"ח.

ביום 10.5.2007 מכרה חברה מאוחדת את יתרת אחזקות הקבוצה במשכנות כלל (1982) בע"מ (12.2%) למשכנות כלל החזקות בע"מ בתמורה ל- 23 מיליוני ש"ח.

**3. השקעה בהראל - הטיילת קניונים בע"מ**

ביום 1.1.2006 חתמה חברה מאוחדת על הסכם לפיו הוקצו לה 50% ממניות הראל - הטיילת קניונים בע"מ (לשעבר פנטהאוז השקעות בניין ופיתוח (1993) בע"מ) (להלן - "הראל") תמורת 51 מיליוני ש"ח.

הראל מחזיקה במלוא מניות פיצה האט (ישראל) בע"מ ובמלוא מניות ע.ר.ד. עומרי ורועי בע"מ. להראל באמצעות החברות בנות 40% ממניות קניון הראל בע"מ והשקעה במרכז מסחרי במלון מלכת שבא באילת.

באותו מועד קיבלה החברה אופציה לרכישת 50% נוספים ממניות "הראל".

ביום 25.12.2006 החליטה החברה המאוחדת על מימוש האופציה כאמור, תמורת סך של 78 מיליוני ש"ח.

**4. רכישת מרכז מסחרי מרום נוה**

ביום 22.2.2006 רכשה חברה מאוחדת, זכויות והתחייבויות בנכס הכולל מרכז מסחרי במרום נוה רמת-גן ואת חברת הניהול שלו, וחלקים במקרקעין העיריה, לרבות הבנוי והמטלטלין, המחוברים או המותקנים עליו. הנכס כולל חנויות ושטחים המושכרים לשוכרים וכוללים אופציות העומדות לרשותם. בתמורה לנכס שילמה החברה המאוחדת סך של כ- 77 מיליון ש"ח.

**5. רכישת קניון מעלה אדומים**

ביום 12.3.2006 רכשו 2 חברות מאוחדות, נכס במעלה אדומים תמורת 80 מיליון ש"ח. הנכס כולל זכויות במקרקעין, מרכז מסחרי ובו שטחי מסחר ומשרדים המושכרים לשוכרים, לרבות הבנוי והמטלטלין המחוברים אליו. כמו כן נרכשו זכויות בחברת קניון אדומים, זכויות בחברת הניהול של הקניון והמניות בחברות אלו.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 23 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ז. שינויים בהשקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

**6. רכישת קניין לב חדרה**

ביום 16.5.2006 רכשה חברה מאוחדת 50% ממקרקעין עליו בנוי מרכז מסחרי הידוע כ- "קניין לב חדרה", וכן 50% מהזכויות בעסקה המשותפת, 50% מההון של ק.ל.ח קניין לב חדרה בע"מ (המנהלת את המרכז המסחרי) ו- 50% מההון של נ.ר.א.פ. השקעות בע"מ (שנמכרה בחודש נובמבר 2006 ללא רווח). הרכישה בפועל בוצעה, בתמורה ל- 34.5 מליוני דולר.

בנוסף מקנה ההסכם אופציות, עד ליום 30.6.2011 לפי התנאים שלהלן:

- א. אופציית PUT – המוקנית לבעלים הראשונים, לחייב את החברה המאוחדת לרכישת 50% המוחזקים ע"י הבעלים הראשונים, או מחציתם, עבורה או בנאמנות עבור צד ג', בתמורה התואמת (באופן יחסי) את התמורה ששולמה עבור 50% מקניין לב חדרה. האופציה ניתנת החל משנתיים מיום חתימת החוזה.
- ב. אופציית CALL – המוקנית לחברה המאוחדת, לחייב את הבעלים הראשונים למכור את כל הזכויות בקניין לחברה המאוחדת או בנאמנות עבור צד ג', כאשר התמורה הינה התמורה כפי שנקבעה באופציה א' בתוספת 18%. האופציה ניתנת החל משלוש שנים מיום חתימת החוזה למשך שנתיים.

**7. רכישת בילו סנטר**

ביום 8.6.2006 נחתם הסכם בין חברה מאוחדת, בריטיש ישראל בילו סנטר בע"מ (להלן – "בילו סנטר") לבין שתי מוכרות, לפיו מכרו המוכרות לבילו סנטר את המקרקעין עליהם בנוי המרכז המסחרי המכונה בילו סנטר, לרבות השותפות המנהלת את המרכז המסחרי, בתמורה כוללת של כ- 237 מליוני ש"ח, עבור החלק שנרכש מהמוכרת הראשונה 101 מליוני ש"ח ועבור החלק שנרכש מהמוכרת השניה 136 מליוני ש"ח.

בנוסף ביום 8.6.2006 נחתם הסכם בין אותה חברה מאוחדת לבין שתי המוכרות, לרכישת זכויות במוניטין, מטלטלין, שיפורים במושכר והשבחות במתקנים ובמבנים על הקרקע והמרכז המסחרי הידוע בשם בילו סנטר, בתמורה כוללת של 38 מליוני ש"ח.

**8. רכישת קניין הצפון נהריה**

ביום 20.7.2006 חתמה חברה מאוחדת הסכם לרכישה בדרך של הקצאת מניות של 90% ממניות קניין הצפון נהריה נכסים בע"מ, חברה המחזיקה במרכז המסחרי המכונה "קניין הצפון" או "קניין נהריה" וכן 90% ממניות קניין הצפון נהריה תפעול, חברה המנהלת את קניין הצפון נהריה.

לחברה המאוחדת אופציה לרכישת 10% נוספים בחברות הנרכשות. האופציה ניתנת למימוש בכל עת תמורת מחיר מימוש שיקבע על ידי מעריך חיצוני (אלא אם כן תמומש לפני 20.1.2010 שאז תמורתה לא תפחת מהסכום שנקבע בהסכם). למוכרים אופציית מכר למכירת 10% הנוספים בחברות הנרכשות. האופציה ניתנת למימוש, לכל המוכרים יחד, החל מ- 20.1.2008 ולחלק מהם החל מיום 20.1.2010.

**9. רכישת קניין הדר ירושלים**

ביום 18.1.2007, חתמה הקבוצה, באמצעות אזו-ריט הדר בע"מ (חברה מאוחדת) על הסכם לרכישת 50% מקניין הדר ירושלים ו- 50% ממניות החברה לניהול בית ריבוע-הדר בע"מ, בתמורה לסך של 137 מליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 31.5.2007.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 23 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ז. שינויים בהשקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

**10. רכישת 50% נוספים מזכויות חונים קונים**

ביום 2.1.2007, רכשה חברה מאוחדת, מרכזי מסחר (אז-ריט) בע"מ 50% מהזכויות במרכז המסחרי חונים קונים ו-50% ממניות חברת חונים קונים בע"מ, ממי שהיה עד לאותו מועד שותף בנכס. העסקה הושלמה ביום 22.2.2007. תמורת הרכישה נקבעה לסך של 52 מיליוני ש"ח. יתרת הזכויות בנכס הועברו למרכזי מסחר (אז-ריט) בע"מ ביום 31.12.2006 מנכסי אז-ריט (בתמורה להקצאת מניות).

**11. בית הקריסטל**

ביום 21.2.2007 רכשה הקבוצה, באמצעות כלל נדל"ן - בית הקריסטל בע"מ (חברה בבעלות מלאה שהוקמה לאחר תאריך המאזן) את מלוא הזכויות הבעלות בבית משרדים המכונה "בית הקריסטל". תמורת הרכישה נקבעה לסך של כ-155 מיליוני ש"ח.

לעניין מכירת בית הקריסטל לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 24 ד(7).

**12. 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 מיליוני ש"ח.

**13. 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 מיליון 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 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 30.7.2007.

**14. רכישת מ.א.ר.מ**

ביום 12.7.2007 חתמה הקבוצה על הסכם לפיו יוקצו לה 85% ממניות מ.א.ר.מ. בע"מ המחזיקה בכ-73% מבניין משרדים ברעננה תמורת ערך הנקוב. בנוסף התחייבה הקבוצה להעמיד לחברה בעלת הבניין הלוואות בעלים בסכום אשר יחד עם תמורת המניות יסתכם ב-48 מיליון ש"ח. ביום 15.10.2007 הושלמה העסקה.

לקבוצה אופציה לרכישת 15% הנותרים ממניות מ.א.ר.מ. בע"מ תמורת מחיר מימוש של 7.3 מיליון ש"ח צמודים למדד ונושאים ריבית שנתית בשיעור 4%. תקופת המימוש הינה עד ליום 30.9.2009.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 24 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבדים והתקשרויות**

הנתונים בדבר התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבדים והתקשרויות המתייחסים לחברות שאוחדו באיחוד יחסי מייצגים את חלקה של החברה באותם פריטים.

**א. התחייבויות תלויות**

(1) חברה מאוחדת וחברה אחרת המחזיקות במשותף נכס בטירת הכרמל (50% לכל אחת) הגישו במהלך שנת 2002 תביעה נגד העירייה להחזר תשלומי ארנונה, ששולמו החל משנת 1995, אשר סכומה המתוקן מסתכם בסך של כ- 18 מיליון ש"ח.

במהלך תקופת החשבון הוגשה על ידי העירייה תביעה שכנגד בטענה של חוב ארנונה לשנים 2003 ואילך בסך 1.5 מיליון ש"ח לשנה.  
החברה רשמה הפרשה בספרים בהתאם להערכתה לגבי החשיפה שלה.

(2) ביום 21.12.2006 הוגשה כנגד חברת ע.ר.ד. עומרי ורועי בע"מ וכנגד חברת מלכת שבא אילת בע"מ לבית משפט השלום באילת תביעה בסכום של 800 אלפי ש"ח. התביעה הוגשה ע"י שוכר לשעבר של חנות במרכז המסחרי "מלכת שבא" באילת בשנים 2000-2005. לטענת התובע חברת ערד עומרי ורועי בע"מ וחברת מלכת שבא בע"מ הפרו ולא קיימו את התחייבויותיהן על פי חוזה השכירות שנחתם בין לבינו (ערד בכובעה כמשכירה וחברת מלכת שבא בכובעה כחברת הניהול), בין היתר, בכך שהן הטעו אותם לחשוב כי הם שוכרים חנות במרכז מסחרי יוקרתי, בעוד שבפועל המרכז המסחרי לא נוהל ותופעל כמקובל.

ביום 21.1.2007 הוגש כתב הגנה, במסגרתו טענה ע.ר.ד. עומרי ורועי בע"מ כי אין כל בסיס לתביעת התובע, בין היתר נוכח העובדה כי טענות התובע לא מושתתות על הוראות חוזה השכירות שבין הצדדים וכי ממילא על פי חוזה השכירות ע.ר.ד. עומרי ורועי בע"מ אינה זו שמנויה ו/או אחראית על ניהול ותפעול המרכז המסחרי ועל כן התביעה ו/או חלקה אינם מגלים יריבות בין הצדדים.

קדם משפט התקיים ביום 17.9.2007 בבית משפט השלום באילת. לאור העובדה שההליכים המקדמיים טרם הושלמו, קבע קדם משפט נוסף ליום 9.3.2008. דיון הוכחות נקבע ל-17.4.2008. בימים אלה בודקים הצדדים את האפשרות להפנות את התביעה לבליכי גישור.

לאור השלב המקדמי של ההליך, קיים קושי להעריך את סיכויי התביעה. בהתאם להערכת החברה בדבר הסכום בו תחוייב נרשמה הפרשה.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 24 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)**

**א. התחייבויות תלויות (המשך)**

(3) ביום 21.12.2006 חתמה חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ על הסכם לרכישת הנכס הידוע כ"קניון לב אשדוד" ושני מקבצי דיור הסמוכים לו מאת חברות לב אשדוד בע"מ ויעסור בע"מ (להלן - "הסכם הרכישה").

לטענת חברת אמות השקעות בע"מ, קודם להסכם הרכישה, נחתם בינה לבין בעלי הנכס הסכם מכר מחייב.

ביום 27.12.2006 אמות הגישה נגד הצדדים להסכם הרכישה תביעה בה דרשה את אכיפת הסכם המכר ולחילופין סעד של פיצויי קיום על סך 25 מיליון ש"ח אשר הועמד לצרכי אגרה על סך 8 מיליון ש"ח ולחילופי חילופין סעד של פיצויי הסתמכות בסך 6.6 מיליון ש"ח. בתביעה, כללה אמות גם טענה של גרם הפרת חוזה כלפי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ.

קודם להגשת התביעה העיקרית, ניתן ביום 22.12.06 לבקשת אמות (במעמד צד אחד) צו מניעה שיאסור על ביצוע הסכם הרכישה, אך צו מניעה זה בוטל בהמשך, לאחר שהצדדים הסכימו כי בית המשפט יידון בבקשה לצו מניעה במאוחד עם סעד האכיפה המבוקש בתביעה. ביום 19.2.07 דחה בית המשפט את תביעת אמות לאכיפה.

נכון למועד זה תביעת אמות לגבי יתר הסעדים בתביעה (הסעדים הכספיים) תלויה ועומדת. לבקשת אמות ניתן ביום 19.2.07 צו עיקול זמני לגבי סך של 8 מיליון ₪ מתוך התמורה שאמורה להשתלם למוכרות על פי הסכם הרכישה.

ביום 1.4.2007 הוגשה על ידי בעלי הנכס בקשה לביטול או לחלופין צמצום העיקול הזמני, ובהמשך הוגשה על ידי בעלי הנכס בקשה להארכת המועד (בדיעבד) להגשת הבקשה לביטול העיקול. ביום 8.11.2007 התקיים דיון בבקשה לביטול או לחלופין צמצום העיקול הזמני ולפי המלצת בית המשפט ולאחר שקיים דיון ממושך שלא לפרוטוקול בניסיון להגיע להסדר דיוני הוחלט כלהלן: (1) צו העיקול הזמני שניתן כאמור צומצם כך שנכון למועד זה קיים צו עיקול זמני לגבי סך של 4 מיליון ש"ח מתוך התמורה שאמורה להשתלם לבעלי הנכס על פי הסכם הרכישה, (2) ייקבע מועד לדיון להמשך טענות הצדדים בתיק. נכון למועד זה טרם נקבע מועד דיון.

בין אמות לבין מרכזי מסחר הושגה הסכמה דיונית על פיה תשובת מרכזי מסחר לבקשה לצו מניעה זמני שהושגה על ידי אמות תחשב ככתב הגנה מטעם מרכזי מסחר גם לגבי הסעדים הכספיים. מרכזי מסחר התחייבה לשפות את בעלי הנכס בגין חלק מהסכומים שיושטו עליהם (ככל שיושטו) במסגרת ההליך הנ"ל.

נרשמה הפרשה בספרים בהתאם להערכת הנהלת החברה באשר לגובה החשיפה.

(4) לחברה מאוחדת התחייבויות תלויות בגין תביעות שהוגשו נגדה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח. לחברה המאוחדת שיפוי מחברת דור אנרגיה (1999) בע"מ ולפיכך לא צפויה לחברה המאוחדת חשיפה בגין תביעות אלו.

(5) בשנת 2007 הגיש ספק שירותים כנגד גרנד קניון ניהול בע"מ (להלן - "גרנד קניון") והחברה בעלת הקניון תביעה כספית לתשלום פיצויים בסך כ- 1 מיליון ש"ח בגין הפרת הסכם שירות שנחתם בין הצדדים. היות שעניינה של התביעה שירותי אחזקה, חתמה החברה עם החברה הקשורה על הסכם לפיו כל ההוצאות שיפסקו כנגד החברה הקשורה יכוסו על ידי החברה.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 24 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבדים והתקשרויות (המשך)**

**א. התחייבויות תלויות (המשך)**

- (6) בשנת 2004 הגיש שוכר כנגד מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ בעלת הקניון תביעה כספית בטענה לחיובי יתר עבור שירותים. סכום התביעה כ- 1,500 אלפי ש"ח. מרבית השירותים (80%) מסופקים על ידי חברת הניהול והיא אחראית לכך.
- בתקופת הדוח הגיעה מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ להסכם פשרה עם התובע לפיו תשלם לו 1,250 אלפי ש"ח. חלקה של מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ (בהתאם להסכם כאמור לעיל) הינו 250 אלפי ש"ח. יתרת הסכום בסך 1,000 אלפי ש"ח ישולם על ידי חברת גרנד קניון ניהול בע"מ (חברת הניהול).
- (7) בהתאם למנגנון לחישוב ההתחייבות בגין דמי החכירה ביצעה עיריית חיפה הערכת שווי למקרקעין החברה. בהתאם להערכת השווי נגזרה התחייבות בגין דמי חכירה בסך כ- 33,800 אלפי ש"ח (8 מיליון דולר). בהתאם לכך דמי החכירה השנתיים בשיעור 5% אותם דורשת העירייה הינם 1,690 אלפי ש"ח.
- מעריך השווי החיצוני (קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ) והנהלת החברה העריכו את ההתחייבות בסך 25,631 אלפי ש"ח בלבד. החברה השיגה על קביעת העירייה ולהערכת החברה ההשגה שהוגשה תתקבל.
- (8) שוכרים של חנות בקניון לב חדרה תובעים את ק.ל.ח. לב חדרה בע"מ בעקבות ביטול הסכם השכירות עימם בעקבות הפרתו.
- ביום 19.4.2007 הגישו השוכרים בקשה לצו מניעה וצו עשה זמניים המורים לקלח ולמנכ"ל הקניון לחבר מחדש את אספקת החשמל ולהימנע מביצוע כל פעולה לפינוי החנות. בית המשפט נעתר לבקשה ונתן צו ארעי עד לקיום דיון במעמד בצדדים. דיון במעמד הצדדים נקבע ליום 13.5.2007, ובו הוסכם על מתן סעד זמני עד להכרעה בתובענה, בכפוף לתנאים שונים.
- ביום 10.5.2007 הגישו השוכרים את התובענה העיקרית בבית משפט השלום בחדרה, ובה עתרו לסעד הצהרתי שלפיו נכרת הסכם בהתנהגות על פיו של השוכרים לשלם דמי שכירות מופחתים ולא כפי שנקבע בהסכם השכירות מקורי.
- בהמשך, לאור העובדה שהשוכרים לא מילאו את התנאים שנקבעו בצו הזמני, נותק זרם החשמל לחנות בשנית ביום 1.6.2007. השוכרים הגישו לבית המשפט בקשה נוספת לסעד זמני ובית המשפט, לאחר דיון במעמד הצדדים, נעתר לבקשה.
- התיק קבוע לדיון מקדמי בתובענה בעיקרית ליום 24.1.2008.
- התביעה אינה כוללת תביעה כספית ולפיכך החברה לא רשמה הפרשה בגין תביעה זו.

## בריטיש ישראל השקעות בע"מ

### והחברות המאוחדות שלה

#### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

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

#### ביאור 24 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

##### א. התחייבויות תלויות (המשך)

(9) ביום 26.2.2007 התקבל אצל חברת כלל השקעות בנדל"ן בע"מ ("כלל נדל"ן"), מכתב מחברת לומינו מסחר בינלאומי בע"מ ("לומינו") שבו עדכנה לומינו את כלל נדל"ן כי היא קיבלה מעיריית ראשון לציון דרישת תשלום אגרות והיטלי פיתוח על סך 3.7 מליון ש"ח ("מכתב הדרישה"). האגרות וההיטלים הם בקשר עם נכס באזור התעשייה בראשון לציון אותו מכרה כלל נדל"ן ללומינו בחודש יולי 2005.

בהסכם על פיו רכשה לומינו את הנכס מכלל נדל"ן ("הסכם הדרישה") נקבע כי חבויות שעילתן קודם למועד המכירה יחולו על כלל נדל"ן.

הואיל ובמכתב הדרישה לא פורט מה הם השטחים או המועדים שבגינם הוצאה הדרישה הוסכם בין כלל נדל"ן לבין לומינו כי מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מחובותיו של כל אחד מהצדדים על פי הסכם הרכישה, תטפל כלל נדל"ן בהליכים המשפטיים (ככל שידרשו) בקשר עם דרישת התשלום.

ביום 20.3.2007 הגישה כלל נדל"ן ערר על דרישת התשלום. בערר נטען בין היתר, כי כל האגרות וההיטלים בקשר עם הנכס שולמו בעת בנייתו. לבקשת ב"כ עיריית ראשון לציון נדחה המועד להגשת תגובת העירייה לערר ונקבעה פגישה בין הצדדים הנוגעים בדבר על מנת לנסות להסדיר את המחלוקות (כלל נדל"ן, לומינו ועיריית ראשון לציון).

בהמשך לפגישה הנ"ל, ביטלה העירייה את דרישת התשלום (המקורית) והוצאה במקומה דרישה חדשה על סך 307 אלף ש"ח ללומינו (בגין עבודות שונות שבוצעו בשטחים בנכס) ודרישה נוספת על סך 668 אלף ש"ח לכלל נדל"ן בגין המרתף שבנכס שבגינן (כך נטען) לא שולמו אגרות והיטלים על פי דין במועד הבניה.

על פי בדיקות שערכה כלל נדל"ן הדרישה שהופנתה ללומינו היא בעיקרה בגין עבודות שבוצעו על ידי השוכרים בנכס (למעט סך של כ-40 אלף ש"ח) ובהתאם להסכמי השכירות תשלומים אלה חלים על השוכרים. כלל נדל"ן סבורה כי הדרישה הנוספת (בקשר עם השימוש במרתף) אינה מבוססת שכן מלוא התשלומים בגין בניית המרתף והשימוש בו שולמו עם בנייתו (ו/או בעת שהתבקש השימוש החורג בו למטרת החסנה) ומשום שהדרישה מתייחסת לבניה שנעשתה לפני יותר מעשור והיא התיישנה.

בהתאם להערכת החברה בדבר הסכומים בהם תתחייב נרשמה בדוחות הכספיים..

(10) ביום 18.6.2007 הוגשה לבית משפט השלום בראשון לציון תביעה נגד אבנת בע"מ ואבנת השכרות בע"מ על סך של 616,794 ש"ח. התביעה הוגשה על ידי אפנת רספקט בע"מ ("רספקט") אשר לטענתה, שכרה חנות בשטח הקניון. לטענת רספקט היא חתמה על הסכם להמחאת זכות השכירות בחנות לחברת טופ טן אביזרי אופנה בע"מ וכי במסגרת ההסכם הנ"ל התחייבה טופ טן לפצות את רספקט בגין הפינוי "המוקדם" של החנות, בסך של \$100,000. לטענת התובעת, ההסכם בינה לבין טופ טן נערך בברכתן ובהסכמתן של הנתבעות, אך בהמשך, באופן מפתיע וללא כל הודעה מראש, הודיעו כי הן אינן מסכימות לו וכי כתוצאה מכך, ביטלה טופ טן את הסכם ההמחאה. הסעד המבוקש בתביעה, הוא פיצוי בסך 616,794 ש"ח בגין המשך הפעלת החנות.

ביום 6.9.2007 הגישו הנתבעות בקשה לסילוק התובענה על הסף מחמת העדר עילה ויריבות שכן השוכר על פי הסכם השכירות הוא מר ארז ולקוביץ' ולא רספקט (אשר ממילא לא יכולה הייתה להמחות את זכות השכירות שלה לטופ טן). עוד נטען כי בית משפט השלום הראשון לציון נעדר סמכות מקומית לדון בתביעה, עקב תניית שיפוט ייחודית המקנה סמכות שיפוט לבית המשפט בתל אביב.

בתגובתה לבקשת הסילוק, הודתה רספקט כי ההסכם לשכירת החנות נחתם מול ארז ולקוביץ', אך טענה כי הוא עשה זאת עבור ובשם רספקט. בעקבות כך, בקשה רספקט לתקן את כתב התביעה, ככל שיוחלט שארז וולקוביץ' (ולא רספקט) הינו הצד הנכון לתובענה. כמו כן, ציינה היא כי אינה מתנגדת להעברת הדיון לבית המשפט בתל אביב.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 24 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)**

**א. התחייבויות תלויות (המשך)**

**(10) המשך-**

ביום 11.10.2007 החליט בית המשפט השלום בראשון לציון כי התביעה תועבר לבית המשפט השלום בתל אביב, וכי הנתבעות תהיינה זכאיות להוצאות הבקשה בסך 1,000 ש"ח (בכפוף לתוצאה בתיק העיקרי).

לאחר העברת התיק לבית משפט השלום בתל אביב בחרה רספקט שלא לתקן את כתב התביעה, אלא להותירו במתכונתו בה הוגש. ביום 3.1.2008 הגישה אבנת כתב הגנה מטעמה. בכתב ההגנה טענה אבנת כי יש לסלק את התביעה מחמת העדר עילה ויריבות וכן טענות לגוף התביעה.

לאבנת עומדות טענות הגנה טובות מפני התביעה (הן במישור העקרוני הכרוך בסוגיית דמי הפינוי בקניונים, הן בקשר לעובדות המקרה הספציפי). ולפיכך החברה לא רשמה הפרשה בגין תביעה זו.

(11) המבקשת ("הרבע הכחול") הגישה ביום 8.1.2008 לבית משפט השלום בירושלים בקשה למתן צו מניעה זמני במעמד צד אחד האוסר על המשיבות (בריטיש ישראל השקעות בע"מ, נכסי אזו-ריט בע"מ וקניון אדומים בע"מ) להתקשר עם כל צד שלישי בהסכם להשכרת חנות שלגביה ניהלו המשיבות מו"מ עם המבקשת. בית המשפט לא נתן צו במעמד צד אחד, אך קבע את הדיון ליום 14.1.2008. לבקשת הצדדים, הדיון נדחה ליום 4.2.2008 תוך שניתנה הסכמת המשיבות שעד למועד הדיון המשיבות תפעלנה לשינוי המצב הקיים. טרם הוגשה תשובת המשיבות לבקשה.

(12) ביום 17.12.2007 הגיש תובע, כתב תביעה נגד מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ ונגד מר פליקס שופמן (נושא משרה בחברה), בטענה שהוא זכאי לדמי תיווך עבור שרותי תיווך שנתן למרכזי מסחר בקשר עם עסקת רכישת קניון מרום נווה סנטר ברמת גן. סכום התביעה הועמד על 400,000 ש"ח. טרם נקבע מועד לדיון בתיק וטרם הוגש כתב הגנה על ידי הנתבעים.

החברה לא רשמה הפרשה בדוחות הכספיים מאחר ולהערכתה היא לא צפויה לתשלום בגין תביעה זו.

(13) בשנת הדוח הגיש שוכר לשעבר במ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ, תביעה כנגד החברה והחברה בעלת הקניון בסך 850 אלפי ש"ח בגין הפסדי השקעות, השתכרות, פגיעה במוניטין וגביית כספים ביתר. בהתאם להסכם בין החברות חלק החברה בתביעה הינו 50%. בהתאם להערכת החברה בדבר סכומים בהם תתחייב נרשמה הפרשה

(14) כנגד חברת מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ הוגשה הודעת צד ג' על ידי הקבלנים שהקימו את הקניון, בגין תביעה שהגיש נגדם קבלן משנה, בטענה לתשלום שכר קבלני עבור עבודות שביצע. סכום התביעה כ-1,800 אלפי ש"ח. בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, הפרישה החברה בדוחות סכום אשר נזקף לעלות הנדל"ן להשקעה. השנת הדוח התקבל פסק דין הדוחה את התביעה. על פסק הדין הוגש ערעור. בהסתמך על חוות דעת היועצים המשפטיים, לא בוטלה ההפרשה.

(15) שוכר תבע את חברת קניון הראל בע"מ המאוחדת באיחוד יחסי בסך של כ-600 אלפי ש"ח. על פי הערכת הנהלת החברה המאוחדת באיחוד יחסי המסתמכת על יועציה המשפטיים חשיפת החברה נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 24 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)**

**א. התחייבויות תלויות (המשך)**

16) חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "דור אלון") פתחה בהליך בורות כנגד חברת פיצה האט (ישראל) החזקות (1993) בע"מ (להלן: "פיצה האט"), חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בהקשר לחלוקת הפסדים לצורך מס.

לטענת פיצה האט, המתבססת על חוות דעת יועציה המשפטיים, עד למועד מכירת חלקה בשותפות לדור אלון (בחודש מרס 2002) היו לה 75% בשותפות ולפיכך היא זכאית להתקזז על 75% מההפסד בשנת 2001.

בשנת 2006 רשמה פיצה האט נכס מס נדחה בגין הפסדיה הנצברים לצורך מס. החשיפה של פיצה האט, במידה ויתקבלו במלואן טענותיה של דור אלון, הינה קיטון בנכס המס הנדחה בסך 5.4 מיליון ש"ח.

להערכת הנהלת פיצה האט, המבוססת על חוות דעת יועציה המשפטיים, טענות התובעת אינן מבוססות ולחברה הגנה טובה כנגדן. כמו כן, לא צפויה לה חשיפה כל שהיא בקשר עם הבוררות הנ"ל. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות כאמור. בנוסף, הגישה פיצה האט תובענה נגדית בדרישה לרישום ההפסדים לטובתה כחלקה שגין התקופה שבין 1 בינואר 2002 לבין מועד כריתת ההסכם בחודש מרס 2002.

**17) שומות מס**

בשנים 2005-2006 רכשו חברות מאחדות את ההשקעות בפרוייקטים מסוימים. בגין 6 עסקאות נתקבלו שומות ממס רכישה לפיו נדרשות החברות הנ"ל לתשלום מס נוסף בסך של 38 מיליון ש"ח מעבר לסכומים בהם נתחייבו לפי השומה העצמית שהגישו לשלטונות מס שבח. החברות רשמו הפרשה בסך 11.5 מיליון ש"ח. בנוסף, בשנים אלו מכרו חברות מאחדות את השקעתן בפרוייקטים מסוימים. בגין עסקה אחת נתקבלה שומת מס שבח לתשלום מס נוסף בסך כ- 0.5 מיליון ש"ח. החברה המאוחדת רשמה הפרשה בסכום המס כאמור.

החברות הנ"ל הגישו השגות על השומות שהוצאו להן והעבירו מסמכים נוספים ולדעת הנהלת החברה בהתבסס על דעת יועציה המשפטיים, החברות הנ"ל לא תידרשנה לתשלום נוסף מעבר לסכומי הפרשות שנרשמו בספרים בגין שומות אלו.

החברה וחלק מחברות מאחדות שלה נמצאות בדיוני שומה. הקבוצה רשמה הפרשה בגין הערכתה לגבי חשיפה שלה לתשלומי מס נוספים או הפחתת הפסדים מועברים.

הקבוצה רשמה בדוחות הכספיים הפרשות בגין תביעות שוכרים בסך 5 מיליון ש"ח והפרשות בגין מסים 15 מיליון ש"ח, המייצגים להערכת החברה את הסכומים בהם תתחייב.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 24 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבדים והתקשרויות (המשך)**

ב. ערבויות

1. ערבויות בגין התחייבויות של הקבוצה:

| <u>31.12.2007</u> |                    |
|-------------------|--------------------|
| 5,130             | למנהל מס שבח (1)   |
| 750               | לכלל חברה לביטוח   |
| 3,004             | לעמידת חברה לשיכון |
| 1,172             | לעיריית חיפה       |
| 465               | לאחרים             |
| <u>10,521</u>     |                    |

(1) ערבויות שניתנו בגין חובות בשומות לא סגורות.

(2) חברות בקבוצה ערבות לבנקים בגין התחייבויות לבנקים של חברות אחרות בקבוצה.

2. ערבויות בגין התחייבויות מחוץ לקבוצה (5):

| <u>31.12.2007</u> |                |
|-------------------|----------------|
| 20,000            | לבנק מזרחי (3) |
| 73,000            | לבנק מזרחי (3) |
| 9,800             | לדיירים (4)    |
| <u>102,800</u>    |                |

(3) ערבויות שניתנו בגין התחייבויות של משכנות כלל אחזקות בע"מ, משכנות כלל (1982) בע"מ וחברות המוחזקות על ידה. הקבוצה מכרה בשנים 2006-2007 את כל החזקותיה במשכנות כלל (1982) בע"מ למשכנות כלל אחזקות בע"מ, חברה בבעלות בעלי השליטה, ולפיכך סוכם כי מתוך הסכום אותו חייבת החברה לבעלי השליטה, יעוכב סך השווה לערבויות עד לשחרור הערבויות על ידי הבנק. בעלי השליטה התחייבו ביום 13.5.2007 כי הערבויות יוסרו והן אכן הוסרו במהלך חודש ינואר 2008.

(4) בעלי שליטה לשעבר בחברה מאוחדת (אי.די.בי. וגנדן) נתנו ערבויות לדיירים להבטחת פקדונותיהם בחברת משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ שיתרתן ליום 31.12.2007 – 8.5 מיליון ש"ח. החברה וחברה מאוחדת התחייבו לשפות את בעלי השליטה לשעבר בגין כל הוצאה שתגרם להם עקב ערבויותיהם הנ"ל. בנוסף נתנה חברה מאוחדת לדיירים במשכנות כלל (1982) ערבויות שיתרתן ליום 31.12.2007 – 1.3 מיליון ש"ח בגין ערבויות אלו סוכם כי בעלי השליטה הנוכחיים יתנו שיפויים לקבוצה.

(5) בגין ערבויות אלו רשמה החברה הפרשה בסך 1,147 אלפי ש"ח.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 24 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)**

**ג. שעבודים**

- (1) להבטחת פרעון אשראים מבנקים שקיבלו החברה וחברות מאוחדות שלה, שיתרתן לתאריך המאזן כ- 2,400 מליון ש"ח שעבדו החברה וחברות מאוחדות זכויות במקרקעין, זכויות לקבלת כספים משוכרים, רכוש קבוע ומניות בחברות מוחזקות לטובת הבנקים.
- (2) להבטחת מסגרת אשראי בבנק בסך של כ- 30 מליון ש"ח, הלוואות לבנקים בסך 1,514 מליון ש"ח ואגרות חוב בסך 411 מליון ש"ח ניתנה התחייבות שלא לשעבד בשעבוד שוטף את נכסי אזוריט בע"מ ומרכזי מסחר (אזוריט) בע"מ מבלי לקבל את הסכמת המלווה מראש ובכתב, וזאת מעבר לשעבוד שניתן להבטחת אותה מסגרת אשראי.
- (3) להבטחת התחייבויות חברה מאוחדת – אבנת בע"מ כלפי הנאמן יצרה אבנת משכנתא מדרגה ראשונה על הקניין הידוע כ"קניין הגדול" בפתח תקווה. כמו כן, יצרה שיעבוד ספציפי, לא מוגבל בסכום, ראשון בדרגה על זכויותיה מכוח הסכם השכירות שנחתם בינה לבין אבנת השכרות, והמחאה על דרך השעבוד (ספציפי, ראשון בדרגה) של הזכויות לקבלת תגמולי ביטוח על פי פוליסות הביטוח שהחברה מחזיקה בגין הקניין.
- (4) להבטחת פרעון כל התשלומים שאבנת השכרות בע"מ – חברה מאוחדת - מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ולהבטחת הקיום המלא של יתר תנאי אגרות החוב, יצרה אבנת השכרות שעבודים ובטוחות כמפורט להלן:
  - א. שעבוד שוטף ראשון בדרגה על כל רכושה של אבנת השכרות ועל כל זכויותיה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות הונה המונפק.
  - ב. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, לרבות דרך המחאת זכויות החברה המאוחדת מכוח הסכם השכירות שנחתם בינה לבין אבנת (ראה לעיל).
  - ג. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, לרבות על דרך ההמחאה, על כל זכויות אבנת השכרות מכוח הסכמי השכירות והסכמי הניהול שנחתמו בין אבנת לבין שוכרי הקניין ושהומחאו לאבנת השכרות בהתאם להוראות הסכם השכירות ביניהם (ראה להלן).
  - ד. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, לרבות על דרך המחאה, על כל זכויות אבנת מכוח הסכמי השכירות והסכמי הניהול אשר יחתמו בעתיד בין אבנת לבין שוכרי הקניין, לרבות בטוחות שימסרו מהשוכרים במסגרת הסכמי השכירות.
  - ה. אבנת השכרות הפקידה סכומים בקרן לשירות החוב (ראה ביאור 9 ג' (3)).

## בריטיש ישראל השקעות בע"מ

### והחברות המאחדות שלה

#### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

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

#### ביאור 24 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

##### ד. התקשרויות

- (1) לגבי הסכמים בין צדדים קשורים - ראה ביאור 34 ג'.
- (2) בחודש מרץ 2005 חתמו משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ ואבנת בע"מ (להלן "אבנת") על הסכם לרכישת 75% מזכויות בניה של 16,000 מ"ר על גג של מרכז מסחרי בפתח תקווה בתמורה לכ- 17.2 מיליון ש"ח, לצורך הקמה והפעלה של מרכז לדיור מוגן בצמוד למרכז המסחרי (להלן - "הפרוייקט").
- למשכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ יוקנו 75% מכלל הזכויות וההתחייבויות ולאבנת 25% מכלל הזכויות וההתחייבויות. החוזה מותנה בכך, כי עד לתום שנה מיום 31.12.2005 (בהתאם לתוספת להסכם שנחתמה בספטמבר 2005) תאושר תוכנית בניין עיר לבניית הפרוייקט. המועד לקיום תנאי זה הוארך עד ל- 31.12.2008. על פי תוספת להסכם מיום 26.2.2007, הוסכם כי כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם לפני מועד קיום התנאי, על ידי מסירת הודעה למשנהו.
- (3) ביום 12.7.2006 התקשרה מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ בהסכם עם בעלי מניותיה של חברת אירוס הגלובע בע"מ. אירוס הגלובע מחזיקה בזכויות במקרקעין ב"מעוין שורק" בראשון לציון עליהם נבנית חנות "איקאה" ומתוכנן להבנות מרכז מסחרי. כמו כן, מחזיקה אירוס הגלובע (בעקיפין) במרכז מסחרי בביתר עילית.
- ההסכם הינו הסכם הקצאה מותנה, על פיו יוקצו לקבוצה ביום 31.1.2008, או במועד פתיחת המתחם המסחרי בראשון לציון (לפי המאוחר) שליש (או לכל היותר 43.33%) ממניות אירוס הגלובע.
- ביום 16.12.2007 קבע בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב כי זכייתה של אירוס הגלובע במכרז להקצאת המקרקעין במעוין שורק בטלה. בהתאם לכך לא נפתחו חנויות איקאה והקו אופ עד ליום 31.1.2008, ומועד בהקצאת המניות לקבוצה נדחה למועד פתיחתן של החנויות.
- עוד נקבע בהסכם כי הקבוצה תעמיד לאירוס הגלובע הלוואה בסכום כולל של 18 מיליון דולר אשר תועמד בחלקים, במועדים שונים. ההלוואה תפרע במועד ההקצאה אך בכל מקרה לא יאוחר מ- 31.3.2008. עוד נקבע כי הקבוצה תשותף בשליש מהזכויות בכל פרוייקט נוסף של אירוס הגלובע שבו תופעל חנות איקאה.
- (4) ביום 10.8.2007 חתמה הקבוצה על הסכם לרכישת פאוור סנטר בעיר נצרת (להלן - "הנכס"). בנייתו של הנכס הושלמה לאחרונה ומושכרים בו כ-14 אלף מ"ר. בנכס קיימות גם זכויות בניה לא מנוצלות למסחר. בתמורה לנכס התחייבה הקבוצה לשלם 137.5 מיליון ש"ח.
- התשלום הראשון על חשבון התמורה כסך 36 מיליון ש"ח שולם בשנת 2007.
- העסקה הושלמה לאחר תאריך המאזן ביום 4.3.2008.
- (5) 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 מיליון 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 המשפט בנושא זה.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 25.2.2008 הוסכם עם השותף כי ככל שיתקיימו התנאים המתלים במועד שנקבע בהסכם הרכישה, רכישת הזכויות במקרקעין תעשה בחלקים שווים בין הקבוצה לבין השותף.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 24 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)**

**ד. התקשרויות (המשך)**

(7) 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. ביום 31.12.2007 חתמה כלל נדל"ן – בית הקריסטל בע"מ על הסכם למכירת מלוא הזכויות בבית הקריסטל תמורת 199 מליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 17.1.2008.

(8) בין חברה מאוחדת - מ.א.ר.מ. בע"מ (להלן - "מאררמ") ובין בעלי יתרת הזכויות במקרקעין עליהם בנוי בית המילניום ברעננה ("בעלי יתרת הזכויות" ו-"הבניין") נחתמו הסכם מיום 16.1.1996 ותוספות בהם נקבע כי בעלי יתרת הזכויות יהיו זכאים ל-30.3% מתוספת השטח הבנוי בבניין, לרבות שטחי האגף הנוסף שיבנה בבניין ("האגף הנוסף"). עוד התחייבה מאררמ כלפי בעלי יתרת הזכויות להשלים את בניית האגף הנוסף עד ליום 6.8.2010, תוך אפשרות להאריך מועד זה בתנאים מסוימים עד ליום 6.8.2011 ובכל מקרה לא יאוחר מיום 6.8.2012. בנוסף התחייבה מאררמ כלפי בעלי יתרת הזכויות בהסכמים כלעיל, כי דמי השכירות ודמי הניהול המתקבלים מהשוכרים במבנה יחולקו באופן בו מאררמ תהא זכאית ל-74.5% מדמי השכירות בעוד שבעלי יתרת הזכויות יהיו זכאים יחד ל-25.5% מדמי השכירות ומדמי הניהול. לאחר גמר בניית האגף הנוסף תהא זכאית מאררמ ל-69.7% מדמי השכירות בגין שטחי האגף הנוסף, בעוד שבעלי יתרת הזכויות יהיו זכאים ל-30.3% מדמי שכירות אלו.

הקבוצה נתנה ערבות לבעלי יתרת הזכויות למילוי כל התחייבויות מאררמ בכל הקשור לבניית האגף הנוסף, וזאת בגין כל נזק שיגרם לבעלי יתרת הזכויות בשל הפרת התחייבויות מאררמ כלפיהם.

(9) בשנת 2007 התקשרה החברה באמצעות חברת Line Nominees Ltd (שהיא חברה הרשומה בגיברלטר ובבעלות פירמת עורכי הדין Hassans Barristers and Solicitors ואשר מחזיקה במניות החברה בנאמנות עבור בעלי השליטה בחברה) שפועלת בעניין זה כנאמן של החברה עם חברת Esas Holding S.A. בהסכם לשיתוף פעולה לצורך רכישת פרויקטים של נדל"ן בטורקיה באמצעות חברה משותפת שתוקם לשם כך, שבה יחזיק כל אחד מהצדדים ב-50%. לא נקבעה תקופה לקיום ההסכם. הצדדים התחייבו ליתן זה לזה זכות סרוב לגבי פרויקטים של נדל"ן בטורקיה, ולא להתחרות זה בזה לגבי פרויקטים שיוצגו על ידי צד למשנהו כאמור.

(10) לעניין התקשרויות לרכישת חברות מוחזקות ומכירת חברות מוחזקות ראה ביאור 23 ז'.

(11) לעניין הסכמים עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה באור 35 ג'.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 25 - הון עצמי**

**א. הרכב הון המניות**

| 31.12.2006                 |                            | 31.12.2007                 |                            |                                         |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|
| מונפק ונפרע                | רשום                       | מונפק ונפרע                | רשום                       |                                         |
| מספר המניות וערכן הנומינלי | מספר המניות וערכן הנומינלי | מספר המניות וערכן הנומינלי | מספר המניות וערכן הנומינלי |                                         |
| 100                        | 40,000                     | 123,806,818                | 250,000,000                | מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת |

**ב. זכויות המניות**

מניות רגילות בנות 1 ש"ח מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

**ג. 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.

**ד. הנפקת ניירות ערך של החברה לציבור**

בחודש מאי 2007 גייסה החברה הון בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. במסגרת גיוס ההון הונפקו לציבור:

- 25,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. התמורה מגיוס ההון הסתכמה לסך של כ- 238,180 אלפי ש"ח ברוטו, כ- 228,476 אלפי ש"ח נטו.
- 500,000,000 אגרות חוב (סדרה א') (ראה ביאור 18 ד' 1).
- 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומות על שם, הניתנות למימוש עד ליום 30.11.2007 ל- 10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כך שכל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. כנגד תשלום במזומן של 13 ש"ח (שאינו צמוד). החברה קיבלה 16,159 אלפי ש"ח ברוטו על חשבון כתבי האופציה. האופציות פקעו ללא מימוש.
- 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 2) רשומות על שם, הניתנות למימוש עד ליום 31.5.2011 ל- 10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כך שכל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. כנגד תשלום במזומן של 16.5 ש"ח (שאינו צמוד). החברה קיבלה 54,394 אלפי ש"ח ברוטו על חשבון כתבי האופציה.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 25 - הון עצמי (המשך)**

ה. **תשלום מבוסס מניות**

(1) במהלך התקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007, קיים לחברה הסדר תשלום מבוסס מניות, כמתואר להלן:

| <b><u>סוג ההסדר</u></b> | <b><u>תוכנית לאופציות למניות לעובדים</u></b> |
|-------------------------|----------------------------------------------|
| מועד ההענקה             | 2007                                         |
| המספר שהוענק (אלפים)    | 3,671                                        |
| אורך החיים החוזי        | 4                                            |

תנאי ההבשלה - מדורג בהתאם לתקופת עבודה בחברה

להלן מובאים פרטים נוספים באשר לתוכניות האופציות למניות:

| <b><u>2006</u></b>                            |                                   | <b><u>2007</u></b>                            |                                   |                          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| <b><u>ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח</u></b> | <b><u>מספר האופציות אלפים</u></b> | <b><u>ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח</u></b> | <b><u>מספר האופציות אלפים</u></b> |                          |
| -                                             | -                                 | -                                             | -                                 | קיימות במחזור לתחילת שנה |
| -                                             | -                                 | 8.63                                          | 3,671                             | הוענקו                   |
| -                                             | -                                 | 8.63                                          | 3,671                             | קיימות במחזור לתום שנה   |
| -                                             | -                                 | -                                             | -                                 | ניתנות למימוש בתום השנה  |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 25 - הון עצמי (המשך)**

**ה. תשלום מבוסס מניות (המשך)**

(2) בחודש מאי 2007 הקצתה החברה לעובדיה ולעובדים של חברות מוחזקות 3,461 אלפי כתבי אופציה (משני סוגים), ללא תמורה. כל כתב אופציה מסוג א' יאפשר עם מימושו לרכוש מניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. במחיר מימוש של 1 ש"ח (לא צמוד) בכפוף להתאמות שיידרשו במידה ויונפקו זכויות או מניות הטבה. כל כתב אופציה מסוג ב' יאפשר עם מימושו לרכוש מניה בת 1 ש"ח ע.ג. במחיר מימוש של 12.3 ש"ח (לא צמוד) ובכפוף להתאמות שיידרשו במידה ויונפקו זכויות או מניות הטבה.

השווי ההוגן של כל כתב אופציה המחושב על פי מודל Black & Scholes הינו 11.0 ש"ח לאופציה מסוג א' ו- 4.70 ש"ח לאופציה מסוג ב'. חישוב השווי ההוגן של האופציות בוצע באמצעות מודל Black & Scholes, תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון בשיעור של 4.7%, סטיית תקן 45%, שיעור דיבידנד לחלוקה 0% ואורך חיי האופציה 4 שנים.

חישוב השווי ההוגן נעשה בטרם החל המסחר בניירות הערך של החברה, לפיכך הוא התבסס על מחיר תאורטי למניה בסך 11.84 ש"ח.

האופציות יהיו ניתנות למימוש ב- 3 שיעורים שנתיים שווים החל מתום שנה ממועד ההקצאה. עובד אשר היה זכאי למימוש כתבי האופציה יוכל לממשם בתקופה נוספת אשר לא תעלה על 4 שנים מיום ההקצאה. כתבי אופציה שלא ימומשו עד לאותו מועד, יפקעו.

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. חבות המס תחול על העובדים.

(3) בחודש נובמבר 2007 הקצתה החברה לעובד 210 אלפי כתבי אופציה מסוג ב', ללא תמורה. תנאי האופציות לעובד זהות לתנאים של אופציות מאותו סוג שהוקצו בחודש מאי 2007.

השווי ההוגן של כל כתב אופציה המחושב על פי מודל Black & Scholes הינו 3.96 ש"ח. חישוב השווי ההוגן של האופציות בוצע באמצעות מודל Black & Scholes, תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון בשיעור של 4.7%, סטיית תקן 45%, שיעור דיבידנד לחלוקה 0% ואורך חיי האופציה 3.5 שנים.

השער בבורסה לניירות ערך של מניה רגילה בת 1 ש"ח של החברה סמוך ליום הקצאת האופציות היה 11.25.

(4) החברה רשמה הוצאות שכר בגין תשלומים מבוססי מניות בשנת 2007 בסך 8,530 אלפי ש"ח וכנגדן יצרה קרן הון כאמור לעיל.

**א. דיבידנד**

ביום 20.11.2007 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 12,000 אלפי ש"ח (כ-9.7 אגורות למניה). תשלום הדיבידנד בוצע ביום 16.12.2007.

לאחר תאריך המאזן ביום 26.3.2008 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 12,000 אלפי ש"ח (כ-9.7 אגורות למניה). יום האקס נקבע ליום 8.4.2008 ויום התשלום ליום 27.4.2008.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 26 - הכנסות אחרות**

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| 31.12.2005         | 31.12.2006 | 31.12.2007 |
| 3,370              | 1,570      | 4,394      |
| 3,427              | 3,663      | 4,840      |
| 6,797              | 5,233      | 9,234      |

ניהול נכסים מחוץ לקבוצה  
הפעלת מועדון ספורט

**ביאור 27 - עלות ההכנסות**

| לשנה שהסתיימה ביום |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| 31.12.2005         | 31.12.2006 | 31.12.2007 |
| 60,072             | 86,617     | 138,390    |
| 3,966              | 10,748     | 25,025     |
| 2,263              | 1,368      | 1,718      |
| 66,301             | 98,733     | 165,133    |
| 4,314              | 4,778      | 4,522      |
| -                  | -          | 2,625      |

הוצאות אחזקה ואחרות  
שכר עבודה ונלוות  
פחת והפחתות

כולל הוצאות תפעול מועדון הספורט  
כולל הוצאות ניהול נכסים מחוץ לקבוצה

**ביאור 28 - הוצאות מכירה ושיווק**

| לשנה שהסתיימה ביום |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| 31.12.2005         | 31.12.2006 | 31.12.2007 |
| 139                | 389        | 1,484      |
| 2,964              | 826        | 692        |
| 3,103              | 1,215      | 2,176      |

פרסום ושיווק  
הפחתת הוצאות מכירה נדחות

**ביאור 29 - הוצאות הנהלה וכלליות**

| לשנה שהסתיימה ביום |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| 31.12.2005         | 31.12.2006 | 31.12.2007 |
| 2,298              | 4,648      | 13,534     |
| 3,036              | 5,000      | 1,250      |
| 440                | 100        | 1,840      |
| -                  | 787        | 1,928      |
| 929                | 2,101      | 2,558      |
| -                  | -          | 970        |
| 317                | 809        | 731        |
| ( 19 )             | 145        | ( 95 )     |
| 628                | 512        | 650        |
| 250                | 293        | 447        |
| 7,879              | 14,395     | 23,813     |

שכר עבודה ונלוות  
דמי ניהול לחברה קשורה  
דמי ניהול לאחרים  
שכר דירה ואחזקת מבנים  
שירותים מקצועיים  
השכרה ואחזקת רכב  
פחת והפחתות  
חובות מסופקים ואבודים  
משרדיות  
אחרות

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 30 - הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |
| ( 7,000 )                 | ( 5,000 )         | ( 3,000 )         |
| ( 31 )                    | 61                | 22                |
| ( 4,325 )                 | ( 5,748 )         | ( 526 )           |
| -                         | 1,790             | -                 |
| -                         | 1,205             | ( 19 )            |
| -                         | -                 | 42                |
| -                         | -                 | ( 1,134 )         |
| -                         | -                 | 422               |
| -                         | -                 | ( 10,702 )        |
| -                         | -                 | ( 30 )            |
| ( 11,356 )                | ( 7,692 )         | ( 14,925 )        |

הוצאות הפרשה בגין מיסים (1)  
רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע  
הוצאות מכירת נדל"ן להשקעה  
רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת למכירה  
רווח (הפסד) ממימוש השקעה בחברה כלולה  
רווח ממימוש השקעה בשותפות  
פיצוי לשוכרים  
רווח מהנפקת מניות בחברה מאוחדת  
הפרשה לירידת ערך הלוואה שניתנה  
אחרות

(1) תנועה בהפרשה:

| <b>31.12.2007</b> |
|-------------------|
| 12,000            |
| 3,000             |
| 15,000            |

יתרה לתחילת שנה  
הפרשה בשנת הדוח  
יתרה לסוף שנה

ראה גם ביאור 24 א'.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 31 - הוצאות והכנסות מימון**

| לשנה שהסתיימה ביום |                |                |                                         |
|--------------------|----------------|----------------|-----------------------------------------|
| 31.12.2005         | 31.12.2006     | 31.12.2007     |                                         |
|                    |                |                | <b>א. הוצאות מימון</b>                  |
|                    |                |                | הוצאות מימון בגין:                      |
|                    |                |                | אגרות חוב                               |
|                    |                |                | הלוואות לזמן ארוך                       |
|                    |                |                | הלוואות לזמן קצר                        |
|                    |                |                | עמלות וריבית עו"ש                       |
|                    |                |                | ריבית לבעלי שליטה                       |
|                    |                |                | פקדונות ואחרים                          |
|                    |                |                | בעלי מניות חיצוניים בחברה מאוחדת        |
|                    |                |                | מימון בגין רכישת נדל"ן מניב             |
| 30,215             | 41,694         | 122,445        |                                         |
| 47,702             | 86,835         | 158,359        |                                         |
| 36,170             | 12,504         | 21,177         |                                         |
| 10,195             | 30,283         | 5,343          |                                         |
| 14,727             | -              | -              |                                         |
| -                  | 99             | 541            |                                         |
| -                  | -              | 2,186          |                                         |
| -                  | 3,406          | -              |                                         |
| <u>139,009</u>     | <u>174,821</u> | <u>310,051</u> |                                         |
|                    |                |                | <b>ב. הכנסות מימון</b>                  |
|                    |                |                | הכנסות מניירות ערך                      |
|                    |                |                | אגרות חוב                               |
|                    |                |                | רווחים מפקדונות                         |
|                    |                |                | ריבית בנקים                             |
|                    |                |                | הלוואות שניתנו לזמן ארוך                |
|                    |                |                | ריבית והפרשי שער על הלוואות מבעלי שליטה |
|                    |                |                | אחרים                                   |
| 5,943              | 4,779          | 9,239          |                                         |
| -                  | 522            | -              |                                         |
| 1,757              | 6,399          | 10,764         |                                         |
| 2,726              | 19,770         | 408            |                                         |
| -                  | 1,021          | 9,072          |                                         |
| -                  | 858            | 2,655          |                                         |
| 68                 | 32             | -              |                                         |
| <u>10,494</u>      | <u>33,381</u>  | <u>32,138</u>  |                                         |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 32 - מסים על הכנסה**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   | <b>א.</b> | <b>הרכב:</b>                     |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-----------|----------------------------------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |           |                                  |
| 4,687                     | ( 1,676 )         | 347               |           | מסים שוטפים                      |
| 30,767                    | 81,976            | 115,600           |           | מסים נדחים                       |
| -                         | 580               | 258               |           | מסים בגין שנים קודמות            |
| <u>35,454</u>             | <u>80,880</u>     | <u>116,205</u>    |           |                                  |
| <u>-</u>                  | <u>3,572</u>      | <u>1,344</u>      |           | מסים נדחים שנזקפו לפעילות מופסקת |

**ב. חוקי המס החלים על הקבוצה**

על החברה והחברות המאוחדות חל חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985, שהנהיג מדידה של התוצאות לצרכי מס על בסיס ריאלי. ההתאמות השונות הנדרשות על פי החוק הנ"ל מיועדות להתאים את התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למונחים שקליים של סוף השנה (על פי השינויים במדד).

לאחר תאריך המאזן, במרס 2008, הופסקה תחולתו של חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה – 1985 (להלן – "חוק התיאומים") החל בשנת המס 2008. במסגרת התיקון נקבעו הוראות מעבר שונות לגבי הוראות ספציפיות הקבועות בחוק התיאומים. לאור תיקון זה, החברה תשלם מיסים על רווחיה הנומינליים בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה, תוך ביטול מנגנון חישוב הרווחים על בסיס ריאלי בהתאם להוראות חוק התיאומים עד לתום שנת המס 2007.

**ג. הפסדים לצרכי מס**

יתרת ההפסדים לצרכי מס אשר מועברים לשנת המס בחברה ובחברות מאוחדות, מסתכמים לסך של 408 מיליוני ש"ח. החברה לא רשמה מיסים נדחים בגין הפסדים להעברה המסתכמים לסך של 205 מיליוני ש"ח.

כמו כן, לחברה הפסד ריאלי מניירות ערך בסך 2.5 מיליוני ש"ח אשר יותרו לניכוי בשנות המס הבאות רק אם וכאשר יהיו לה רווחים ריאליים מניירות ערך.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 32 - מסים על הכנסה (המשך)**

ה. שומות מס

להלן פרטים לגבי שומות מס סופיות (או הנחשבות כסופיות), אשר הוצאו לחברה ולחברות מאוחדות:

| <u>שם החברה</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <u>עד וכולל שנת המס</u>                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| אבנת בע"מ<br>הראל-טיילת קניונים בע"מ (לשעבר פנטהאוז השקעות בניין ופיתוח (1993) בע"מ)<br>גרנד קניון ניהול בע"מ<br>עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ<br>ע.ר.ד. עומרי ורועי בע"מ<br>אזורי מלל תעשיות בע"מ<br>החברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ<br>אזורי נאות גולף אחזקה בע"מ<br>נכסי אזורי-ריט בע"מ                                                                                                                                                                                                                                     | 2002                                        |
| כלמ"ר בע"מ<br>מרכזי מסחר (אזורי-ריט) בע"מ<br>אזורי חן שירותי אחזקה בע"מ<br>ק.ל.ח. לב חדרה בע"מ<br>מגדל דיזנגוף שירותים ואחזקה בע"מ<br>קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ<br>אזורי שוער בע"מ<br>חונים וקונים בע"מ<br>קניון אדומים בע"מ<br>אזורי נאות גולף אחזקה בע"מ<br>קניון הצפון נהריה תפעול בע"מ<br>אזורי פארק בע"מ<br>כלל השקעות בנדל"ן בע"מ<br>מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ<br>חברת פיצה האט (ישראל) בע"מ<br>החברה לניהול קניון אדומים בע"מ<br>חברת אוקיאנוס במרינה מלון דירות בע"מ<br>חברה לניהול בית הריבוע הכחול בע"מ<br>מ.א.ר.מ. בע"מ | 2003                                        |
| חברה לניהול קניות נס ציונה בע"מ<br>מאגר אוקינוס מלון דירות בע"מ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2004                                        |
| נ.א.מ.ן. מיסודם של נכסי אזורי ומ.א.ן. נכסים בע"מ<br>קניון הראל בע"מ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2005                                        |
| מאגר אוקיאנוס במרינה בע"מ (לשעבר כלל מור בע"מ)<br>אזורי-ריט הנדסה וקבלנות בע"מ<br>אזורי נאות גולף שלב ב' בע"מ<br>אזורי אוקיאנוס במרינה בע"מ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2006                                        |
| בריטיש ישראל השקעות בע"מ<br>אזורי-ריט הדר בע"מ<br>אזורי-ריט רחובות בע"מ<br>אזורי-ריט בילו סנטר בע"מ<br>החברה לניהול מרכז מרום נווה בע"מ<br>כלל נדל"ן בית הקריסטל בע"מ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | טרם נתקבלה שומה סופית<br>(או הנחשבת כסופית) |

בדבר שומות שנתקבלו משלטונות מס שבח ראה באור 25 א' (13).

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 32 - מסים על הכנסה (המשך)**

1. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח המתואם לפני מס לבין הוצאות המס שנכללו בספרים:

| <u>לשנה שהסתיימה ביום</u> |                   |                   | <u>שיעור המס %</u> |                                               |
|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------------------|
| <u>31.12.2005</u>         | <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |                    |                                               |
| 132,844                   | 292,866           | 396,657           |                    | רווח לפני מסים על הכנסה בדוחות רווח והפסד     |
| 34%                       | 31%               | 29%               |                    | שיעורי המס הרגילים                            |
| 45,167                    | 90,788            | 115,030           |                    | המס התיאורטי                                  |
|                           |                   |                   |                    | תוספת (חסכון) במס בגין:                       |
| ( 20,570 )                | ( 15,801 )        | ( 18,542 )        |                    | שינוי בשיעורי המס בישראל                      |
| ( 307 )                   | ( 2,534 )         | ( 7,294 )         |                    | השפעת חוק התיאומים בשל אינפלציה, התשמ"ה-1985  |
| 35                        | 910               | 754               |                    | הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו         |
| 11,129                    | 6,937             | 26,001            |                    | הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס בגינם לא נזקפו |
| -                         | 580               | 258               |                    | מסים נדחים                                    |
|                           |                   |                   |                    | מסים בגין שנים קודמות                         |
| <u>35,454</u>             | <u>80,880</u>     | <u>116,207</u>    |                    |                                               |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 33 - פעילות מופסקת**

ביום 28.6.2006 חתמו חברות מאוחדות, שהחזיקו ביחד 100% ממניות משכנות כלל (1982) בע"מ (להלן "משכנות"), על הסכם למכירת 75% ממניות משכנות לחברה בבעלות בעל השליטה (להלן "הקונה"). ביום 29.9.2006 חתמה חברה מאוחדת על הסכם למכירת 12.8% נוספים ממניות משכנות לקונה וביום 10.5.2007 חתמה חברה מאוחדת על הסכם למכירת 12.2% הנותרים ממניות משכנות לקונה. כתוצאה ממכירות אלו הופסקה פעילות הקבוצה בתחום מרכזי דיוור לאוכלוסיה מבוגרת. ההשקעה במשכנות ליום 31.12.2006 הוצגה על בסיס עלות וכלולה בנכסים המיוחסים לפעילות מופסקת, בדוח רווח והפסד נכלל רווח / הפסד מפעילות מופסקת לאחר מסים.

**להלן תוצאות הפעילות המופסקת:**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   |                                            |
|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |                                            |
| 52,146                    | 45,150            | -                 | הכנסות                                     |
| 40,116                    | 27,931            | -                 | עלות ההכנסות                               |
| 12,030                    | 17,219            | -                 | <b>רווח גולמי</b>                          |
| ( 3,744 )                 | ( 3,239 )         | -                 | הוצאות מכירה ושיווק                        |
| ( 2,899 )                 | ( 2,301 )         | -                 | הוצאות הנהלה וכלליות                       |
| 913                       | ( 197 )           | -                 | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                 |
| 6,300                     | 11,482            | -                 | <b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>          |
| ( 23,969 )                | ( 3,034 )         | -                 | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו                 |
| ( 17,669 )                | 8,448             | -                 | <b>רווח (הפסד) לאחר מימון</b>              |
| -                         | 904               | -                 | רווחי אקוייטי                              |
| 1,563                     | ( 979 )           | -                 | חלק המיעוט ברווחי (הפסדי) חברות מאוחדות    |
| ( 16,106 )                | 8,373             | -                 | <b>רווח (הפסד) מפעילות מופסקת</b>          |
| -                         | 26,829            | 11,288            | <b>רווח ממימוש פעילות מופסקת בניכוי מס</b> |
| ( 16,106 )                | 35,202            | 11,288            | <b>סך הכל</b>                              |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 34 – רווח למניה**

להלן נתוני הרווח הנקי ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח הנקי למניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי ובדילול מלא:

| <b>מאוחד וחברה</b>        |                   |                   |                                                     |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   |                                                     |
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |                                                     |
|                           |                   |                   | <b>א. חישוב רווח בסיסי למניה</b>                    |
| <u>79,224</u>             | <u>246,819</u>    | <u>256,082</u>    | סך הכל בחישוב בסיסי – רווח נקי לפי דוחות רווח והפסד |
| <u>*</u>                  | <u>*</u>          | <u>75,502</u>     | מספר מניות נפרעות (באלפים)                          |
| <u>792,000</u>            | <u>2,468,000</u>  | <u>3.39</u>       | <b>רווח בסיסי למניה (בש"ח)</b>                      |
|                           |                   |                   | <b>ב. חישוב רווח מדולל למניה</b>                    |
| <u>79,224</u>             | <u>246,819</u>    | <u>256,082</u>    | רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות-                   |
| <u>79,224</u>             | <u>246,819</u>    | <u>256,082</u>    | <b>סך הכל בהנחה של דילול מלא</b>                    |
| <u>*</u>                  | <u>*</u>          | <u>75,502</u>     | ממוצע משוכלל של מספר המניות                         |
| <u>-</u>                  | <u>-</u>          | <u>367</u>        | מניות שינבעו מאופציות                               |
| <u>*</u>                  | <u>*</u>          | <u>75,869</u>     | <b>סך הכל בהנחה של דילול מלא</b>                    |
| <u>792,000</u>            | <u>2,468,000</u>  | <u>3.38</u>       | <b>רווח מדולל למניה (בש"ח)</b>                      |

\* סכום נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 35 - בעלי עניין וצדדים קשורים**

א. יתרות:

**יתרה ליום 31.12.2007**

| בעל שליטה | צדדים קשורים | חברות מוחזקות | חברות מאוחדות באופן יחסי | סך הכל     |
|-----------|--------------|---------------|--------------------------|------------|
| 1,357     | 2,149        | 644           | 1,025                    | 5,175      |
| 1,357     | 4,835        | 1,864         | 3,198                    | 11,254     |
| -         | 1,297        | 35            | 565                      | 1,897      |
| דולר      | 6.2%         | 6%            | 85,954                   | 31.12.2007 |

חייבים  
היתרה לתאריך המאזן

היתרה הגבוהה ביותר בשנת החשבון

זכאים ויתרות זכות

הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך (1):

מחברות בעלות עניין

(1) היתרה נפרעה במלואה לאחר תאריך המאזן.

ערבויות לחובות של צדדים קשורים - ראה באור 24 ב'.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 35 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

א. יתרות (המשך):

**יתרה ליום 31.12.2006**

| בעל שליטה                      | צדדים קשורים               | חברות מוחזקות     | חברות מאוחדות באופן יחסי  | סך הכל  |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------|---------------------------|---------|
| חייבים                         |                            |                   |                           |         |
| היתרה לתאריך המאזן             | 1,927                      | 410               | 2,902                     | 5,452   |
| היתרה הגבוהה ביותר בשנת החשבון | 1,927                      | 813               | 10,667                    | 13,620  |
| זכאים ויתרות זכות              | 1,500                      | 20                | 1,568                     | 3,250   |
| בעלי שליטה                     | צדדים קשורים               | חברות מוחזקות     | חברות מאוחדות באיחוד יחסי | סך הכל  |
| הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך (1): |                            |                   |                           |         |
| מחברות בעלות עניין             | דולר                       | 6.2%              | 6%                        | 127,261 |
| מחברות בעלות עניין             | -                          | 6.35%             | 3%                        | 20,729  |
|                                |                            |                   |                           | 147,990 |
| בסיס הצמדה                     | שיעור ריבית אפקטיבית שנתית | שיעור ריבית שנתית | 31.12.2007                |         |

(1) מועדי הפירעון טרם נקבעו.

ערבויות לחובות של צדדים קשורים - ראה באור 24 ב'.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 35 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

| לשנה שהסתיימה ביום |            |            |                                                 |
|--------------------|------------|------------|-------------------------------------------------|
| 31.12.2005         | 31.12.2006 | 31.12.2007 |                                                 |
| 3,370              | 1,570      | 985        | הכנסות                                          |
| -                  | 858        | 2,655      | הכנסות מדמי ניהול                               |
| -                  | 162,547    | 22,847     | הכנסות מימון                                    |
|                    |            |            | תמורה ממכירת השקעה במשכנות כלל (1982) בע"מ (ג3) |
| 3,036              | 5,000      | 1,250      | הוצאות                                          |
| 881                | 735        | 190        | דמי ניהול לחברה קשורה (ג1)                      |
| 14,727             | -          | -          | דמי ניהול לחברה קשורה (ג2)                      |
|                    |            |            | הוצאות מימון                                    |

**ג. הסכמים עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

(1) ביום 20.4.2004 התקשרו בעלי השליטה בחברה עם ריט ניהול נכסים (ישראל) בע"מ (להלן - "ריט ניהול"), הנשלטת על ידי בעלי השליטה בחברה, בהסכם. על פי ההסכם התחייבה ריט ניהול לתת לבעלי השליטה שירותי יעוץ וניהול בכל הקשור לנכסי אזו-ריט בע"מ. בתמורה לפעילותה היתה ריט ניהול זכאית ל- 3.5% מסך תשלומי השכירות השנתיים המגיעים לנכסי אזו-ריט. בפברואר 2006 נחתם סיכום דברים במסגרתו נקבע כי הכנסות שיתקבלו אצל ריט ניהול בקשר עם החזקתיה במניות נתון ניהול (ראה סעיף (2) להלן) יופחתו מדמי הניהול. בפועל הצדדים לא פעלו על פי ההסכם וריט ניהול קיבלה דמי ניהול בגובה החזר הוצאות ריט ניהול.

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

(2) ביום 22.9.2005 נחתם הסכם בין נכסי אזו-ריט לבין נתון ניהול ושיווק נכסים (1998) בע"מ (להלן - "נתון ניהול") ולבין ריט ניהול. בהתאם להסכם הסכימו הצדדים כי נתון ניהול תקצה לריט ניהול 100 מניות בנתון ניהול כך שלאחר ההקצאה יהיו ריט ניהול, והיחידות שהיו בעלי המניות בנתון ניהול ערב חתימת ההסכם, בעלי המניות בנתון ניהול בחלקים שווים ביניהם.

כמו כן במסגרת ההסכם העבירה נכסי אזו-ריט לנתון ניהול את המניות שנכסי אזו-ריט החזיקה בחברות מסוימות. הצדדים הסכימו שלא להעביר לנתון ניהול אחת מן החברות שהוזכרו בהסכם, ואולם חלקה של נכסי אזו-ריט בהכנסות חברה זו משולם לנתון ניהול.

במסגרת ההסכם הסכימו הצדדים כי במידת האפשר נכסי מקרקעין שירכשו על ידי חברות בקבוצת נכסי אזו-ריט לאחר מועד חתימת ההסכם, לא כולל מרכזי מסחר ומלוני דירות, ינוהלו במסגרת נתון ניהול.

נתון ניהול נותנת לחברה ולחברות בקבוצה שירותי אחזקה בפרויקטים שונים בתנאי שוק.

(3) לעניין מכירת השקעה לבעל שליטה - ראה ביאור 23 ז' (2).

(4) לעניין ערבויות שניתנו - ראה ביאור 24 ב'2.

(5) ביום 22.2.2005 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם עם בעל שליטה בחברה לרכישת מניות הרווח של Nyron Investments Limited (להלן - "Nyron"), חברה הרשומה בג'ילברטר, בתמורה לסך של 1,950 אלפי ליש"ט.

Nyron מחזיקה בבעלות מלאה בהון המניות של Eccleston Hotel Limited, חברה הרשומה בבריטניה, המחזיקה בנכס בתמורה לשכר דירה שנתי בסך 783 אלפי ליש"ט. העסקה הושלמה בחודש פברואר 2005 והחברה שילמה כ-16 מליון ש"ח, אשר נתקבלו כהלוואה מבנק.

ביום 6.12.2006 נמכרו המניות לחברה קשורה בבעלות בעלת עניין תמורת 2,200 אלפי ליש"ט (18,155 אלפי ש"ח)

## בריטיש ישראל השקעות בע"מ

### והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)

## ביאור 35 – הסכמים בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

### (6) 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 (ראה סעיף יב' לעיל). (ב) כ- 22 מיליון ש"ח בדרך של קיזוז מהתמורה בגין מכירת מניות משכנות כלל (1982) בע"מ (ראה סעיף יד' להלן). (ג) היתרה תשולם ממתוך תמורת ההנפקה לציבור.

עוד סוכם כי בעלי השליטה התחייבו להסיר את הערבויות שהקבוצה נתנה בגין התחייבויות משכנות כלל החזקות בע"מ וחברות המוחזקות על ידי לבנקים וזאת תוך 9 חודשים. עד הסרת הערבויות הסכימו בעלי השליטה כי מתוך הסכמים 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. במועד אישור הדוחות הכספיים הוסרו כל הערבויות (ראה גם ביאור 24)

### (7) 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 לחברה 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 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 36 - 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 ותעשיה עתירת ידע, בנייני משרדים ומבני תעשיה ואחסנה.
- אחרים  
בעיקר הפעלת מועדון ספורט.

**ב. הרכב במאוחד**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2007</b> |                 |               |                    |                            |                             |
|--------------------------------------|-----------------|---------------|--------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>מאחד</b>                          | <b>התאמות</b>   | <b>אחרים</b>  | <b>נדל"ן מסחרי</b> | <b>מרכזי מסחר וקניונים</b> |                             |
| 889,147                              | -               | 9,181         | 87,618             | 792,348                    | מחזור הפעולות לחיצוניים     |
| -                                    | ( 9,760)        | 9,760         | -                  | -                          | מחזור הפעולות בין מגזריות   |
| <u>889,147</u>                       | <u>( 9,760)</u> | <u>18,941</u> | <u>87,618</u>      | <u>792,348</u>             | מחזור הפעולות               |
| 719,377                              | -               | 10,620        | 67,930             | 640,827                    | תוצאות המגזר                |
| ( 44,807)                            |                 |               |                    |                            | הוצאות שלא הוקצו למגזרים    |
| ( 277,913)                           |                 |               |                    |                            | הוצאות מימון, נטו           |
| ( 116,205)                           |                 |               |                    |                            | מסים על הכנסה               |
| <u>11,288</u>                        |                 |               |                    |                            | רווח לאחר מס מפעילות מופסקת |
| <u>291,740</u>                       |                 |               |                    |                            | רווח נקי                    |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 36 - מגזרים עסקיים וגיאוגרפיים (המשך)**

**ב. הרכב במאוחד (המשך)**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2006</b> |                  |               |                    |                            |                             |
|--------------------------------------|------------------|---------------|--------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>מאוחד</b>                         | <b>התאמות</b>    | <b>אחרים</b>  | <b>נדל"ן מסחרי</b> | <b>מרכזי מסחר וקניונים</b> |                             |
| 556,331                              | -                | 10,507        | 88,843             | 456,981                    | מחזור הפעולות לחיצוניים     |
| -                                    | ( 12,458)        | 12,458        | -                  | -                          | מחזור הפעולות בין מגזריות   |
| <u>556,331</u>                       | <u>( 12,458)</u> | <u>22,965</u> | <u>88,843</u>      | <u>456,981</u>             | מחזור הפעולות               |
| 498,722                              | ( 3,068)         | 18,238        | 71,238             | 412,314                    | תוצאות המגזר                |
| ( 64,426)                            |                  |               |                    |                            | הוצאות שלא הוקצו למגזרים    |
| ( 141,440)                           |                  |               |                    |                            | הוצאות מימון, נטו           |
| ( 80,880)                            |                  |               |                    |                            | מסים על הכנסה               |
| 10                                   |                  |               |                    |                            | חלק החברה ברווחי חברת כלולה |
| <u>35,202</u>                        |                  |               |                    |                            | רווח לאחר מס מפעילות מופסקת |
| <u>247,188</u>                       |                  |               |                    |                            | רווח נקי                    |

| <b>לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2005</b> |                 |               |                    |                            |                                         |
|--------------------------------------|-----------------|---------------|--------------------|----------------------------|-----------------------------------------|
| <b>מאוחד</b>                         | <b>התאמות</b>   | <b>אחרים</b>  | <b>נדל"ן מסחרי</b> | <b>מרכזי מסחר וקניונים</b> |                                         |
| 350,181                              | -               | 6,094         | 78,748             | 265,339                    | מחזור הפעולות לחיצוניים                 |
| -                                    | ( 3,989)        | 3,989         | -                  | -                          | מחזור הפעולות בין מגזריות               |
| <u>350,181</u>                       | <u>( 3,989)</u> | <u>10,083</u> | <u>78,748</u>      | <u>265,339</u>             | מחזור הפעולות                           |
| 273,208                              | -               | 5,644         | 59,813             | 207,751                    | תוצאות המגזר                            |
| ( 11,666)                            |                 |               |                    |                            | הוצאות שלא הוקצו למגזרים                |
| ( 128,515)                           |                 |               |                    |                            | הוצאות מימון, נטו                       |
| ( 35,454)                            |                 |               |                    |                            | הוצאות מסים                             |
| ( 183)                               |                 |               |                    |                            | חלק החברה בהפסדי חברת כלולה             |
| <u>( 16,106)</u>                     |                 |               |                    |                            | רווח (הפסד) לאחר מסים מפעילויות שהופסקו |
| <u>81,284</u>                        |                 |               |                    |                            | רווח נקי                                |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 36 - מגזרים עסקיים (המשך)**

ג. מידע נוסף

| ליום 31.12.2007               |        |        |                |                        |                                    |
|-------------------------------|--------|--------|----------------|------------------------|------------------------------------|
| מאוחד                         | התאמות | אחרים  | נדל"ן<br>מסחרי | מרכזי מסחר<br>וקניונים |                                    |
| 5,692,333                     | -      | 12,416 | 856,593        | 4,823,324              | נכסי המגזר                         |
| 823,183                       |        |        |                |                        | נכסים שלא הוקצו למגזרים            |
| -                             |        |        |                |                        | נכסים המיוחסים לפעילות מופסקת      |
| 6,515,516                     |        |        |                |                        | סה"כ נכסים במאוחד                  |
| 144,089                       | -      | 3,037  | 57,647         | 83,405                 | התחייבויות מגזריות                 |
| 5,178,890                     |        |        |                |                        | התחייבויות שלא הוקצו למגזרים       |
| -                             |        |        |                |                        | התחייבויות המיוחסות לפעילות מופסקת |
| 5,322,979                     |        |        |                |                        | סה"כ התחייבויות במאוחד             |
| לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2007 |        |        |                |                        |                                    |
| מאוחד                         | התאמות | אחרים  | נדל"ן<br>מסחרי | מרכזי מסחר<br>וקניונים |                                    |
| 2,150,561                     | -      | 269    | 332,083        | 1,818,209              | עלות רכישה של רכוש לזמן ארוך       |
| 2,450                         | -      | 140    | 413            | 1,897                  | פחת והפחתות                        |
| ליום 31.12.2006               |        |        |                |                        |                                    |
| מאוחד                         | התאמות | אחרים  | נדל"ן<br>מסחרי | מרכזי מסחר<br>וקניונים |                                    |
| 3,099,927                     | -      | 14,043 | 517,369        | 2,568,515              | נכסי המגזר                         |
| 431,956                       |        |        |                |                        | נכסים שלא הוקצו למגזרים            |
| 10,215                        |        |        |                |                        | נכסים המיוחסים לפעילות מופסקת      |
| 3,542,098                     |        |        |                |                        | סה"כ נכסים במאוחד                  |
| 64,046                        | -      | 1,505  | 12,373         | 50,168                 | התחייבויות מגזריות                 |
| 3,123,216                     |        |        |                |                        | התחייבויות שלא הוקצו למגזרים       |
| -                             |        |        |                |                        | התחייבויות המיוחסות לפעילות מופסקת |
| 3,187,262                     |        |        |                |                        | סה"כ התחייבויות במאוחד             |
| לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2006 |        |        |                |                        |                                    |
| מאוחד                         | התאמות | אחרים  | נדל"ן<br>מסחרי | מרכזי מסחר<br>וקניונים |                                    |
| 677,132                       | -      | 1,216  | 3,744          | 672,172                | עלות רכישה של רכוש לזמן ארוך       |
| 1,415                         | -      | 908    | 71             | 436                    | פחת והפחתות                        |

## בריטיש ישראל השקעות בע"מ

### והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)

## ביאור 37 - מכשירים פיננסיים

### **א. מדיניות ניהול הסיכונים**

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים שוק מתבטאת בגיוס אשראי שהינו צמוד לזרם התקבולים של הקבוצה. מכיוון שתקבולי הקבוצה רובם ככולם צמודי מדד, נטלה הקבוצה אשראי שרובו אשראי צמוד מדד.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים של הקבוצה (להלן - "אחראי ניהול סיכונים") בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. אחראי ניהול הסיכונים מזהה, מעריך ומגדר סיכונים פיננסיים בשיתוף פעולה עם יחידות התפעול של הקבוצה. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים הכולל, כמו גם את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון סיכון מטבע, סיכון ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים והשקעת עודפי נזילות.

להלן יפורטו הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה הקבוצה ומדיניות ניהולם:

#### **1) סיכון אשראי**

סיכון אשראי הינו הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, שכן עיקר הכנסותיה מתקבלות מראש, והיא איננה נותנת הלוואות בסכומים גבוהים.

#### **2) סיכון נזילות**

סיכון נזילות הינו הסיכון שישות תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות. בסעיף ג' להלן ניתן מידע כמותי לגבי המכשירים הפיננסיים לפי מועדי פרעון. להערכת הקבוצה יש עודפי מזומנים המאפשרים עמידה בפרעונות ההתחייבויות הפיננסיות. כמו כן לקבוצה יכולת מיחזור של חובות, המאפשרת דחיית מועדי פרעון.

#### **3) סיכון שוק**

##### **3.1 סיכון ריבית**

סיכון ריבית הינו הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים (בעיקר הלוואות לזמן קצר) חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואילו הלוואות הנושאות שיעורי ריבית קבועים (בעיקר הלוואות לזמן ארוך) חושפות את הקבוצה לסיכון ריבית בגין השווי ההוגן.

מדיניות הקבוצה היא לקבל הלוואות בריבית קבועה.

בסעיף ג' להלן ניתן פירוט לשיעורי הריבית החלים על מכשירים פיננסיים שברשות הקבוצה ובסעיף ד' להלן ניתן ניתוח רגישות של מכשירים פיננסיים לסיכון הריבית.

##### **3.2 סיכון מטבע**

סיכון מטבע הינו הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיערי החליפין של מטבע חוץ.

החברה קיבלה הלוואות מבעלי שליטה הצמודות לשער החליפין של הדולר והעמידה הלוואה לצד שלישי הצמודה גם היא לשער החליפין של הדולר. הקבוצה אינה מגדרת את החשיפות לסיכונים מטבע.

בסעיף ד' להלן ניתן ניתוח רגישות של מכשירים פיננסיים לסיכון המטבע.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, חובות לזמן ארוך ויתרות חובה לזמן ארוך לקבל, התחייבויות לא נגזרות כגון אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, וכן מכשירים פיננסיים נגזרים.

בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הכלולים בהון החוזר שלה בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בדוחות הכספיים שלה.

אופן קביעת השווי ההוגן:

- |                                            |   |                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מזומנים ושווי מזומנים                      | - | השווי ההוגן מבוסס על ערכם הפנקסני.                                                                                                                              |
| נכסים והתחייבויות סחירים                   | - | בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום המאזן.                                                                                                                         |
| נכסים והתחייבויות בלתי סחירים לזמן קצר     | - | ערכם בספרים משקף את שוויים ההוגן לתאריך המאזן, מאחר ושיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן. |
| סכומים לקבל ולשלם לזמן קצר                 | - | הערך בספרים מהווה קירוב לשוויים ההוגן.                                                                                                                          |
| נכסים והתחייבויות שלא נקבע להם מועד פירעון | - | השווי ההוגן נקבע על פי הסכום לתשלום לפי דרישה בתאריך הדיווח.                                                                                                    |
| נכסים והתחייבויות בריבית משתנה             | - | השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר אינם כרוכים בסיכון אשראי מהותי, מבוסס על ערכם הפנקסני.                                                       |
| הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה             | - | השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.  |
| ערבויות והתחייבויות למתן הלוואות           | - | השווי ההוגן מתבסס על התשלום הנדרש בתאריך הדיווח להתקשרות בהסכמים דומים תוך התחשבות ביתרת תקופת ההסכם ואיתנות האשראי של הצדדים לחוזה.                            |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ג. מידע כמותי**

הטבלה שלהלן מציגה את הערכים בספרים של קבוצות מכשירים פיננסיים, אשר חשופים לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרימים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפירעון החזויים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר, כמוקדם שבהם.

ליום 31.12.2007

| סך הכל<br>אלפי ש"ח | שיעור ריבית<br>אפקטיבית<br>אחוז | מעל 5 שנים<br>אלפי ש"ח | שנה<br>חמישית<br>אלפי ש"ח | שנה רביעית<br>אלפי ש"ח | שנה<br>שלישית<br>אלפי ש"ח | שנה שניה<br>אלפי ש"ח | שנה<br>ראשונה<br>אלפי ש"ח | ביאור |                                |
|--------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|-------|--------------------------------|
| 193,174            | 0-4.33                          |                        |                           |                        |                           |                      | 193,174                   | 3     | מזומנים ושווי מזומנים (1)      |
| 76,431             | 8                               |                        |                           |                        |                           |                      | 76,431                    | 5,8   | <b>הלוואות שנתונות</b>         |
| 2,929              | 4                               |                        |                           | 2,929                  |                           |                      |                           | 8     | הלוואה דולרית (2)              |
| 2,021              | 5.75                            |                        |                           |                        |                           |                      | 2,021                     | 8     | הלוואה שקלית לא צמודה (2)      |
| 18,449             | 3.9-4.15                        | 15,473                 |                           |                        |                           |                      | 2,976                     | 5,8   | פקדון שקלי לא צמוד (2)         |
| 3,561              | 3-8                             |                        |                           |                        |                           |                      | 3,561                     | 5     | פקדון שקלי בנאמנות לא צמוד (2) |
| 123,313            | 4-7                             | -                      | -                         | 86,934                 | 5,634                     | 12,976               | 17,769                    | 5,8   | הלוואה שקלית צמודה למדד (2)    |
| 435                | 6.5-6.75                        |                        |                           |                        |                           |                      | 435                       | 14    | <b>התחייבויות פיננסיות</b>     |
| 6,768              | 2.125                           |                        |                           |                        |                           |                      | 6,768                     | 14    | משיכות יתר                     |
| 175,628            | 5.55-7.03                       |                        |                           |                        |                           |                      | 175,628                   | 14    | הלוואה צמודה ליין היפני (2)    |
| 2,860              | L+1.25                          |                        |                           |                        |                           |                      | 2,860                     | 17    | הלוואות שקליות לא צמודות (1)   |
| 2,263,530          | 3.82-6.7                        | (3) 149,117            | 536,734                   | 1,034,545              | 130,340                   | 115,201              | 297,593                   | 17,19 | הלוואה צמודה לדולר (1)         |
| 116,162            | 6.59                            | 65,910                 | 8,684                     | 8,355                  | 8,295                     | 7,861                | 17,057                    | 17    | הלוואות שקליות לא צמודות למדד  |
| 85,954             | 6.2                             |                        |                           |                        |                           |                      | 85,954                    | 19,14 | הלוואה שקלית לא צמודה          |
| 1,956,267          | 5.3-7.15                        | 1,382,786              | 79,533                    | 131,274                | 130,685                   | 82,726               | 149,263                   | 18    | <b>אגרות חוב</b>               |
| ( 4,187,726 )      |                                 | ( 1,582,340 )          | ( 624,951 )               | ( 1,084,311 )          | ( 263,686 )               | ( 192,812 )          | ( 439,626 )               |       | שקליות צמודות למדד (2)         |

(1) נכס הנושא ריבית משתנה.

(2) נכסים / התחייבויות הנושאים ריבית קבועה.

(3) מתוכם 969 אלפי ש"ח שטרם נקבע זמן פרעונם.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ג. מידע כמותי (המשך)**

ליום 31.12.2006

| סך הכל<br>אלפי ש"ח | שיעור ריבית<br>אפקטיבית<br>אחוז | מעל 5 שנים<br>אלפי ש"ח | שנה<br>חמישית<br>אלפי ש"ח | שנה רביעית<br>אלפי ש"ח | שנה<br>שלישית<br>אלפי ש"ח | שנה שניה<br>אלפי ש"ח | שנה<br>ראשונה<br>אלפי ש"ח | ביאור      |                                |
|--------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|------------|--------------------------------|
| 145,169            | 0-4.33                          | -                      | -                         | -                      | -                         | -                    | 145,169                   | 3          | <b>נכסים פיננסיים</b>          |
|                    |                                 |                        |                           |                        |                           |                      |                           |            | מזומנים ושויי מזומנים (1)      |
|                    |                                 |                        |                           |                        |                           |                      |                           |            | <b>הלוואות שנתנו</b>           |
| 65,290             | 8                               | -                      | -                         | -                      | 65,290                    | -                    | -                         | 8          | הלוואה דולרית (2)              |
| 13,417             | 4                               | (3) 13,417             | -                         | -                      | -                         | -                    | -                         | 8          | הלוואה צמודה ליורו (2)         |
| 1,366              | 6.5-8                           | -                      | -                         | -                      | 1,205                     | -                    | 161                       | 5, 8       | הלוואה שקלית לא צמודה למדד (1) |
| 278                | -                               | (3) 278                | -                         | -                      | -                         | -                    | -                         | 8          | פקדון שקלי לא צמוד (2)         |
| 4,169              | 4                               | -                      | -                         | -                      | -                         | -                    | 4,169                     | 5          | פקדון שקלי בנאמנות לא צמוד (2) |
| 14                 | -                               | -                      | -                         | -                      | -                         | -                    | 14                        | 8          | הלוואה שקלית לא צמודה (2)      |
| 11,871             | -                               | -                      | -                         | -                      | -                         | -                    | 11,871                    | 5          | הלוואה שקלית צמודה למדד (2)    |
| 106,369            | 5.7                             | -                      | 85,889                    | 5,566                  | 5,258                     | 4,966                | 4,690                     | 5, 8       | הלוואה שקלית צמודה למדד        |
| 26,517             | 4-4.33                          | (3) 17,344             | -                         | -                      | 2,714                     | -                    | 6,459                     | 5, 8       | פקדון שקלי לא צמוד (1)         |
|                    |                                 |                        |                           |                        |                           |                      |                           |            | <b>התחייבויות פיננסיות</b>     |
| 1,527,687          | 5.16-6.55                       | (4) 557,843            | 387,395                   | 74,171                 | 128,343                   | 101,858              | 278,077                   | 14, 17, 19 | הלוואה שקלית צמודה למדד (2)    |
| 936                | 6                               | -                      | -                         | -                      | -                         | -                    | 936                       | 14         | הלוואה שקלית לא צמודה (1)      |
| 20,729             | 6.35                            | -                      | -                         | -                      | -                         | -                    | (3) 20,729                | 19         | <b>הלוואה לא צמודה (2)</b>     |
| 282,977            | 5.85-9.3                        | (5) 40,648             | 3,902                     | 3,667                  | 3,445                     | 8,238                | 223,077                   | 14         | הלוואה לא צמודה (1)            |
| 23,694             | L+1.25                          | -                      | -                         | -                      | -                         | 3,274                | 20,420                    | 14, 17     | הלוואה צמודה לדולר (1)         |
| 127,261            | 6.2                             | -                      | -                         | (3) 127,261            | -                         | -                    | -                         | 19         | הלוואה צמודה לדולר (2)         |
| 3,504              | 1.88                            | -                      | -                         | -                      | -                         | -                    | 3,504                     | 14         | הלוואה צמודה ל"ין היפני (2)    |
|                    |                                 |                        |                           |                        |                           |                      |                           |            | <b>אגרות חוב</b>               |
| 853,034            | 5.38-6.46                       | 323,696                | 133,244                   | 132,632                | 84,852                    | 149,266              | 29,344                    | 18         | שקליות צמודות למדד (2)         |
| ( 2,465,362 )      |                                 | ( 891,148 )            | ( 438,652 )               | ( 332,165 )            | ( 142,173 )               | ( 257,670 )          | ( 403,554 )               |            |                                |

(1) נכס הנושא ריבית משתנה.

(2) נכסים / התחייבויות הנושאים ריבית קבועה.

(3) ללא זמן פרעון.

(4) מתוכם 27,206 אלפי ש"ח ללא זמן פרעון.

(5) מתוכם 777 אלפי ש"ח ללא זמן פרעון ו- 355 אלפי ש"ח ללא ריבית.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ד. מבחני רגישות לסיכונים שוק**

להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים ליום 31.12.2007:

**1. לשינויים בשיעור הריבית השקלית הצמודה**

| רווח (הפסד) מהשינויים בגורם<br>השוק |             | שווי הוגן (1) | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם<br>השוק |             | מכשירים רגילים                 |
|-------------------------------------|-------------|---------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| ירידה של 10%                        | ירידה של 5% | 31.12.2007    | עליה של 5%                          | עליה של 10% |                                |
| (18,416)                            | (9,110)     | 837,444       | 8,920                               | 17,656      | אגרות חוב לא סחירות צמודות מדד |
| (41,988)                            | (20,757)    | 1,130,661     | 20,294                              | 40,136      |                                |
| (50,090)                            | (24,912)    | 2,348,186     | 24,693                              | 49,128      | אגרות חוב סחירות צמודות למדד   |
| 1,855                               | 923         | 104,442       | (913)                               | (1,817)     |                                |
| (10)                                | (5)         | 10,057        | 5                                   | 10          | הלוואות שקליות צמודות מדד      |
| (108,649)                           | (53,861)    | 4,430,790     | 52,999                              | 105,113     |                                |

**2. לשינויים בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן**

| רווח (הפסד) מהשינויים בגורם<br>השוק |             | שווי הוגן (1) | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם<br>השוק |            | מכשירים רגילים                 |
|-------------------------------------|-------------|---------------|-------------------------------------|------------|--------------------------------|
| ירידה של 5%                         | ירידה של 3% | 31.12.2007    | עליה של 3%                          | עליה של 5% |                                |
| 41,872                              | 25,123      | 837,444       | (25,123)                            | (41,872)   | אגרות חוב לא סחירות צמודות מדד |
| 56,533                              | 33,920      | 1,130,661     | (33,920)                            | (56,533)   |                                |
| 117,409                             | 70,446      | 2,348,186     | (70,446)                            | (117,409)  | אגרות חוב סחירות צמודות למדד   |
| (5,222)                             | (3,133)     | 104,442       | 3,133                               | 5,222      |                                |
| 503                                 | 302         | 10,057        | (302)                               | (503)      | הלוואות שקליות צמודות מדד      |
| 211,095                             | 126,658     | 4,430,790     | 126,658                             | 211,095    |                                |

**3. לשינויים בשער החליפין של מטבע חוץ**

| רווח (הפסד) מהשינויים בגורם<br>השוק |             | שווי הוגן (2)(1) | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם<br>השוק |             | מכשירים רגילים                        |
|-------------------------------------|-------------|------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------------|
| ירידה של 10%                        | ירידה של 5% | 31.12.2007       | עליה של 5%                          | עליה של 10% |                                       |
| 142                                 | 71          | 76,430           | (70)                                | (140)       | שינוי בשיעור הריבית הלוואה צמודת דולר |
| 174                                 | 87          | 14,187           | (86)                                | (171)       |                                       |
| (7,643)                             | (3,822)     | 76,430           | 3,822                               | 7,643       | שינוי בשער החליפין הלוואה צמודת דולר  |
| (1,419)                             | (709)       | 14,187           | 709                                 | 1,419       |                                       |

(1) שיעורי הריבית ששימשו בבסיס החישוב הם כלהלן:

- ריבית צמודת מדד – 4.5%-6.5%
- ריבית שאינה צמודה-6%
- ריבית צמודת דולר-8%
- ריבית צמודת אירו-4%

(2) שערי החליפין ששימשו בבסיס החישוב:

דולר – 3.846  
אירו – 5.6592

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ד. מבחני רגישות לסיכוני שוק – (המשך)

**4. לשינויים במחיר ניירות ערך סחירים**

| רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק |             | שווי הוגן<br>31.12.2007 | רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק |             |                                     |
|----------------------------------|-------------|-------------------------|----------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| ירידה של 10%                     | ירידה של 5% |                         | עליה של 5%                       | עליה של 10% |                                     |
| ( 38,704 )                       | ( 19,352 )  | 387,039                 | 19,352                           | 38,704      | מכשירים רגישים<br>ניירות ערך סחירים |

**ה. סיכון נזילות**

להלן תזרים של ההתחייבויות הפיננסיות אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ליום 31.12.2007, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של הריבית, כמוקדם:

| <u>שיעור ריבית</u> | <u>שנה ראשונה</u> | <u>שנה שניה</u> | <u>שנה שלישית</u> | <u>שנה רביעית</u> | <u>שנה חמישית</u> | <u>מעל 5 שנים</u> |                             |
|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| <u>משוקלל (%)</u>  | <u>אלפי ש"ח</u>   | <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u>   | <u>אלפי ש"ח</u>   | <u>אלפי ש"ח</u>   | <u>אלפי ש"ח</u>   | מכשירים רגישים              |
| 4.50               | 259,931           | 183,266         | 226,019           | 218,600           | 158,820           | 1,666,927         | הלוואות שקליות בריבית קבועה |
| 5.34               | 355,586           | 222,984         | 230,803           | 1,120,921         | 604,210           | 128,922           | אג"ח שקליות בריבית קבועה    |
| 7.25               | 8,062             | 7,699           | 7,656             | 7,461             | 7,267             | 42,948 (3)        | הלוואות שקליות בריבית משתנה |
| 5.70               | 5,254             | 2,175           | 2,097             | 2,020             | 2,020             | 19,192            | הלוואות במט"ח בריבית משתנה  |
|                    | <u>628,833</u>    | <u>416,124</u>  | <u>466,575</u>    | <u>1,349,002</u>  | <u>772,317</u>    | <u>1,857,989</u>  |                             |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 38 – ארועים לאחר תאריך המאזן**

- א. ביום 17.1.2008 השלימה חברה מאוחדת – מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ (להלן – "מקח") בעלת הקניין הידוע כ"גרנד קניון" בחיפה, שהקבוצה מחזיקה 70% מהון המניות שלה, עסקת "מימון מחדש". במסגרת העסקה, נפרע חוב של כ-275 מליון ש"ח שחבה מקח לקונסורציום בנקים שמימן (בעבר) את בניית הקניון, ובמקומו הועמדה למקח הלוואה מבנק אחד בסך של כ-630 מליון ש"ח.
- העודף התזרימי שינבע למקח כתוצאה מהמימון מחדש הוא כ-355 מליון ש"ח. חלק החברה (בעקיפין) בתזרים המזומנים שבכוונת מקח להעביר לבעלי מניותיה הוא כ-235 מליון ש"ח.
- ההלוואה מובטחת, בין היתר, בערבויות שנתנו שתי חברות בנות בקבוצה. בגין העמדת הערבויות כאמור תשלם מקח עמלה הצפויה להקטין את שיעור הריבית האפקטיבית בה תישא החברה (בעקיפין) בגין הלוואה, ולהעמידה על כ-4.7%.
- ב. לעניין השלמת רכישת פאור סנטר בנצרת ראה ביאור 24 ד (5).
- ג. לעניין שינוי באחוזים הנרכשים במתחם "IKEA" ראה ביאור 24 ד (6).
- ד. לעניין מכירת זכויות הקבוצה כבית קריסטל ראה ביאור 24 ד (7).
- ה. לעניין חלוקת דיבידנד לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 25 ו.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 39 - דוחות כספיים נפרדים של החברה**

א. מאזן (באלפי ש"ח)

| <u>31.12.2006</u> | <u>31.12.2007</u> |                                      |
|-------------------|-------------------|--------------------------------------|
|                   |                   | <b><u>נכסים</u></b>                  |
|                   |                   | <b>נכסים שוטפים</b>                  |
|                   |                   | מזומנים ושווי מזומנים                |
|                   |                   | חייבים ויתרות חובה                   |
| 974               | 381               |                                      |
| 13,440            | 2,099             |                                      |
| 14,414            | 2,480             |                                      |
|                   |                   | <b>נכסים לא שוטפים</b>               |
|                   |                   | השקעות בחברה מוחזקות                 |
|                   |                   | הלוואות לזמן ארוך ואחרות             |
|                   |                   | רכוש קבוע                            |
| 360,944           | 360,944           |                                      |
| 34,497            | 1,354,039         |                                      |
| -                 | 5                 |                                      |
| 395,441           | 1,714,988         |                                      |
| 409,855           | 1,717,468         |                                      |
|                   |                   | <b><u>התחייבויות והון עצמי</u></b>   |
|                   |                   | <b>התחייבויות שוטפות</b>             |
|                   |                   | חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי שליטה |
|                   |                   | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים    |
|                   |                   | זכאים ויתרות זכות                    |
| 20,728            | 85,954            |                                      |
| -                 | 148               |                                      |
| 4,620             | 7,749             |                                      |
| 25,348            | 93,851            |                                      |
|                   |                   | <b>התחייבויות לא שוטפות</b>          |
|                   |                   | התחייבויות לתאגידים בנקאיים          |
|                   |                   | אגרות חוב                            |
|                   |                   | התחייבויות לבעלי שליטה               |
|                   |                   | התחייבויות בשל הטבות לעובדים         |
| 300,000           | 969               |                                      |
| -                 | 1,179,780         |                                      |
| 127,261           | -                 |                                      |
| -                 | 30                |                                      |
| 427,261           | 1,180,779         |                                      |
| ( 42,754 )        | 442,838           |                                      |
| 409,855           | 1,717,468         |                                      |
|                   |                   | <b>הון עצמי (גרעון בהון העצמי)</b>   |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**  
**והחברות המאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**ביאור 39 - דוחות כספיים נפרדים של החברה (המשך)**

**ב. דוחות רווח והפסד (באלפי ש"ח)**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   |                               |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |                               |
| -                         | 33,140            | 8,276             | הכנסות דמי ניהול מחברה מאוחדת |
| -                         | -                 | ( 8,530 )         | הוצאות בגין אופציות לעובדים   |
| ( 25 )                    | ( 49 )            | ( 7,349 )         | הוצאות הנהלה וכלליות          |
| ( 57,707 )                | ( 6,835 )         | ( 21 )            | הוצאות מימון, נטו             |
| ( 57,732 )                | 26,256            | ( 7,624 )         | <b>רווח (הפסד) נקי</b>        |

**ג. דוחות על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)**

**לשלוש השנים שהסתיימו ביום 31.12.2007**

| <b>סך הכל</b>  | <b>עודפים</b>   | <b>קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות</b> | <b>קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה</b> | <b>תקבולים על חשבון כתבי אופציות</b> | <b>פרמיה על מניות</b> | <b>הון המניות הנפרע</b> |                                                   |
|----------------|-----------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|
| (14,189)       | (14,189)        |                                       |                                         |                                      |                       | *                       | <b>יתרה ליום 1.1.2005</b>                         |
|                |                 |                                       |                                         |                                      |                       |                         | <b>שינויים במהלך שנת 2005:</b>                    |
| (57,732)       | (57,732)        |                                       |                                         |                                      |                       |                         | הפסד נקי לשנה                                     |
|                |                 |                                       |                                         |                                      |                       |                         | רווחים המוכרים ישירות בהון העצמי:                 |
| 2,911          |                 |                                       | 2,911                                   |                                      |                       |                         | זקיפה לקרן הון בשל פעילות בין החברה לבעל שליטה בה |
| (69,010)       | (71,921)        | -                                     | 2,911                                   | -                                    | -                     | *                       | <b>יתרה ליום 31.12.2005</b>                       |
|                |                 |                                       |                                         |                                      |                       |                         | <b>שינויים במהלך שנת 2006:</b>                    |
| 26,256         | 26,256          |                                       |                                         |                                      |                       |                         | רווח לשנה                                         |
| (42,754)       | (45,665)        | -                                     | 2,911                                   | -                                    | -                     | *                       | <b>יתרה ליום 31.12.2006</b>                       |
|                |                 |                                       |                                         |                                      |                       |                         | <b>שינויים במהלך שנת 2007:</b>                    |
| (7,624)        | (7,624)         |                                       |                                         |                                      |                       |                         | הפסד לשנה                                         |
| 427,476        |                 |                                       |                                         |                                      | 303,669               | 123,807                 | הנפקת מניות, נטו (1)                              |
| 67,678         |                 |                                       |                                         | 67,678                               |                       |                         | הנפקת כתבי אופציה, נטו (2)                        |
| 8,530          |                 | 8,530                                 |                                         |                                      |                       |                         | קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות             |
| 1,532          |                 |                                       | 1,532                                   |                                      |                       |                         | זקיפה לקרן הון בכל פעילות בין החברה לבעל שליטה בה |
| (12,000)       | (12,000)        |                                       |                                         |                                      |                       |                         | דיבידנד שחולק                                     |
| <u>442,838</u> | <u>(65,289)</u> | <u>8,530</u>                          | <u>4,443</u>                            | <u>67,678</u>                        | <u>303,669</u>        | <u>123,807</u>          | <b>יתרה ליום 31.12.2007</b>                       |

\* פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 39 - דוחות כספיים נפרדים של החברה (המשך)**

**ד. דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום</b> |                   |                   |                                                    |
|---------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------------------|
| <b>31.12.2005</b>         | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2007</b> |                                                    |
| ( 57,732 )                | 26,256            | ( 7,624 )         | <b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>                |
| -                         | -                 | 2                 | רווח (הפסד) נקי לתקופה                             |
| 12,507                    | ( 12,663 )        | -                 | התאמות בגין:                                       |
| 9,152                     | ( 1,513 )         | ( 60,142 )        | פחת                                                |
| 18,999                    | ( 1,333 )         | 7,040             | שערור התחייבויות בשל עסקת הגנה לזמן                |
| -                         | -                 | 27,873            | ארוך                                               |
| -                         | ( 3,211 )         | ( 3,300 )         | שערור הלוואות שניתנו לזמן ארוך                     |
| -                         | -                 | 8,530             | שערור הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך                    |
| -                         | -                 | -                 | שערור אגרות חוב                                    |
| -                         | -                 | -                 | שערור פקדונות לזמן ארוך                            |
| -                         | -                 | -                 | הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות                      |
| ( 17,074 )                | 7,536             | ( 27,621 )        | <b>הפסד לפני שינויים בהון החוזר</b>                |
| ( 44 )                    | ( 11,120 )        | 11,341            | ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה                   |
| -                         | -                 | 147               | עליה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים            |
| 833                       | ( 30,979 )        | 4,631             | עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות                    |
| -                         | -                 | 30                | עליה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים                 |
| ( 16,285 )                | ( 34,563 )        | ( 11,472 )        | <b>מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת מפעולות נמשכות</b> |
| -                         | -                 | ( 7 )             | <b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>                |
| 13,654                    | ( 121,435 )       | ( 1,250,216 )     | השקעה ברכוש קבוע                                   |
| 13,654                    | -                 | -                 | השקעה בפקדונות ובהלוואות לזמן ארוך, נטו            |
| 13,654                    | ( 121,435 )       | ( 1,250,223 )     | גביית הלוואות לחברות מוחזקות, נטו                  |
| -                         | -                 | 1,151,906         | <b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>                |
| -                         | 155,965           | 108,509           | הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)              |
| 2,632                     | -                 | ( 121,932 )       | קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים                      |
| -                         | -                 | -                 | פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים                     |
| -                         | -                 | 68,865            | קבלת הלוואות לזמן ארוך מחברה מוחזקת                |
| -                         | -                 | ( 228,476 )       | פרעון הלוואות מבעלי ענין, נטו                      |
| -                         | -                 | 67,678            | הנפקת הון (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)                |
| -                         | -                 | ( 12,000 )        | תקבולים בגין אופציות                               |
| -                         | -                 | ( 92,670 )        | דיבידנד שחולק                                      |
| -                         | 999               | -                 | אשראי לזמן קצר מבעלי שליטה, נטו                    |
| -                         | -                 | -                 | אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו                         |
| 2,632                     | 156,964           | 1,261,102         |                                                    |
| 1                         | 966               | ( 593 )           | <b>עליה במזומנים ושווי מזומנים</b>                 |
| 7                         | 8                 | 974               | <b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>      |
| 8                         | 974               | 381               | <b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>        |

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**והחברות המאוחדות שלה**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007**

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

**ביאור 39 - דוחות כספיים נפרדים של החברה (המשך)**

ד. דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח) (המשך)

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

| <b><u>לשנה שהסתיימה ביום</u></b> |                          |                          |                                           |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| <b><u>31.12.2005</u></b>         | <b><u>31.12.2006</u></b> | <b><u>31.12.2007</u></b> |                                           |
| <u>64,009</u>                    | <u>-</u>                 | <u>-</u>                 | קבלת הלוואות לזמן ארוך מבעלי שליטה        |
| <u>53,076</u>                    | <u>-</u>                 | <u>-</u>                 | מתן הלוואה לזמן ארוך לחברה מוחזקת, נטו    |
| <u>10,933</u>                    | <u>-</u>                 | <u>-</u>                 | פרעון הלוואה לזמן ארוך מחברה מוחזקת       |
| <u>-</u>                         | <u>-</u>                 | <u>199,000</u>           | הנפקת מניות לבעלי שליטה כנגד המחאת הלוואה |

**ביאור 40 - אישור דוחות כספיים**

הדוחות הכספיים אושרו על ידי דירקטוריון החברה בתאריך 26.3.2008.

## פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

## תוכן העניינים

|                                                                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2 - ד .....                                                                                                                                   | כללי      |
| 2 - ד ..... תיאור עסקי התאגיד                                                                                                                 | תקנה 8 א' |
| 2 - ד ..... הערכת שווי                                                                                                                        | תקנה 8 ב' |
| 2 - ד ..... דו"חות כספיים                                                                                                                     | תקנה 9    |
| 2 - ד ..... דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד                                                                                              | תקנה 10   |
| 3 - ד ..... תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים שנת 2007                                                                                         | תקנה 10א' |
| 3 - ד ..... שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף                                                                    | תקנה 10ג' |
| 4 - ד ..... רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך המאזן                                                                                | תקנה 11   |
| 8 - ד ..... שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח                                                                             | תקנה 12   |
| 10 - ד ..... הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2007 באלפי ש"ח                                        | תקנה 13   |
| 11 - ד ..... רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד                            | תקנה 14   |
| 11 - ד ..... מסחר בבורסה                                                                                                                      | תקנה 20   |
| 12 - ד ..... תשלומים לנושאי משרה בכירה                                                                                                        | תקנה 21   |
| 12 - ד ..... שכר וטובות הנאה                                                                                                                  | תקנה 22   |
| 13 - ד ..... החזקות בעלי עניין : מניות וני"ע המירים המוחזקים ע"י בעלי ענין בתאגיד, בחברת-בת או בחברה קשורה, ככל האפשר סמוך לתאריך פרסום הדו"ח | תקנה 24   |
| 13 - ד ..... הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים                                                                                           | תקנה 24א' |
| 14 - ד ..... מען רשום                                                                                                                         | תקנה 25א' |
| 14 - ד ..... הדירקטורים של התאגיד                                                                                                             | תקנה 26   |
| 19 - ד ..... נושאי משרה בכירה של התאגיד                                                                                                       | תקנה 26א' |
| 21 - ד ..... רואה החשבון של התאגיד                                                                                                            | תקנה 27   |
| 21 - ד ..... שינוי בתזכיר או בתקנון החברה                                                                                                     | תקנה 28   |
| 21 - ד ..... המלצות והחלטות הדירקטורים                                                                                                        | תקנה 29   |
| 22 - ד ..... החלטות החברה                                                                                                                     | תקנה 29א' |

1. כללי<sup>1</sup>:

**שם החברה:** בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן "הקבוצה" או "החברה" או "התאגיד")

**מס' חברה:** 513448969

**כתובת ופרטי התקשרות:** רחוב הרכב 4, תל אביב 68012

**טלפון:** 03-6897979 ; **פקס:** 03-6897978

**אתר:** [WWW.BRITISH-ISRAEL.CO.IL](http://WWW.BRITISH-ISRAEL.CO.IL)

**תאריך המאזן:** 31.12.07

**תאריך הדו"ח:** 26.3.2008

**תקופת הדו"ח:** 31.12.07 - 1.1.07

2. **תקנה 8א': תיאור עסקי התאגיד**

תיאור עסקי התאגיד והתפתחות עסקיו כפי שחלו בשנה האחרונה בהתאם לפרטים ולעקרונות שבתוספת לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף, מבנהו וצורתו), התשכ"ט-1969 מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

ראה פרק א' לדו"ח.

3. **תקנה 8ב': הערכת שווי**

הערכות שווי מהותיות ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדו"ח מצורפים בהמשך לפרק זה ומהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה להלן.

4. **תקנה 9: דו"חות כספיים**

הדו"חות הכספיים המבוקרים לשנת 2007 בצרוף חוות דעת רואה החשבון מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

ראה פרק ג' לדו"ח.

5. **תקנה 10: דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד**

דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד לשנת 2007 מהווה חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

ראה פרק ב' לדו"ח.

<sup>1</sup> לכל המונחים אשר הוגדרו ו/או הוזכרו בפרק א' תהיינה אותה משמעות בפרק זה אלא אם צוין מפורשות אחרת.

**תקנה 10א': תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים שנת 2007\***

.6

| רבעון 4 | רבעון 3  | רבעון 2 | רבעון 1 |                                    |
|---------|----------|---------|---------|------------------------------------|
| 140,694 | 130,460  | 106,794 | 81,570  | השכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן להשקעה |
| 54,571  | 159,797  | 180,452 | 25,575  | עליית שווי נדלן להשקעה             |
| 2,010   | 3,882    | 1,365   | 1,977   | הכנסות אחרות                       |
| 197,275 | 294,139  | 288,611 | 109,122 | סה"כ הכנסות                        |
| 47,742  | 53,570   | 36,957  | 26,864  | עלות ההכנסות                       |
| 149,533 | 240,569  | 251,654 | 82,258  | רווח גולמי                         |
| 365     | 1,124    | 453     | 234     | הוצאות מכירה ושיווק                |
| 3,682   | 4,187    | 661     |         | הוצאות בגין אופציות לעובדים        |
| 8,474   | 4,765    | 5,637   | 4,937   | הוצאות הנהלה וכלליות               |
| 11,323  | 38       | 3,209   | 355     | הוצאות תפעוליות אחרות              |
| 125,689 | 230,455  | 241,694 | 76,732  | רווח תפעולי                        |
| -68,558 | -136,062 | -65,675 | -39,756 | הוצאות מימון                       |
| 6,820   | 11,979   | 5,307   | 8,032   | הכנסות מימון                       |
| 63,951  | 106,372  | 181,326 | 45,008  | רווח לפני מסים                     |
| 15,099  | 34,417   | 55,594  | 11,095  | מיסים על ההכנסה                    |
| 48,852  | 71,955   | 125,732 | 33,913  | רווח מפעולות נמשכות                |
| -       | -        | 11,288  | -       | רווח מפעילות מופסקת, נטו           |
| 48,852  | 71,955   | 137,020 | 33,913  | רווח נקי                           |
| 48,240  | 70,816   | 103,235 | 33,913  | בעלי זכויות הונות בחברה            |
| 612     | 1,139    | 33,785  | -       | זכויות המיעוט                      |
| 48,852  | 71,955   | 137,020 | 33,913  |                                    |

\* באלפי שקלים.

**תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התסקיף**

.7

החברה ייעדה את תמורת ההנפקה על פי התסקיף (התסקיף שהחברה פרסמה ביום 21.5.2007 כמפורט בסעיף 1.1 לפרק א' לדו"ח זה) לצרכים הבאים:

(א) סך של 81,000 אלפי ש"ח מתוך תמורת ההנפקה לפירעון חוב לחברה האם של החברה UK One, חוב שנוצר כתוצאה מכך שהחברה האם לקחה על עצמה התחייבויות בגין הלוואה בנקאית של החברה;

(ב) סך של 129,000 אלפי ש"ח מתוך תמורת ההנפקה לפירעון הלוואה שהעמידה לחברה Metfield Holdings Ltd שהיא בעלת שליטה בחברה;

(ג) סך של 21,000 אלפי ש"ח מתוך תמורת ההנפקה לפירעון הלוואה שהעמידה לחברה Falen (International) Limited שהיא חברה קשורה לבעל שליטה בחברה;

סכומים אלה היוו סך של 27% מהתמורה המיידית הכוללת ברוטו של ההנפקה.

יתרת תמורת ההנפקה בסך של כ-630 מיליון ש"ח יועדה למימון פעילותה העסקית של הקבוצה כפי שיחליט הדירקטוריון של החברה מעת לעת, וסך של כ-44.5 מיליון ש"ח יועד למימון רכישת יתרת הזכויות בקניון הראל. כן בכוונת הקבוצה היה בסמוך לאחר ההנפקה להשקיע את יתרת תמורת ההנפקה בפיקדונות בבנקים ו/או ברכישת אגרות חוב ממשלתיות ו/או רכישת אגרות חוב ברמת סיכון נמוכה, ולפרוע חלק מקווי האשראי לבנקים.

נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה עשתה שימוש בתמורת ההנפקה בהתאם למפורט לעיל, למעט בסך שיועד למימון עסקת רכישת יתרת הזכויות בקניון הראל כיוון שעסקה זו לבסוף לא בוצעה.

# 8. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך המאזן<sup>2</sup>

## 8.1 חברות מוחזקות ע"י החברה

| שם החברה          | סוג המניות      | מונפק ונפרע בע.נ. | ע.נ. מוחזקים   | שיעור בעלות ושליטה ב-% | השקעה ליום 31.12.07 <sup>3</sup> | יתרת הלוואות שנתנה החברה |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| נכסי אזו-ריט בע"מ | רגילות 1.00 ש"ח | 34,442,191 ש"ח    | 34,442,191 ש"ח | 100                    | 360,944                          | 1,353,926                |

## 8.2 חברות מוחזקות ע"י נכסי אזו-ריט בע"מ

| שם החברה                                        | סוג המניות        | מונפק ונפרע בע.נ. | ע.נ. מוחזקים  | שיעור בעלות ושליטה ב-% | השקעה ליום 31.12.07 | יתרת הלוואות שנתנה החברה |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ                       | רגילות 0.0001 ש"ח | 325.9507 ש"ח      | 325.9507 ש"ח  | 100                    | 356                 | --                       |
| אזו-ריט הנדסה וקבלנות בע"מ                      | רגילות 1.00 ש"ח   | 100 ש"ח           | 100 ש"ח       | 100                    | (*) <sup>4</sup>    | --                       |
| כלמר בע"מ                                       | רגילות 0.0001 ש"ח | 5595.2116 ש"ח     | 5595.2116 ש"ח | 100                    | 29,706              | --                       |
| אזורי ים קולוני בע"מ                            | רגילות 1.00 ש"ח   | 100 ש"ח           | 100 ש"ח       | 100                    | (*)                 | --                       |
| אזורי ים קולוני מאגר 1991 בע"מ                  | רגילות 1.00 ש"ח   | 100 ש"ח           | 100 ש"ח       | 100                    | (*)                 | --                       |
| אזורי אוקינוס במרינה ניהול ואחזקה בע"מ          | רגילות 1.00 ש"ח   | 100 ש"ח           | 99 ש"ח        | 99                     | (*)                 | --                       |
| מאגר אוקינוס מלון דירות בע"מ                    | רגילות 1.00 ש"ח   | 100 ש"ח           | 100 ש"ח       | 100                    | (*)                 | --                       |
| אזורי אוקיינוס אחזקה ושירותים בע"מ              | רגילות 1.00 ש"ח   | 100 ש"ח           | 99 ש"ח        | 99                     | (*)                 | --                       |
| מגדל דיזנגוף שרותים ואחזקה בע"מ                 | רגילות 0.001 ש"ח  | 0.202 ש"ח         | 0.101 ש"ח     | 50                     | (*)                 | --                       |
| נ.א.מ.ן מיסודם של נכסי אזורים ומ.א.ן נכסים בע"מ | רגילות 1.00 ש"ח   | 100 ש"ח           | 100 ש"ח       | 100                    | (*)                 | --                       |
| אזורי שרותי ניהול ואחזקה (1985) בע"מ            | רגילות 0.01 ש"ח   | 20 ש"ח            | 19.99 ש"ח     | 99.95                  | (*)                 | --                       |
| אזורי פארק בע"מ                                 | רגילות 1.00 ש"ח   | 100 ש"ח           | 99 ש"ח        | 99                     | (*)                 | --                       |
| אזורי נאות גולף-שלב ב' 1997 בע"מ                | רגילות 1.00 ש"ח   | 100 ש"ח           | 99 ש"ח        | 99                     | (*)                 | --                       |
| אזורי חן - שרותי אחזקה וניהול בע"מ              | רגילות 1.00 ש"ח   | 3,000 ש"ח         | 1,999 ש"ח     | 66                     | 2                   | --                       |
| קניון אדומים בע"מ                               | רגילות 1.00 ש"ח   | 1,000 ש"ח         | 310 ש"ח       | 31                     | (*)                 | --                       |
| חברת ניהול קניון אדומים (1999) בע"מ             | רגילות 1.00 ש"ח   | 1,000 ש"ח         | 310 ש"ח       | 31                     | (*)                 | --                       |

<sup>2</sup> כל החברות המופיעות בעמוד זה הינן חברות פרטיות ואינן נסחרות בבורסה.

<sup>3</sup> בכל הטבלאות בסעיף זה: לפי עלות היסטורית בספרי המחזיק. לאור המעבר לכללי התקינה החשבונאית החדשים (IFRS) אין התייחסות לעלות מותאמת לתאריך המאזן ולערך מותאם בתאריך המאזן.

<sup>4</sup> ההשקעה בחברות המסומנות ב-(\*) היא פחותה מ-1 אש"ח.

| שם החברה                     | סוג המניות         | מונפק ונפרע<br>בע.נ. | ע.נ.<br>מוחזקים | שיעור בעלות<br>ושליטה ב-% | השקעה<br>ליום<br>31.12.07 | יתרת הלוואות<br>שנתנה<br>החברה |
|------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| מאגר אוקיאנוס<br>במרינה בע"מ | רגילות<br>1.00 ש"ח | 900,000<br>ש"ח       | 899,999<br>ש"ח  | 99.99%                    | (*)                       | --                             |

8.3 חברות מוחזקות ע"י כלמר בע"מ

| שם החברה                               | סוג המניות         | מונפק<br>ונפרע בע.נ. | ע.נ.<br>מוחזקים  | שיעור בעלות<br>ושליטה ב-% | השקעה<br>ליום<br>31.12.07 | יתרת הלוואות<br>שנתנה<br>החברה |
|----------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| כלל השקעות בנדל"ן<br>בע"מ              | רגילות<br>1.00 ש"ח | 4,594,872<br>ש"ח     | 4,594,868<br>ש"ח | 99                        | 31,749                    | --                             |
| מאגר אוקיינוס במרינה<br>בע"מ           | רגילות<br>1.00 ש"ח | 900,000<br>ש"ח       | 1 ש"ח            | 0.01%                     | (*)                       | --                             |
| אזורי נאות גולף שלב ב'<br>1997 בע"מ    | רגילות<br>1.00 ש"ח | 100 ש"ח              | 1 ש"ח            | 1%                        | (*)                       | --                             |
| אזורי אוקיינוס- אחזקה<br>ושירותים בע"מ | רגילות<br>1.00 ש"ח | 100 ש"ח              | 1 ש"ח            | 1%                        | (*)                       | --                             |

8.4 חברות מוחזקות ע"י כלל השקעות בנדל"ן בע"מ

| שם החברה                            | סוג המניות            | מונפק<br>ונפרע<br>בע.נ. | ע.נ.<br>מוחזקים  | שיעור בעלות<br>ושליטה ב-% | השקעה<br>ליום<br>31.12.07 | יתרת הלוואות<br>שנתנה החברה |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| חברה לניהול<br>קניותר<br>נ. צ. בע"מ | רגילות 1.00 ש"ח       | 3,000 ש"ח               | 1,500 ש"ח        | 50                        | (*)                       | --                          |
|                                     | מנית בורר<br>1.00 ש"ח | לא<br>הוקצתה            |                  |                           |                           |                             |
| אזורי שוער בע"מ                     | רגילות 1.00 ש"ח       | 59,480<br>ש"ח           | 59,480 ש"ח       | 100                       | 2,614                     | --                          |
| אזורי מל"ל<br>תעשיות בע"מ           | רגילות 1.00 ש"ח       | 23,692<br>ש"ח           | 11,846 ש"ח       | 50                        | 64,450                    | --                          |
|                                     | הצבעה 1.00 ש"ח        | 100 ש"ח                 | 50 ש"ח           |                           |                           |                             |
|                                     | הנהלה 1.00 ש"ח        | 6 ש"ח                   | 3 ש"ח            |                           |                           |                             |
| מגדל עפ-אר<br>בע"מ                  | רגילות 0.0001<br>ש"ח  | 20 ש"ח                  | 10 ש"ח           | 50                        | 240                       | --                          |
|                                     | מיוחדת 0.0001<br>ש"ח  | 0.0001<br>ש"ח           | -                | -                         | --                        | --                          |
| מ.א.ר.מ. בע"מ                       | רגילות 1.00 ש"ח       | 2,667,842<br>ש"ח        | 2,267,730<br>ש"ח | 85                        | 5,953                     | --                          |
| כלל נדל"ן - בית<br>הקריסטל בע"מ     | רגילות 1.00 ש"ח       | 100 ש"ח                 | 100 ש"ח          | 100                       | (*)                       | --                          |

8.5 חברות מוחזקות ע"י מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ

| שם החברה                  | סוג המניות          | מונפק ונפרע<br>בע.נ. | ע.נ.<br>מוחזקים | שיעור בעלות<br>ושליטה ב-% | השקעה<br>ליום<br>31.12.07 | יתרת הלוואות<br>שנתנה<br>החברה |
|---------------------------|---------------------|----------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| אזו-ריט בילו סנטר<br>בע"מ | רגילות<br>0.001 ש"ח | 0.1 ש"ח              | 0.1 ש"ח         | 100                       | (*)                       | --                             |
| אזו-ריט רחובות<br>בע"מ    | רגילות<br>0.01 ש"ח  | 1 ש"ח                | 1 ש"ח           | 100                       | (*)                       | --                             |

| שם החברה                                   | סוג המניות           | מונפק ונפרע<br>בע.נ. | ע.נ.<br>מוחזקים | שיעור בעלות<br>ושליטה ב-% | השקעה<br>ליום<br>31.12.07 | יתרת הלוואות<br>שנתנה<br>החברה |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| ק.ל.ח. לב - חדרה<br>בע"מ                   | רגילות<br>ש"ח 1.00   | 400 ש"ח              | 200 ש"ח         | 50                        | (*)                       | --                             |
|                                            | הנהלה<br>ש"ח 1.00    | 4 ש"ח                | 2 ש"ח           |                           |                           | --                             |
| החברה לניהול<br>מרכז מרום נווה<br>בע"מ     | רגילות<br>ש"ח 1.00   | 100 ש"ח              | 100 ש"ח         | 100                       | (*)                       | --                             |
| קניון הצפון נהריה<br>נכסים בע"מ            | רגילות<br>ש"ח 1.00   | 200,000 ש"ח          | 180,000 ש"ח     | 90                        | 1,281                     | --                             |
| קניון הצפון נהריה<br>תפעול בע"מ            | רגילות<br>ש"ח 1.00   | 2,000 ש"ח            | 1,800 ש"ח       | 90                        | 2                         | --                             |
| אבנת בע"מ                                  | רגילות<br>ש"ח 0.01   | 942 ש"ח              | 775.33 ש"ח      | 82.3                      | 167,431                   | --                             |
| קניון אדומים בע"מ                          | רגילות<br>ש"ח 1.00   | 1,000 ש"ח            | 690 ש"ח         | 69                        | (*)                       | --                             |
| חברת ניהול קניון<br>אדומים (1999)<br>בע"מ  | רגילות<br>ש"ח 1.00   | 1,000 ש"ח            | 690 ש"ח         | 69                        | (*)                       | --                             |
| מ.ק.ח. מרכז קניות<br>חיפה בע"מ             | רגילות<br>ש"ח 1.00   | 101,704,470 ש"ח      | 71,193,127 ש"ח  | 70                        | 254,965                   | --                             |
|                                            | מיוחדות<br>ש"ח 1.00  | 1200 ש"ח             | 600 ש"ח         | 50                        |                           |                                |
| גרנד קניון ניהול<br>בע"מ                   | רגילות<br>ש"ח 1.00   | 666 ש"ח              | 466 ש"ח         | 70                        | 25,207                    | --                             |
| החברה לניהול<br>קניותר נ.צ. בע"מ           | רגילות<br>ש"ח 1.00   | 3,000 ש"ח            | 1,500 ש"ח       | 50                        | 4                         | --                             |
|                                            | בורר<br>ש"ח 1.00     | לא הוקצתה            |                 |                           |                           |                                |
| הראל - הטיילת<br>קניונים בע"מ              | רגילות<br>ש"ח 1.00   | 398 ש"ח              | 398 ש"ח         | 100                       | 128,865                   | --                             |
| עוז טכנולוגיות<br>(1972) בע"מ              | רגילות<br>ש"ח 0.0001 | 116.5 ש"ח            | 116.5 ש"ח       | 100                       | 32,314                    | --                             |
| חברת אוקיינוס<br>במרינה מלון דירות<br>בע"מ | רגילות<br>ש"ח 1.00   | 100 ש"ח              | 99 ש"ח          | 99                        | (*)                       | --                             |
| אזו-ריט הדר בע"מ                           | רגילות<br>ש"ח 1.00   | 100 ש"ח              | 100 ש"ח         | 100                       | (*)                       | --                             |
| חונים וקונים בע"מ                          | רגילות<br>ש"ח 1.00   | 100 ש"ח              | 100 ש"ח         | 100                       | (*)                       | --                             |

#### חברות מוחזקות ע"י עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ

8.6

| שם החברה  | סוג המניות         | מונפק<br>ונפרע בע.נ. | ע.נ.<br>מוחזקים | שיעור בעלות<br>ושליטה ב-% | השקעה<br>ליום<br>31.12.07 | יתרת<br>הלוואות<br>שנתנה<br>החברה |
|-----------|--------------------|----------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| אבנת בע"מ | רגילות<br>ש"ח 0.01 | 942 ש"ח              | 166.67 ש"ח      | 17.7                      | 1                         | --                                |

חברות מוחזקות ע"י אבנת בע"מ

8.7

| שם החברה         | סוג המניות       | מונפק ונפרע בע.נ. | ע.נ. מוחזקים | שיעור בעלות ושליטה ב-% | השקעה ליום 31.12.07 | יתרת הלוואות שנתנה החברה |
|------------------|------------------|-------------------|--------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| אבנת השכרות בע"מ | רגילות 0.001 ש"ח | 0.1 ש"ח           | 0.1 ש"ח      | 100                    | (*)                 | --                       |
|                  | 0.001 ש"ח זהב    | 0.001 ש"ח         | --           | --                     |                     |                          |

חברות מוחזקות ע"י אזו-ריט רחובות בע"מ

8.8

| שם החברה                                    | סוג המניות      | מונפק ונפרע בע.נ. | ע.נ. מוחזקים | שיעור בעלות ושליטה ב-% | השקעה ליום 31.12.07 | יתרת הלוואות שנתנה החברה |
|---------------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| החברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ | רגילות 1.00 ש"ח | 300 ש"ח           | 300 ש"ח      | 100                    | (*)                 | --                       |

חברות מוחזקות ע"י הראל - הטיילת קניונים בע"מ

8.9

| שם החברה                               | סוג המניות      | מונפק ונפרע בע.נ. | ע.נ. מוחזקים | שיעור בעלות ושליטה ב-% | השקעה ליום 31.12.07 | יתרת הלוואות שנתנה החברה |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| חברת פיצה האט (ישראל) החזקות בע"מ 1993 | רגילות 1.00 ש"ח | 1,000 ש"ח         | 1,000 ש"ח    | 100                    | 21,647              | --                       |
| ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ                 | רגילות 1.00 ש"ח | 100 ש"ח           | 100 ש"ח      | 100                    | (*)                 | --                       |

חברות מוחזקות ע"י ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ

8.10

| שם החברה        | סוג המניות      | מונפק ונפרע בע.נ. | ע.נ. מוחזקים | שיעור בעלות ושליטה ב-% | השקעה ליום 31.12.07 | יתרת הלוואות שנתנה החברה |
|-----------------|-----------------|-------------------|--------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| קניון הראל בע"מ | רגילות 1.00 ש"ח | 100 ש"ח           | 40 ש"ח       | 40                     | (*)                 | --                       |
|                 | הנהלה 1.00 ש"ח  | 2 ש"ח             | 1 ש"ח        | 50                     |                     |                          |
|                 | יסוד 1.00 ש"ח   | 2 ש"ח             | 1 ש"ח        | 50                     |                     |                          |

8.11 חברות מוחזקות ע"י גרנד קניון ניהול בע"מ

| שם החברה       | סוג המניות      | מונפק ונפרע בע.נ. | ע.נ. מוחזקים | שיעור בעלות ושליטה ב-% | השקעה ליום 31.12.07 | יתרת הלוואות שנתנה החברה |
|----------------|-----------------|-------------------|--------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| לונה גרנד בע"מ | רגילות 1.00 ש"ח | 1,000 ש"ח         | 1,000 ש"ח    | 100                    | (*)                 | --                       |

8.12 חברות מוחזקות ע"י אזו-ריט בילו סנטר בע"מ

| שם החברה               | סוג המניות      | מונפק ונפרע בע.נ. | ע.נ. מוחזקים | שיעור בעלות ושליטה ב-% | השקעה ליום 31.12.07 | יתרת הלוואות שנתנה החברה |
|------------------------|-----------------|-------------------|--------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| חבצלת הצעירה בילו בע"מ | רגילות 1.00 ש"ח | 100 ש"ח           | 90 ש"ח       | 90                     | (*)                 | --                       |

8.13 חברות מוחזקות ע"י אזו-ריט הנדסה וקבלנות בע"מ

| שם החברה                                 | סוג המניות      | מונפק ונפרע בע.נ. | ע.נ. מוחזקים | שיעור בעלות ושליטה ב-% | השקעה ליום 31.12.07 | יתרת הלוואות שנתנה החברה |
|------------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| אזורי פארק בע"מ                          | רגילות 1.00 ש"ח | 100 ש"ח           | 1 ש"ח        | 1                      | (*)                 | --                       |
| אזורי אוקיינוס במרינה- ניהול ואחזקה בע"מ | רגילות 1.00 ש"ח | 100 ש"ח           | 1 ש"ח        | 1                      | (*)                 | --                       |
| חברת אוקיינוס במרינה- מלון דירות בע"מ    | רגילות 1.00 ש"ח | 100 ש"ח           | 1 ש"ח        | 1                      | (*)                 | --                       |

8.14 חברות מוחזקות ע"י אזו - ריט הדר בע"מ<sup>5</sup>

| שם החברה                        | סוג המניות      | מונפק ונפרע בע.נ. | ע.נ. מוחזקים | שיעור בעלות ושליטה ב-% | השקעה ליום 31.12.07 | יתרת הלוואות שנתנה החברה |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|--------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| ניהול בית ריבוע הדר (2001) בע"מ | רגילות 1.00 ש"ח | 1,000 ש"ח         | 500 ש"ח      | 50                     | (*)                 | --                       |

9. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח

9.1 פרויקט "אזורי שוער" - חברת אזורי שוער בע"מ ("אזורי שוער")

בינואר 2007 כלל השקעות בנדל"ן בע"מ, אשר הייתה בעלת 70% מהזכויות באזורי שוער, רכשה את מלוא המניות בחברת אזורי שוער, כמפורט להלן: לחברת כלל השקעות בנדל"ן בע"מ הוקצו מניות נוספות בחברת אזורי שוער בע"מ המחזיקה בפרויקט אזורי שוער באופן שלאחר ההקצאה הפכה כלל השקעות בנדל"ן בע"מ לבעלת 80% ממניות חברת אזורי שוער בע"מ. בהמשך, מכרו בעלי המניות האחרים של אזורי שוער בע"מ את יתרת מניותיהם (20%) לכלל השקעות בנדל"ן תמורת 250 אלף דולר ארה"ב, כך שזו הפכה לבעלת המניות היחידה בחברת אזורי שוער. רישום מלוא המניות על שם כלל השקעות בנדל"ן בע"מ טרם הושלם. לפירוט ראה סעיף 3.5.3 לפרק א' לדו"ח זה.

<sup>5</sup> רישום המניות על שם החברה המחזיקה טרם הושלם.

**"חוננים קונים" - חוננים וקונים בע"מ ("חוננים קונים")**

9.2

בינואר 2007 רכשה מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, את יתרת הזכויות במרכז המסחרי חוננים קונים, ואת יתרת 50% המניות בחברת חוננים קונים (חברת הניהול של הנכס) ממי שהיה עד לאותו מועד שותף עימה בנכס. נכון למועד פרסום הדו"ח מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ היא בעלת המניות היחידה בחברת חוננים קונים. לפירוט ראה סעיף 2.2.11 לפרק א' לדו"ח זה.

**קניון הדר - חברת אזו - ריט הדר בע"מ ("אזוריט") והחברה לניהול בית ריבוע - הדר (2001) בע"מ ("החברה לניהול")**

9.3

ב- 11.1.2007 חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ ייסדה את חברת אזוריט לצורך רכישת זכויות בקניון הדר. חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מחזיקה ב- 100% מהזכויות באזוריט. בינואר 2007 התקשרה אזוריט בהסכם לרכישת מחצית מהזכויות בקניון הדר ולרכישת מחצית מהזכויות בחברה הניהול של הקניון, החברה לניהול. בהתאם, אזוריט זכאית להירשם כבעלת 50% מהזכויות בחברה לניהול. רישום זה טרם הושלם. לפירוט ראה סעיף 2.2.7 לפרק א' לדו"ח זה.

**בית הקריסטל - כלל נדל"ן- בית הקריסטל בע"מ ("כלל הקריסטל")**

9.4

בפברואר 2007 כלל השקעות בנדל"ן בע"מ נרשמה כבעלת המניות בכלל הקריסטל ששימשה עד לאותו מועד כחברת מדף (תחת שם אחר) שהוחזקה בנאמנות על ידי עורכי הדין של החברה. בתקופת הדו"ח, החברה רכשה באמצעות כלל קריסטל את בנין המשרדים "בית הקריסטל" ובהמשך התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה בנכס. לפירוט ראה סעיף 3.5.6.1 לפרק א' לדו"ח זה.

**מכירת פעילות הדיור המוגן של הקבוצה**

9.5

במהלך השנים 2006 ו-2007 העבירו חברות נכסי אזו ריט וכלל השקעות בנדל"ן בע"מ בשורת עסקאות את כל פעילות הדיור המוגן שהוחזקה על ידיהן באמצעות חברת משכנות כלל (1982) בע"מ ("משכנות כלל 1982") לחברת משכנות כלל החזקות בע"מ ("משכנות כלל החזקות") (חברה אשר הוחזקה בעבר על ידי נכסי אזו ריט), ובנוסף ובמקביל, השליטה בחברת משכנות כלל החזקות הועברה והוצאה מתוך הקבוצה לחברת UK One, כך שנכון למועד פרסום הדו"ח התאגיד אינו מחזיק בפעילות הדיור המוגן. לפירוט ראה סעיף 5.12.4 לפרק א' לדו"ח זה.

**"גרנד קניון" חיפה - חברות מ.ק.ח. מרכז קניון חיפה בע"מ ("מקח") וגרנד קניון ניהול בע"מ ("גרנד")**

9.6

ביוני 2007 הגדילה הקבוצה את אחזקותיה (בעקיפין) ב"גרנד קניון" ושיעור אחזקותיה במניות הרגילות במקח ובגרנד עלה מ-50% ל-70%, וכלהלן: למרכזי מסחר (אזו - ריט) בע"מ הוקצו מניות רגילות נוספות במקח ובגרנד קניון, כך ששיעורי אחזקתה של מרכזי מסחר במניות הרגילות במקח ובגרנד קניון גדל ל-70%. בנוסף, הוקצו למרכזי מסחר (אזו - ריט) בע"מ 50% מניות מיוחדות במקח. לפירוט ראה סעיף 2.2.1 לפרק א' לדו"ח זה.

**קניון רחובות - חברות אזו-ריט רחובות בע"מ ("אזוריט") והחברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ ("החברה לניהול")**

9.7

ביוני 2007 הגדילה הקבוצה את אחזקותיה בקניון ושיעור אחזקותיה בקניון עלה מ-50% ל-100%, ובמסגרת זו אזוריט הגדילה את אחזקותיה בחברה לניהול מ-50% ל-100%. לפירוט ראה סעיף 2.2.2 לפרק א' לדו"ח זה.

**בית המילניום - חברת מ.א.ר.מ. בע"מ ("מארמ")**

9.8

ביולי 2007 רכשה החברה זכויות בבית המילניום ברעננה, באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ ("כלל"), אשר לה הוקצו זכויות ל- 85% מהמניות בחברת מארמ שהיא בעלת זכויות בפרויקט. לפירוט ראה סעיף 3.5.2 לפרק א' לדו"ח זה.

**פארק אזורי - חברת אזורי מל"ל בע"מ ("אזורי מלל")**

9.9

חברת אזורי מל"ל בע"מ (המחזיקה בפארק אזורי) מוחזקת ב-50% על ידי כלל השקעות בנדל"ן בע"מ וב-50% על ידי מושב כפר מל"ל ("המושבי"). בין בעלי המניות בחברה נחתם ביום 18.2.1994 הסכם יסוד שלפיו המושב החזיק ב-11,846 מניות רגילות של החברה, 3 מניות הנהלה ו-51 מניות הצבעה, וכלל נדל"ן החזיקה 11,846 מניות רגילות של החברה, 3 מניות הנהלה ו-49 מניות הצבעה. בהסכם שנחתם בין הצדדים בשנת 1998 נקבע כי זכויות הצדדים יושוו באופן שכל צד יחזיק ב-50% מכל סוג מניות. שינוי זה הושלם בסמוך למועד פרסום הדו"ח. לפירוט ראה סעיף 3.11.1 לפרק א' לדו"ח זה.

**תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,**

10.

**2007 באלפי ש"ח**

| תקבולי החברה מהחברות המוחזקות<br>דמי ניהול | ריבית  | דיבידנד | רווחים (הפסדים) |                     |                                                |
|--------------------------------------------|--------|---------|-----------------|---------------------|------------------------------------------------|
|                                            |        |         | אחרי מס         | לפני מס             |                                                |
| 8,276                                      | 60,517 | -       | -10,318         | -11,838             | נכסי אזו-ריט בע"מ                              |
| --                                         | --     | --      | 35,019          | 47,242              | מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ                      |
| --                                         | --     | --      | 0               | 0                   | אזו-ריט הנדסה וקבלנות בע"מ                     |
| --                                         | --     | --      | 2,290           | 2,290               | כלמר בע"מ                                      |
| --                                         | --     | --      | --              | לא פעילה            | אזורי ים קולוני בע"מ                           |
| --                                         | --     | --      | --              | לא פעילה            | אזורי ים קולוני מאגר 1991 בע"מ                 |
| --                                         | --     | --      | --              | לא פעילה            | אזורי אוקיינוס במרינה - ניהול ואחזקה בע"מ      |
| --                                         | --     | --      | --              | לא מתאחדת           | מאגר אוקיינוס מלון דירות בע"מ                  |
| --                                         | --     | --      | --              | לא מתאחדת           | אזורי אוקיינוס - אחזקה ושירותים בע"מ           |
| --                                         | --     | --      | --              | לא מתאחדת           | מגדל דיזנגוף ושירותים ואחזקה בע"מ              |
| --                                         | --     | --      | --              | לא פעילה            | נ.א.מ.ן מיסודם של נכסי אזורי ומ.א.ן נכסים בע"מ |
| --                                         | --     | --      | --              | לא פעילה            | אזורי שרותי ניהול ואחזקה (1985) בע"מ           |
| --                                         | --     | --      | 0               | 10                  | אזורי פארק בע"מ                                |
| --                                         | --     | --      | --              | לא פעילה            | אזורי נאות גולף-שלב ב' 1997 בע"מ               |
| --                                         | --     | --      | --              | לא פעילה (החל מ-06) | אזורי חן - שרותי אחזקה וניהול בע"מ             |
| --                                         | --     | --      | 4,266           | 4,750               | כלל השקעות בנדל"ן בע"מ                         |
| --                                         | --     | --      | 4,562           | 6,131               | אזורי שוער בע"מ                                |
| --                                         | --     | --      | 11,665          | 14,201              | אזורי מל"ל תעשיות בע"מ                         |
| --                                         | --     | --      | 0               | 0                   | מגדל עפ-אר בע"מ                                |
| --                                         | --     | --      | 15,975          | 21,762              | כלל נדל"ן - בית הקריסטל בע"מ                   |
| --                                         | --     | --      | 28,464          | 38,172              | אזו-ריט בילו סנטר בע"מ                         |
| --                                         | --     | --      | 82,185          | 112,173             | אזו-ריט רחובות בע"מ                            |
| --                                         | --     | --      | 0               | 0                   | ק.ל.ח. לב - חדרה בע"מ                          |
| --                                         | --     | --      | -9              | 0                   | החברה לניהול מרכז מרום נווה בע"מ               |
| --                                         | --     | --      | 14,879          | 15,483              | קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ                   |
| --                                         | --     | --      | 1,636           | 1,638               | קניון הצפון נהריה תפעול בע"מ                   |
| --                                         | --     | --      | 56,869          | 75,569              | אבנת בע"מ                                      |
| --                                         | --     | --      | 0               | 0                   | קניון אדומים בע"מ                              |

| תקבולי החברה מהחברות המוחזקות |       |         | רווחים (הפסדים) |           |                                             |
|-------------------------------|-------|---------|-----------------|-----------|---------------------------------------------|
| דמי ניהול                     | ריבית | דיבידנד | אחרי מס         | לפני מס   |                                             |
| --                            | --    | --      | 0               | 0         | חברת ניהול קניון אדומים (1999) בע"מ         |
| --                            | --    | --      | 76,590          | 107,028   | מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ                 |
| --                            | --    | --      | -184            | -184      | גרנד קניון ניהול בע"מ                       |
| --                            | --    | --      | -44             | -48       | החברה לניהול קניות נ.צ. בע"מ                |
| --                            | --    | --      | -9,348          | -9,348    | הראל - הטיילת קניונים בע"מ                  |
| --                            | --    | --      | -20             | -20       | עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ                  |
| --                            | --    | --      | --              | לא מאוחדת | חברת אוקיינוס במרינה מלון דירות בע"מ        |
| --                            | --    | --      | 4,095           | 5,147     | אזו-ריט הדר בע"מ                            |
| --                            | --    | --      | -8,491          | -8,491    | אבנת השכרות בע"מ                            |
| --                            | --    | --      | -202            | -290      | החברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ |
| --                            | --    | --      | 6,942           | 8,583     | חברת פיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ      |
| --                            | --    | --      | 3,548           | 5,035     | ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ                      |
| --                            | --    | --      | 2,401           | 3,301     | קניון הראל בע"מ                             |
| --                            | --    | --      | 0               | 0         | חונים וקונים בע"מ                           |
| --                            | --    | --      | -10             | 747       | מאגר אוקיינוס במרינה בע"מ                   |
| --                            | --    | --      | --              | לא פעילה  | חבצלת הצעירה ביל"ו בע"מ                     |
| --                            | --    | --      | --              | לא פעילה  | לונה גרנד בע"מ                              |
| --                            | --    | --      | 73              | 73        | חברה לניהול בית ריבוע הדר (2001) בע"מ       |
| --                            | --    | --      | -127            | -127      | מ.א.ר.מ. בע"מ                               |

(1) כל החברות אינן נסחרות בבורסה.

**11. תקנה 14: רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד**

לא רלוונטי.

**12. תקנה 20: מסחר בבורסה**

ביום 30.5.2007 הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב ניירות ערך של החברה בהתאם לתשקיף שפורסם ביום 21.5.2007. החל מאותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט 1999.

בתקופת הדו"ח, נרשמו למסחר ניירות ערך של החברה כלהלן:

- על פי התשקיף נרשמו למסחר 123,806,818 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.
- על פי התשקיף נרשמו למסחר 500,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א').
- בתקופת הדו"ח הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור כלהלן: (1) ביום 12.7.2007 הוקצו 336,760,750 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') נוספות; (2) ביום 1.11.2007 הוקצו 271,500 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') נוספות.
- במועד הדו"ח הכמות הכוללת של אגרות החוב (סדרה א') שהוקצו (כולל התשקיף) הוא 1,108,260,750 ש"ח ע.נ..
- על פי התשקיף נרשמו למסחר 10,000,000 כתיבי אופציה (סדרה 1), רשומים על שם, הניתנים למימוש בכל יום מסחר, החל מיום רישומם למסחר ועד ליום 30 בחודש נובמבר 2007 ל-10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ רשומות של שם, כך שכל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע"נ של החברה (בכפוף להתאמות בין היתר לגבי

שינויים במספר מניות המימוש ו/או להוראות הנוגעות להגנת המחזיקים בכתבי האופציה) כנגד תשלום במזומן של 13 ש"ח ("כתבי האופציה (סדרה 1)"). ביום 30.11.2007 פקעו כתבי האופציה (סדרה 1) מבלי שמומשו.

- 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 2), רשומים על שם, הניתנים למימוש בכל יום מסחר, החל מיום רישומם למסחר ועד ליום 31 בחודש מאי 2011 ל- 10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ רשומות של שם, כך שכל כתב אופציה (סדרה 2) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע"נ של החברה (בכפוף להתאמות בין היתר לגבי שינויים במספר מניות המימוש ו/או להוראות הנוגעות להגנת המחזיקים בכתבי האופציה) כנגד תשלום במזומן של 16.5 ₪.

- בנוסף, בהתאם לתשקיף נרשמו כתבי אופציות שהוקצו לעובדים בחברה הניתנות למימוש לעד 3,461,364 מניות של החברה, ובתקופת הדו"ח הוקצו 210,000 כתבי אופציות נוספות לעובד בכיר נוסף בחברה (שאינו נושא משרה). במועד הדו"ח הכמות הכוללת של כתבי האופציות שהוקצו (כולל התשקיף) הוא אופציות הניתנות למימוש לעד 3,761,364 מניות של החברה.

לפירוט ראה סעיף 1.2.4.1.1 לפרק א' לדו"ח זה.

### **תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה**

13.

התשלומים ששילמה החברה וההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לרבות לענין תנאי פרישה, בשנת 2007, לגבי כל אחד מחמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה שניהנו בחברה, הכל במזומנים או בהתחייבויות לתשלומים באלפי ש"ח, הינם כדלקמן:

מנכ"ל החברה 1,443 אלפי ש"ח; מנכ"ל חברה בת 2,357 אלפי ש"ח; סמנכ"ל 1,345 אלפי ש"ח; סמנכ"ל 1,155 אלפי ש"ח; סמנכ"ל 1,128 אלפי ש"ח.

בנוסף, בסמוך למועד התשקיף (מאי 2007) הוקצו לחמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה שניהנו בחברה (וגם לעובדים נוספים) אופציות הניתנות למימוש למניות של החברה. האופציות הוקצו עפ"י תוכנית לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול רווח הון. לפירוט ראה סעיף 5.4.3 לפרק א' לדו"ח זה.

### **תקנה 22: שכר וטובות הנאה**

14.

השכר והמשכורות, ההוצאות הנלוות אליהם ותשלומים אחרים (לרבות התחייבות לשלם) שקיבלו דירקטורים והמנהל הכללי מאת החברה הסתכמו בתקופת הדו"ח בסכום של כ- 64 אלפי ש"ח לדח"צים של החברה וכ- 1,443 אלפי ש"ח למנכ"ל החברה. יתר הדירקטורים של החברה שאינם דח"צים, למעט דירקטור שמונה לאחר תקופת הדו"ח וטרם קיבל תשלומים מאת החברה, אינם זכאים לקבלת תשלומים מאת החברה.

15. **תקנה 24: החזקות בעלי עניין: מניות וני"ע המירים המוחזקים ע"י בעלי עניין בתאגיד, בחברה-בת או בחברה קשורה, ככל האפשר סמוך לתאריך פרסום הדו"ח**

| שם בעל העניין                   | מס' ת.ז./חברה              | שם הנייר                                       | מס' ני"ע מוחזקים ביום 20.3.2008 | שעור החזקה בהון (%) | שעור החזקה בהצבעה (%) | שעור החזקה בהון בדילול (%) | שעור החזקה בהצבעה בדילול (%) | השווי הנקוב של מניות שבעל העניין/ שהתאגיד התחייב לרכוש/ למכור לו | -- |
|---------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------|----|
| Uk One BV                       | 14041419 (תאגיד זר הולנדי) | מניות רגילות                                   | 92,456,818                      | 74.67               | 74.67                 | 67.25                      | 67.25                        | --                                                               | -- |
| אקסלנס השקעות בע"מ <sup>6</sup> | 520041989                  | מניות רגילות                                   | 134,870                         | 0.11                | 0.11                  | 0.1                        | 0.1                          | --                                                               | -- |
| עמיר בירס (מנכ"ל החברה)         | 058783291                  | אופציות (לא רשומות) עפ"י תכנית אופציות לעובדים | 1,000,000                       | --                  | --                    | 0.68                       | 0.68                         | --                                                               | -- |

**ביאורים:**

- **אקסלנס השקעות בע"מ:** התאגיד רואה באקסלנס השקעות בע"מ בעל עניין בחברה לאור העובדה שאקסלנס מחזיקה, בעקיפין ב- 5% ממניות בעלת השליטה בחברה (UK One BV) וכן באופציות ל- 3.394% מניות בחברת Metfield holdings ltd שהיא בעלת השליטה בעקיפין בבעלת השליטה (UK ONE BV) (על פי תיקון שנעשה לאחרונה להסכם בין בעלי השליטה).
- **עמיר בירס:** עמיר בירס הוא מנכ"ל החברה ודירקטור בה. בנוסף, למר בירס הוקצו לאחרונה 5.74% ממניות חברת Metfield holdings ltd שהיא בעלת השליטה בעקיפין בבעלת השליטה בחברה (UK One BV) (על פי תיקון שנעשה לאחרונה להסכם בין בעלי השליטה).

16. **תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

- 16.1 ההון הרשום לתאריך 31.12.2007 הוא 250,000,000 ש"ח המורכב מ- 250,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.
- 16.2 ההון המונפק והנפרע ליום 31.12.2007 הינו 123,806,818 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ובדילול מלא 137,478,182 מניות<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> ההחזקות שבסעיף זה הן ההחזקות המצטברות של כל החברות הנשלטות על ידי אקסלנס השקעות בע"מ ("אקסלנס"), לרבות אקסלנס שירותי בורסה בע"מ שהיא עושה שוק בניירות הערך של החברה ולרבות תעודות סל מקבוצת "קסם" (חברות בנות של אקסלנס השקעות בע"מ).

<sup>7</sup> לאחר מימוש 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 2) ו- מימוש אופציות העובדים במלואן.

**תקנה 25א': מען רשום**

.17

מענה הרשום של החברה: רחוב הרכב 4 תל אביב, 68012 ;

טל': 03-6897979 פקס: 03-6897978 ;

דואר אלקטרוני: [anatb@reit.co.il](mailto:anatb@reit.co.il)

**תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד**

.18

**גיל דויטש - משמש גם כיו"ר הדירקטוריון**

18.1

| ת' 26(א) |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)      | שם                                                              | גיל דויטש                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (1א)     | מס' זיהוי                                                       | 026053058                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (2)      | תאריך לידה                                                      | 10.10.1965                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| (3)      | מען להמצאת כתבי בית דין                                         | מגדל אביב, ז'בוטינסקי 7 רמת גן (אצל אקסלנס השקעות בע"מ)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (4)      | נתינות                                                          | ישראלית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (5)      | חברות בועדת הדירקטוריון                                         | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| (6)      | דירקטור חיצוני/ בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| (7)      | האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין     | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| (8)      | תאריך תחילת כהונה                                               | 28.2.2007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (9)      | השכלה                                                           | תואר ראשון, שני ושלישי (דוקטור) למתמטיקה ומדעי המחשב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| (9)      | התעסקות בחמש השנים האחרונות                                     | מנכ"ל אקסלנס השקעות בע"מ (5 שנים אחרונות)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (9)      | תאגידים בהם מכהן כדירקטור                                       | אקסלנס השקעות בע"מ; אקסלנס החזקות קבע (1993) בע"מ; ברן אבגד נכסים והשקעות בע"מ; אקסלנס צמיחה ניירות ערך והשקעות בע"מ; טלפוקס בע"מ; אקסלנס טכנולוגיה (1998) בע"מ; ארבל אגרות חוב בע"מ; אקסלנס גמל בע"מ; אקסלנס השקעות ניהול טכנולוגיה בע"מ; אקסלנס גלובל מרקטס החזקות (2001) סע"מ; מירומית מפעלי מתכת אשקלון בע"מ; עדי דויטש החזקות (1994) בע"מ; אורי דויטש החזקות (2001) בע"מ; אקסלנס נשואה שירותים בע"מ; אקסלנס נשואה ניהול השקעות בע"מ; אקסלנס קופות גמל מזרחי לשעבר בע"מ |
| (10)     | האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד                        | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| (11)     | האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                               | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                    |                                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                                                                                                    |                                                                       | ת' 26 (א) |
| עמיר בירם                                                                                                                                          | שם                                                                    | (1)       |
| 058783291                                                                                                                                          | מס' זיהוי                                                             | (1א)      |
| 06/06/1964                                                                                                                                         | תאריך לידה                                                            | (2)       |
| רח' הרכב 4 תל אביב                                                                                                                                 | מען להמצאת כתבי בית דין                                               | (3)       |
| ישראלית                                                                                                                                            | נתינות                                                                | (4)       |
| אין                                                                                                                                                | חברות בועדת הדירקטוריון                                               | (5)       |
| לא/כן                                                                                                                                              | דירקטור חיצוני/ בעל מומחיות<br>חשבונאית ופיננסית או כשירות<br>מקצועית | (6)       |
| מנכ"ל החברה, וכן מנכ"ל בחברות נוספות<br>בקבוצת בריטיש ישראל                                                                                        | האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת,<br>חברה קשורה או של בעל עניין        | (7)       |
| 27.8.2003                                                                                                                                          | תאריך תחילת כהונה                                                     | (8)       |
| בוגר כלכלה וחשבונאות - האוניברסיטה<br>העברית בירושלים                                                                                              | השכלה                                                                 | (9)       |
| מנכ"ל הקבוצה - בריטיש ישראל השקעות<br>בע"מ - החל משנת 2003<br>מנהל - אקסלנס חיתום- משנת 2002 ועד 2003                                              | התעסקות בחמש השנים האחרונות                                           | (9)       |
| בכל החברות בקבוצת בריטיש ישראל<br>השקעות בע"מ; בחברת משכנות כלל (1982)<br>בע"מ; בחברות שבבעלותו- שירם בדיקת<br>תחשיבים עסקיים בע"מ וג. טלדנה בע"מ. | תאגידיים בהם מכהן כדירקטור                                            | (9)       |
| בן משפחה של בעל שליטה באקסלנס השקעות<br>בע"מ                                                                                                       | האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר<br>בתאגיד                           | (10)      |
| לא <sup>8</sup>                                                                                                                                    | האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                                     | (11)      |

<sup>8</sup> על אף שמר עמיר בירם הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם להבהרת רשות ניירות ערך 9-105 היות  
ומר בירם משמש כמנכ"ל של החברה אין הוא לענין ההנחיה כלעיל בגדר "דירקטור בעל מומחיות חשבונאית  
ופיננסית" ולא ניתן להציגו ככזה.

|                                                                                                                            |                                                                       |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------|
|                                                                                                                            |                                                                       | ת' 26(א) |
| אייבור סמית                                                                                                                | שם                                                                    | (1)      |
| 037987185                                                                                                                  | מס' זיהוי                                                             | (1א)     |
| 1.1.1958                                                                                                                   | תאריך לידה                                                            | (2)      |
| 5WIGMORE STREET LONDON W1U<br>1PB                                                                                          | מען להמצאת כתבי בית דין                                               | (3)      |
| בריטניה                                                                                                                    | נתינות                                                                | (4)      |
| אין                                                                                                                        | חברות בועדת הדירקטוריון                                               | (5)      |
| לא                                                                                                                         | דירקטור חיצוני/ בעל מומחיות<br>חשבונאית ופיננסית או כשירות<br>מקצועית | (6)      |
| מועסק ע"י חברת REIT ASSET<br>MANAGEMENT שהיא חברה קשורה<br>לחברת Fieldmet שהיא בעלת שליטה בחברה<br>בעקיפין                 | האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת,<br>חברה קשורה או של בעל עניין        | (7)      |
| 21.8.2007                                                                                                                  | תאריך תחילת כהונה                                                     | (8)      |
| מוסמך כלכלה                                                                                                                | השכלה                                                                 | (9)      |
| שותף בחברת REIS ASSET<br>MANAGEMENT                                                                                        | התעסקות בחמש השנים האחרונות                                           | (9)      |
| אין                                                                                                                        | תאגידים בהם מכהן כדירקטור                                             | (9)      |
| כן. רעייתו של מר סמית הינה אחת הנהנים<br>בנאמנות אשר מחזיקה בעקיפין אחזקות<br>מיעוט בחברת UK ONE BV, בעלת השליטה<br>בחברה. | האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר<br>בתאגיד                           | (10)     |
| לא                                                                                                                         | האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                                     | (11)     |

|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                       |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------|
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                       | ת' 26(א) |
| רונן גאון                                                                                                                                                                                                               | שם                                                                    | (1)      |
| 056765860                                                                                                                                                                                                               | מס' זיהוי                                                             | (1א)     |
| 4.12.1960                                                                                                                                                                                                               | תאריך לידה                                                            | (2)      |
| דירה 38, רחוב יגאל ידין 43, מודיעין 71720                                                                                                                                                                               | מען להמצאת כתבי בית דין                                               | (3)      |
| ישראלית                                                                                                                                                                                                                 | נתינות                                                                | (4)      |
| חבר בועדת ביקורת                                                                                                                                                                                                        | חברות בועדת הדירקטוריון                                               | (5)      |
| לא/כן                                                                                                                                                                                                                   | דירקטור חיצוני/ בעל מומחיות<br>חשבונאית ופיננסית או כשירות<br>מקצועית | (6)      |
| לא                                                                                                                                                                                                                      | האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת,<br>חברה קשורה או של בעל עניין        | (7)      |
| 27.1.2008                                                                                                                                                                                                               | תאריך תחילת כהונה                                                     | (8)      |
| בוגר כלכלה ומדעי המדינה באוניברסיטה<br>העברית בירושלים; מוסמך מנהל עסקים<br>במימון וחשבונאות באוניברסיטה העברית<br>בירושלים; הכשרה לניהול- בנק הפועלים;<br>אשראי בכיר- בנק הפועלים; ניתוח דוחות<br>כספיים- מסגרות שונות | השכלה                                                                 | (9)      |
| מנהל סניף ירושלים-בנק ירושלים כ-6.5<br>שנים; דירקטור מטעם הציבור אקסלנס<br>נשואה חיתום בע"מ כ- 7.5 שנים                                                                                                                 | התעסקות בחמש השנים האחרונות                                           | (9)      |
| אין                                                                                                                                                                                                                     | תאגידים בהם מכהן כדירקטור                                             | (9)      |
| לא                                                                                                                                                                                                                      | האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר<br>בתאגיד                           | (10)     |
| כן                                                                                                                                                                                                                      | האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                                     | (11)     |

דן דורי - משמש כדירקטור חיצוני

18.5

| ת' 26(א) |                                                                 |                                                                         |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| (1)      | שם                                                              | דן דורי                                                                 |
| (א1)     | מס' זיהוי                                                       | 006076053                                                               |
| (2)      | תאריך לידה                                                      | 26.11.1935                                                              |
| (3)      | מען להמצאת כתבי בית דין                                         | רוזוב 9, תל אביב                                                        |
| (4)      | נתינות                                                          | ישראלית                                                                 |
| (5)      | חברות בועדת הדירקטוריון                                         | אין                                                                     |
| (6)      | דירקטור חיצוני/ בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית | דירקטור חיצוני/לא                                                       |
| (7)      | האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין     | לא                                                                      |
| (8)      | תאריך תחילת כהונה                                               | מונה כדירקטור רגיל ביום 4.5.2007 והחל מ- 21.8.2007 מונה כדירקטור חיצוני |
| (9)      | השכלה                                                           | בוגר משפטים- אוניברסיטה העברית ירושלים                                  |
| (9)      | התעסקות בחמש השנים האחרונות                                     | יועץ בתחום הנדל"ן. עד 2003 דירקטור בחברת גב ים לקרקעות בע"מ.            |
| (9)      | תאגידים בהם מכהן כדירקטור                                       | דח"צ בחברת ח.ב.ס. ח.צ. השקעות (1960) בע"מ                               |
| (10)     | האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד                        | לא                                                                      |
| (11)     | האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                               | לא                                                                      |

דורית גבאי - משמשת כדירקטורית חיצונית

18.6

| ת' 26(א) |                                                                 |                                                                                                                                                                          |
|----------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)      | שם                                                              | דורית גבאי                                                                                                                                                               |
| (א1)     | מס' זיהוי                                                       | 057928129                                                                                                                                                                |
| (2)      | תאריך לידה                                                      | 04.02.1963                                                                                                                                                               |
| (3)      | מען להמצאת כתבי בית דין                                         | מנחם בגין 7, רמת גן, 52521                                                                                                                                               |
| (4)      | נתינות                                                          | ישראלית                                                                                                                                                                  |
| (5)      | חברות בועדת הדירקטוריון                                         | אין                                                                                                                                                                      |
| (6)      | דירקטור חיצוני/ בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית | דירקטורית חיצונית/כן                                                                                                                                                     |
| (7)      | האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין     | לא                                                                                                                                                                       |
| (8)      | תאריך תחילת כהונה                                               | 21.8.2007                                                                                                                                                                |
| (9)      | השכלה                                                           | בוגרת כלכלה וניהול אוניברסיטת חיפה<br>בוגרת קורס להכשרת דירקטורים של להב;<br>בוגרת קורס מפקחי מס הכנסה ומיסוי<br>מקרקעין-רשות המיסים; בוגרת קורס ניהול בכיר- רשות המיסים |
| (9)      | התעסקות בחמש השנים האחרונות                                     | בעלת משרד ייעוץ מס; כתיבת חוות דעת מקצועיות; מחברת ומוציאה לאור של ספרות מקצועית בנושא מיסוי                                                                             |
| (9)      | תאגידים בהם מכהן כדירקטור                                       | אין                                                                                                                                                                      |
| (10)     | האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד                        | לא                                                                                                                                                                       |
| (11)     | האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                               | כן                                                                                                                                                                       |

19. תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

19.1 עמיר בירם - מנכ"ל החברה ודירקטור בחברה (ראה פרטים תחת תקנה 26 לעיל)

19.2 טל גינזבורג - סמנכ"ל כספים

| ת' 26(א) |                                                                         |                                                                                                                                                      |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)      | שם                                                                      | טל גינזבורג                                                                                                                                          |
| (א1)     | מס' זיהוי                                                               | 023607138                                                                                                                                            |
| (2)      | תאריך לידה                                                              | 23.3.1968                                                                                                                                            |
| (א2)     | תאריך תחילת כהונה                                                       | 16.6.2004                                                                                                                                            |
| (3)      | התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה- בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו | סמנכ"ל כספים<br>דירקטור בחברות שונות מקבוצת בריטיש ישראל השקעות בע"מ; דירקטור בחברות מקבוצת משכנות כלל (1982) בע"מ, הנשלטת על ידי בעלי השליטה בחברה. |
| (4)      | האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד           | לא                                                                                                                                                   |
| (5)      | השכלה                                                                   | מוסמך כלכלה וראיית חשבון אוניברסיטת ת"א                                                                                                              |
| (5)      | ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות                                         | סמנכ"ל כספים בחברה; מנהל בחברת זיו האפט יעוץ וניהול בע"מ עד יוני 2004; אנליסט בחברת גיזה חברה לייעוץ כלכלי בע"מ                                      |

20. משה רוזנבלום - מנכ"ל חטיבת הקניונים

| ת' 26א |                                                                         |                                                                                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)    | שם                                                                      | משה רוזנבלום                                                                                                          |
| (א1)   | מס' זיהוי                                                               | 054875430                                                                                                             |
| (2)    | תאריך לידה                                                              | 2.8.1957                                                                                                              |
| (א2)   | תאריך תחילת כהונה                                                       | 1.3.2006                                                                                                              |
| (3)    | התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה- בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו | מנכ"ל חטיבת הקניונים של קבוצת בריטיש ישראל השקעות בע"מ                                                                |
| (4)    | האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד           | לא                                                                                                                    |
| (5)    | השכלה                                                                   | בוגר הנדסה בטכניון חיפה                                                                                               |
| (5)    | ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות                                         | מנכ"ל קניון שבעת הכוכבים ואחראי על קניוני הכשרת הישוב בארץ ובחול"ל. יועץ לחברות בינ"ל להקמת קניונים בקפריסין וברומניה |

פליקס שופמן - סמנכ"ל פיתוח

.21

|        |                                                                        |                                                                                                                                             |
|--------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ת' 26א |                                                                        |                                                                                                                                             |
| (1)    | שם                                                                     | פליקס שופמן                                                                                                                                 |
| (א1)   | מס' זיהוי                                                              | 14562169                                                                                                                                    |
| (2)    | תאריך לידה                                                             | 16.12.1965                                                                                                                                  |
| (א2)   | תאריך תחילת כהונה                                                      | 1.6.2005                                                                                                                                    |
| (3)    | התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו | סמנכ"ל פיתוח עסקי משמש כדירקטור בחלק מחברות קבוצת בריטיש ישראל השקעות בע"מ                                                                  |
| (4)    | האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד          | לא                                                                                                                                          |
| (5)    | השכלה                                                                  | בוגר ניהול וכלכלה- אוניברסיטת ת"א שמאי מקרקעין מוסמך                                                                                        |
| (5)    | ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות                                        | מנהל השקעות תחום נדל"ן ב"גמול השקעות בע"מ" (פב' 2004 עד יוני 2005) שמאי מקרקעין ב"י. זרניצקי ושות', שמאי מקרקעין" (ממאי 1998 ועד פב' 2004). |

דניאל לבון - סמנכ"ל שיווק

.22

|        |                                                                        |                                                                   |
|--------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ת' 26א |                                                                        | דניאל לבון                                                        |
| (1)    | שם                                                                     | 30354724                                                          |
| (א1)   | מס' זיהוי                                                              | 25.11.1949                                                        |
| (2)    | תאריך לידה                                                             | 27.8.2003                                                         |
| (א2)   | תאריך תחילת כהונה                                                      | סמנכ"ל שיווק דירקטור בחלק מהחברות בקבוצת בריטיש ישראל השקעות בע"מ |
| (3)    | התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו | לא                                                                |
| (4)    | האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד          | בוגר משפטים                                                       |
| (5)    | השכלה                                                                  | סמנכ"ל שיווק בנכסי אזו-ריט בע"מ                                   |
| (5)    | ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות                                        |                                                                   |

מיכאל קירשנבאום - סמנכ"ל לניהול

.23

|        |                                                                        |                                                                  |
|--------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| ס' 26א |                                                                        |                                                                  |
| (1)    | שם                                                                     | מיכאל קירשנבאום                                                  |
| (א1)   | מס' זיהוי                                                              | 323555839                                                        |
| (2)    | תאריך לידה                                                             | 14.11.1963                                                       |
| (א2)   | תאריך תחילת כהונה                                                      | 1.2.03                                                           |
| (3)    | התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו | סמנכ"ל לניהול דירקטור בחלק מחברות קבוצת בריטיש ישראל השקעות בע"מ |
| (4)    | האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד          | לא                                                               |
| (5)    | השכלה                                                                  | אקדמאית ב-MIT                                                    |
| (5)    | ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות                                        | מנהל פרויקט אמדוקס עד אפריל 2004                                 |

24. **תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד**  
BDO זיו האפט, רו"ח מרח' בית הדפוס 22, גבעת שאול, ירושלים.
25. **תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה**  
מאז שהחברה פרסמה תשקיף (מאי 2007) והפכה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט 1999, לא חל שינוי בתקנון החברה.
26. **תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים**
- 26.1 **המלצת המנהלים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר**  
(1) תשלום דיבידנד: בסמוך למועד התשקיף (מאי 2007) אימצה החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לגבי השנים 2007-2009 על פיה יחולקו מדי שנה, בכפוף להוראות הדין, 30%-50% מהרווחים השוטפים הראויים לחלוקה (לא כולל רווחי הון ורווחי שערוד).  
(2)-(6): לא רלוונטי.
- 26.2 **החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות המנהלים בעניינים המפורטים בס"ק א' לעיל**  
לא רלוונטי.
- 26.3 **החלטות אסיפה כללית מיוחדת**  
ביום 21.8.2007 התקיימה אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה. באסיפה זו נידונו והתקבלו ההחלטות כלהלן:
- (1) אושרה הארכת כהונתו של משרד רואי החשבון זיו האפט כרואי החשבון המבקרים של החברה עד לאספה הכללית השנתית הבאה של החברה ודירקטוריון החברה לקבוע את שכר רואי החשבון בהתאם לאופי והיקף השירותים שינתנו לחברה.
- (2) אושרה הארכת כהונתם של הדירקטורים המכהנים בחברה ה"ה גיל דויטש ועמיר בירם.
- (3) לא אושר מינוי עמיר בירם שמשמש כמנכ"ל החברה ודירקטור בחברה ליו"ר הדירקטוריון.
- (4) מינוי מר אייבור סמית' לדירקטור בחברה.
- (5) אושר מינויים של דירקטורים חיצוניים בחברה, ה"ה דן דורי (שכיהן נכון לאותו מועד כדירקטור בחברה) ודורית גבאי.
- (6) אושר תשלום גמול לדירקטורים החיצוניים בחברה בגובה הסכום המירבי בהתאם לתקנות הגמול.

לא רלוונטי למעט ס"ק (4) וכלהלך:

בסמוך למועד התשקיף (מאי 2007) אישרה האסיפה הכללית של החברה להתקשר בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, בהתאם לה יבוטחו הדירקטורים ונושאי משרה בכל החברות בקבוצה ("נושאי המשרה בקבוצה") בביטוח אחריות נושאי משרה בגין פעילותם בחברות הקבוצה, וכן לכיסוי תביעות נגדם עקב התשקיף, עם חברת ביטוח בישראל. הביטוח בתוקף עד לתום שנה מהוצאתו.

תאריך: 26.3.2008

---

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

| <u>שמות החותמים</u> | <u>תפקידם</u>    |
|---------------------|------------------|
| (1) גיל דויטש       | יו"ר הדירקטוריון |
| (2) עמיר בירם       | מנהל כללי        |
| (3) טל גינזבורג     | סמנכ"ל כספים     |



**Katzir Friedman Barak & Co.**  
Economic & Real Estate Appraisal  
Katzir | Friedman | Barak | Cohen | Kapelner

**קציר פרידמן ברק ושות'**  
כלכלה ושמאות מקרקעין  
קציר | פרידמן | ברק | כהן | קפלנר

#### **בצלאל קציר**

שמאי מקרקעין

BETZALEL KATZIR  
REAL ESTATE APPRAISER

#### **משה פרידמן**

מהנדס ושמאי מקרקעין

MOSHE FRIEDMAN  
ENGINEER & REAL  
ESTATE APPRAISER

#### **יוסי ברק**

שמאי מקרקעין

YOSSI BARAK  
REAL ESTATE APPRAISER

#### **ארז כהן**

כלכלן ושמאי מקרקעין

EREZ COHEN  
ECONOMIST & REAL  
ESTATE APPRAISER

#### **נעמי קפלנר**

שמאית מקרקעין

NOMI KAPELNER  
REAL ESTATE APPRAISER

#### **מיכל שימקביץ**

שמאית מקרקעין

MICHAL SHIMKEVITZ  
REAL ESTATE APPRAISER

#### **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

#### **אבנר גזפן**

כלכלן ושמאי מקרקעין

AVNER GAZPAN  
ECONOMIST & REAL  
ESTATE APPRAISER

#### **איציק רפאל**

שמאי מקרקעין

ITSIK REFAEL  
REAL ESTATE APPRAISER

#### **טל סלע**

שמאי מקרקעין

TAL SELA  
REAL ESTATE APPRAISER

#### **רענן דוד**

כלכלן ושמאי מקרקעין

RAANAN DAVID  
M.A. ECONOMIST & REAL  
ESTATE APPRAISER

#### **גילת משה**

כלכלנית ושמאית מקרקעין

GILAT MOSHE  
ECONOMIST & REAL  
ESTATE APPRAISER

#### **אלי כהן**

כלכלן ושמאי מקרקעין

ELI COHEN  
M.B.A. ECONOMIST & REAL  
ESTATE APPRAISER

**חברת בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**הערכת שווי נכסי החברה ליום 31.12.2007**

**מרץ 2008**

4 במרץ 2008  
מספרנו: 21196-1/30.503

לכבוד  
בריטיש ישראל השקעות בע"מ  
מרכזי מסחר (אזו - ריט) בע"מ  
רח' הרכב 4  
תל-אביב

א.נ.,

## **עדכון הערכות שווי ליום 31.12.2007**

### **1. מטרת ההערכה**

התבקשנו על ידי מר פליקס שופמן, סמנכ"ל החברה, להעריך את שווי השוק של נכסי המקרקעין המפורטים להלן, וזאת לצורך הכללתם במאזנים של חברתכם ו/או חברות שבשליטתכם.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדוחות הכספיים של חברתכם ו/או חברות שבשליטתכם (להלן "החברות").

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי הערכתנו זו תצורף לדוחות הכספיים של החברות ותפורסם לציבור.

הערכות השווי המקוריות והמלאות של מרבית הנכסים נערכו ליום 31.12.2006 וכן נערכו עדכונים של מספר נכסים לתאריך 30.3.2007 ו-30.6.2007.

### **2. התאריך הקובע להערכה**

המועד הקובע להערכה זו הינו 31 בדצמבר 2007.

**3. פרטי השמאים המעריכים**

משרד קציר, פרידמן, ברק ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הננו להבהיר כי קציר פרידמן ברק ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הערכות השווי לצורך חוות דעת זו נערכו ע"י שמאי המקרקעין ה"ה משה פרידמן וגבע בלטר.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

**משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1982.**

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).

שותף במשרד קציר, פרידמן, ברק ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין.

**גבע בלטר - שמאית מקרקעין**

בעלת תואר ראשון בגיאוגרפיה מאוניברסיטת בר אילן משנת 1995. בוגרת התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב משנת 1997.

תלמידת התכנית לתואר שני במינהל עסקים באוניברסיטה העברית.

עוסקת בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1996 ורשומה בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1998 (רישיון מס' 711).

#### 4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין מזמין העבודה לבין משרד קציר, פרידמן, ברק ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 6 בינואר 2008.
- ב. הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. כמו כן, הננו לציין כי במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות דעת זו ניתן לנו ע"י החברה כתב שיפוי.

#### 5. עקרונות השומה

רובם המכריע של הנכסים הינם נכסים מניבי תשואה מתחום המסחר ומשרדים.

בהתחשב בכך כי מרכז המסחר ובניני המשרדים מיועדים עפ"י אופיו, להשכרה לשוכרים שונים - לשימוש כנכס מניב תשואה. בוצעה הערכת שווי הנכסים הנדונים, **בגישת היוון ההכנסות**, שכן זרם ההכנסות הצפוי לבעלי הנכס עפ"י חוזי השכירות, מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בעד רכישת הזכויות בנכס.

בעסקאות שנערכו לגבי נכסים מסחריים ומניבים בתקופה האחרונה, נמכרו נכסים בשיעורי תשואה בטווח של 7.5% - 8.0% ואף למטה מכך.

בהערכת שיעור ההיוון בכל אחד מהנכסים הובאו בחשבון מיקום הנכס, מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני, רמת התפוסה והביקוש.

שווי הנכסים חושב עפ"י שיעור ההיוון המתאים לו וזאת על סמך דמי השכירות הצפויים להתקבל במהלך 2008 עפ"י חוזי שכירות חתומים.

6. ריכוז הערכות השווי

להלן פרוט הערכות השווי של הנכסים המהותיים של החברה נכון ליום 31.12.2007.

| המיקום   | שם הנכס              | שווי הנכס בשלמות (100%)<br>לתאריך 31.12.2007 |
|----------|----------------------|----------------------------------------------|
| חיפה     | גרנד קניין חיפה      | ₪ 897,800,000                                |
| פתח תקוה | הקניין הגדול - אובנת | ₪ 687,300,000                                |
| רחובות   | קניין רחובות         | ₪ 862,100,000                                |
| סה"כ     |                      | ₪ 2,447,200,000                              |

פרוט התחשיבים והפרמטרים שהובאו בחשבון בהערכות שווי הנכסים הנ"ל מצורף בנספח א'.

בכבוד רב,

גבע בלטר  
שמאית מקרקעין

משה פרידמן  
מהנדס ושמאי מקרקעין

## 1. קניון גרנד קניון – חיפה

### 1.1 הערכות קודמות

מועד הערכה מלאה אחרונה: 31.12.2006 (הערכה מס' 20095/30.503).  
מועד עדכון הערכה: 30.6.2007  
שווי הנכס למועד זה הוערך בסך של 895,300,000 ₪.

### 1.2 עדכון למצב המשפטי

○ כפי שנמסר לנו ע"י הנהלת החברה, מתגבש הסכם בין עיריית חיפה לבין חברת מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ, ולפיו תרכוש מ.ק.ח מהעירייה את זכויות הבעלות בקרקע עליה בנוי הנכס. העסקה מתייחסת לחלקות כדלהלן:

חלק מחלקות 10 ו-13 בגוש 11190, וחלק מחלקה 2 בגוש 11193 (אשר נרכשו ע"י עיריית חיפה ממינהל מקרקעי ישראל) וכן חלק מחלקה 201 בגוש 11193 (בבעלות עיריית חיפה).

יצוין, כי כיום הזכויות בקרקע הן עפ"י הסכם פיתוח עם עיריית חיפה מיום 31.1.1977 ותוספת להסכם הפיתוח מיום 20.1.1980. מאחר ומ.ק.ח עמדה בתנאי ההסכם, זכאית מקח להירשם כחוכרת של הקרקע מאת עיריית חיפה.

עלות רכישת הזכויות ע"י מקח הינה 30,000,000 ₪ בתוספת מע"מ - צמוד למדד חודש דצמבר 2007.

○ עפ"י טיוטת הסכם בין מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ לברטורא מרכזי קניון בע"מ (שניהם ביחד בעלי המניות בחברת מ.ק.ח. - מרכז קניות חיפה בע"מ) תיתן אזו-ריט לברטורא הלוואה ע"ס 4,370,000 ₪ לצורך מימון חלקה של ברטורא בתשלום לעיריית חיפה עבור רכישת יתרת זכויות הבעלות בחלק מהמקרקעין עליהם בנוי ה- "גרנד קניון" בחיפה.

לפיכך חלקה של מ.ק.ח מרכז קניון חיפה בע"מ בתשלום לעיריית חיפה הינו 25,630,000 ₪.

**עם ביצוע הסכם זה יהיו בידי מ.ק.ח. מלוא זכויות הבעלות בקרקע עליה בנוי הקניון.**

### 1.3. מצב תכנוני – לא חל כל שינוי.

### 1.4. עקרונות השומה גורמים ושיקולים –

- אין שינוי בעקרונות השומה ובגישת השומה (גישת היוון ההכנסות).
- תחשיב השווי מבוסס על היוון ההכנסות בשיעורי היוון הנעים בין 7.75% ל-8% (כמפורט בתחשיב).
- תחשיב השווי מבוסס על ההכנסות שהתקבלו בפועל ברבעון השלישי של שנת 2007.
- בהערכת השווי תובא בחשבון הפחתה עבור רכישת זכויות הבעלות בקרקע עפ"י ההסכם המתגבש עם עיריית חיפה כמפורט בפרק המצב המשפטי. חלקה של מ.ק.ח. בתשלום לעיריית חיפה הינו 25,630,000 ₪.
- ההערכה איננה כוללת את שווי חברת הניהול.

### 1.5. תחשיב

| סוג המושכר                              | דמ"ש שנתי בש"ח      | שער היוון | שווי בש"ח            |
|-----------------------------------------|---------------------|-----------|----------------------|
| שטחי מסחר                               | 58,505,763 ₪        | 7.75%     | 754,913,065          |
| תוספות פדיון                            | 1,966,000 ₪         | 8.00%     | 24,575,000           |
| הולמס פלייס                             | 2,101,376 ₪         | 7.50%     | 28,018,350           |
| משרדים                                  | 1,942,551 ₪         | 7.75%     | 25,065,178           |
| מכירת חשמל (נטו) וחניה                  | 4,565,199 ₪         | 8.00%     | 57,064,990           |
| תחנת תדלוק                              | 1,243,111 ₪         | 8.00%     | 15,538,883           |
| <b>סה"כ מניב</b>                        | <b>70,324,000</b>   |           | <b>905,175,467</b>   |
| לונה גרנד                               |                     |           | 6,500,000            |
| <b>שווי בנוי</b>                        |                     |           | <b>911,675,467</b>   |
| זכויות בניה                             |                     |           | 11,793,000           |
| בניית אומדן דמי היוון לעיריית חיפה      |                     |           | -25,630,000          |
| <b>סה"כ</b>                             | <b>70,635,392.4</b> |           | <b>897,838,467</b>   |
| <b>סה"כ במעוגל (לא כולל חברת ניהול)</b> |                     |           | <b>897,800,000 ₪</b> |

### 1.6. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס שבנדון - במצבו כיום, כנקי וחופשי מכל חוב או שעבוד, ולתאריך 31.12.2007, בסך של **897,800,000 ₪** (שמונה מאות תשעים ושבעה מיליון ושמונה מאות אלף ₪).

## 2 הקניון הגדול – פתח תקוה

### 2.1 הערכות קודמות

מועד הערכה מלאה אחרונה: 31.12.2006 (הערכה מס' 20120/30.503).  
עדכון להערכה נערך ליום 30.6.2007.  
שווי הנכס למועד זה הינו 661,000,000 ₪.

### 2.2 המצב המשפטי – ללא שינוי.

### 2.3 מצב תכנוני – ללא שינוי

### 2.4 עקרונות השומה גורמים ושיקולים –

- אין שינוי בעקרונות השומה ובגישת השומה (גישת היוון ההכנסות).
- תחשיב השווי מבוסס על היוון ההכנסות בשיעורי היוון הנעים בין 7.5% ל- 7.75%. (כמפורט בתחשיב).
- תחשיב השווי מבוסס על ההכנסות הצפויות להתקבל במהלך שנת 2008 - וזאת עפ"י התקציב השנתי שהתקבל מהנהלת החברה, ואשר מבוסס על חוזי השכירות.
- עפ"י תקציב שנת 2008 פעילות הניהול תהיה מאוזנת.

### 2.5 תחשיב

| שטח/<br>מקומות | סוג המושכר                        | דמ"ש שנתי בש"ח      | שער היוון | שווי בש"ח            |
|----------------|-----------------------------------|---------------------|-----------|----------------------|
|                | שטחי מסחר נטו                     | 46,868,957          | 7.50%     | 624,919,427          |
|                | תוספות פדיון                      | 1,000,000           | 7.75%     | 12,903,226           |
|                | מכירת חשמל (נטו)                  | 600,000             | 7.75%     | 7,741,935            |
|                | פעילות ניהול                      | מאוזנת              | 7.50%     | -                    |
| -              | <b>סה"כ מניב</b>                  | <b>48,468,957</b>   |           | <b>645,564,588</b>   |
| 17,000         | זכויות בניה (משרדים - שטח עיקרי)  | 1,500               |           | 25,500,000           |
| 407            | שווי מקומות חניה המיועדים למשרדים | 40,000              |           | 16,280,000           |
| 17,000         | <b>סה"כ</b>                       | <b>48,468,957.0</b> |           | <b>687,344,588</b>   |
|                | <b>סה"כ במעוגל</b>                |                     |           | <b>₪ 687,300,000</b> |

### **3. קניון רחובות – רחובות**

#### **3.1. הערכות קודמות**

מועד ההערכה המלאה האחרונה: 31.12.2006 (הערכה מס' 20114/30.503).  
עדכון להערכה נערך ליום 30.6.2007.

שווי הנכס למועד זה הינו 851,400,000 ₪.

#### **3.2. עדכון למצב המשפטי**

במהלך חודש יוני 2007 רכשה חברת אזו-ריט רחובות בע"מ מאת חברת אמות השקעות בע"מ את יתרת הזכויות בקניון לפי שווי של 875 מיליון ₪ לנכס בשלמות. (בהליך של BMBY).

כפי שפורט בעדכון ההערכה ליום 30.6.2007, החברה פועלת לקידום פרויקט הרחבת הקניון על חשבון שטח תחנת האוטובוסים המרכזית.

ביום 5.11.2007 נחתם הסכם בין אזו-ריט רחובות בע"מ לבין אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ על פינוי מתחם התחנה המרכזית והעברת מסוף התחבורה לכביש השרות הפונה לרח' ביל"ו.  
נקבע כי אזו-ריט ישלמו לאגד סך של \$ 175,000 כהשתתפות בעלויות פינוי משרדי אגד וישאו בשיפוץ שטח המשרדים שישאר ברשות אגד.  
בנוסף, התחייבה החברה לבנות על חשבונה את המסוף התחבורתי החדש.  
אגד התחייבה לשכור את המסוף החדש לתקופה של 10 שנים + אופציה ל-10 שנים נוספות – בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

#### **3.3. מצב תכנוני –**

הוגשה בקשה לוועדה המקומית לקבלת היתר בנייה להקמת מסוף התחבורה החליפי (בשטחים החיצוניים של הקניון). הבקשה טרם אושרה וטרם התקבל היתר בניה.

### 3.4. עקרונות השומה גורמים ושיקולים –

- אין שינוי בעקרונות השומה ובגישת השומה (גישת היוון ההכנסות).
- תחשיב השווי מבוסס על היוון ההכנסות בשיעורי היוון הנעים בין 7.5% ל-7.75% (כמפורט בתחשיב).
- תחשיב השווי מבוסס על ההכנסות הצפויות להתקבל במהלך שנת 2008 - וזאת עפ"י התקציב השנתי שהתקבל מהנהלת החברה, ואשר מבוסס על חוזי השכירות.
- הערכת שווי שטחי מסוף התחבורה המיועד להסבה למסחר ושווי יתרת זכויות בניה למסחר הינן ללא שינוי ביחס להערכה הקודמת. (עדכון 30.6.2006).

### 3.5. תחשיב

תחשיב שווי הנכס

| סוג המושכר                   | דמ"ש שנתי בש"ח    | שער היוון | שווי בש"ח            |
|------------------------------|-------------------|-----------|----------------------|
| שטחי מסחר נטו                | 44,849,088        | 7.50%     | 597,987,841          |
| תוספות פדיון                 | 3,200,000         | 7.75%     | 41,290,323           |
| משרדים                       | 3,207,193         | 7.50%     | 42,762,572           |
| מכירת חשמל (נטו)             | 1,200,000         | 7.75%     | 15,483,871           |
| עודף מניהול                  | 350,000           | 7.75%     | 4,516,129            |
| <b>סה"כ מניב</b>             | <b>52,806,281</b> |           | <b>702,040,736</b>   |
| זכויות נוספות בשטחי התחנה    |                   |           | 160,100,000          |
| <b>סה"כ</b>                  | <b>52,806,281</b> |           | <b>862,140,736</b>   |
| <b>סה"כ שווי הנכס במעוגל</b> |                   |           | <b>₪ 862,100,000</b> |

**בצלאל קציר**  
שמאי מקרקעין

BETZALEL KATZIR  
REAL ESTATE APPRAISER

**משה פרידמן**  
מהנדס ושמאי מקרקעין

MOSHE FRIEDMAN  
ENGINEER & REAL ESTATE  
APPRAISER

**יוסי ברק**  
שמאי מקרקעין

YOSSI BARAK  
REAL ESTATE APPRAISER

**ארז כהן**

כלכלן ושמאי מקרקעין

EREZ COHEN  
ECONOMIST & REAL ESTATE  
APPRAISER

**נעמי קפלנר**  
שמאית מקרקעין

NOMI KAPELNER  
REAL ESTATE APPRAISER

**מיכל שימקביץ**  
שמאית מקרקעין

MICHAL SHIMKEVITZ  
REAL ESTATE APPRAISER

**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

**אבנר גזפן**  
כלכלן ושמאי מקרקעין

AVNER GAZPAN  
ECONOMIST & REAL ESTATE  
APPRAISER

**אלי כהן**

כלכלן ושמאי מקרקעין

ELI COHEN, M.B.A.  
ECONOMIST & REAL  
ESTATE APPRAISER

**הערכת שווי המרכז המסחרי "גרנד קניון"**

**דרך שמחה גולן בחיפה**

**(חלק מחלקות 10, 13 בגוש 11190  
וחלק מחלקות 2, 102 בגוש 11193)**

**ינואר 2007**

28 בינואר 2007  
מספרנו: 30.503/C20095

לכבוד  
מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ  
נכסי מסחר (אזו-ריט) בע"מ  
רח' הרכב 4  
תל אביב

א.נ.,

**הערכת שווי המרכז המסחרי "גרנד קניון" –  
דרך שמחה גולן בחיפה  
(חלק מחלקות 10 ו-13 בגוש 11190 וחלק מחלקות 2, 201 בגוש 11193)**

**1. מטרת ההערכה**

התבקשנו על-ידי מר פליקס שופמן, סמנכ"ל חברת נכסי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדוחות הכספיים של חברתכם ו/או חברות שבשליטתכם (להלן "החברות").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17 של מועצת שמאי המקרקעין – הועדה לתקינה שמאית.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי הערכתנו זו תצורף לדוחות הכספיים של החברות.

כמו כן, הננו נותנים את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

**2. התאריך הקובע להערכה**

המועד הקובע להערכה זו הינו 31 בדצמבר 2006.

3. **פרטי החברה והשמאים המעריכים**

חברת קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ פעילה במתכונתה הנוכחית החל משנת 1998.

החברה עוסקת בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמשת כיועצת בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הננו להבהיר כי חברת קציר פרידמן ברק בע"מ מספקת שרותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הערכות השווי לצורך חוות דעת זו נערכו ע"י שמאי המקרקעין ה"ה בצלאל קציר ומשה פרידמן.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

**בצלאל קציר** - שמאי מקרקעין בעל תואר ראשון מאוניברסיטת תל-אביב (1970).

רשום החל מיום 1 באוקטובר 1977 בפנקס השמאים בהתאם לחוק שמאי מקרקעין, תשכ"ב - 1962 (רשיון מס' 134).

במשך כעשר שנים שימש כחבר ועדת ערר שליד משרד מס רכוש באזורי תל-אביב והמרכז.

שותף במשרד קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ.

**משה פרידמן** - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1982.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).

שותף במשרד קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ.

---

4. **פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים**

- א. ההתקשרות בין חברת נכסי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (להלן "החברה") לבין משרד קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ בוצעה ביום 7 בנובמבר 2006.
- ב. הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. כמו כן, הננו לציין כי במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות דעת זו ניתן לנו ע"י החברה כתב שיפוי.

5. **פרטי הנכס**

הנכס הנדון, הידוע כפרויקט ה"גרנד קניון", הינו פרויקט הכולל: מרכז מסחרי (קניון), קומות משרדים (בבניה), מרכז ספורט (ספא), פארק שעשועים, חניון ותחנת תדלוק, הנמצא בדרך שמחה גולן בחיפה.

שטחו הבנוי הכולל של הנכס הינו כ- **214,534 מ"ר**.

הנכס כולל את השטחים הבנויים - כדלקמן:

| החלק במבנה         | שטחים עיקריים<br>במ"ר | שטחים ברוטו<br>במ"ר |
|--------------------|-----------------------|---------------------|
| משרדים             | 5,056                 | 5,240               |
| חניון              | 0                     | 104,146             |
| פארק שעשועים       | 3,414                 | 5,024               |
| מרכז ספורט         | 3,926                 | 4,201               |
| מסחר (כולל דוכנים) | 34,008                | 95,908              |
| <b>סה"כ</b>        | <b>46,403 מ"ר</b>     | <b>214,519 מ"ר</b>  |

ההערכה הנדונה מתייחסת לכל מרכיבי הנכס קרי למרכז המסחרי, לחניון, למרכז הספורט, לתחנת התדלוק, לפארק השעשועים, לשטחי המשרדים (בבניה) וכן לשווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

הפרויקט הנדון ניצב על מגרשים מס' 1001 ו - 1002 בתכנית 1594 א', ששטחם הכולל - הינו כ- 22,650 מ"ר.

הזכויות בקרקע הן בחכירה מעיריית חיפה.

## 6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י מר משה פרידמן בתאריך 15 בנובמבר 2006.

## 7. תאור הסביבה

הנכס הנדון, הידוע כפרוייקט "גרנד קניון", נמצא בדרך שמחה גולן בחיפה.

לפרוייקט חזית רחבה לדרך שמחה גולן.

דרך שמחה גולן הינו עורק תנועה ראשי בין דרך רופין בשכונת ורדיה לשכונת נווה שאנן.

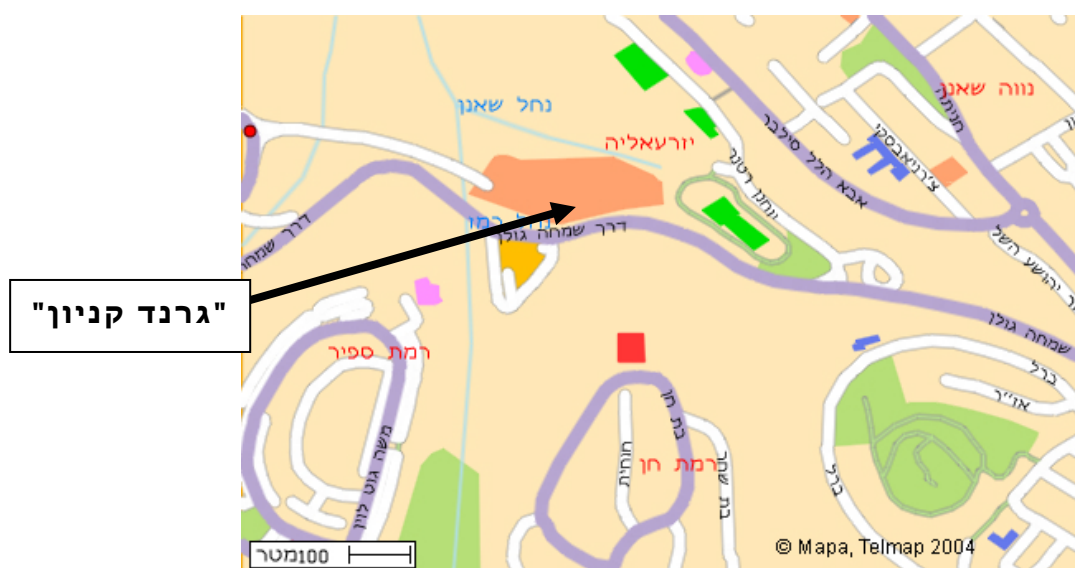
מבחינה טופוגרפית, ממוקם פרויקט ה"גרנד קניון" במרכזו של ואדי (ואדי רושמיה), הנמצא בין שכונת יזרעאליה ונווה שאנן – מצפון, לבין שכונת רמת ספיר ורמות רמז - מדרום.

הסביבה הגובלת בנכס, הינה אזור לא מבונה עם צמחיה טבעית.

נציין כי בסמוך ומצפון לנכס נמצא התוואי המתוכנן של "מנהרות הכרמל", אשר יאפשר גישה מהירה לנכס מאזור הקריות ומדרום. במקום החלו עבודות עפר של הפרוייקט.

בסביבת ה"גרנד קניון" פיתוח ותשתית עירונית.

## תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



.8

הפרויקט נבנה על מגרשים מס' 1001 ו-1002 בתכנית חפ/1594א'.

דרכך שמחה גולן חוצה בין שני המגרשים.

למגרש מס' 1001 – הצפוני, ששטחו כ-18,890 מ"ר, צורה לא רגולרית דמוית טרפז עם חזית לרח' שמחה גולן.

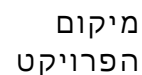
למגרש מס' 1002 - הדרומי, ששטחו כ- 3,760 מ"ר, צורה לא רגולרית דמוית משולש.

המבנה המרכזי של הפרוייקט, הכולל את המרכז המסחרי, הספא, פארק השעשועים והמשרדים - נבנה על מגרש מס' 1001.

תחנת הדלק נבנתה על מגרש מס' 1002.

כמו כן, נבנו במגרש מס' 1002 חמישה מפלסי חניה, המקושרים למגרש 1001 ע"י מעבר תת-קרקעי (מתחת לכביש).

## תרשים הסביבה



בסביבה טופוגרפיה מדרונית, כאשר למרבית המפלסים חזית פתוחה.  
הכניסה הראשית למרכז המסחרי - להולכי רגל, הינה מכוון דרך שמחה גולן.  
כמו כן, קיימות שתי כניסות לכלי רכב : כניסה אחת מרח' שמחה גולן,  
וכניסה נוספת מכוון דרך רופין.

בנייתו של הפרויקט החלה ב- 1996 והקניון נפתח לקהל בשנת 1999.

כיום מבוצעות קומות המשרדים.

המבנה בנוי משלד בטון מזויין, גג בטון שטוח וקירות החוץ מחופים בלוחות  
שיש טרורטין.

להלן תאור החלקים המוערכים בפרויקט:

### **שטחי המסחר (קניון) -**

הקניון נמצא בקומות 1-3 . קומה 3 הינה במפלס רח' שמחה גולן.

לשטח המסחרי של קניון (המול) צורת אליפסה מאורכת (במבנה של "דאבל  
מול") והוא כולל שלוש קומות מסחריות, המקושרות ביניהן ע"י מערכת  
דרגנועים, מעליות נוסעים וחדרי מדרגות.

מעל שטחי המעברים קיימות כיפות תאורה (SKY LIGHT), המספקות  
תאורה טבעית במול.

הקניון בנוי ברמת גמר טובה, הכוללת : ריצוף מאריחי שיש, תקרה  
דקורטיבית מגבס בשילוב גופי תאורה שקועים ומערכת מיזוג אויר – כמקובל  
במרכזי קניות חדישים.

מהקומה העליונה קיימת גישה לקומת יציע (ביניים), המשמשת למשרדי  
חברת הניהול של ה"גרנד קניון".

השטח המסחרי לשיווק כולל חנויות ודוכנים (לא כולל בית הקולנוע) הינו  
35,598 מ"ר.

בקומת המסחר העליונה נמצא מתחם בתי הקולנוע, הכולל אולמות הקרנה  
בשטח כולל של כ- 1,855 מ"ר.

---

כמו כן כולל המול המסחרי קומת משרדים חלקית, המשמשת את תחנת הרדיו "רדיו חיפה".

כל שטחי הקניון מושכרים ומאוכלסים.

השוכרים בשטחים המסחריים הינם בחלקם סניפים של מותגים ארציים ובחלקם שוכרים מקומיים.

עפ"י נתוני חודש ספטמבר 2006, אשר הועברו אלינו ע"י הנהלת הקניון, שיעור התפוסה כיום בפרוייקט הינו 100%.

#### **מרכז ספורט – ספא**

מרכז הספורט מופעל ע"י רשת "הולמס פלייס".

מרכז הספורט ממוקם במפלסים 4 - ו- 5, ושטחו נטו הינו כ- 3,700 מ"ר.

במפלס 5 - נמצאת בריכת השחיה (הבניה בצמוד לצלע ההר) ואולמות התעמלות. במפלס 4 - נמצאים המזנון ואולמות הכושר.

מרכז הספורט בנוי ברמת גמר גבוהה, הכוללת: רצפת פרקט, בריכת שחיה, קיר זכוכית הפונה לכוון הנוף וכיוצ"ב.

#### **פארק שעשועים – "לונה גרנד"**

פארק השעשועים מהווה חלק ממפלסים 4 עד 7, ושטחו הכולל (ברוטו) - הינו כ- 4,145 מ"ר.

הפארק הינו שטח מקורה הנמצא באולם, שגובהו כ-16 מ' (גובה 3 קומות).

באולם קיימת רצפת בטון מוחלקת צבועה.

באולם הותקנו מתקני שעשועים לילדים.

---

## **קומות משרדים**

חלק מקומות 4- עד 6- משמשים כמשרדים. (אוכלסו במהלך 2006).

**קומה 4-** מאוכלסת ע"י שרותי בריאות כללית, קידום ומשרד הפקות. (סה"כ כ- 1,700 מ"ר) חלק מהקומה בשטח כ- 600 מ"ר נמצא בשלבי עבודות גמר וטרם אוכלס.

**קומה 5-** מאוכלסת ע"י מרפאות מכבי (כ- 1,600 מ"ר).

**קומה 6-** מאוכלסת ע"י חברת מנהרות הכרמל (400 מ"ר).

רמת הגמר במשרדים תואמת את השימושים, מרפאות, חדרי טיפולים, משרדים, חדרי לימוד וכיוצ"ב ובנויים ברמה גבוהה.

סה"כ שטח המשרדים בקומות אלה הינו כ- 5,240 מ"ר ברוטו.

## **קומות החניה**

שטחי החניה בנויים בשמונה מפלסים - ממפלס 124+ עד מפלס 145+ .

השטח הכולל של קומות החניה הינו כ- 104,146 מ"ר.

קומות החניה כוללות בסה"כ 2,272 מקומות חניה תיקניים.

מקומות החניה מיועדים לשימוש חופשי (ללא תשלום) לכל באי הקניון.

שטחי הבניה בפרוייקט - מבוססים על תכניות ההיתר השונות<sup>1</sup>, ומפורטים **בנספח א'** להערכתנו.

---

<sup>1</sup> בתיק הבנין במשרדי הועדה המקומית לא נמצאה תכנית הגשה עדכנית מאושרת.

חזית הפרויקט לדרך שמחה גולן



### המגרש הדרומי

בתחום המגרש הדרומי הוקמה תחנת תדלוק ומזנון דרכים ("אלונית").

כמו כן, בנויים מתחת לשטח תחנת התדלוק - חמישה מפלסי חניה.

תחנת התדלוק מופעלת ע"י חברת "דור".

קיים חיבור (במפלס 1-) בין שטחי החניה במגרש הדרומי לשטחי החניה במגרש הצפוני.

### דרכ שמחה גולן ותחנת הדלק



9. **המצב התכנוני**

9.1 **תכניות בנין-עיר בתוקף**

על הנכס חלה תכנית שינוי מתאר מס' **חפ/1594**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2591 מיום 27.12.79.

מטרת התכנית הינו שינוי יעוד הקרקע משמורת טבע לאזור מסחרי, וזאת על מנת להקים עליו מרכז עסקים ושוק קמעונאי, שישמש את תושבי השכונות נוה שאנן, רוממה ואחווה.

עפ"י התכנית הנדונה יועדה חטיבת קרקע בשטח 22,596 מ"ר לאזור מסחרי.

השטח המסחרי מחולק לשני מגרשים - מגרש צפוני ומגרש דרומי, המופרדים ע"י דרך (דרך שמחה גולן).

בתכנית נקבעו ההוראות הבאות:

התכליות המותרות באזור מסחרי - חנויות, חנויות כלבו, סופרמרקט, שוק קמעונאי ודוכנים, אולמות תצוגה ואירועים, מסעדות ובתי קפה, בנק דואר וכו', בנין משרדים.

השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות - כמתואר בתשריט.

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי התכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה.

היתר הבניה באזור המסחרי טעונה תכנית מפורטת, שתאושר כחוק, אשר תכלול את פרטי הבניה כולל העיצוב הארכיטקטוני.

---

בתכנית מז' **חפ/1594א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 4432 מיום 28.7.1996, נקבעו הוראות הבניה במגרש המיועד למרכז מסחרי.

כמו כן, כוללת התכנית נספח ארכיטקטוני ונספחי תחבורה.

בתכנית נקבע, כי שטח הקרקע המיועד למרכז מסחרי - הינו 22,650 מ"ר.

האזור המסחרי ישמש להקמת מרכז קניות - לשימושים הבאים: חנויות, בנקים, סופר מרקט, אזור מזון, מסעדות, בתי קולנוע, בתי קפה, משרדים, אטרקציות תיירותיות, אכסון מלונאי, אולמי אירועים, אולמי בידור וספורט מכל הסוגים, שרותי דרך בשטח החניון, שרותים רפואיים, בריכת שחיה מקורה, סאונה, מחסנים וכל השרותים הנלווים.

תכנון הדרכים יעשה בתיאום עם תכנון מנהרת הכרמל.

תהיה התאמה להוראות תכנית מנהרות הכרמל - תכנית מס' **חפ/1975** המופקדת, שבה נקבע שהקיר הדרומי של תוואי דרך שמחה גולן יבוצע בחפירה זקופה.

לחברה זכות לבנות מבנה לחניה (גשר) מתחת לדרך שמחה גולן בקטע הגובל עם מגרש פרוייקט מ.ק.ח.

החברה תבנה את הגשר (כביש על גבי חניון) בקטע של דרך שמחה גולן, הגובל בפרויקט - על חשבונה, כאשר העירייה תחזר לחברה את עלות בנית הכביש על גבי סוללה בקטע הכביש שהוחלף בגשר.

בתכנית נקבעו זכויות הבניה - כמפורט להלן:

שטח הבניה העיקרי הכולל יהיה 56,000 מ"ר, שיחולקו לפי השימושים הבאים:

| השימוש       | שטח בניה במ"ר |
|--------------|---------------|
| מסחר         | 29,000        |
| משרדים       | 10,000        |
| אכסון מלונאי | 17,000        |
| <b>סה"כ</b>  | <b>56,000</b> |

יהיה מותר להעביר שטחים משימוש אחד למשנהו בשיעור של 15%,  
וזאת מבלי לפגוע בשטח הבניה הכללי.

לא תתאפשר פעילות פתוחה למסחר, או בידור - על גג המרכז  
המסחרי.

אופן חישוב שטחי הבניה - לשטחי השרות:

שטחי שרות למשרדים - שטחי השרות שיותר בנוסף לשטחים  
העיקריים המיועדים למשרדים לא יעלו על השטחים המפורטים  
בסעיפים הבאים ובתנאים הבאים:

בטחון ובטיחות - השטח המזערי הנדרש למקלט ולחלקים ומתקנים  
בבנין הבאים להגן על הנמצאים בבנין מפני סכנות ביטחוניות או  
בטיחותיות. מיקום המקלטים יהיה מתחת למפלס רח' שמחה גולן.

מערכות טכניות ומתקני שרות - שטח חלל המשמש למכונות או  
למתקנים טכניים למתן שירותים לבנין.

חניה - שטח לחניה מקורה הנדרש עפ"י תקן החניה התקף בעת  
הוצאת היתר הבניה.

שטח חדר מדרגות, שאינו חדר מדרגות שרות או חרום בשטח של עד  
25 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה. שטח חדר מדרגות שרות או  
חרום בשיעור של עד 16 מ"ר בכל קומה או השטח המזערי הנדרש ע"י  
התקנות.

מבואות קומתיות - שטח המתנה למעליות בכל קומה בגודל כפול  
משטח המעלית בכל קומה.

מבואות כניסה - בחדר הכניסה העיקרית של הבניין, בצמוד לכניסה,  
בשיעור שלא יעלה על 1.0% מן השטח העיקרי למשרדים, במקרה של  
כניסה נוספת, ניתן לפצל שטח זה בין הכניסות.

אחסנה - שטח המיועד לאחסנה שתשמש לתחזוקת הבניין בלבד,  
בשיעור של 0.5% משטח העיקרי בקומת שרות נפרדת מקומות  
המשרדים ובמפלס נמוך מדרך שמחה גולן.

---

שטחי שרות למרכז המסחרי – שטחי השרות שיתרו בנוסף לשטחים העיקריים המיועדים למרכז המסחרי לגבי הסעיפים בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות, חניה, חדר מדרגות, יהיו עפ"י ההנחיות לגבי משרדים ובנוסף להם המשטחים הבאים:

מעברים ציבוריים בשיעור שלא יעלה על 40% מן השטח המיועד למסחר ובתנאי שיהיה פנוי מכל דוכני ומתקני מכירה, וכן חניה תפעולית.

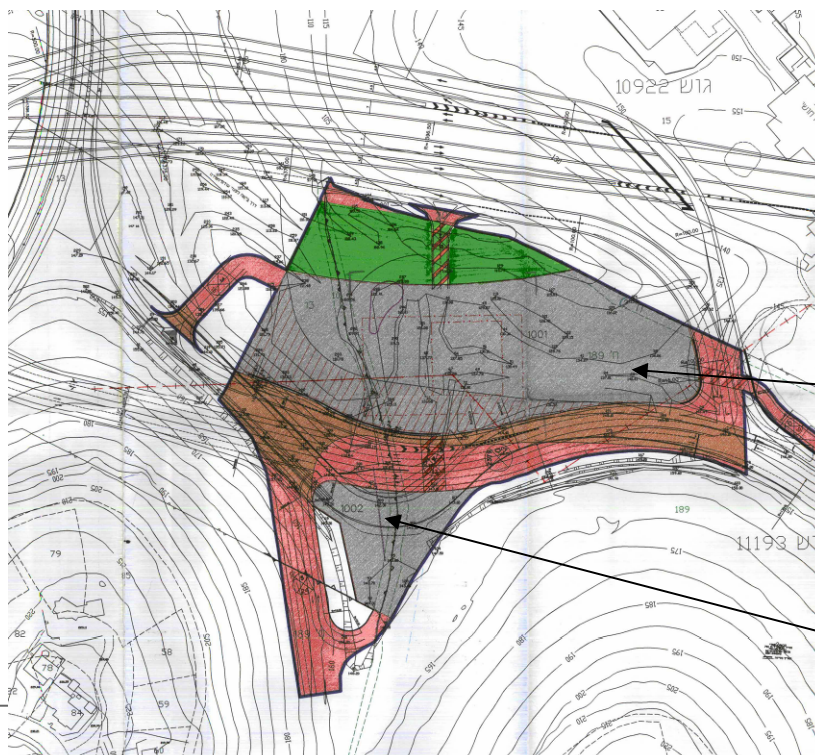
בשטחי שרות לאחסון מלונאי יהיו למטרת בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות וחניה עפ"י ההנחיות לגבי המשרדים, וכן חדרי מדרגות, מבואות קומתיות ומבואה ראשית (לובי).

גובה הבניין הוא גובה אבסולוטי של 224.50 מ'.

כמו כן, נקבעו הוראות לעניין כמות חניות, פתוח המגרש וכיוצ"ב.

לתכנית מצורף נספח תחבורתי המסכם את כמות מקומות החניה הנדרשים, שהינו 2,431 מקומות חניה לרכב פרטי.

### **תשריט תכנית חפ/1594 א'**



## 9.2 תכניות בנין-עיר בהכנה

על הנכס הנדון חלה תכנית מס' **חפ/1594/ב'**, שהודעה על הפקדתה – לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4842 מיום 10.12.2000.

מטרת התכנית – הינה : שינוי מיקום דרכי הגישה המערביות למ.ק.ח. (גרנד קניון).

עפ"י הוראות התכנית, מוצע לשנות מיקום דרכי הגישה המערביות לפרויקט במטרה להתאימן לתכנון המפורט של רשת דרכי הגישה למנהרות הכרמל.

תכנון הדרכים יבוצע בתאום עם תכנון דרכי מנהרות הכרמל ורשת הדרכים הכלולות באזור.

בתכנית הנדונה נקבע, כי היזמים ו/או הבאים במקומם - לצורך ביצוע התכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה על כל שלביהן, או לשלם היטל כבישים כחוק.

בסלילה נכללות המדרכות, התקנות ניקוז למי גשם, שתילה, עמודי תאורה כולל פנסים, העתקת קווי חשמל ובנית גשרים במקומות בהם ידרשו ונקיטת כל האמצעים למניעת מפגעים במהלך עבודות הסלילה.

שלבי ביצוע – דרכי הגישה המערביים לפרויקט מ.ק.ח. (גרנד קניון) יבוצעו בשלבים.

עפ"י התכנית אין שינוי בשטח הנכס הנדון ובזכויות הבניה.

התכנית הנדונה טרם אושרה סופית.

---

כיום נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים, תכנית מפורטת חדשה לנכס הנדון – תכנית מס' **חפ/1594/ג'**.

מטרת התכנית הינה להוסיף יעוד מגורים ועסקים מיוחד לשטחים, שסווגו - עפ"י תכנית חפ/1594/א' - כשטחי בניה מעל המרכז המסחרי.

עפ"י התכנית המוצעת יתווסף לרשימת התכליות המותרות גם מגורים, בית אבות, דיור מוגן ומלון דירות.

כמו כן תותר בניית 5,400 מ"ר מרפסות פתוחות, שתבננה אחת מעל השנייה .

התכנית טרם אושרה בועדות התכנון.

### 9.3 היתרי הבניה

בתיק הבניין במינהל ההנדסה של עיריית חיפה נמצאו היתרי הבניה וטפסי 4 – עפ"י המפורט להלן:

#### **היתרי בניה**

| מס' היתר | תאריך מתן ההיתר | מטרה                                                                            |
|----------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 980583   | 9.11.1998       | הקמת מרכז מסחרי לפי תכנית חפ/1594/א'                                            |
| 485      | 6.5.2001        | הקמת מבנה ספא - כחלק מ"גרנד קניון"                                              |
| 50194    | 20.9.2005       | תוספת 3 קומות משרדים, מרפאות ושרותים רפואיים - בכפוף לתקנות תכנית מס' חפ/1594/א |

#### **טופסי 4**

| תאריך     | לפי היתר מס' | היתר מיום | מטרה              |
|-----------|--------------|-----------|-------------------|
| 19.3.2000 | 970325       | 16.6.1997 | לבנין מסחרי       |
| 26.2.01   |              |           | ספא (הולמס פלייס) |
| 24.4.02   | 10504        | 18.10.01  | לתחנת תדלוק דור   |

10. **המצב המשפטי**

10.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

החלקות עליהן ניצב הפרויקט רשומות בלשכת רישום המקרקעין כדלקמן:

**חלקה 10 בגוש 11190**

עפ"י נסח רישום מקרקעין רשומה החלקה, ששטחה 1,060 מ"ר - בבעלות:

**מדינת ישראל** - בשלמות

**חלקה 2 בגוש 11193**

עפ"י נסח רישום מקרקעין רשומה חלקה 2 בגוש 11193, ששטחה 4,893 מ"ר - בבעלות: **מדינת ישראל** - בשלמות

על חלקה 2 בגוש 11193 וחלקה 10 בגוש 11190 רשומות ההערות כדלקמן:

רשומות הערה על הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7 - עפ"י הועדות שפורסמו בילקוט הפירסומים מס' 4270 מיום 29.12.94, ובילקוט הפירסומים מס' 4278 מיום 26.1.95.

הערה לפי סעיף 7 עפ"י הודעה שפורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4741 מיום 30.3.99.

הערות אזהרה - לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין - ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים - לטובת: בנק הפועלים בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ, הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ובנק דיסקונט לישראל בע"מ.

כמו כן, רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 ללא הגבלת סכום - על זכויות מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ - לטובת: חברה לנאמנות של בנק הספנות לישראל בע"מ.

---

### **חלקה 13 בגוש 11190**

החלקה, ששטחה 141,846 מ"ר רשומה - בבעלות :

**מדינת ישראל** – בשלמות

על החלקה רשומה חכירה לזכות: **עיריית חיפה** – בשלמות

תנאי החכירה מפורטים בשטר חכירה מס' 2853/1934.

רשומות משכנתאות ללא הגבלת סכום ביחד עם חלקה 189 בגוש 11193 לטובת בנק הפועלים בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ, הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ובנק דיסקונט לישראל בע"מ – ללא הגבלת סכום.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 – על כל הבעלים לטובת מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ.

רשומות הערות אזהרה לטובת דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ וחברת החשמל לישראל בע"מ.

**הערה:** כפי שנמסר לנו, ההערות לזכות חברת דלק וחברת החשמל, אינן מתייחסות לשטח הנדון.

על החלקה רשומות הערות אזהרה - לפי סעיף 126 - ללא הגבלת סכום על כל הבעלים לטובת בנק הפועלים בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ, הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ובנק דיסקונט לישראל בע"מ.

כמו כן, רשומות על החלקה הערות שונות על הפקעה.

---

### **חלקה 201 בגוש 11193**

החלקה, ששטחה 245,662 מ"ר רשומה - בבעלות :

#### **עיריית חיפה - בשלמות**

על החלקה רשומה הערת אזהרה - לפי סעיף 126 - על כל הבעלים לטובת: מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ.

על החלקה רשומות משכנתאות ללא הגבלת סכום (ביחד עם חלקה 189 בגוש 11193) לטובת: בנק הפועלים בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ, הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ובנק דיסקונט לישראל בע"מ - ללא הגבלת סכום.

כמו כן, רשומה הערת אזהרה לטובת דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ.

**הערה:** כפי שנמסר הערות אלה אינן מתייחסות לשטח הנדון.

על החלקה רשומה הערת אזהרה - לפי סעיף 126 - על כל הבעלים ועל הזכויות של מ.ק.ח. מרכז קניות בע"מ לטובת החברה לנאמנות של בנק הספנות בע"מ.

כמו כן רשומות הערות שונות על הפקעה.

**הערה:** הזכויות בחלק מחלקות 10 ו-13 בגוש 11190 ובחלק מחלקה 2 בגוש 11193 נרכשו ע"י עיריית חיפה, אולם הזכויות הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

---

## 10.2 הסכמי חכירה

### הסכם חכירה ראשי

עפ"י הסכם מיום 21 בינואר 1977 בין עיריית חיפה (להלן "העירייה") לבין מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ (להלן "מקח"), מתחייבת מקח לפתח את האתר המיועד להקמת מרכז קניות, המהווה חטיבת קרקע בשטח של כ- 28 דונם, הכוללת חלקים מחלקות 10 ו-13 בגוש 11190 ומחלקות 2 ו-189 בגוש 11193.

מקח תבצע את התכנון המפורט של מרכז הקניות, הקמתו, החזקתו, ניהולו וניצולו המסחרי.

הואיל וחלקה 189 בשטח של 19 דונם לערך הינה בבעלות העירייה, חלקה 13 בשטח של 7.8 דונם בערך מוחכרת לעירייה עד שנת 2033, ואילו חלקות 1 ו-10 בשטח של כ- 1.6 דונם, הינן בבעלות המדינה - ביקשה העירייה מאת מינהל מקרקעי ישראל להחכירה לה את חלקות 1 ו-10.

העירייה מתחייבת לקבל מאת רשויות התכנון והבניה אישור להקמת מרכז קניות בשטח הנ"ל וכן מתחייבת לקבל אישורים ממינהל מקרקעי ישראל - להחכרת משנה של השטח הנ"ל לחברה לתקופה של 49 שנים, עם אפשרות הארכה לתקופה נוספת של 49 שנים.

שטח הבניה בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה - בישיבתה מס' 33 מיום 2.6.1975 - לא יעלה על 200% משטח הקרקע, דהיינו שטח כולל של 56,000 מ"ר.

העירייה מתחייבת להחכיר את השטח הנ"ל - סמוך לאחר השלמת מרכז הקניות, ולרשום את החכירה בלשכת רשום המקרקעין - בחכירה ו/או בחכירת משנה למשך תקופה של 49 שנים החל מיום חתימת הסכם זה.

תקופה זו תוארך לתקופה נוספת של 49 שנים בתנאים שיהיו קיימים במדינת ישראל בתום תקופת 49 השנים הראשונות.

במידה וייגרם עיכוב בהשלמתו של מרכז הקניות, תעמוד לרשות מקח לפחות תקופה של 42 שנים מיום השלמת מרכז הקניות ועד תום תקופת החכירה הראשונה.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> כפי שנמסר תקופת החכירה הינה 42 שנים מיום 1.9.1999 דהיינו תקופת החכירה הראשונה מסתיימת ביום 1.9.2041.

החברה תשלם לעיריה דמי חכירה לפי המפתח הבא:

80% מהשווי הנוכחי של השטח הנ"ל לפי הערכת שמאי מוסכם.

4% מ- 20% מהשווי הנוכחי של השטח ישולמו ע"י החברה כדמי חכירה שנתיים במשך ארבע השנים הראשונות, שלאחר הוצאת רישיונות בניה.

5% מ- 20% מהשווי הנוכחי ישולמו ע"י החברה כדמי חכירה שנתיים במשך חמש השנים שלאחר מכן.

תשע שנים לאחר מועד הוצאת רישיונות הבניה, ולאחר מכן כל חמש שנים, תיערך הערכה חדשה של השטח הנ"ל, ללא מבנים ומתקנים והחברה תשלם כדמי חכירה שנתיים 5% מ- 20% מהשווי האמור.

מ.ק.ח תהיה זכאית להחכיר בחכירת משנה חנויות, דוכנים, אולמות, מחסנים, משרדים וכיוצ"ב, וכן רשאית לגבות מהרוכשים, או מהשוכרים דמי חכירה, או דמי שכירות, או דמי מפתח.

מ.ק.ח תרשום את המבנים כבית משותף.

יחידה אחת תרשם בבעלות העיריה, וכל הגגות שמעל למבנים הכלולים באותו צו רשום בית משותף יוצמדו ליחידה שבבעלות העיריה.

### **תוספת להסכם החכירה הראשי**

בתוספת להסכם שנחתמה ביום 20 בינואר 1980, הוסכם, כי ערך הקרקע עליה יוקם מרכז הקניות הינו לפי השמאות המוסכמת של השמאים ספיר ואבני מיום 4.10.1979, דהיינו סך של 17,416,800 ל"י.

מהתמורה אותה מתחייבת החברה לשלם לעיריה יש לנכות את שווי המשרדים בשטח של 500 מ"ר לפחות.

כמו כן, נקבע לוח זמנים חדש להקמת הפרויקט.

ההסכם אושר ע"י שר הפנים.

### **רכישת זכויות הבעלות בקרקע מהמדינה ע"י עירית חיפה**

עפ"י החלטה מס' כל/51 של ועדת השרים לענייני כלכלה מיום 31.7.1997, הוחלט לאשר מכירת שטח של 6,690 מ"ר בגוש 11190

חלק מחלקות 13, 10 ובגוש 11193 חלק מחלקה 2 בחיפה וכן שטח של 1,508 מ"ר בגוש 11190 חלק מחלקה 13 - לעיריית חיפה.

### **הסכם בין עיריית חיפה לבין מ.ק.ח**

עפ"י הסכם מיום 27 ביולי 2005 בין עיריית חיפה לבין מ.ק.ח, סוכמו המחלוקות בין הצדדים והתביעות ההדדיות עפ"י פסיקתו של הבורר גדעון ויתקון - עפ"י שומת השמאי המוסכם מר יצחק זרניצקי ובהסכמת הצדדים.

בהסכם נקבע, כי מ.ק.ח ועיריית חיפה מוותרות על טענותיהן ההדדיות, נשוא הבוררות.

הוסכם, כי אם תאושר תוספת יעוד של מגורים בנוסף ליעודים הקיימים בתב"ע 1594/א' ולגבי שטח של 9,571 מ"ר - לא ידרשו דמי חכירה והיטל השבחה.

אין באמור לעיל כדי להוות הסכמה של הועדה המקומית לתוספת היעוד של מגורים.

במידה ולא תאושר תוספת היעוד יעמוד לזכות מ.ק.ח סכום של \$ 680,647 לצורך פרויקטים עתידיים.

העירייה לא תתנגד לתוספת זכויות בניה למגורים במגדל עד להיקף הבניה המותרת עפ"י הוראות תכנית **חפ/1594/א'**.

### **דמי חכירה**

כפי שנמסר לנו, גובה דמי החכירה השנתיים ששולמו לעיריית חיפה בשנת 2006- הינם בסך כ- 154,000 ₪ לשנה.

קיימת דרישה של עיריית חיפה, המבוססת על הערכה של שמאית העירייה מחודש 4/2006 לדמי חכירה של \$ 475,000 לשנה החל משנת 2007. הדרישה לתשלום בגין היוון דמי החכירה ל- 35 שנה מסתכמת בסך של \$ 8,000,000.

להערכתנו, (המבוססת על שווי הפרויקט לתאריך הנ"ל, בניכוי רווח יזם ראוי ובניכוי עלויות הפיתוח והבניה בפועל של הפרויקט), שווי הקרקע נמוך משמעותית מהערכת השמאית מטעם עיריית חיפה, ולפיכך בכוונת החברה להשיג על דרישת העירייה. לצורך חוות דעת זו, הבאנו בחשבון כי עלות דמי החכירה המהווים (לאחר גמר הטיפול בהשגה מול דרישת העירייה) לא תעלה על 13,000,000 ₪.

### 10.3 הסכם להשכרת תחנת התדלוק

עפ"י הסכם מיום 16.8.2001 בין מ.ק.ח. - מרכז קניות חיפה בע"מ (להלן "המשכיר") לבין דור אנרגיה (1988) בע"מ (להלן "השוכר"), הושכר לשוכר שטח של 450 מ"ר - לצורך הקמת תחנת תדלוק ציבורית עם מבנה בשטח 55.25 מ"ר ומבנה שירותים.

בהסכם נקבע, כי השוכר יתכנן, יקים וישכור את תחנת התדלוק מהמשכיר.

תקופת השכירות של התחנה - הינה 180 חודשים.

התחלת הפעלת התחנה בפועל - הינה בתאריך 31.1.2002.

כמו כן, ניתנת לשוכר זכות סירוב ראשונה לשכור את התחנה לתקופת שכירות נוספת של עד 60 חודשים (אך לא פחות מ-30 חודשים), שתחילתה מיד לאחר תום תקופת השכירות וזאת בתנאי דמי השכירות שהשתלמו בחודש השכירות האחרון או בתנאי דמי השכירות שיוצעו על ידי צד שלישי לשכירת התחנה - לפי הגבוה מביניהם.

בתמורה להשכרת התחנה ישלם השוכר דמי שכירות חודשיים בסך השווה ל-15,000 \$ (להלן "דמי השכירות הבסיסיים").

דמי השכירות יתורגמו לשקלים חדשים לפי שער של  $1\$ = 4.205$  ₪, וממועד זה ואילך יתווספו לדמי השכירות הבסיסיים הפרשי הצמדה.

בנוסף לדמי השכירות הבסיסיים, ישלם השוכר דמי שכירות הנגזרים מהיקף מכירות הדלקים בתחנה - כדלקמן:

מכמות מכירות הדלקים של 300 ק"ל לחודש קלנדרי ועד כמות מכירות של 400 ק"ל - ישלם השוכר עמלה בשיעור של 150 ₪ בגין כל 1 ק"ל ועמלה בשיעור של 200 ₪ בגין כל 1 ק"ל סולר .

מכמות של 400 ק"ל ומעלה לחודש - ישלם עמלה של 180 ₪ בגין כל ק"ל בניזין ועמלה בשיעור של 230 ₪ בגין כל ק"ל סולר.

דמי השכירות ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש יוני 2001.

---

**11. תפעול הפרויקט ונתונים כלכליים**

**11.1 כללי**

הפרויקט הנדון מנוהל ע"י החברה לניהול **גרנד קניון ניהול בע"מ**. החברה מבצעת את פעולות האחזקה בנכס עבור מ.ק.ח - מרכז קניות חיפה בע"מ.

**11.2 המרכז המסחרי, תחנת התדלוק והספא**

המרכז המסחרי (ה"קניון") פועל כיום בתפוסה מלאה.

המרכז המסחרי כולל את השטחים כדלקמן:

בשטחים המסחריים בקניון, ששטחם הכולל הינו כ - 34,975 מ"ר פועלים כ - 222 חנויות ועסקים מתחום האופנה, הנעלה, מזון מהיר ובתי קפה, תכשיטים, אופטיקה, ספרים, פארמים ואחרים.

בנוסף קיים בית קולנוע בשטח 2,453 מ"ר.

הספא, ששטחו כ- 3,700 מ"ר, מושכר לרשת "הולמס פלייס" בחוזה לתקופה של 20 שנה, המסתיימים בשנת 2021.

תחנת הדלק מושכרת לתקופה של 15 שנים, ובנוסף אופציה ל - 5 שנים נוספות.

---

להלן פירוט ההכנסות במרכז המסחרי, בספא ובתחנת הדלק (נתוני רבעון שלישי של שנת 2006) - עפ"י דו"ח שוכרים שנמסר לנו ע"י הנהלת הקניון:

| קטגוריה                                   | מס' עסקים | שטח מושכר במ"ר | הכנסות בש"ח לחודש | ממוצע בש"ח למ"ר לחודש |
|-------------------------------------------|-----------|----------------|-------------------|-----------------------|
| חנויות                                    | 184       | 18,338         | 3,142,331         | 171                   |
| עוגנים                                    | 9         | 16,300         | 1,018,171         | 62                    |
| דוכנים                                    | 29        | 337            | 225,896           | 670                   |
| משרדים (כולל משרדי חברת הניהול)           | 4         | 790            | 39,721            | 50                    |
| קולנוע                                    | 1         | 2,453          | 119,203           | 49                    |
| מחסנים ושטחים נוספים                      | 43        | 838            | 64,107            | 77                    |
| סה"כ שטחים מסחריים                        | 270       | 38,706 מ"ר     | 4,609,429         | 119                   |
| חניה – (השתתפות שוכרים)                   |           |                | 10,750            |                       |
| לונה גרנד                                 | 1         | 4,145          | 0                 |                       |
| תחנת דלק                                  | 1         | 0              | 90,952            |                       |
| הולמס פלייס                               | 1         | 3,700          | 172,157           | 47                    |
| הכנסות שונות ממתקנים סלולרים ואח'         |           | 0              | 117,743           |                       |
| הכנסות נטו ממכירת חשמל בצובר בממוצע לחודש |           |                | 139,920           |                       |
| משרדים חדשים                              | 9         | 2,820          | 135,813           | 48                    |
| סה"כ                                      |           |                | 656,585 ₪         |                       |
| סה"כ הכנסות לחודש בפרויקט                 |           |                | 5,266,014 ₪       |                       |

שיעור התפוסה במרכז המסחרי בפועל - הינו 100%. בשטחי המשרדים קיימים כ- 600 מ"ר פנויים.

### 11.3 פארק השעשועים

פארק השעשועים מושכר החל מיום 1.3.03 **ללונה גרנד - סיגמא** לתקופה של שלוש שנים. לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות בשנתיים נוספות, ובנוסף שתי אופציות נוספות בנות שלוש שנים סה"כ.

מהשנה השנייה ובתקופת האופציה הראשונה יהיו דמי השכירות 50% מהפדיון בניכוי 571,000 ₪.

מהאופציה השניה (החל מ-1.6.09) יהיו דמי השכירות 12 \$ למ"ר.

כפי שנמסר לי, הפדיון הנוכחי של פארק השעשועים הינו כ 350,000 ₪ לשנה.

לפיכך, ולצורך חוות דעת זו, הנחנו כי במהלך התקופה של השנתיים הקרובות (עד לתום תקופת האופציה הראשונה) לא צפויים להתקבל הכנסות מהנכס.

### 11.4 החניון

החניון, הכולל 2,272 מקומות חניה, הינו חניון פתוח לחניית הציבור ללא תשלום.

שוכרי היחידות בפרוייקט משלמים כ - 1 \$ לכל מ"ר מושכר - עבור השתתפות בעלות החניה.

סה"כ הסכומים המתקבלים עבור השתתפות בחניה הינם כ 129,000 ₪ לחודש, ובסה"כ לשנה כ - 1,548,000 ₪.

### 11.5 משרדים (בבניה)

מתוך שטח כולל של 5,240 מ"ר של שטחי המשרדים שנבנו לאחרונה נותרו כ- 600 מ"ר פנויים ברמת גמר חלקית.

---

11.6 חברת הניהול

חברת הניהול, שהינה בבעלות משותפת של בעלי הקרקע, פועלת ומתחזקת את כל חלקי הפרוייקט.

החברה גובה דמי ניהול בסך של כ- 14 \$ למ"ר ברוטו במרכז המסחרי וסך של 3 \$ למ"ר והוצאות מיזוג בספא.

עפ"י הדו"חות שהועברו אליו, פעילות חברת הניהול מניבה עודף של 2,000,000 ₪ לשנה.

חברת הניהול גובה את התשלומים עבור החשמל ומעבירה לחברת מ.ק.ח. את העודפים (ההפרש בין עלות החשמל בצובר לגביה בפועל מהמשתמשים).

עודפים מגבית התשלומים עבור החשמל מסתכמים בסך של כ- 139,920 ₪ לחודש.

---

**11.7 התקציב לשנת 2007**

להלן פרוט ההכנסות הצפויות בשנת 2007 מתחומי הפעילות השונים  
(עפ"י תנאי חוזי השכירות הקיימים):

| מקור ההכנסה                                                | הכנסות בש"ח<br>לחודש בממוצע<br>בש"ח | הכנסות לשנה<br>בש"ח |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| שטחי מסחר                                                  | 4,746,420                           | 56,957,040          |
| מכון כושר "הולמס פלייס"                                    | 172,000                             | 2,064,000           |
| תחנת תדלוק                                                 | 101,750                             | 1,221,000           |
| מכירת חשמל (רווח נטו)                                      | 139,920                             | 1,679,040           |
| הכנסות מחניה                                               | 129,000                             | 1,548,000           |
| הכנסות שונות (רחיצת רכב,<br>מתקנים סלולרים, פרסום וכיוצ"ב) | 64,840                              | 778,080             |
| משרדים מושכרים                                             | 142,580                             | 1,710,960           |
| <b>סה"כ הכנסות</b>                                         | <b>5,496,510 ₪</b>                  | <b>65,958,120 ₪</b> |

## 12. עקרונות ושיקולים בשומה

### 12.1 עקרונות השומה

קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

**שיטת ההשוואה** – השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס, בהסתמך על עסקות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

**שיטת היוון ההכנסות** – בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

**שיטת ההוצאה (השווי הפיזי)** – שווי השוק לפי שיטה זו יוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה, בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים – באם קיים).

הנכס הנדון הינו פרויקט מסחרי, המיועד עפ"י אופיו, להשכרה לשוכרים שונים - לשימוש כנכס מניב תשואה.

לפיכך, השיטה העדיפה להערכת שווי הנכס הנדון, הינה **שיטת היוון ההכנסות**, שכן זרם ההכנסות הצפוי לבעלי הנכס עפ"י חוזי השכירות, מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בעד רכישת הזכויות בנכס.

שיעור ההיוון הראוי יקבע בהשוואה לתשואות שלפיהם בוצעו עסקאות של מכירת נכסים דומים בשנת 2006, תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס הנדון ורמת הסיכון הגלומה בתזרים ההכנסות.

שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות יחושב בהתבסס על שווי הנכס כגמור (על בסיס אומדן דמי השכירות הצפויים) – בניכוי רווח יזמי ראוי ועלויות הבניה הצפויות (גישת הערך השיורי – residual value)

## 12.2 שיקולים בבחירת שיעור ההיוון

כאמור לעיל, שער ההיוון הראוי הינו פועל יוצא של התשואות המקובלות כיום בשוק המקרקעין לגבי מרכזים מסחריים – תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

שוק המרכזים המסחריים מאופיין כיום ברמת ביקושים גבוהה מצד מספר חברות נדל"ן המתמחות בתחום הנכסים המניבים ומצד חברות הביטוח המבקשות להשקיע חלק מכספי העמיתים בנכסי נדל"ן מניבים.

כמו כן, השוק מושפע מכניסתן הצפויה של קרנות ריט (R.E.I.T) כשחקניות מרכזיות בשוק הנדל"ן המניב.

העלייה ברמת הביקושים לשטחי מסחר, ההתאוששות הכלכלית במשק הישראלי בכלל, שיעורי הריבית הנמוכים הקיימים כיום בשוק ההון והתשואות הנמוכות באפיקים חסרי סיכון – כל אלה גרמו לירידה בשיעורי התשואה במרכזים מסחריים לטווח של 7.8%-8.5%.

להלן מספר דוגמאות של עסקאות השוואה שבוצעו במהלך 2006:

- מחצית ממרכז מסחרי ויצמן (איכילוב) בת"א, נרכש בתחילת השנה ע"י חברת הביטוח "מגדל" לפי תשואה של 8%. המחצית השנייה של המרכז נרכשה ע"י מגדל בימים אלו לפי תשואה של כ-7.8%.
- מחצית מ"קניון גבעתיים" נרכש בחודש מאי 2006 ע"י החברות כלל ביטוח ונכסים ובנין לפי תשואה של 7.8%.
- יצוין כי עסקה זו בוצעה ע"י הפעלת זכות סירוב להצעה זהה שניתנה במשותף ע"י החברות דלק נדל"ן ובריטיש-ישראל בע"מ.
- מחצית מקניון "מול הים" נרכשה לאחרונה במשותף ע"י חברת הביטוח הפניקס וחברת טאו תשואות במחיר של 925 מליון ₪, המשקף תשואה הנאמדת בכ- 8% (העסקה כללה גם הבטחת תשואה שנתית של 7.5% לתקופה מוגבלת).
- מחצית מהפאואר סנטר "פולג" (מתחם "טיב טעם") נרכש ע"י חברת הביטוח "מגדל" בחודש מאי 2006 לפי תשואה של 8.15%.
- קניון "אורות" באור עקיבא נרכש בתחילת שנת 2006 במשותף ע"י חברות אמות ועוגן נכסים לפי תשואה של כ-8%.

### 12.3 התייחסות למאפייני הנכס הנדון

הנכס הנדון הינו פרויקט מסחרי בהיקף בנוי של למעלה מ - 200,000 מ"ר, והינו פרויקט מסחר ובידור ייחודי בגודלו באזור חיפה בפרט ובארץ בכלל.

הנכס כולל מרכז מסחרי גדול (קניון), חניון תת קרקעי, הכולל 2,272 מקומות חניה, מרכז ספורט (ספא), פארק משחקים מקורה, משרדים ותחנת תדלוק.

הפרויקט נבנה ברמת גמר טובה מאוד.

כל השטחים המסחריים מאוכלסים ופעילים, והפרויקט מאופיין בשנים האחרונות בעליה עקבית ברמת הפדיונות, בדמי השכירות ובנתוני התפוסה.

כמקובל בקניונים, חלק מדמי השכירות תלויים בהיקף הפדיונות המתקבלים מהמכירות בחנויות.

כמו כן, צפוי שיפור נוסף ברמת הפעילות בקניון עם סיום הקמת המשרדים (המיועדים בעיקר למרפאות ולבתי ספר פרטיים), ובעתיד עם ניצול מלוא זכויות הבניה ובעתיד הרחוק עם החיבור למנהרות הכרמל.

הפרויקט ממוקם בלב שכונות מגורים בחיפה, ונמצא בסמוך לעורקי תנועה ראשיים.

יש לציין כי הקניון ניצב בפני תחרות מקניונים ושטחי המסחר הגדולים של אזור מפרץ חיפה והקריות, הכוללים את הקריון ולב המפרץ ועם הקניונים באזור מת"מ (קניון חיפה וקסטרא).

יחד עם זאת, יש להביא בחשבון כי טרם נוצלו כל זכויות הבניה בפרויקט.

לפיכך, קיים פוטנציאל לשיפור בפעילות המסחרית בקניון.

יש לציין, כי דמי השכירות שמשלמים השוכרים, מהווים כ - 9.7% מהפדיון הממוצע (כ-410 \$ למ"ר לחודש בחנויות - ללא העוגנים), ואינדיקטור זה מצביע כי דמי השכירות הנוכחיים אינם גבוהים ביחס לרמת הפעילות המסחרית הנוכחית בקניון.

בהתחשב בכל האמור לעיל, ובהתבסס על שיעורי ההיוון הנוכחיים, שבהם נסחרים כיום מרכזים מסחריים דומים, חושב על-ידינו שווי הנכס הנדון - לפי שיעור היוון של 8%-8.5% בהתאם לטיב השוכרים וסוג המושכר (ביחס להכנסות הצפויות בשנת 2007 עפ"י תנאי החוזים הנוכחיים).

**13. גורמים ושיקולים נוספים בהערכה**

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון, התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס בדרך שמחה גולן בחיפה, בסמוך לצירי תנועה ובסמוך לתוואי המתוכנן של מנהרות הכרמל.

ב. שטחי הבניה הכוללים בנכס, והיקף השטחים לשווק.

ג. הנכס המוערך כולל מרכז מסחרי (מול ממוזג), מרכז ספורט (ספא) תחנת תדלוק, פארק שעשועים הידוע כ"לונה גרנד", משרדים בבניה ויתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת.

ד. המרכז המסחרי פועל בתפוסה מלאה ומשמש כמרכז קניות ובילוי.

ה. ההכנסות המתקבלות מדמי שכירות בגין השכרת השטחים המסחריים, הספא ותחנת הדלק, וכן ההכנסות בגין צובר החשמל והמתקנים הסולריים, טיב השוכרים ותקופות השכירות עפ"י חוזי השכירות.

ז. הערכת שווי השטח המשמש לפארק השעשועים מבוססת על הנחת עבודה כי השוכר הנוכחי לא יעמוד בתנאי חוזה השכירות בתקופת האופציה (\$12 למ"ר), ולפיכך הנחנו כי לאחר תום תקופת האופציה הראשונה יתקבלו דמי שכירות מינימליים בגובה של \$4-4.5 למ"ר – מהשוכר הנוכחי או משוכר חליפי.

ח. יתרת שטחי המשרדים (אשר אינם מושכרים) נמצאים במהלך עבודות הגמר.

ט. הובא בחשבון שווי שטחי המשרדים בניכוי עלויות הבניה לגמר מלא.

י. שווי החלק המסחרי בפרויקט ושווי הספא, הוערכו על בסיס ההכנסות הצפויות להתקבל במהלך 2007 המתקבלות מהשכרת השטחים הנ"ל – בהיוון ישיר לפי שיעורי היוון של 8-8.5%.

- יא. שווי תחנת התדלוק חושב עפ"י הוון זרם ההכנסות הצפוי מהשכרת התחנה, ובשיעורי הוון של 8.5%.
- יב. שווי הזכות למכור חשמל בצובר יחושב בהוון לפי שיעור של 8.5% וההכנסות הנוספות (מתקנים סלולריים וכיוצ"ב) יחושבו בהוון לפי שיעור הוון של 9.5%.
- יג. הובא בחשבון אומדן הערך הנוכחי של דמי החכירה לעירית חיפה.
- יג. הובא בחשבון כי עפ"י חוזה החכירה עם עירית חיפה, על בעלי הנכס להעביר לרשות עירית חיפה שטח בנוי של 500 מ"ר משרדים.
- יד. עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות ועפ"י השטחים שנבנו בפועל קיימת יתרת זכויות בניה המיועדות למשרדים ומלונאות.
- טו. עפ"י הסיכומים עם עירית חיפה, יש אפשרות להוסיף שימוש של מגורים על השימושים המותרים – וזאת בכפוף להכנת תכנית בנין עיר חדשה ללא תוספת תשלום דמי חכירה והיטל השבחה.
- לפיכך, שווי יתרת זכויות הבניה הוערך בהתחשב בפוטנציאל להסבת השימוש בהם למגורים. בהערכה הובאה בחשבון דחייה של שלוש שנים עד לאישורה הסופי של תכנית בנין עיר חדשה.
- טז. הפרויקט עומד בתקני החניה וממלא את מלוא צורכי החניה הדרושים ולצורך מימוש יתרת זכויות הבניה.
- יח. הקניון נבנה לפני כשבע שנים, ומוחזק במצב תחזוקה טוב.
- יט. הביקוש הקיים כיום לנכסים מניבי תשואה בכלל ומרכזים מסחריים בפרט.
-

#### 14. התחשיב

מבוסס על ההכנסות הצפויות בשנת 2007 עפ"י תנאי חוזי שכירות חתומים.

##### 14.1. השטח המסחרי

סה"כ הכנסה חודשית מדמ"ש מהשטח המסחרי ₪ 4,746,420

ולשנה ₪ 56,957,040

שווי החלק המסחרי - בהיוון לפי שיעור היוון של 8.2%:

$$\frac{\text{₪ } 56,957,040}{8.2\%} = \text{₪ } 694,598,049$$

##### 14.2. הולמס פלייס

סה"כ דמ"ש מהשטח המושכר להולמס פלייס ₪ 172,000

ולשנה ₪ 2,064,000

שווי מתחם הכושר - הולמס פלייס - בהיוון לפי שיעור היוון של 8%:

$$\frac{\text{₪ } 2,064,000}{8.0\%} = \text{₪ } 25,800,000$$

##### 14.3. תחנת תדלוק

סה"כ הכנסה בפועל מתחנת דלק לחודש ₪ 101,750

ולשנה ₪ 1,221,000

היוון ההכנסות - לפי שיעור היוון של 8.5% - **₪ 14,364,706**

---

14.4. אומדן שווי הזכות למכירת חשמל בצובר

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| סה"כ הרווח ממכירת החשמל בצובר - הינו    | ₪ 139,920           |
| ולשנה                                   | ₪ 1,679,040         |
| היוון הרווח - לפי שיעור היוון של 8.5% - | <b>₪ 19,753,411</b> |

14.5 ההכנסות מחניה

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| סה"כ ההכנסות מהשתתפות בעלות חניה לחודש  | ₪ 129,000          |
| ולשנה                                   | ₪ 1,548,000        |
| היוון ההכנסות - לפי שיעור היוון של 8.5% | <b>₪ 8,211,765</b> |

14.6 אומדן שווי הנובע מהכנסות מרחיצה, מתקנים סלולרים, פרסום ושונות

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| סה"כ ההכנסות                          | ₪ 64,840           |
| ולשנה                                 | ₪ 778,080          |
| היוון ההכנסות לפי שיעור היוון של 9.5% | <b>₪ 8,190,316</b> |

14.7. משרדים מושכרים

|                                                       |             |        |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------|
| שטחי המשרדים החדשים מושכרים בכ -                      | ₪ 142,580   | לחודש. |
| ולשנה                                                 | ₪ 1,710,960 |        |
| שווי המשרדים החדשים - בהיוון לפי שיעור היוון של 8.5%: |             |        |

$$\frac{\text{₪ } 1,710,960}{8.5\%} = \text{₪ } 20,128,941$$

14.8 שווי משרדים בבניה

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| \$ 1,400           | שווי מ"ר משרדים כגמור               |
| (\$ 500)           | הפחתת יתרת עלויות בניה לגמר מלא     |
| \$ 900             | סה"כ שווי מ"ר משרדים במצבם          |
| \$ 540,000         | השווי הכולל 600 מ"ר X 900 \$ למ"ר = |
| <b>₪ 2,279,000</b> | ובשקלים (\$=4.22 ₪)                 |

14.9 פארק השעשועים

אומדן הכנסה חודשית מדמ"ש - לאחר גמר האופציה הראשונה של חוזה השכירות מוערך בטווח של 4-4.5 \$ למ"ר ובממוצע 4.25 \$ למ"ר לחודש.

|                                            |                             |
|--------------------------------------------|-----------------------------|
| \$ 17,616                                  | = 4,145 מ"ר X 4.25 \$       |
| \$ 211,400                                 | דמי שכירות שנתיים           |
| שווי הנכס בהיוון ישיר לפי שער היוון של 10% |                             |
| \$ 2,114,000                               | = $\frac{\$ 211,400}{10\%}$ |

ולאחר הפחתה בגין הדחייה עד לתום תק' האופציה הראשונה  
ביוני 2009 (מקדם 0.76)  
\$ 1,606,640

**₪ 6,780,000** שווי פארק השעשועים בשקלים (\$=4.22 ₪)

---

14.10. שווי יתרת זכויות בניה

יתרת זכויות בניה (שטח לשימוש עיקרי) 9,571 מ"ר

זכויות בניה המיועדים למשרדים לעיריית חיפה (500 מ"ר)

סה"כ יתרת זכויות בניה לניצול ע"י מ.ק.ח. 9,071 מ"ר

שווי מ"ר מבונה למטרת מגורים (כולל פיתוח) \$ 480

9,071 מ"ר X \$ 480 = \$ 4,354,080

בהפחתה עלויות בנית המשרדים שימסרו לעיריית חיפה

\$ 650 X 500 מ"ר = \$ (325,000)

יתרה \$ 4,029,080

לאחר הפחתה בגין דחייה של 3 שנים  
לפי 8% לשנה (מקדם 0.79)

\$ 3,182,973

**שווי בשקלים (\$=4.22 ₪) 13,432,000 ₪**

14.11. סיכום

|   |                          |                                     |
|---|--------------------------|-------------------------------------|
| ₪ | 694,598,000              | שווי החלק המסחרי                    |
| ₪ | 25,800,000               | שווי שטח מושכר למכון כושר           |
| ₪ | 14,364,700               | שווי תחנת הדלק                      |
| ₪ | 19,753,400               | שווי הזכות למכירת חשמל בצובר        |
| ₪ | 18,211,700               | הכנסות מחניה                        |
| ₪ | 8,190,300                | שווי הנובע מהכנסות שונות            |
| ₪ | 20,128,900               | שווי משרדים מושכרים                 |
| ₪ | 2,279,000                | שווי משרדים (בבניה)                 |
| ₪ | 6,780,000                | שווי פארק השעשועים                  |
| ₪ | <u>13,432,000</u>        | שווי יתרת זכויות בניה               |
| ₪ | <b>823,538,000</b>       | סה"כ שווי                           |
| ₪ | <u>(13,000,000)</u>      | בניכוי אומדן דמי היוון לעיריית חיפה |
| ₪ | 810,538,000              | סה"כ שווי הנכס במצבו                |
| ₪ | <b>810,500,000</b>       | ובמעוגל                             |
| ₪ | <u><b>23,500,000</b></u> | שווי חברת הניהול (במעוגל)           |
| ₪ | <b>834,000,000</b>       | <b>סה"כ השווי</b>                   |

14.12. בדיקת רגישות לשינוי בשיעור ההיוון

להלן ממצאי בדיקת רגישות, בה נבחן שווי הנכס כפונקציה של שינוי בשער ההיוון הממוצע של הנכס המניב (ערכי השווי נקובים באלפי ₪):

| שער ההיוון | 7.75%   | 8.00%   | 8.25%   | 8.50%   | 8.75%   |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| שווי הנכס  | 873,593 | 846,997 | 822,013 | 798,498 | 776,328 |

15. **נתוני השוואה נוספים**

א. הנכס הנדון הוערך ע"י משרדנו בעבר – כמפורט להלן (ההערכות אינן כוללות את שווי חברת הניהול):

| תאריך ההערכה | הכנסות שנתיות באלפי ₪ | שווי הנכס הכולל באלפי ₪ | שווי החלק המניב בלבד באלפי ₪ | שער היוון ממוצע לחלק המניב |
|--------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 31.12.2005   | 56,594                | 671,800                 | 638,780                      | 8.86%                      |
| 4.6.2006     | 60,901                | 745,000                 | 704,895                      | 8.64%                      |
| 30.09.2006   | 65,958                | 810,500                 | 787,978                      | 8.37%                      |

הסיבה לעליית שווי הנכס נובעת בעיקרה משלושה גורמים:

1. עליה בהכנסות הפרויקט מרמה של 56.6 מ' ₪ לשנה לכ-66 מליון ₪.
  2. ירידה בשיעורי ההיוון הממוצעים מ-8.9% ל-8.4%.
  3. השקעות בבניית שטחי משרדים.
- ב. מחצית מהזכויות בנכס נרכשו בחודש 7/2005, במחיר המשקף שווי של כ- 588,000,000 ₪ לנכס בשלמות.
- ג. התשואה נטועל אגרות חוב ממשלתיות מסוג "גליל" לתקופה של 15 שנה – ליום 31.12.2006, הינה **2.7971%**<sup>3</sup>.
- ד. כפי שנמסר לי על-ידכם, הנכס רשום בספרי החברה ביום 30.9.2006 בעלות של כ-574 מליון ₪. העלות המופחתת מסתכמת לסך של כ- 447 מליון ₪.

<sup>3</sup> עפ"י פירסומי בנק ישראל

16. **הערכה**

לאור האמור לעיל ולאחר ביקור במקום, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון, הידוע כפרוייקט "גרנד קניון" בחיפה – במצבו כיום, כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב, או שעבוד, ולתאריך 30.09.2006 – בסך של **₪ 810,500,000** (שמונה מאות ועשרה מיליון וחמש מאות אלף שקל חדש).

שווי חברת הניהול מוערך בסך של **₪ 23,500,000** (עשרים ושלושה מיליון וחמש מאות אלף שקל חדש)

**הערות:**

1. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
2. ההערכה מתייחסת לשווי הנכס בשלמות.
3. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968).
4. הערכה זו מבטאת את השווי ההוגן של הנכס הנדון כנכס נדל"ן להשקעה – וזאת כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS40.
5. ההערכה אינה כוללת התייחסות לעניין יציבות המבנה והיא נערכה תחת ההנחה שלנכס אין בעיות יציבות מכל סוג שהוא.

בכבוד רב,

ב. קציר  
שמאי מקרקעין

משה פרידמן  
מהנדס ושמאי מקרקעין

**בצלאל קציר**  
שמאי מקרקעין

BETZALEL KATZIR  
REAL ESTATE APPRAISER

**משה פרידמן**  
מהנדס ושמאי מקרקעין

MOSHE FRIEDMAN  
ENGINEER & REAL ESTATE  
APPRAISER

**יוסי ברק**  
שמאי מקרקעין

YOSSI BARAK  
REAL ESTATE APPRAISER

**ארז כהן**  
כלכלן ושמאי מקרקעין

EREZ COHEN  
ECONOMIST & REAL ESTATE  
APPRAISER

**נעמי קפלנר**  
שמאית מקרקעין

NOMI KAPELNER  
REAL ESTATE APPRAISER

**מיכל שימקביץ**  
שמאית מקרקעין

MICHAL SHIMKEVITZ  
REAL ESTATE APPRAISER

**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

**אבנר גזפן**  
כלכלן ושמאי מקרקעין

AVNER GAZPAN  
ECONOMIST & REAL ESTATE  
APPRAISER

**אלי כהן**

כלכלן ושמאי מקרקעין

ELI COHEN, M.B.A.  
ECONOMIST & REAL  
ESTATE APPRAISER

## הערכת שווי "קניון רחובות"

(חלק מחלקה 1 בגוש 3701, חלקות 349 ו- 350  
בגוש 3702 וחלקה 1340 בגוש 3703)

**ינואר 2007**

28 בינואר 2007  
מספרנו: 30.503/A20114

לכבוד  
בריטיש – ישראל קניון רחובות בע"מ  
נכסי מסחר (אזו – ריט) בע"מ  
רח' הרכב 4  
תל-אביב  
א.נ.,

## **הערכת שווי קניון רחובות**

### **1. מטרת ההערכה**

התבקשנו על-ידי מר פליקס שופמן, סמנכ"ל חברת נכסי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדוחו"ת הכספיים של חברתכם ו/או חברות שבשליטתכם (להלן "החברות").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17 של מועצת שמאי המקרקעין.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי הערכתנו זו תצורף לדוחו"ת הכספיים של החברות.

כמו כן, הננו נותנים את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

### **2. התאריך הקובע להערכה**

המועד הקובע להערכה זו הינו 31 בדצמבר 2006.

---

### 3. פרטי החברה והשמאים המעריכים

חברת קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ פעילה במתכונתה הנוכחית החל משנת 1998.

החברה עוסקת בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמשת כיועצת בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הננו להבהיר כי חברת קציר פרידמן ברק בע"מ מספקת שרותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הערכות השווי לצורך חוות דעת זו נערכו ע"י שמאי המקרקעין ה"ה בצלאל קציר ומשה פרידמן.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

**בצלאל קציר** - שמאי מקרקעין בעל תואר ראשון מאוניברסיטת תל-אביב (1970).

רשום החל מיום 1 באוקטובר 1977 בפנקס השמאים בהתאם לחוק שמאי מקרקעין, תשכ"ב - 1962 (רשיון מס' 134).

במשך כעשר שנים שימש כחבר ועדת ערר שליד משרד מס רכוש באזורי תל-אביב והמרכז.

שותף במשרד קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ.

**משה פרידמן** - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1982.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).

שותף במשרד קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ.

---

4. **פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים**

- א. ההתקשרות בין חברת נכסי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (להלן "החברה") לבין משרד קציר, פרידמן, ברק – הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ בוצעה ביום 7 בנובמבר 2006.
- ב. הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. כמו כן, הננו לציין כי במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות דעת זו ניתן לנו ע"י החברה כתב שיפוי.

5. **פרטי הנכס**

הנכס הנדון, הידוע כ"קניון רחובות", הינו מבנה משולב, הכולל תחנת אוטובוסים מרכזית, מבנה מסחרי (קניון) בן שתי קומות מסחריות ושני מגדלי משרדים – מעל 3 קומות מרתפים.

הפרויקט בנוי על מגרש בשטח כולל של כ- 37.7 דונם, הכולל חלקות וחלקי חלקות שונים – כמפורט להלן:

| גוש         | חלקה    | שטח במ"ר          | הזכויות בקרקע    |
|-------------|---------|-------------------|------------------|
| 3701        | 1 (חלק) | 34,275            | בעלות            |
| 3702        | 349     | 761               | חכירה ל- 999 שנה |
| 3702        | 350     | 754               | חכירה ל- 999 שנה |
| 3703        | 1340    | 1,895             | חכירה ל- 999 שנה |
| <b>סה"כ</b> |         | <b>37,685 מ"ר</b> |                  |

שטחו הבנוי הכולל של הפרויקט הינו כ- 86,219 מ"ר.

ההערכה מתייחסת לשווי המרכז המסחרי, תחנת האוטובוסים המרכזית והאגף הדרומי של מגדל המשרדים בפרויקט.

ההערכה אינה כוללת את האגף המזרחי של מגדל המשרדים, אשר נמכר לעיריית רחובות.

הזכויות בקרקע הן זכויות בעלות וחכירה לדורות.

6. **מועד הביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ע"י משה פרידמן ביום 6.12.2006.

7. **תאור הסביבה**

הנכס הנדון, הידוע כפרויקט "קניון רחובות", הינו, כאמור, פרויקט משולב של תחנה מרכזית, מרכז מסחרי ומגדלי משרדים הניצב במרכז העיר רחובות - בין הרחובות חרל"פ - ממזרח, רח' עמיאל רוז'נסקי - ממערב, הגורן - מצפון ובילו - מדרום.

הסביבה היא אזור עם שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ושרותים ציבוריים.

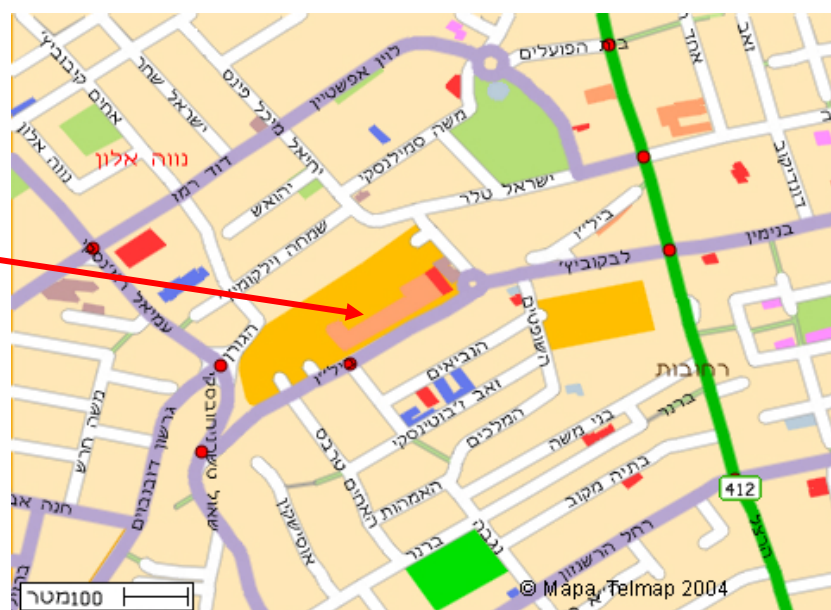
רח' בילו מהווה את המשכו המערבי של רח' לבקוביץ, ומקשר בין רח' הרצל ממזרח לרח' עמיאל רוז'נסקי ממערב.

הרחובות הרצל ורוז'נסקי מהווים עורקי תחבורה ראשיים ברחובות החוצים את העיר ומקשרים בין החלקים הצפונים והדרומיים של העיר.

הסביבה מאופיינת בפעילות עסקית ערה, תנועת הולכי רגל ותחבורה ציבורית.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

**תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס**



**קניון  
רחובות**

## 8. תאור הנכס

"קניון רחובות" נבנה, כאמור, על מגרש בשטח של כ- 37.7 דונם, ומהווה מרכז תחבורה, קניות, בילוי ועסקים אזורי המשמש את תושבי רחובות והערים הסמוכות.

הפרוייקט, שבנייתו החלה בשנת 1993 והושלמה לפני כ- 11 שנים, כולל 3 קומות מרתף לחניה ובידור (בתי קולנוע), מבנה תחנה מרכזית הכולל משרדים ורציפי חניה, שתי קומות מסחר, קומה טכנית ומגדל בן 7 קומות משרדים המשמשים בין היתר כמשרדי עיריית רחובות.

הבנין בנוי משלד בטון מזויין וקירות בלוקים עם חיפוי חיצוני מלוחות אבן נסורה בשילוב קירות מסך וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.

למבנה חזית דרומית לרח' בילו וחזית מזרחית לרח' חרל"פ.

הגישה לחניון התת-קרקעי הינה מכיוון הרחובות עמיאל רוז'נסקי ורח' הגורן.

להלן תאור חלקי המבנה:

**קומות מרתף -** במבנה 3 קומות מרתף הכוללות: שטחי מסחר, מקומות חניה לרכב פרטי, חניות תפעוליות למשאיות, מחסנים, מקלטים ושטחים טכניים.

בנוסף, קיים במפלס המרתף האמצעי (מפלס -5.50) קולנוע "רב-חן" ואזור לממכר מזון הכולל בית קפה וסניפים של רשתות מזון מהיר כדוגמת: מקדונלד'ס וסבארו.

בסמוך למתחם המזון המהיר ובתי הקולנוע קיים מכון כושר ובריאות מרשת "גרייט שייפ" ובשטח של כ- 1,300 מ"ר אשר נפתח בחודש יולי 2006.

שטחם הכולל של קומות המרתף - הינו כ- 50,170 מ"ר.

הגובה הפנימי הממוצע בקומות המרתף - הינו כ- 2.5 מ'.

**קומת מסחר א'** (מפלס 0.00) - בקומה זו חנויות כלבו (המשביר לצרכן), חנויות אופנה, (קסטרו, זארה, גולף, רנואר, פוקס), חנות מזון (היפר נטו), וחנויות שונות (סופרפארם, חנויות תכשיטים, חנויות אופנה ונעלים, תיקים, פופ, לבנים, בית קפה, חנות ספרים "סטימצקי", וחנות מתנות).

שטח הקומה (ברוטו) הינו כ- 23,364 מ"ר.

בחלק המזרחי של הקומה (בסמוך לכניסה הראשית) קיימת רחבה המשמשת כ"רחבת ירידים" ודוכנים.

מקומה זו קיימת יציאה לרחבה מרוצפת בפינת הרחובות בילו וחרל"פ.

ברחבה זו פועלת תחנת מוניות.

בנוסף, קיימת ברחבה זו גישה לחנות רהיטים גדולה וחנות השייכת לרשת החנויות "דלתא" הנמצאות בחלק החיצוני של הקניון.

הגובה הפנימי הממוצע בקומה הינו כ- 5.2 מ'.

יצוין כי קומות המסחר בנויות סביב חלל מרכזי בו קיימים 4 דרגנועים למעבר בין מפלסי המסחר.

כמו כן, קיימות שלוש מעליות נוסעים (מקומות החניון עד למפלס המסחר המרכזי), 2 מעליות נוסעים (מקומת המסחר לבניין העיריה), 2 מעליות נוסעים מקומת המסחר לקומות באגף הדרומי של בנין המשרדים ומעליות משא.

שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בניה טוב, כמקובל במרכזי מסחר מודרניים הכולל: ריצוף מאריחי צפחה משולב עם ריצוף טרצו, תקרות דקורטיביות (תקרת "כוורת"), כיפת תאורה טבעית ("SKY LIGHT"), מערכת מיזוג אויר מלאה ובחדרי השרותים - ריצוף וחיפוי קירות עם אריחי קרמיקה ומשטחי שיש עם כיורים שקועים.

**מגדל המשרדים -** מגדל המשרדים ממוקם בחלק הדרום מזרחי של הפרויקט.

למגדל שני אגפים (מזרחי ודרומי), המחוברים ביניהם.

**האגף המזרחי** הינו מגדל בן 7 קומות, המשמש את משרדי עיריית רחובות ואינו נכלל בהערכה זו.

**האגף הדרומי** הינו מגדל בן 6 קומות, המשמש כבנין משרדים ומרפאות.

**קומות ב' - ד' -** הן שלוש קומות משרדים, המשמשות בחלקן כקליניקות רפואיות.

הקומות מושכרות לקופת חולים כללית, קופ"ח לאומית ומרפאות פרטיות, המשמשות כקליניקות רפואיות, מעבדות, משרדים, מכון כושר ומכונים רפואיים שונים.

שאר הקומות בבנין מושכרות לגורמים פרטיים, למשרדי אגף שרות פסיכולוגי והרווחה של עיריית רחובות ולגורמים פרטיים.

---

### **התחנה המרכזית**

מבנה התחנה המרכזית ממוקם בחלק המערבי של הפרויקט .

הכניסה לתחנה הינה דרך הקניון – להולכי רגל, ומהמרווח הדרומי של הפרויקט (רח' בילו) – לאוטובוסים.

התחנה כוללת שטחים מקורים במפלסים 5.50 - ו- 3.30-, המשמשים לאולם נוסעים, משרדי חב' "אגד", עמדות מכירת כרטיסים ומסופי חניה ואיסוף.

שטח התחנה (שטח עיקרי) - הינו כ - 11,144 מ"ר.

בנוסף קיימים רציפי חניה פתוחים, הנמצאים במפלס 0.00.

## 9. המצב התכנוני

### 9.1 תכניות בנין-עיר

תכנית מיתאר מקומית מס' **רח/34/2010/א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4106 מיום 29.4.1993, חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 47 דונם, התחומה ע"י הרחובות חרל"פ, בילו ורוז'נסקי ברחובות.

מטרות התכנית כוללות - כדלקמן:

- א. קביעת הוראות בניה באזור למרכז עסקים ותחבורה ובאזור למבנה חניה ותחנה.
- ב. קביעת דרכי גישה לחניה ופריקה .
- ג. קביעת שטח פרטי פתוח והוראות לתכליות בתחומו.
- ד. קביעת הוראות בניה בשטח למוסד ציבורי ולביצוע חניה בתחומו.
- ה. קביעת הוראות בניה בשטח לבנין ציבורי וחניה בתחומו.
- ו. קביעת מבנים להריסה.

התכנית קובעת חלוקת השטח הכלול בה למגרשים המסומנים בתכנית כמגרשים מס' 1 - 4 ולמגרש מס' 361.

להלן פרוט המגרשים, יעודם ושטחם - עפ"י המפורט בטבלת יעודי השטחים בתכנית:

| מגרש מס'      | שטח במ"ר | היעוד                     | גוש וחלקה          |
|---------------|----------|---------------------------|--------------------|
| 1             | 27,550   | אזור למרכז תחבורה ועסקים  | גוש 3701 ח"ח 1     |
| 3             | 851      | שטח פרטי פתוח במסגרת הנ"ל | גוש 3701 ח"ח 1     |
| 2             | 5,874    | מוסד ציבורי               | גוש 3701 ח"ח 1     |
| <sup>14</sup> | 1,895    | בנין ציבורי               | גוש 3703 ח"ח 11-13 |

---

<sup>1</sup> בחלקות 11, 12, 13 בגוש 3703 בוצע איחוד וחלוקה חדש, ומגרש מס' 4 נרשם כחלקה חדשה מס' 1340 בגוש 3703.

---

להלן פרוט זכויות הבניה, שנקבעו בתכנית:

| השימוש      | שטח בניה עיקרי<br>במ"ר |
|-------------|------------------------|
| מסחר        | 21,000                 |
| משרדים      | 8,000                  |
| <b>סה"כ</b> | <b>29,000 מ"ר</b>      |

שטחי הבניה - למטרות שרות - יהיו בשטח כולל של 40,000 מ"ר, ויכללו - כדלקמן:

שטח הרציפים המקוריים של תחנות האוטובסים, אולם נוסעים, והשרותים הנלווים לתפעול התחנה המרכזית.

שטחים במסגרת השטחים הנלווים שיעשה בהם שימוש מסחרי יהוו חלק מהשטח העיקרי.

הרחוב הפנימי והרחבות הפנימיות יהיו פתוחים לשרות ציבור הלקוחות משך שעות הפעילות של המבנה.

במסגרת השטחים יותרו שימושים מסחריים באמצעות דוכנים, ביתנים ומתקנים דומים. שטח הדוכנים נטו יכלל בחישוב בזכויות הבניה ויהיה חלק מהשטח העיקרי.

כמו כן, תותר העמדת שולחנות וכסאות של המזנונים, בתי הקפה והמסעדות בשטחי המעברים, הרחוב הפנימי והרחבות הפנימיות.

השטח שיוקצה בפועל למטרות אלה יהיה חלק מהשטח העיקרי.

בשטחים הציבוריים ברחוב הפנימי וברחבות יותרו פעולות כגון, קידום מכירות, תצוגת אופנה, מבצעי מכירות, מכירות פומביות וכו'.

באזור המיועד למוסד ציבורי - חניה ותחנה, תותר הקמת בנין בן שלוש קומות עם בניה בשיעור של 100% משטח המגרש.

זכויות הבניה יכללו: מבנה חניון בקומות וחניה פתוחה מעליו.

המבנה לתחנת אוטובוסים כולל פונקציות נלוות לתפעול החניה ושרות לנוסעים - כגון: משרדי התחנה, שרותים, חדר מנוחה ושרותי הסעדה לנהגים, אולם נוסעים, בית כנסת, דואר ותקשורת, קופות, שמירת חפצים, מודיעין, שרותים טכניים וכל השרותים הנלווים.

---

שטחים במסגרת השטחים הנלווים שיעשה בהם שימוש מסחרי יהוו חלק מהשטח העיקרי.

באזור לבנין ציבורי וחניה - תותר הקמת מבנה לחניה בקומות ו/או תת קרקעי בהיקף של עד 100% מהמגרש לקומה ועד 3 קומות חניה.

תכנית מיתאר מקומית מס' **רח/34/2010/ב'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4106 מיום 29.4.1993.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר: קביעת הוראות בניה בשטח לבנין ציבורי וחניה בתחומו (בחלקות 349 ו - 350 בגוש 3702).

עפ"י הוראות התכנית, שטחי הבניה המותרים במגרש המיועד לבניני ציבור - הינם:

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 100% | תחנה מרכזית (במפלס התחנה) -  |
| 100% | חניה במפלס החניה שמעל לתחנה- |
| 80%  | חניה במפלס נוסף -            |
| 10%  | שטחי השרות                   |

רשימת התכליות המותרות במגרש לבנין ציבורי כוללת: תחנות אוטובוסים, וחניון אוטובוסים תפעולי, חניון לרכב פרטי ולפריקה וטעינה כולל אחסנה, שרותי תדלוק, שרותים רכב ושרותים נלווים.

תכנית מיתאר מקומית מס' **רח/34/2010/א1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4284 מיום 16.2.1995, חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ - 47 דונם.

מטרת התכנית הינה שינוי מאזור למוסד ציבורי חניה ותחנה לאזור למרכז עסקים ותחבורה, והעברת התכליות המותרות באזור למוסד צבורי חניה ותחנה בתכנית מס' **רח/34/2010/א'** לאזור למרכז עסקים ותחבורה.

בהוראות התכנית נקבע, כי כל הוראות הבניה וזכויות הבניה הכלולות בתכנית מס' **רח/34/2010/א'** באזור למרכז עסקים ותחבורה ואזור למוסד ציבורי חניה ותחנה - יחולו על האזור למרכז עסקים ותחבורה בתכנית זו.

## 9.2 היתרי הבניה

בתיק הבנין בוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות, נמצאו היתרי הבניה המפורטים להלן:

- היתר בניה מס' **3562**, שניתן ביום 11.1.93 - להקמת מרתף חניה ורציפי תחנת אוטובוסים מרכזית.
- היתר בניה מס' **3973**, שניתן ביום 6.6.93 - להשלמת מרתף תחנת אוטובוסים ורציפי נוסעים עד לתוואי חדש של רח' רודנסקי.
- היתר בניה מס' **3974**, שניתן ביום 6.6.93 - סגירת חלק מחלל מרתף תחנת אוטובוסים עבור אולם נוסעים בנית משרדי תפעול לתחנה.
- היתר בניה מס' **4334**, שניתן ביום 21.6.94 - הקמת מבנה מסחרי כולל חניונים ושטחי שרות לנ"ל.
- היתר בניה מס' **246**, שניתן ביום 1.10.95 - תוספת מקלט ציבורי + מרתף המיועד למחסן כשטח שרות.

להן פרוט שטחי הבניה - עפ"י תכניות ההיתר:

| הקומה         | שטח עיקרי במ"ר      | שטחי שרות במ"ר      | סה"כ שטח במ"ר       |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| מרתף 8.50 -   | 704                 | 5,269.4             | 5,973.4             |
| מרתף 5.50 -   | 18,493              | 16,073.8            | 34,566.8            |
| מרתף 3.30 -   | 436                 | 9,194.5             | 9,360.5             |
| קומת קרקע     | 13,413.7            | 9,950.1             | 23,363.8            |
| קומת ביניים   | - -                 | 1,478.1             | 1,478.1             |
| קומה א'       | 1,135               | 1,288.9             | 2,423.9             |
| קומה ב'       | 1,313               | 991.8               | 2,304.8             |
| קומה ג'       | 1,084               | 499.7               | 1,583.7             |
| קומה ד'       | 1,094               | 458                 | 1,552.0             |
| קומה ה'       | 1,094               | 458                 | 1,552.0             |
| קומה ו'       | 959                 | 419.4               | 1,378.4             |
| קומת גג       | - -                 | 341.8               | 341.8               |
| קומת גג עליון | - -                 | 69.9                | 69.9                |
| <b>סה"כ</b>   | <b>39,725.7 מ"ר</b> | <b>46,493.5 מ"ר</b> | <b>86,219.2 מ"ר</b> |

## 10. הפעילות הכלכלית בקניון

### 10.1 שטחי המסחר

קניון רחובות הינו מרכז מסחרי פעיל מזה כאחד עשר שנים.

הקניון הינו בשטח של כ-24,500 מ"ר מסחרי (לשווק), הפועל בתפוסה מלאה.

בקניון קיימים למעלה מ-150 עסקים שונים, ומספר המבקרים היומי - הינו כ-15,000 איש.

ניתוח התוצאות העיסקיות של הקניון בשנים האחרונות מצביע על עלייה רצופה בפדיונות של העסקים הפועלים בו ועליה של דמי השכירות.

הנהלת הקניון פועלת להחלפה וטיוב של עסקים לרשתות מקצועיות ומובילות, וכניסת עסקים חדשים ומובילים בתחומם, התורמים לעליה בדמי השכירות.

### 10.2 שטחי המשרדים

משרדים בשטח כולל של כ-5,005 מ"ר, מושכרים ברובם לגופים מוסדיים, הכוללים את: עיריית רחובות, שרותי בריאות כללית, קופת חולים לאומית, משרד הרישוי ואחרים.

במהלך שנת 2006 חלה עליה בהכנסות מדמי השכירות המתקבלים מהשכרת המשרדים.

הגידול בהכנסות מהשכרת המשרדים נובע מהשכרת שטחי משרדים לשוכרים חדשים, כגון: משרד הרישוי ומכון יופי ספא.

---

10.3 תקציב לשנת 2007

להלן פרוט ההכנסות השנתיות הצפויות בשנת 2007, בהתבסס על תכנית העבודה של שנת 2007, אשר נמסרה לנו על-ידכם:

|   |            |                                                                       |
|---|------------|-----------------------------------------------------------------------|
| ₪ | 41,814,938 | הכנסה שנתית משטחי המסחר -                                             |
| ₪ | 2,152,927  | תוספת דמ"ש בגין אחוזים מפדיון שנתי<br>בשטחי המסחר -                   |
| ₪ | 3,431,124  | הכנסה שנתית מהשכרת משרדים -                                           |
| ₪ | 1,487,532  | הכנסה שנתית מהשכרת שטחי מחסנים<br>ומכירת חשמל לשוכרים (רווח נטו) חשמל |

10.4 חברת הניהול

הפרויקט הנדון מנוהל ע"י חברת הניהול, הנמצאת בבעלות בעלי הנכס.

החברה משכירה את הנכסים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

חברת הניהול פעלה כשמונה שנים כחברה גירעונית, שחייבה סבסוד מצד הפרויקט.

בשנתיים האחרונות נעשה מאמץ ליעל את החברה בין היתר ע"י קיטון בהוצאות החשמל, הארנונה והפרסום.

כמו כן, חלה, כאמור עליה בהכנסות חברת הניהול כתוצאה מגידול בשטחים המושכרים והעברת ההכנסות מחניה לחברת הניהול.

לפי תקציב הנהלת הקניון לשנת 2007 ובהתבסס על הכנסות והוצאות חברת הניהול בשנת 2006, הגרעון השנתי הצפוי של חברת הניהול הינו בסך של 655,068 ₪.

---

11. **המצב המשפטי**

11.1 **מערכת ההסכמים בין השותפים בפרוייקט**

**החוזה מיום 29.12.1992**

בחוזה מיום 29.12.1992 בין מפעלי תחנות בע"מ לבין תפוז יזום ופיתוח תחנות בע"מ (להלן "תפוז") ולבין איילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ (להלן "איילות"), נקבעו, בין היתר, ההוראות הבאות:

○ החוזה מתייחס לפרוייקט שיכלול את הקניון, בנין המשרדים, התחנה המרכזית והחניון שיבנו על המקרקעין (למעט שטח המשרדים שיועמד לרשות עיריית רחובות).

○ מפעלי תחנות הינה הבעלים הרשום של המקרקעין.

○ מפעלי תחנות התקשרה בחוזה מחייב עם תפוז, ולפיו התחייבה להעביר לתפוז 1/3 מזכויותיה בנכס.

○ תפוז מתחייבת למכור ולהעביר לאיילות את הממכר המוגדר כשליש (1/3) מכלל זכויות הבעלות הנוכחיות ו/או העתידיות במקרקעין ובפרוייקט, כאשר הפרוייקט מושלם.

○ בחוזה נקבע כי בכוונת מפעלי תחנות למכור שלישי נוסף מהנכס לגורם שלישי.

○ עקרון יסוד לעיסקה הינו כי הפרוייקט על כל מרכיביו ויחידותיו ישמש כהשקעה לטווח ארוך לשם השכרת יחידותיו ולא לשם יחידותיו ומכירתן.

○ עקרון יסוד נוסף לעיסקה הינו כי מפעלי תחנות, איילות וגורם השלישי יהיו בעלים משותפים (מושע) של הפרוייקט ויהיו זכאים להנות במשותף מכל ההכנסות – על בסיס יחס האחזקות בפרוייקט.

○ השותפים ינהלו במשותף את הפרוייקט באמצעות חברת ניהול שתוקם למטרה זו, ויהיו שותפים בבעלות ובשליטה של חברת הניהול על בסיס יחס האחזקות בפרוייקט.

○ עיקרון יסוד נוסף הינו כי השותפים לא יהיו רשאים למכור את זכויותיהם בפרויקט אלא אם נתקיימו שלושת התנאים המצטברים הבאים:

- (א) חלפו חמש שנים מיום הפתיחה.
- (ב) המכירה מתייחסת לשליש ( $1/3$ ) לפחות מהפרויקט ומחברת הניהול.
- (ג) הצד שבדעתו למכור הציע ליתר הצדדים זכות סירוב ראשונה.

○ הצדדים מאשרים כי לאגד זכות שימוש בלעדית בתחנה המרכזית כנגד תשלום של 10,000 ש"ח לשנה (צמודים למדד) וזאת לתקופה של 10 שנים.

למפעלי תחנות זכות להגיע להסכמה עם אגד על הארכת השימוש בתחנת המרכזית לתקופה נוספת של עשר שנים.

אגד תשתתף בתשלומים לחברת הניהול בגין שרותי האחזקה והניקיון.

○ הצדדים יקימו הנהלה משותפת אשר תעסוק בקביעת מדיניות בתחומי של השכרת הפרויקט, שווק ופרסום הפרויקט ובאחריות הכוללת לניהול השוטף והתקין של הקניון (לכשיופעל).

○ מפעלי תחנות התחייבה לשלם לאיילות תשואה שנתית מינימלית בשיעור שלא תפחת מ- 4.5% לשנה על מלוא התמורה החוזית לרבות הפרשי הצמדה, מס רכישה, והשתתפות הרוכש בעלות השיווק של הפרויקט.

הבטחת התשואה הינה רב שנתית ומצטברת לתקופה של 10 שנים – החל ממועד המסירה של הפרויקט.

#### החוזה מיום 28.1.1993

בהסכם מיום 28.1.1993 בין מפעלי תחנות, תפוז ודנקנר השקעות בע"מ (להלן "דנקנר") נקבע, כי דנקנר רכשה ממפעלי תחנות שליש (1/3) ממכלול הזכויות במקרקעין.

כמו כן כולל החוזה את על עקרונות העיסקה המשותפת – בדומה לתנאים שנקבעו בחוזה מיום 29.12.1992 (למעט נושא הבטחת התשואה שאינו כלול בחוזה זה).

#### ההסכם עם "אגד"

בהסכם מחודש ספטמבר 1993 בין מפעלי תחנות, איילות ודנקנר נכסים בע"מ (שלושתם ביחד להלן "הבעלים") ותפוז (שותף ביזום) לבין "אגד" אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ (להלן "אגד") נקבע, בין היתר - כדלקמן:

- אגד הביעה הסכמתה לפנות את התחנה המרכזית הקיימת ולעבור לתחנה המרכזית שתוקם במסגרת הפרויקט.
- אגד מתחייבת לשכור את התחנה המרכזית לתקופה של 10 שנים.
- למפעלי תחנות זכות להאריך את השכירות לתקופה נוספת של 10 שנים.
- בתמורה, התחייבה אגד לשלם למפעלי תחנות סך של 10,000 ש"ח לשנה – צמוד למדד המחירים של חוש מאי 1993.
- כמו כן, התחייבה אגד לשלם לחברת הניהול סך של 6,000 \$ לחודש – בגין שרותי האחזקה והנקיון.

**הערה:** כפי שנמסר לנו על-ידכם, כיום משלמת אגד דמי שכירות בסך של 180,000 לשנה, וזאת ללא הסכם שכירות חתום ומחייב.

---

#### ההסכם לרכישת זכויות דנקנר בפרויקט

כפי שנמסר לנו, נחתם ביום 31.12.2003 נחתם הסכם - לפיו רכשו מפעלי תחנות בע"מ ואמות השקעות בע"מ את חלקה של דנקנר בפרויקט (בחלקים שווים).

#### ההסכם לרכישת זכויות מפעלי תחנות בפרויקט

לפי הסכם מיום 23.12.2004 בין מפעלי תחנות בע"מ (להלן - "המוכרת") לבין אפיקי אס.אי.ג'. (ישראל) נכסים אס.אי.ג'. (ישראל נכסים) בע"מ, ש.א. נכסי הכוכבים בע"מ ואפיקי אס.אי.ג'. (ישראל נכסים) בע"מ - בנאמנות עבור חברה זרה (להלן "הקונה"), הוסכם על מכירת זכויות המוכרת בפרויקט קניון רחובות לקונה.

#### מימוש זכות סירוב ע"י אמות השקעות בע"מ

בתאריך 20.1.2005 הודיעה אמות השקעות בע"מ למפעלי תחנות ע"מ על מימוש הזכות לרכוש את זכויות מפעלי תחנות בע"מ בקניון רחובות - בתנאים שנקבעו בהסכם מיום 23.12.2004 בין מפעלי תחנות בע"מ לאפיקי אס.אי.ג'. (ישראל נכסים) בע"מ ו- ש.א. נכסי הכוכבים בע"מ.

עפ"י ההודעה הנ"ל, רכישת הזכויות הינה בנאמנות עבור נכסי אזורים (קניון רחובות) בע"מ.

---

## 11.2 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

לפי דפי מידע מלשכת רישום המקרקעין מיום 20.12.2006, החלקות עליהן ניצב פרויקט קניון רחובות רשומות – בלשכת רישום המקרקעין – כדלקמן:

○ חלקה 1 בגוש 3701, ששטחה הרשום הינו 45,066 מ"ר, רשומה בבעלות משותפת של איילות השקעות בנכסים בע"מ (1/3 חלקים), דנקנר נכסים בע"מ (1/6) ומפעלי תחנות בע"מ (1/2).

על חלק מהמקרקעין, בשטח של 4,287 מ"ר, רשומה חכירה לתקופה של 999 שנה לזכות עיריית רחובות<sup>2</sup>.

על זכויות הבעלות של מפעלי תחנות ודנקנר רשומה משכנתא ללא הגבלה בסכום - לזכות גופים פיננסיים שונים.

על זכות הבעלות של איילות רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום - לזכות גופים פיננסיים שונים (ביחד עם חלקות 349 ו-350 בגוש 3702).

ביום 24.4.2005 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין על זכויות הבעלות של מפעלי תחנות – לטובת: נכסי אזורים (קניון רחובות בע"מ).

ביום 17.11.2005 נרשמה הערת אזהרה נוספת על זכויות הבעלות של מפעלי תחנות בע"מ – לזכות בריטיש ישראל – קניון רחובות בע"מ.

---

<sup>2</sup> החכירה נובעת מהסכם מיום 27.10.92, בו רכשה העירייה מהיזמים את האגף המזרחי של מגדל המשרדים.

○ חלקה 349 בגוש 3702, ששטחה הרשום הינו 761 מ"ר, וחלקה 350 בגוש 3702, ששטחה הרשום הינו 754 מ"ר, רשומות - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות: עיריית רחובות (בשלמות).

על זכות החלקות הנדונות רשומות חכירות לתקופה של 999 שנה לזכות איילות (1/3), דנקנר נכסים (1/6) ומפעלי תחנות (1/2).

על זכות החכירה של איילות רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לזכות גופים פיננסיים שונים.

על זכויות החכירה של דנקנר נכסים ומפעלי תחנות רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה - לזכות בנק הפועלים בע"מ.

כמו כן, רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת אמות השקעות בע"מ - על החכירה של דנקנר נכסים בע"מ.

○ חלקה 1340 בגוש 3703, ששטחה הרשום הינו 1,895 מ"ר, רשומה בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות: עיריית רחובות (בשלמות).

על זכות הבעלות רשומות חכירות לתקופה של 999 שנה לזכות דנקנר נכסים (1/6), מפעלי תחנות (1/2) ואילות השקעות בנכסים (1/3).

על החכירה של דנקנר נכסים בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין - לטובת אמות השקעות בע"מ.

על זכויות החכירה של דנקנר נכסים ומפעלי תחנות רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה - לזכות בנק הפועלים בע"מ.

ביום 24.4.2005 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין על זכויות החכירה של מפעלי תחנות - לטובת נכסי אזורים (קניון רחובות) בע"מ.

ביום 17.11.2005 נרשמה הערת אזהרה נוספת על זכויות החכירה של מפעלי תחנות בע"מ - לזכות בריטיש ישראל - קניון רחובות בע"מ.

○ חלקה 350 בגוש 3703, ששטחה הרשום הינו 761 מ"ר, רשומה בלשכת רישום המקרקעין בבעלות עיריית רחובות (בשלמות).

על החלקה רשמות חכירות לתקופה של 999 שנה לזכות:

אילת השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ 1/3

מפעלי תחנות בע"מ 1/2

דנקר נכסים בע"מ 1/6

על זכות החכירה הנ"ל רשומות משכנתאות לטובת גופים פיננסיים שונים.

ביום 20.4.2005 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת נכסי אזורים (קניון רחובות) בע"מ – על החכירה של מפעלי תחנות בע"מ.

ביום 17.12.2005 נרשמה הערת אזהרה נוספת על החכירה של מפעלי תחנות בע"מ – לטובת בריטיש ישראל – קניון רחובות בע"מ.

---

## 12. עקרונות השומה

קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

**שיטת ההשוואה** – השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

**שיטת היוון ההכנסות** – בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

**שיטת ההוצאה (השווי הפיזי)** – שווי השוק לפי שיטה זו יוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה, בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים – באם קיים).

הנכס הנדון הינו פרויקט מסחרי, המיועד עפ"י אופיו וגם עפ"י ההסכמים בין בעלי הזכויות בנכס להשכרה לשוכרים שונים – לצורך שימוש כנכס מניב תשואה.

לפיכך, השיטה הנכונה להערכת שווי הנכס הינה **שיטת היוון ההכנסות**, שכן זרם ההכנסות הצפוי לבעלי הנכס עפ"י חוזי השכירות מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם עבור רכישת הזכויות בנכס.

שיעור ההיוון הראוי יקבע בהשוואה לתשואות שלפיהם בוצעו עסקאות של מכירת נכסים דומים בשנת 2006, תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס הנדון ורמת הסיכון הגלומה בתזרים ההכנסות.

לגבי שטחי התחנה המרכזית - שטחים אלו (14,111 מ"ר עיקרי) מניבים כיום תשואה זניחה הנובעת מהסכמים עם הבעלים הקודמים של הנכס. עפ"י המידע שנמסר לי בע"פ על – ידכם, קיים סיכום עם אגד (קיימת טיוטת הסכם שטרם נחתמה) לפינוי מתחם התחנה המרכזית והשארית מסוף תחבורה חיצוני בלבד. במקביל, התקיימו דיונים בועדה המקומית וסוכם כי ניצול זכויות הבניה הנ"ל לצורך הגדלת המול המסחרי יהיה בדרך של שינוי תכנית הבינוי בהליך שבסמכות הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית.

לפיכך הוערך שווי התחנה המרכזית על בסיס שווי השטח במצבו כיום – כפוטנציאל לשינוי עתידי בשימוש המותר.

### 13. בחירת שיעור ההיוון

כאמור לעיל, שער ההיוון הראוי הינו פועל יוצא של התשואות המקובלות כיום בשוק המקרקעין לגבי מרכזים מסחריים – תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

שוק המרכזים המסחריים מאופיין כיום ברמת ביקושים גבוהה מצד מספר חברות נדל"ן המתמחות בתחום הנכסים המניבים ומצד חברות הביטוח המבקשות להשקיע חלק מכספי העמיתים בנכסי נדל"ן מניבים.

כמו כן, השוק מושפע מכניסתן הצפויה של קרנות ריט (R.E.I.T) כשחקניות מרכזיות בשוק הנדל"ן המניב.

העלייה ברמת הביקושים לשטחי מסחר, ההתאוששות הכלכלית במשק הישראלי בכלל, שיעורי הריבית הנמוכים הקיימים כיום בשוק ההון והתשואות הנמוכות באפיקים נטולי סיכון – כל אלה גרמו לירידה בשיעורי התשואה במרכזים מסחריים לטווח של 7.8%-8.5%.

להלן מספר דוגמאות של עסקאות השוואה שבוצעו במהלך 2006:

- מחצית ממרכז מסחרי ויצמן (איכילוב) בת"א, נרכש בתחילת השנה ע"י חברת הביטוח "מגדל" לפי תשואה של 8%. המחצית השנייה של המרכז נרכשה ע"י מגדל בימים אלו לפי תשואה של כ-7.8%.
- מחצית מ"קניון גבעתיים" נרכש בחודש מאי 2006 ע"י החברות כלל ביטוח ונכסים ובנין לפי תשואה של 7.8%.
- יצוין כי עסקה זו בוצעה ע"י הפעלת זכות סירוב להצעה זהה שניתנה במשותף ע"י החברות דלק נדל"ן ובריטיש-ישראל בע"מ.
- מחצית מקניון "מול הים" נרכשה לאחרונה במשותף ע"י חברת הביטוח הפניקס וחברת טאו תשואות במחיר של 925 מליון ₪ המשקף תשואה של כ- 8% (העסקה כללה גם הבטחת תשואה שנתית של 7.5% לתקופה מוגבלת).
- מחצית מהפאואר סנטר "פולג" (מתחם "טיב טעם") נרכש ע"י חברת הביטוח "מגדל" בחודש מאי 2006 לפי תשואה של 8.15%.
- קניון "אורות" באור עקיבא נרכש בתחילת שנת 2006 במשותף ע"י חברות אמות ועוגן נכסים לפי תשואה של כ-8%.

להלן השקולים בקביעת שיעור ההיוון לנכס הנדון:

- (א) הנכס הנדון היינו מרכז מסחרי עירוני המשרת את תושבי העיר רחובות.
- (ב) המבנה הינו מבנה חדש יחסית (בנייתו הושלמה לפני כ-11 שנים), מצבו הפיזי איתן ורמת התחזוקה הינה גבוהה.
- (ג) הקניון פועל בתפוסה מלאה, אין בעיות של פיגורים בתשלום שכ"ד וקיימת רשימת ממתנים לשטחים מסחריים שיתפנו.
- (ד) מיקום משרדי העיריה ומרפאות קופות החולים במגדלי המשרדים הצמודים לנכס, מהוות גורם המחולל תנועה של מבקרים.
- (ה) הנכס מאופיין בשנים האחרונות בעליה עקבית בהכנסות ובפדיונות של העסקים הפועלים בו.
- (ו) הביקוש הקיים כיום בשוק הנדל"ן לנכסי מקרקעין מניבי תשואה בכלל, ולמרכזים מסחריים בפרט.

לאור האמור לעיל, יחושב שווי הנכס המניב בשיעורי היוון – כדלקמן:

- שיעור ההיוון להכנסות הצפויות בשנת 2007 מחוזי השכירות – 8%
  - שיעור ההיוון לאומדן ההכנסות מתוספת בגין פדיון – 8.5%
  - שיעור ההיוון להכנסות משטחי משרדים מושכרים – 8.25%
  - שיעור ההיוון לתוספת להכנסות נוספות (מחסנים, חשמל וגרעון חברת הניהול) – 8.25%.
-

**14. גורמים ושיקולים בהערכה**

בבואנו להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. הנכס הנדון הידוע כ"קניון רחובות", הינו מבנה משולב, הכולל: מרכז מסחרי (קניון), מגדל משרדים, תחנת אוטובוסים מרכזית וחניונים.
  - ב. מיקומו של הנכס במרכז העיר רחובות.
  - ג. האגף המזרחי של מגדל המשרדים נמכר לעיריית רחובות, ולפיכך אינו כלול בהערכה.
  - ד. הנכס הנדון הינו מרכז מסחרי פעיל ומבוקש, הפועל בתפוסה מלאה עם תמהיל שימושים הכולל עוגנים (לרבות בית קולנוע), רשתות שיווק ומזון ארציות וחנויות צריכה שונות.
  - ה. דמי השכירות המתקבלים מהשכרת שטחי המסחר, המשרדים והחנויות – עפ"י פרוט ההכנסות הצפויות בשנת 2007 (עפ"י תנאי השכירות הקיימים), שנמסרו לנו על-ידכם.
  - ו. מניתוח הכנסות לדמי השכירות והשוואתם להכנסות בשנים הקודמות, עולה כי ההכנסות בקניון הינן במגמה של עליה.
  - ז. בחישוב השווי הובאה בחשבון הפחתה בגין הגרעון של חברת הניהול.
  - ח. מרכזים מסחריים מניבים נסחרים כיום לפי תשואות של 7.8% - 8.5% (ביחס לדמי השכירות).
-

ט. תחנת האוטובוסים המרכזית, המושכרת לאגד, אינה מניבה תשואה משמעותית.

מאחר ובכוונת "אגד" לפנות בעתיד את התחנה המרכזית, כחלק מהתארגנותה לאור הפרטת שירותי ההסעה הציבורית, יש לצפות כי בטווח הקרוב-בינוני תפונה התחנה ה"צורכת" זכויות בניה בהיקף כולל של כ- 11,114 מ"ר (שטח לשימוש עיקרי).

לאחר פינוי התחנה ניתן יהיה לייעד את השטח הנ"ל לשימוש אלטרנטיבי – בכפוף להכנת תכנית בנין-עיר חדשה.

כמו כן יצוין, כי שטח התחנה הקיימת יכול לשמש לצרכי חניה שתדרש עקב אישור התכנית החדשה.

לפיכך, שווי התחנה במצב הקיים הוערך לפי שווי של 1,500 ש"ח למ"ר עיקרי (כ- \$ 350 למ"ר).

י. ההערכה מתייחסת לשווי זכויות הבעלות והחכירה בנכס הנדון – בשלמות.

יא. כל הסכומים בחוות דעת זו נקובים בשקלים חדשים, ואינם כוללים מע"מ.

---

15. תחשיב השווי

15.1 שטחים מניבים

**השכרת שטחי מסחר**

|   |                    |                                                  |
|---|--------------------|--------------------------------------------------|
| ₪ | 41,814,938         | הכנסה שנתית ממסחר (חוזים קיימים)                 |
| ₪ | <b>522,686,720</b> | ובהיוון לפי שיעור של 8%, השווי - הינו:           |
| ₪ | 2,152,951          | תוספת דמי שכירות (בגין אחוזים) מפדיון משטחי מסחר |
| ₪ | <b>25,328,835</b>  | ובהיוון לפי שיעור של 8.5%, השווי - הינו :        |

**השכרת שטחי משרדים**

|   |                   |                                            |
|---|-------------------|--------------------------------------------|
| ₪ | 3,431,124         | הכנסה שנתית משטחי משרדים                   |
| ₪ | <b>41,589,382</b> | ובהיוון לפי שיעור של 8.25%, השווי - הינו : |

**הכנסה שנתית ממחסנים ורווח נטו ממכירת חשמל**

|   |                   |                                        |
|---|-------------------|----------------------------------------|
| ₪ | 1,487,532         | הכנסה שנתית ממחסנים וחשמל              |
| ₪ | <b>18,030,691</b> | ובהיוון לפי שיעור של 8.25%, השווי הינו |

15.2 תחנה מרכזית

|                                               |     |                   |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|
| שטח בניה עיקרי                                | מ"ר | 11,114            |
| שווי מ"ר בנוי                                 | ₪   | 1,500             |
| סה"כ השווי -                                  | ₪   | <b>16,671,000</b> |
| $11,114 \text{ מ"ר} \times 1,500 \text{ ₪} =$ |     |                   |

15.3 חברת הניהול

|                                                              |   |                  |
|--------------------------------------------------------------|---|------------------|
| הגרעון השנתי הצפוי של חברת הניהול                            | ₪ | 655,068          |
| ובהיוון לפי שיעור של 8.25%, ההפחתה בגין הגרעון - הינה בסך של | ₪ | <b>7,940,218</b> |

15.4 סה"כ שווי

|                                                 |   |                    |
|-------------------------------------------------|---|--------------------|
| הכנסה שנתית ממסחר<br>(כולל תוספת אחוזים מפדיון) | ₪ | 548,015,555        |
| הכנסה שנתית ממשרדים                             | ₪ | 41,589,382         |
| הכנסה שנתית ממחסנים וחשמל                       | ₪ | 18,030,691         |
| תחנה מרכזית (פוטנציאל)                          | ₪ | 16,671,000         |
| גרעון של חברת הניהול                            | ₪ | <u>(7,940,218)</u> |
| סה"כ שווי                                       | ₪ | 616,366,410        |
| <b>ובמעוגל</b>                                  | ₪ | <b>616,300,000</b> |

---

### 15.5 בדיקת רגישות לשיעור ההיוון

להלן ממצאי בדיקת רגישות, בה נבחן שווי הנכס כפונקציה של שינוי בשער ההיוון הממוצע של הנכס המניב (ערכי השווי נקובים באלפי ₪):

| שווי הנכס | 7.50%   | 7.75%   | 8.00%   | 8.25%   | 8.50% |
|-----------|---------|---------|---------|---------|-------|
| 584,100   | 601,295 | 619,564 | 639,017 | 650,757 |       |

### 16. נתוני השוואה נוספים

א. הנכס הנדון הוערך ע"י משרדנו בעבר – כמפורט להלן:

| תאריך ההערכה | הכנסה שנתית באלפי ₪ (בניכוי גרעון חברת הניהול) | שער היוון ממוצע לחלק המניב | שווי מוערך של הנכס (באלפי ₪) |
|--------------|------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 12.1.2005    | 42,659                                         | 9.6%                       | 462,000                      |
| 25.5.2006    | 45,357                                         | 8.3%                       | 565,000                      |

הגורמים לעליית שווי הנכס מוסברים בעליה בהכנסות (כולל הקיטון בהפסדי חברת הניהול) מרמה של 42.7 מליון ₪ (בתחילת שנת 2005) לרמה הנוכחית של כ-46.1 מליון ₪, וכן הירידה שחלה בשיעורי התשואה בשוק הנדל"ן המסחרי, שהתבטאה בהקטנת שיעור ההיוון מ-9.5% ל-8%.

ב. מחצית מהנכס נרכשה ע"י נכסי אזורים (קניון רחובות) בע"מ בחודש ינואר 2005 במחיר של 215,000 אש"ח. יצוין כי העסקה הנ"ל בוצעה בדרך של מימוש זכות סירוב של חברת אמות (בנאמנות עבור נכסי אזורים) להצעת רכש שניתנה ע"י גורם שלישי.

ג. כפי שנמסר לי על-ידכם, הנכס רשום בספרי החברה בעלות של כ – 228,623 אש"ח (מתייחס ל-50% מהנכס בשלמות).

ד. התשואה נטו על אגרות חוב ממשלתיות צמודות מדד מסוג "גליל" לתקופה של 15 שנה – ליום 31.12.2006, הינה **2.7971%**<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> עפ"י פירסומי בנק ישראל

## 17. הערכה

לאור האמור לעיל הננו מעריכים את שווי הזכויות בנכס הנדון, הידוע כ"קניון רחובות", ולתאריך 31.12.2006 - כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב, או שעבוד - בגבולות של **616,300,000 ₪ (שש מאות וששה עשר מליון ושלוש מאות אלף שקל חדש)**.

### הערות:

1. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
2. ההערכה מתייחסת לשווי הנכס בשלמות.
3. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968).
4. ההערכה אינה כוללת התייחסות לענין יציבות המבנה והיא נערכה מתוך הנחה שלנכס אין בעיות יציבות מכל סוג שהוא.

בכבוד רב

משה פרידמן  
מהנדס ושמאי מקרקעין

ב. קציר  
שמאי מקרקעין

**בצלאל קציר**  
שמאי מקרקעין

BETZALEL KATZIR  
REAL ESTATE APPRAISER

**משה פרידמן**  
מהנדס ושמאי מקרקעין

MOSHE FRIEDMAN  
ENGINEER & REAL ESTATE  
APPRAISER

**יוסי ברק**  
שמאי מקרקעין

YOSSI BARAK  
REAL ESTATE APPRAISER

**ארז כהן**  
כלכלן ושמאי מקרקעין

EREZ COHEN  
ECONOMIST & REAL ESTATE  
APPRAISER

**נעמי קפלנר**  
שמאית מקרקעין

NOMI KAPELNER  
REAL ESTATE APPRAISER

**מיכל שימקביץ**  
שמאית מקרקעין

MICHAL SHIMKEVITZ  
REAL ESTATE APPRAISER

**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

**אבנר גזפן**  
כלכלן ושמאי מקרקעין

AVNER GAZPAN  
ECONOMIST & REAL ESTATE  
APPRAISER

**אלי כהן**

כלכלן ושמאי מקרקעין

ELI COHEN, M.B.A.  
ECONOMIST & REAL  
ESTATE APPRAISER

**הערכת שווי "הקניון הגדול"**  
**רח' ז'בוטינסקי 72-76, פתח תקווה**  
**(חלקה 1, 20 ו-21 בגוש 6365)**

**ינואר 2007**

28 בינואר 2007  
מספרנו: B20117/30.503

לכבוד  
אבנת בע"מ  
נכסי מסחר (אזו-ריט) בע"מ  
רח' הרכב 4  
תל-אביב

א.נ.,

**הערכת שווי "הקניון הגדול" בפתח-תקווה  
(חלקות 1, 20 ו- 21 בגוש 6365)**

**1. מטרת ההערכה**

התבקשנו על-ידי מר פליקס שופמן, סמנכ"ל חברת נכסי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדוחו"ת הכספיים של חברתכם ו/או חברות שבשליטתכם (להלן "החברות").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17 של מועצת שמאי המקרקעין.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי הערכתנו זו תצורף לדוחו"ת הכספיים של החברות.

כמו כן, הננו נותנים את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

**2. התאריך הקובע להערכה**

המועד הקובע להערכה זו הינו 31 בדצמבר 2006.

---

### 3. פרטי החברה והשמאים המעריכים

חברת קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ פעילה במתכונתה הנוכחית החל משנת 1998.

החברה עוסקת בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמשת כיועצת בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הננו להבהיר כי חברת קציר פרידמן ברק בע"מ מספקת שרותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הערכות השווי לצורך חוות דעת זו נערכו ע"י שמאי המקרקעין ה"ה בצלאל קציר ומשה פרידמן.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

**בצלאל קציר** - שמאי מקרקעין בעל תואר ראשון מאוניברסיטת תל-אביב (1970).

רשום החל מיום 1 באוקטובר 1977 בפנקס השמאים בהתאם לחוק שמאי מקרקעין, תשכ"ב - 1962 (רשיון מס' 134).

במשך כעשר שנים שימש כחבר ועדת ערר שליד משרד מס רכוש באזורי תל-אביב והמרכז.

שותף במשרד קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ.

**משה פרידמן** - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1982.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).

שותף במשרד קציר, פרידמן, ברק - הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ.

---

**4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים**

- א. ההתקשרות בין חברת נכסי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (להלן "החברה") לבין משרד קציר, פרידמן, ברק – הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ בוצעה ביום 7 בנובמבר 2006.
- ב. הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. כמו כן, הננו לציין כי במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות דעת זו ניתן לנו ע"י החברה כתב שיפוי.

**5. פרטי הנכס**

- הנכס הנדון, הידוע בשם "הקניון הגדול", הינו מבנה מסחרי, הנמצא ברח' ז'בוטינסקי 72 – 76 בפתח-תקוה.
- שטחו הבנוי הכולל של המבנה הינו כ- 82,640 מ"ר.
- הבנין ניצב על מגרש בשטח של כ-27,904 מ"ר – חלק מחלקות 1, 20 ו- 21 בגוש 6365 (מגרש א' בתכנית פת/1/1241).
- הזכויות בקרקע הן בבעלות פרטית ורשומה ע"ש חברת אבנת בע"מ.

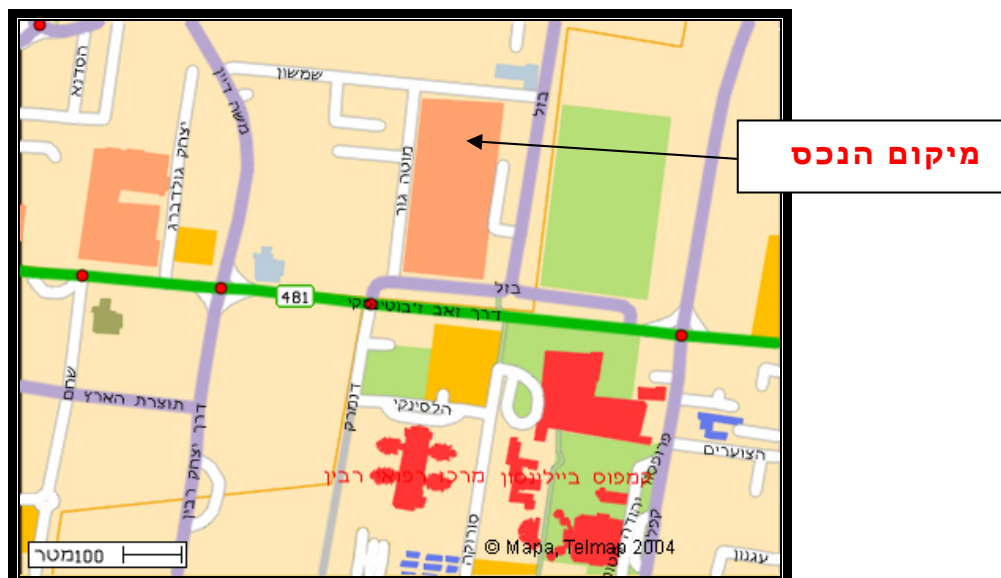
6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י גבע בלטר, שמאית מקרקעין ממשרדנו, ביום 20.12.2006.

7. תאור הסביבה

הנכס הנדון, הידוע כ"קניון הגדול", נמצא בצדו הצפוני של רח' ז'בוטינסקי – בשוליים המזרחיים של אזור התעשיה "קרית אריה" בפתח-תקוה.

הנכס תחום ע"י הרחובות ז'בוטינסקי – מדרום, מוטה גור – ממערב, שמשון – מצפון ורח' בזל – ממזרח.



מדרום - מעבר לרח' ז'בוטינסקי נמצא מתחם "מרכז רבין" (בי"ח ביילינסון).

ממזרח - מעבר לרח' בזל - נמצא "פארק פתח תקוה", ומעבר לו בניני מגורים בבניה רוויה (שכונת "נווה גן").

מצפון וממערב גובל הנכס במגרשים המיועדים לתעשייה ותעשייה עתירת ידע/משרדים.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

בשנת 2005 הושלמה הקמת גשר חדש להולכי רגל מעל רח' ז'בוטינסקי, המקשר בין מתחם "מרכז רבין" מדרום לבין הקניון הגדול והפארק.

הגשר החדש, שהחליף את הגשר הישן, הינו גשר תלוי שתוכנן ע"י האדריכל הנודע סנטיאגו קלאטראווה.

יצוין כי חברת אבנת – בעלת הזכויות בקניון, הסכימה לממן מחצית מעלות הגשר.



כמו כן יצוין כי במגרש הצמוד מצפון לקניון (אשר הופקע לצרכי ציבור במסגרת תכנית פת/1241/1) מתוכננת בעתיד הקמת בית משפט השלום.

## 8. תאור הנכס

### תאור המגרש

פרוייקט "הקניון הגדול" נבנה, כאמור, על מגרש "א" לפי תכנית פת/1241/1. שטח מגרש "א" – עפ"י תכנית מדידה שהוכנה ע"י המודד מר חן זוננשיין ביום 16.2.1997 לצורך קבלת היתר הבניה, הינו 27,904 מ"ר. למגרש צורת מלבן רגילה עם חזית דרומית באורך של כ- 144 מ' ועומקו כ- 194 מ'.<sup>1</sup>

### תאור המבנה

המבנה הנדון הינו מבנה מסחרי חדש, שנבנה בשנים 1997-1998. הכניסה לקניון אפשרית מארבעה שערים: שני שערים בצד הדרומי (מכוון רח' ז'בוטינסקי, שער מכוון מזרח (מרח' בזל) ושער מכוון מערב (מכוון רח' מוטה גור), המשמש גם כשער כניסה לכלי רכב לחניוני הקניון. החלק המסחרי מרוכז בשתי קומות מסחריות הבנויות סביב חלל מרכזי בגובה כפול, עם גשרי מעבר במפלס הקומה המסחרית העליונה. בנוסף, קיימים שטחי מסחר גם בקומת המרתף. הגובה הפנימי בכל השטחים המסחריים הינו כ- 5.9 מ'. המבנה בנוי בסטנדרט בניה גבוה, כמקובל בקניונים מודרניים וכולל תקרות אקוסטיות, ריצופים וחיפויים מאריחי גרניט ושיש, מערכת מיזוג אויר, מערכת דרגנועים, מעליות נוסעים, מערכת כריזה וכיוצ"ב.

---

<sup>1</sup> עפ"י מדידה גרפית

התפלגות השימושים במפלסי הבניין השונים הינה כדלקמן:

קומת מרתף (11.88 -) - שטח מסחרי ומחסנים

קומת מרתף (8.91 -) - חניה

קומת מסחר תחתונה (5.94 -) - שטחים מסחריים וחניה

מפלס ביניים בקומת מסחר תחתונה (2.97 -) - שטחים מסחריים וחניה

קומת מסחר עליונה (מפלס 0.00) - מסחר

מפלס ביניים בקומת מסחר עליונה (2.97) - חניה ואזור "מזון מהיר" (FOOD COURT)

קומה טכנית (6.93) - חניה ושטחים טכניים

קומת גג עליון - חניה פתוחה ומתקני מערכת מיזוג אוויר.



## 9. המצב התכנוני

### 9.1 תכניות בנין-עיר

על הנכס הנדון חלה תכנית שינוי מתאר מס' **פת/1241/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4303 מיום 11.5.1995.

התכנית, שהוכנה ביוזמת חברת אבנת בע"מ, חלה על שטח של 68,589 דונם, הכולל את חלקות 1, 20, 21 וחלק מחלקה 3<sup>2</sup> בגוש 6365.

התכנית קובעת חלוקת השטח הכלול בה למגרשים כדלהלן:

| סימול מגרש  | יעוד                    | שטח בדונם    |
|-------------|-------------------------|--------------|
| א           | מגרש מיוחד              | 27.90        |
| ב           | שטח ציבורי פתוח         | 3.78         |
| ג           | מסוף תחבורה משולב בגינן | 10,23        |
| ד           | שטח לבניני ציבור        | 11.41        |
|             | דרכים                   | 15.26        |
| <b>סה"כ</b> |                         | <b>68.58</b> |

המגרש המיוחד מיועד להקמת מבנה מסחרי (קניון) ומעליו שני בנינים המיועדים למשרדים, שמושי עזר רפואיים (לרבות מלונית) ולתעשיה עתירת ידע.

זכויות הבניה במגרש המיוחד הן כדלהלן:

| סה"כ שטח<br>בניה כולל | שטחים מירביים למטרות שרות במ"ר |       |                      |       |                       |       | שטחים מירביים למטרות עיקריות במ"ר |                         |                          |   |        |
|-----------------------|--------------------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|---|--------|
|                       | סה"כ כללי                      |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |       | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | סה"כ                              | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>הכניסה<br>הקובעת |   |        |
|                       | שרות                           | חניה  | שרות                 | חניה  | שרות                  | חניה  |                                   |                         |                          |   |        |
| 76500                 | 8500                           | 48000 | 4000                 | 25000 | 4500                  | 23000 | 20000                             | 13000                   | 7000                     |   | מסחר   |
| 12300                 | 2500                           | 0     | 2000                 |       | 500                   |       | 9800                              | 9800                    | 0                        | A | משרדים |
| 8200                  | 2000                           | 0     | 1750                 |       | 250                   |       | 6200                              | 6200                    |                          | B |        |
| 97000                 | 13000                          | 48000 | 7750                 | 25000 | 5250                  | 23000 | 36000                             | 29000                   | 7000                     |   | סה"כ   |

בהוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי ככל שידרשו ע"י הועדה המקומית שינויים ותוספות לגשר הקיים מעל רח' ז'בוטינסקי, יבוצעו הנ"ל ע"י יזם התכנית ועל חשבונו (ובאישור משרד התחבורה).

<sup>2</sup> חלקה 3 הינה חלקת דרך (רח' בזל) הרשומה בבעלות עיריית פתח-תקה.

בנספח התחבורתי לתכנית שנערך ע"י מ.ת.נ. מערכות תחבורה יועצים 87 בע"מ, מפורטות דרישות החניה לפרויקט בשלמות – כדלקמן:

|                 |            |             |
|-----------------|------------|-------------|
| קניון -         | 1,334      | מקומות חניה |
| משרדים -        | 267        | מקומות      |
| תעשיה עתירת ידע | <u>140</u> | מקומות      |
| סה"כ דרושים -   | 1,741      | מקומות חניה |

תכנית **פת/2000/א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4745 מיום 28.4.1999 נקבע כי באזורי מלאכה, מסחר ובשטח לבנייני ציבור יותרו 3 קומות מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש ובתנאי שלא יחרוג מגובה של 45 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.

במרתף יותרו השימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, הסקה וחדרי מכונות.

באזורי מלאכה ומסחר 50% משטח קומת מרתף עליונה יהיה שטח עיקרי וישמש כמחסנים לשמוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין המפעל למחסן וזאת בלי לפגוע בתקן החניה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה. לא תותר העברת שטח עיקרי מתחת מפלס הקרקע למפלסים העליונים. השטח העיקרי המשמש לאחסנה ירשם בהצמדה לקומה שמעל ללא אפשרות הפרדה.

יותר קו בניין אפס בתנאי הבטחת ניקוז, בטיחות הבניה וכיוצ"ב.

## 9.2 היתרי הבניה

הפרויקט הנדון נבנה עפ"י היתר בניה מס' 97372, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה ביום 4.8.1997.

ביום 18.8.2005 ניתן היתר בניה מס' 2005316 ל"מועדון "שייפ", שינויים פנימיים ותוספת גלריה במרתף".

עפ"י היתר בניה מס' 2006499 מיום 20.12.06 הותרו שינויים פנימיים בלבד (בחנויות ZIP), הכוללים הקטנת השטח העיקרי ב-931 מ"ר ותוספת של 942 מ"ר שטחי שירות.

שטחי הבניה המאושרים – עפ"י תכנית הגשה המצורפת להיתר מס' 2006499 - הינם כדלקמן:

| המפלס        | שטח עיקרי במ"ר   | שטח שירות        | סה"כ במ"ר        |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| מרתף -11.88  | 599.78           | 8,208.32         | 8,808.10         |
| מרתף -8.91   | 336.06           | 10,054.12        | 10,390.18        |
| כניסה -5.94  | 10,044.09        | 16,575.04        | 26,619.13        |
| ביניים -2.97 | -                | 11,705.64        | 11,705.64        |
| קומה א' 0.00 | 8,838.61         | 11,237.62        | 20,076.23        |
| ביניים 2.97  | 90.73            | 3,875.50         | 3,966.23         |
| גג טכני 6.93 | -                | 1,073.99         | 1,073.99         |
| <b>סה"כ</b>  | <b>19,909.27</b> | <b>62.730.23</b> | <b>82,639.50</b> |

הערות להיתר הבניה

- א. ממצאי החניה במגרשים א' ו- ב' כולל 1,860 מקומות חניה לרכב פרטי + 20 מקומות חניה לטנדרים + 12 מקומות חניה למשאיות.
- ב. ממצאי החניה הנ"ל עולה על דרישות תקן החניה לפרויקט בשלמות.
- ג. שטחי הבניה הנ"ל כוללים גם כ- 3,156 מ"ר חניה תת-קרקעית שנבנו מתחת למגרש ב' בתכנית פת/1/1241 המיועד לשצ"פ - עפ"י ההסכם עם עיריית פתח - תקווה (ראה סעיף 7.2 להלן).
- ד. בהמשך להיתר הבניה, בו הוגדלו שטחי המרתפים, קיימת דרישה עקרונית של הועדה המקומית לבדיקת החבות בהיטל השבחה עקב ניצול שטחי מרתפים עפ"י תב"ע פת/2000/א. לדעת החברה, המבוססת על ניתוח שטחי הבניה עפ"י ההיתרים, היקף השטחים במרתפים הנובע מתב"ע פת/2000/א הינו שולי ביותר ושטחים אלו אושרו כבר בהיתרים קודמים.
- עובר למועד כתיבת חוות דעת זו טרם התקבלה שומת השבחה של הועדה, אולם לצורך תחשיב השווי הובאה בחשבון הפחתה להיטל השבחה.
-

**10. המצב המשפטי**

**10.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין**

חלקות המקור, עליהן נבנה הפרוייקט הנדון רשומות בלשכת רישום המקרקעין כדלקמן:

| גוש  | חלקה | שטח במ"ר | בעלות רשומה | החלק בנכס |
|------|------|----------|-------------|-----------|
| 6365 | 1    | 38,640   | אבנת בע"מ   | בשלמות    |
| 6365 | 20   | 2,004    | אבנת בע"מ   | בשלמות    |
| 6365 | 21   | 25,640   | אבנת בע"מ   | בשלמות    |

על החלקות רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לזכות הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (ללא מגבלת סכום).

על החלקות רשומות הערות בדבר הפקעות של חלקים מהחלקות - לזכות עיריית פתח-תקוה.

כמו כן רשומות על החלקות הערות בדבר אתר עתיקות וזיקות הנאה להשקיה.

על חלקה 1 רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין - לטובת חברת החשמל.

רשומה הערה על אתר עתיקות שנרשמה בילקוט פרסומים מס' 4750 מיום 10.5.99.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אבנת השכרות בע"מ.

---

## 10.2 ההסכם עם עיריית פתח-תקוה בנושא היטל השבחה

בחוזה מיום 30.5.1997 בין עיריית פתח-תקוה (להלן "העירייה") לבין אבנת בע"מ (להלן "אבנת") נקבע בין היתר כדלקמן:

○ אבנת עומדת לבנות על חלקות 1, 20, 21 וחלק מחלקה 3 בגוש 6365 מבנה מסחרי (קניון) וחניונים (להלן "שלב א"). וכן מבנים נוספים (להלן "שלב ב") – עפ"י תכנית שינוי מתאר מס' פת/1241/1.

○ הצדדים הגיעו להסכמה כי גובה היטל השבחה הכולל שתשלם אבנת לעירייה בגין התכנית יהיה בסכום בשקלים שווה ערך ל-9.5 מליון \$.

○ חלוקת היטל השבחה הינה כדלקמן:

בגין שלב א' ישולם סך של 6.65 מליון \$

בגין שלב ב' ישולם סך של 2.85 מליון \$

○ היטל השבחה לשלב ב' ישולם ב-36 תשלומים שווים, ללא רבית והצמדה – החל ממועד קבלת היתר הבניה לשלב ב'.

○ העירייה תאפשר חניה ציבורית ללא תשלום לאורך כביש בזל, בשטח המסומן כ.ש.צ.פ<sup>3</sup> וכן תאפשר לבנות מתחת לשטח הנ"ל חניונים תת-קרקעיים. החניונים יבנו ויופעלו ע"י אבנת ועל חשבונה ויופעלו באותם תנאים לפיהם תפעיל אבנת את יתר החניונים בפרוייקט.

○ העירייה תאפשר הכשרת חניה ציבורית לזמן מוגבל (להלן "החניה הזמנית") בשטח המוגדר בתכנית כ"מסוף תחבורה"<sup>4</sup> ואשר ישמש כחלק מפתרון תקן החניה לקניון שיבנה על המקרקעין. היה ושטח החניה הזמנית ידרש לצורך שימוש כמסוף תחבורה, תודיע העירייה לאבנת על כך בכתב 3 שנים מראש, ובמקרה זה יהיה על אבנת להכשיר במשך תקופה זו חניה אחרת בשטח המקרקעין, להשלמת תקני החניה.

○ הצדדים מצהירים כי לצורך ביצוע התכנית אין צורך בשינויים ו/או תוספת בגשר להולכי רגל הבנוי מעל רח' ז'בוטינסקי.

ככל שידרשו בעתיד שינויים או תוספות בגשר מוסכם בזאת כי לא תוטלנה על אבנת הוצאות כלשהן בקשר לכך.

<sup>3</sup> מגרש ב' בתכנית פת/1241/1.

<sup>4</sup> מגרש ב' בתכנית פת/1241/1.

### 10.3 ההסכם עם עיריית פתח-תקוה בנושא "גשר קלאטרוואה"

בהסכם בין עיריית פתח-תקוה (להלן "העירייה") לבין אבנת בע"מ (להלן "אבנת"), אשר אושר ביום 18.1.2001 ע"י עו"ד חנה פאר, היועצת המשפטית לעירייה, נקבע בין היתר:

○ אבנת, העירייה ואחרים הינם הבעלים של המקרקעין עליו עומד להבנות גשר חדש להולכי רגל, שיחליף את הגשר הקיים ברח' ז'בוטינסקי.

○ העירייה ואבנת ישאו בעלות ההקמה בחלקים שווים (כל אחת ב- 50%) עלות הקמת הגשר מוערכת, ליום חתימת ההסכם, בסך של 12.866 מליון ₪ (לא כולל מע"מ).

חריגה העולה על 3% מהאומדן הנ"ל תחייב הרשאה תקציבית כדין.

○ עלות ההקמה תחולק כדלקמן:

אבנת תשלם לכל צד שלישי את מלוא הסכום לו הוא זכאי .

הסכום שעל העירייה לשלם יופחת ויקוזז ע"י אבנת מכל תשלום בגין היטלי פיתוח ו/או היטל השבחה אותם חייבת או תהיה מחוייבת אבנת לשלם לעירייה.

○ לצורך ביצוע הקיזוז ישוערכו הסכומים ע"י הצמדה למדד המחירים לצרכן.

○ כפוף להוראות ההסכם, נותנת העירייה רשות לאבנת לביצוע עבודות בנית הגשר החדש והריסת הגשר הישן.

○ העירייה תדאג לאחזקת הגשר החדש והריסת הגשר הישן.

#### **הערה:**

כפי שנמסר לי ע"י חברת אבנת בע"מ, עובר ליום חוות דעת זו הושקעו בפועל ע"י החברה בבניית הגשר סכום כולל של כ-20 מליון ₪.

כמו כן נמסר לי על-ידכם כי כל החריגות מהתקציב המקורי אושרו כדין מבחינה תקציבית, ולפיכך ניתן לקזז מחצית מסכום זה מיתרת חוב היטל השבחה ו/או אגרות שונות שיידרשו ע"י העירייה.

**יש להבהיר כי בחוות דעת זו לא הובאו בחשבון יתרת החוב להיטל השבחה מחד, וזכות הקיזוז של אבנת בגין השקעותיה בהקמת הגשר מאידך.**

## 11 הפעילות העיסקית בקניון

### 11.1 כללי

הקניון הגדול כולל שטחים מסחריים בהיקף כולל של כ- 25,200 מ"ר (שטח לשווק) המאוכלסים במלואו.

הקניון כולל כיום שישה עוגנים: חנות "המשביר לצרכן" (2 קומות) בשטח של כ- 4,550 מ"ר, מתחם "זיפ" (אופנה) בשטח של כ- 2,637 מ"ר בקומת המרתף (המתחם החדש), מתחם בתי קולנוע (8 אולמות) מרשת "תיאטרות ישראל" בשטח כולל של כ- 1,998 מ"ר, סופרמרקט "היפרנטו" (מרשת שופרסל) בשטח של כ- 1,350 מ"ר, מכון כושר בשטח של כ- 1,750 מ"ר מרשת "SHAPE" (בקומת המרתף) וחנות "זארה" בשטח של כ- 1,181 מ"ר.

יתרת שטח הקניון מושכר לכ- 122 חנויות שונות בתחום האופנה, הנעלה, מזון ומוצרי צריכה – ברובן חנויות המסונפות לרשתות ארציות.

קומת המרתף משמשת (בנוסף למכון הכושר ולחנות החדשה "זיפ") לבי"ס לשפות "וול סטריט", בי"ס לבחינת בגרות "לחמן" ולסניף של "מרפאות אריאל".

מספר המבקרים היומי הממוצע בקניון הינו כ- 15,000 איש.

הקניון ממוצב כיום כקניון אזורי כאשר 60% מהמבקרים הינם תושבי פתח-תקוה והשאר הינם מישובי הסביבה (כגון קרית אונו, ראש העין, מערב השומרון וגוש דן).

---

## 11.2 השכירות

כאמור, כל שטחי הקניון מושכרים וכפי שנמסר לי קיימת רשימת ממתנים.

סה"כ היקף השטח הסחיר (עפ"י נתוני השכירות) הינו כ-24,721 מ"ר (לא כולל מחסנים).

דמי השכירות הממוצעים עפ"י הקטגוריות השונות הינם כדלקמן<sup>5</sup>:

| השימוש      | השטח המושכר במ"ר  | דמי שכירות ב-\$ למ"ר לחודש |
|-------------|-------------------|----------------------------|
| חנויות      | 19,788            | 37.8                       |
| דוכנים      | 111               | 191.1                      |
| בתי ספר     | 479               | 11.8                       |
| מכון כושר   | 1,750             | 8.9                        |
| מסעדות      | 82                | 125.0                      |
| מזון מהיר   | 513               | 81.3                       |
| משרד        | 600               | 6.6                        |
| בתי קולנוע  | 1,998             | 11.9                       |
| <b>סה"כ</b> | <b>24,721 מ"ר</b> | <b>\$ 35.0 למ"ר</b>        |

כפי שנמסר לי, כל השוכרים משלמים את דמי השכירות ואין פיגורים בתשלום דמי השכירות.

היקף ההכנסות החודשי הנוכחי מדמי השכירות – כולל השטחים במתחם ההיפרנטו המחודש (לרבות מתחם "זיפ") – הינו כ- 3,750,000 ₪ לחודש, ובסה"כ כ- 45,000 אלפי ₪ לשנה.

בנוסף, שולמו בשנת 2006 תוספת לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון בהיקף שנתי של כ- 324 אש"ח. לצורך חוות דעת זו לא הובא בחשבון דמי השכירות התוספת בגין אחוזים מפדיון.

<sup>5</sup> מתורגמים לדולר לפי שער חליפין של 4.22 ₪ לדולר.

### 11.3 חברת הניהול

למרות גודלו של הקניון, פעילות חברת הניהול בשנים הקודמות הסתיימה בגרעונות וחייבה השתתפות הבעלים בסיבסוד ההפסדים.

בשנה האחרונה הושם דגש על שיפור הביצועים של חברת הניהול.

ראוי לציין כי החל מחודש מאי 2006, עם השלמת בנית שטחי המסחר הנוספים במתחם "זיפ", חל גידול בהכנסות מדמי הניהול, ולפיכך התוצאות העסקיות של השנים הבאות צפויות להיות משופרות.

עפ"י תקציב שנת 2007 צפוי גרעון שנתי של 606,227 ₪ מפעילות הניהול.

### 11.4 תקציב 2007

להלן פרוט ההכנסות הצפויות בשנת 2007 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים:

| סוג הכנסה              | הכנסה<br>בש"ח<br>לחודש | הכנסה בש"ח<br>לשנה |
|------------------------|------------------------|--------------------|
| דמי שכירות             | 3,875,822              | 46,509,864         |
| חברת הניהול (גרעון)    |                        | - 606,227          |
| <b>סה"כ הכנסות נטו</b> |                        | <b>45,903,637</b>  |

## 12. עקרונות השומה

קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

**שיטת ההשוואה** – השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס – בהסתמך על עסקות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

**שיטת היוון ההכנסות** – בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

**שיטת הוצאה (השווי הפיזי)** – שווי השוק לפי שיטה זו יוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה, בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים – באם קיים).

הנכס הנדון כולל מרכז מסחרי (קניון) בנוי ופעיל המושכר כולו לשוכרים שונים, וכן זכויות בניה להקמת שני מגדלים המיועדים למשרדים, שרותי עזר רפואיים ו/או תעשיה עתירת ידע.

השיטה הנכונה להערכת שווי החלק המסחרי הינה **שיטת היוון ההכנסות** – שכן זרם ההכנסות הצפוי לבעלי הנכס עפ"י חוזי השכירות מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בעד רכישת הזכויות בנכס.

שיעור ההיוון הראוי יקבע בהשוואה לתשואות שלפיהם בוצעו עסקאות של מכירת נכסים דומים בשנת 2006, תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס הנדון ורמת הסיכון הגלומה בתזרים ההכנסות.

שווי זכויות הבניה שטרם נוצלו יחושב עפ"י **שיטת ההשוואה** – בהתייחס לערכי קרקע בסביבה ובהתחשב בעובדה שהחניונים שנבנו בפועל בשלב א' של הפרוייקט כוללים גם את כל דרישות החניה למימוש זכויות הבניה הנוספות.

### 13. בחירת שיעור ההיוון

כאמור לעיל, שער ההיוון הראוי הינו פועל יוצא של התשואות המקובלות כיום בשוק המקרקעין לגבי מרכזים מסחריים – תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

שוק המרכזים המסחריים מאופיין כיום ברמת ביקושים גבוהה מצד מספר חברות נדל"ן המתמחות בתחום הנכסים המניבים ומצד חברות הביטוח המבקשות להשקיע חלק מכספי העמיתים בנכסי נדל"ן מניבים.

כמו כן, השוק מושפע מכניסתן הצפויה של קרנות ריט (R.E.I.T) כשחקניות מרכזיות בשוק הנדל"ן המניב.

העלייה ברמת הביקושים לשטחי מסחר, ההתאוששות הכלכלית במשק הישראלי בכלל, שיעורי הריבית הנמוכים הקיימים כיום בשוק ההון והתשואות הנמוכות באפיקים נטולי סיכון – כל אלה גרמו לירידה בשיעורי התשואה במרכזים מסחריים לטווח של 7.8%-8.5%.

להלן מספר דוגמאות של עסקאות השוואה שבוצעו במהלך 2006:

- מחצית מהמרכז המסחרי ויצמן (איכילוב) בת"א, נרכש בתחילת השנה ע"י חברת הביטוח "מגדל" לפי תשואה של 8%. המחצית השנייה של המרכז נרכשה ע"י מגדל בסוף שנת 2006 לפי תשואה של כ-7.8%.
- מחצית מ"קניון גבעתיים" נרכש בחודש מאי 2006 ע"י החברות כלל ביטוח ונכסים ובנין לפי תשואה של 7.8%.
- יצוין כי עסקה זו בוצעה ע"י הפעלת זכות סירוב להצעה זהה שניתנה במשותף ע"י החברות דלק נדל"ן ובריטיש-ישראל בע"מ.
- מחצית מקניון "מול הים" נרכשה לאחרונה במשותף ע"י חברת הביטוח הפניקס וחברת טאו תשואות לפי מחיר של 925 מליון ₪ לקניון בשלמות. המחיר משקף תשואה של כ-8% (העסקה כללה גם הבטחת תשואה שנתית של 7.5% לתקופה מוגבלת).
- מחצית מהפאואר סנטר "פולג" (מתחם "טיב טעם") נרכש ע"י חברת הביטוח "מגדל" בחודש מאי 2006 לפי תשואה של 8.15%.
- קניון "אורות" באור עקיבא נרכש בתחילת שנת 2006 במשותף ע"י חברות אמות ועוגן נכסים לפי תשואה של כ-8%.

להלן פרוט השקולים בקביעת שיעור ההיוון לנכס הנדון:

- (א) הנכס הנדון היינו מרכז מסחרי פעיל המשרת את תושבי העיר פתח תקוה ותושבי הישובים הסמוכים.
  - (ב) המבנה הינו מבנה חדש יחסית (הוחל בהקמתו לפני כשמונה שנים), מצבו הפיזי איתן ורמת התחזוקה הינה גבוהה.
  - (ג) הקניון פועל בתפוסה מלאה, אין בעיות של פיגורים בתשלום שכ"ד וקיימת רשימת ממתנים לשטחים מסחריים שיתפנו.
  - (ד) חברת הניהול הינה גרעונית, אולם תוצאות פעילותה צפויות להשתפר בצורה משמעותית לאור פעולות ייעול מחד (הקטנת מספר המועסקים) והגידול הצפוי בדמי הניהול.
  - (ו) הביקוש הקיים כיום בשוק הנדל"ן לנכסי מקרקעין מניבי תשואה בכלל, ולמרכזים מסחריים בפרט.
- לאור האמור לעיל, יחושב שווי הנכס המניב (הקניון) לפי שיעור היוון של 8% (ביחס להכנסות נטו הצפויות בשנת 2007).
-

14. **גורמים ושיקולים בהערכה**

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. מיקום הנכס ברח' ז'בוטינסקי בפתח-תקוה.
- ב. הנכס הנדון כולל מרכז מסחרי (קניון), חניונים בנויים וזכויות בניה להקמת 2 מגדלי משרדים.
- ג. המרכז המסחרי הינו מרכז מבוקש הפועל בתפוסה מלאה עם תמהיל שימושים הכולל עוגנים, רשתות שווק ומזון ארצית וחנויות צריכה שונות.
- ד. גובה דמי השכירות המתקבלים מהשכרת שטחי המסחר – בהתאם למידע שנמסר לי ע"י חברת אבנת בע"מ.
- ה. הפעילות העסקית בקניון הינה יציבה, רמת הביקוש לשטחי מסחר הינה גבוהה ולא קיימת בעיה של פיגורים בתשלום דמי השכירות.
- ו. הובא בחשבון השינוי שבוצע בשטח סניף "היפרנטו" (הקטנת שטח סניף ההיפרנטו, בנית חנויות חדשות ותוספת אגף מסחרי במפלס המרתף), ותרומתו להכנסה הכוללת של הקניון.
- ז. הובא בחשבון כי פעילות חברת הניהול בקניון גוררת גרעון שנתי.
- ח. בהתחשב בתשואות שלפיהן נסחרים כיום מרכזים מסחריים, בהתחשב בעובדה שהקניון פועל בתפוסה מלאה, ובגין העובדה שהשוכרים אינם מפגרים בתשלום דמי השכירות אך אין הכנסות משמעותיות נוספות בגין הפדיונות, יחושב שווי החלק המסחרי לפי שער היוון שנתי של 8%.

ט. הובא בחשבון כי החניונים שנבנו בשלב א' כוללים גם את דרישות החניה לצורך מימוש יתרת זכויות הבניה בנכס (2 מגדלי משרדים).

כמו כן יש לציין כי במסגרת בנית החניונים בוצעו עבודות הביסוס להקמת מגדלי המשרדים. מיקום המגדלים המתוכנן הינו מעל החניונים בחלק הצפון – מערבי של הפרויקט, כך שלא צפויה פגיעה בפעילות המסחרית לצורך מימוש יתרת זכויות הבניה.

י. הובא בחשבון כי תיתכן דרישה להיטל השבחה בגין תוספת שטחי שירות עפ"י תכנית פת/2000/א'. (טרם התקבלה דרישה לתשלום).

יא. לא הובאה בחשבון הפחתה בגין יתרת חוב היטל ההשבחה (שלב ב') – עפ"י ההסכם עם עיריית פתח תקוה מיום 30.5.1997. כמו כן, לא הובאה בחשבון זכות הקיזוז עם עיריית פתח תקוה בגין השקעת החברה בבניית גשר קלטראווה.

יב. שווי קרקע (זכויות בניה) בסביבה.

יג. ההערכה מתייחסת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס.

יד. כל הסכומים בחוות דעת זו נקובים בשקלים ואינם כוללים מס ערך מוסף.

---

15. **התחשיב**

15.1 שווי החלק המסחרי

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| דמי שכירות חודשיים            | ₪ 3,875,822          |
| ולשנה                         | ₪ 46,509,864         |
| שער היוון שנתי                | 8.0%                 |
| שווי חוזי השכירות לשטח המסחרי | <b>₪ 581,373,300</b> |

15.2 פעילות הניהול

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| גרעון מפעילות הניהול | ₪ 606,227            |
| שער היוון שנתי       | 8.0%                 |
| שווי פעילות הניהול   | <b>₪ - 7,577,837</b> |

15.3 שווי זכויות הבניה

שווי קרקע לתעשייה באזור התעשייה "קרית אריה" עם זכויות בניה כוללות (ברוטו) בשיעור של 240% נאמד כיום בגבולות של \$ 550,000 עד \$ 575,000 לדונם, דהיינו כ- \$ 230 עד \$ 240 למ"ר מבונה ברוטו.

לפיכך, בהתחשב במיקום הפרויקט הנדון ובעובדה כי בוצעו עבודות הביסוס היטלי הפיתוח בגין שטח המגרש שולמו במלואם, נאמד שווי זכויות בניה ביעוד למשרדים ושרותי עזר רפואיים (לרבות מלונית) בסך של 1,200 ₪ למ"ר מבונה. (כ- \$ 285 למ"ר).

לשווי זה יש להוסיף את עלות מרכיב החניות שכבר נבנו בשלב א' של הפרויקט.

---

עפ"י הנספח התחבורתי, מספר החניות התקני הנדרש לצורך מימוש יתרת זכויות הינו 407 מקומות חניה.

היקף זכויות הבניה הכולל למגדלי המשרדים 19,750 מ"ר ברוטו

לפיכך, שווי זכויות הבניה הנוספות נאמד כדלקמן:

19,750 מ"ר ברוטו x 1,200 ₪ למ"ר = 23,700,000 ₪

שווי (עלות) מקומות החניה שנבנו בשלב א'

407 מקומות x 40,000 ₪ למקום = 16,280,000 ₪

**סה"כ 39,980,000 ₪**

#### 15.4 סיכום

שווי החלק המסחרי 581,373,000 ₪

פעילות הניהול (7,578,000) ₪

שווי זכויות הבניה הנוספות (לרבות החניות הצמודות) 39,980,000 ₪

הפרשה לאגרות והיטלים (1,350,000) ₪

סה"כ השווי 612,425,000 ₪

**ובמעוגל 612,400,000 ₪**

### 15.5 בדיקת רגישות לשיעור ההיוון

להלן ממצאי בדיקת רגישות, בה נבחן שווי הנכס כפונקציה של שינוי בשער ההיוון הממוצע של הנכס המניב (ערכי השווי נקובים באלפי ₪):

| שווי הנכס | 7.50%   | 7.75%   | 8.00%   | 8.25%   | 8.50%   |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| שווי הנכס | 650,070 | 630,935 | 612,400 | 595,040 | 578,670 |

### 16. נתוני השוואה נוספים

א. הנכס הנדון הוערך ע"י משרדנו מספר פעמים בעבר – כמפורט להלן:

| תאריך ההערכה | הכנסה שנתית באלפי ₪ (בניכוי גרעון חברת הניהול) | שער היוון לחלק המניב | שווי מוערך של הנכס (באלפי ₪) |
|--------------|------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|
| 3.2.2005     | 38,700                                         | 9.50%                | 447,600                      |
| 9.1.2006     | 43,000                                         | 8.50%                | 546,700                      |
| 10.4.2006    | 44,640                                         | 8.25%                | 582,400                      |
| 30.9.2006    | 45,904                                         | 8.00%                | 612,400                      |

הגורמים לעליית שווי הנכס מוסברים בעליה בהכנסות (כולל הקיטון בהפסדי חברת הניהול) מרמה של 38.7 מליון ₪ (בתחילת שנת 2005) לרמה הנוכחית של כ-45.9 מליון ₪, וכן הירידה שחלה בשיעורי התשואה בשוק הנדל"ן המסחרי, שהתבטאה בהקטנת שיעור ההיוון בתחשיב מ-9.5% ל-8%.

ב. מחצית ממניות חברת "אבנת" נרכשו ע"י נכסי אזורים (פיתוח) בע"מ בחודש מרץ 2005 במחיר של 98,148 אש"ח. יש להדגיש כי העסקה הנ"ל הינה עסקת של רכישת מניות בחברה ואינה מייצגת את שווי הנכס כריק ופנוי.

ג. כפי שנמסר לי על-ידכם, הנכס רשום בספרי חברת אבנת בעלות (מופחתת) של כ-303,564 אש"ח

ד. התשואה נטו על אגרות חוב ממשלתיות צמודות מדד מסוג "גליל" לתקופה של 15 שנה – ליום 31.12.2006, הינה **2.7971%**<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> עפ"י פירסומי בנק ישראל

17. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את שווי הנכס הנדון, הידוע כ"הקניון הגדול" –כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב או שעבוד, ולתאריך 31.12.2006 – בסך של **612,400,000 ₪ (שש מאות ושנים עשר מיליון וארבע מאות אלף שקל חדש)**.

**הערות:**

1. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
2. ההערכה מתייחסת לשווי הנכס בשלמות.
3. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968).
4. ההערכה אינה כוללת התייחסות לענין יציבות המבנה והיא נערכה מתוך הנחה שלנכס אין בעיות יציבות מכל סוג שהוא.

בכבוד רב,

ב. קציר  
שמאי מקרקעין

משה פרידמן  
מהנדס ושמאי מקרקעין