

**י.ח.ק להשקעות – שותפות מוגבלת**  
**דיווח רבעוני**  
**ליום 31 במרס 2018**

## י.ח.ק להשקעות - שותפות מוגבלת – דיווח רבעוני ליום 31 במרס 2018

### 1. הגדרות:

- "השותפות" – י.ח.ק להשקעות – שותפות מוגבלת.
- "אגרות החוב" – אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו על ידי השותפות.
- "אקויטל" – אקויטל בע"מ.
- "יונייטד" – United Kingsway Ltd, שותף מוגבל בשותפות<sup>1</sup>.
- "כרמן ניהול" – כרמן ניהול נכסים (1997) בע"מ, שותף מוגבל בשותפות<sup>2</sup>.
- "הנאמן" – שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב.
- "שטר הנאמנות" – שטר הנאמנות בין השותפות לנאמן למחזיקי אגרות החוב שנערך ונחתם ביום 18 בינואר 2018.
- "חשבון הנאמנות" – חשבון על-שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, ובו מניות אקויטל המשועבדות.
- "חשבון השותפות" – חשבון על-שם השותפות, ובו מופקדות כל מניות אקויטל שבבעלות השותפות, למעט המניות המשועבדות.
- "תקנות דוחות כספיים שנתיים" – תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.
- "תקנות הדוחות" – תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

### 2. כללי

השותפות הינה שותפות רשומה שהוקמה ביום 25 בפברואר 1997 במטרה להחזיק במניות אקויטל. אקויטל התאגדה בשנת 1977 כחברה ציבורית בישראל על פי פקודת החברות. בחודש ינואר 1987 נרשמו לראשונה ניירות הערך של אקויטל למסחר בבורסה.

השותפים המוגבלים בשותפות הינם יונייטד (73.99% בהון השותפות) וכרמן ניהול (25.99% בהון השותפות), והשותף הכללי בה הינו י.ח.ק מנהלים כלליים בע"מ (0.02% בהון השותפות).

השותף הכללי בשותפות, י.ח.ק. מנהלים כלליים בע"מ, הינו חברה פרטית המוחזקת על ידי יונייטד (כ-74%, ובדילול מלא כ-74%) וכרמן ניהול (כ-26%, ובדילול מלא כ-26%).

<sup>1</sup> חברה פרטית בבעלות ובשליטה של מר חיים צוף.

<sup>2</sup> למיטב ידיעת השותפות, כרמן ניהול הינה חברה פרטית, המוחזקת על ידי בני משפחת לבנת (באמצעות חברות פרטיות בבעלותם) (כ-80% מההון ומזכויות ההצבעה בכרמן ניהול) ויורשיו של מר בנימין גאון ז"ל (באמצעות חברה פרטית בבעלות מלאה) (כ-20% מההון ומזכויות ההצבעה בכרמן ניהול). למיטב ידיעת השותפות, בהתבסס על מידע פומבי, הון המניות המונפק של החברה הפרטית האמורה הינו בבעלות והחזקת ארבעת ילדיו של בנימין גאון ז"ל: מר משה גאון, הגב' מיכל אביחי, מר בעז גאון ומר יואב גאון, בחלקים שווים ביניהם, ומר משה גאון מחזיק בכל זכויות הניהול והשליטה בחברה הפרטית האמורה.

למיטב ידיעת השותפות, בעל השליטה בשותפות במועד זה הינו מר חיים צוף (להלן: "בעל השליטה"), מכוח אחזקותיו בכל הון המניות של יונייטד.

בחודש ינואר 2018 ביצעה השותפות הנפקה למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב בהיקף של 400,105,000 ש"ח ערך נקוב. דיווח זה כולל את כל המידע הנדרש והאישורים הנדרשים לצורך הדיווח הרבעוני, כמפורט בסעיף 18.2 לשטר הנאמנות.

### 3. הצהרה על עמידה בתנאי אגרות החוב

בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה השותפות בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב.

### 4. הדוחות הכספיים

4.1. הדוחות הכספיים הרבעוניים המאוחדים הסקורים של השותפות ליום 31 במרס 2018 מצורפים כנספח א' לדיווח רבעוני זה.

4.2. הדוחות הכספיים הנפרדים הסקורים של השותפות ליום 31 במרס 2018 בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות הדוחות מצורפים כנספח ב' לדיווח רבעוני זה.

4.3. בהתאם לדוחות הכספיים של השותפות ליום ה-31 במרס 2018, לא מתקיימים בשותפות סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

### 5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

האם הסדרה מהותית? <sup>3</sup>	כך
מועד ההנפקה	11 בינואר 2018
סך ערך נקוב במועד ההנפקה	₪ 400,105,000
יתרת ערך נקוב ליום 31 במרס 2018	₪ 400,105,000
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 במרס 2018	₪ 2,141,000
ערך בספרים של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) ליום 31 במרס 2018	₪ 400,969,000
השווי ליום 31 במרס 2018 (מסחר ברצף מוסדיים)	₪ 397,304,000

<sup>3</sup> סדרה תחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על-פיה לתום שנת הדיווח, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים לפי תקנה 9, מהוות חמישה אחוזים או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

יתרת ערך נקוב למועד הדוח	400,105,000 ₪
סוג הריבית ושיעורה	<p>ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.57%.</p> <p>יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב, נקבעו מספר מנגנונים להתאמה של שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב, וזאת כתוצאה משינויים מסוימים בהון העצמי של השותפות על פי דוחותיה הכספיים (סולו), ו/או ביחס הון עצמי למאזן ו/או כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב והפסקת דירוג. בהתאם למנגנוני ההתאמה האמורים (במצטבר), תוספת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב לא תעלה בכל מקרה על שיעור שנתי של 2.25% (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה נספח א' לשטר הנאמנות.</p>
מועדי תשלום הקרן	<p>ארבעה (4) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2018 עד 2021 (כולל). שלושת התשלומים הראשונים יהוו 20% מגובה הקרן והתשלום האחרון יהווה 40% מהערך הנקוב של הקרן.</p>
מועדי תשלום הריבית	<p>הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2021 (כולל), החל מיום 30 ביוני 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 (כולל), בעד התקופה של שישה חודשים שנשתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("תקופת הריבית"). תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב החלה יום מסחר אחד לאחר יום המכרז לציבור שנערך בקשר עם הצעתן לראשונה של אגרות החוב, ותסתיים יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, יום 29 ביוני 2018). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה).</p>
תנאי הצמדה	אגרות החוב אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם האג"ח ניתנות להמרה?	לא
זכות השותפות לבצע פדיון מוקדם	<p>השותפות רשאית, בכל עת, החל ממועד רישומן של אגרות החוב למסחר במערכת רצף מוסדיים לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם לאגרות החוב, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 7.18.1 לשטר הנאמנות.</p>
ערבות שניתנה בגין האג"ח	אין
דירוג	<p>iA-, על-ידי Standard &amp; Poor's Maalot (להלן: "מעלות") (דירוג שנקבע למועד ההנפקה ולמועד הדוח).</p> <p>לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאגרות החוב של השותפות, ראה דוח מידי שפרסמה מעלות ביום 22 בפברואר 2018 (אסמכתא 2018-15-014778), וכן אישורו לדירוג בעקבות יישום מתודולוגיה להערכת שיקום חוב, ראה דוח מידי שפרסמה מעלות ביום 20 במרץ 2018 (אסמכתא 2018-15-021819), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.</p>
הנאמן	<p>שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רחוב יגאל אלון 94 תל-אביב. אחראי על אגרות החוב בחברת הנאמנות: אורי לזר. כתובת דוא"ל: ori@slcpa.co.il. טלפון: 03-6237777.</p>
בטוחות	<p>שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, של מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של אקויטל אשר תופקדנה בחשבון הנאמנות, כאשר כל זכויות השותפות בחשבון הנאמנות לרבות הכספים, הפיקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון מעת לעת, לרבות מניות אקויטל ככל שיהיו בחשבון מעת לעת, ישועבדו בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.</p> <p>כמות המניות המשועבדות כאמור לעיל לא תקנה זכויות הצבעה באקויטל בשיעור העולה על 24.5%. יתרת המניות שמחזיקה השותפות באקויטל מופקדות בחשבון השותפות. המניות המופקדות בחשבון השותפות לבדן תקנינה שליטה באקויטל. לצורך כך, המניות המופקדות תקנינה זכויות הצבעה בשיעור הגבוה ביותר מבין המחזיקים במניות אקויטל, ולפחות 5% יותר מבעל המניות השני בגודלו (המחזיק בעצמו או ביחד עם אחרים) ובכל מקרה לא תפחת כמות המניות המופקדות מכמות המקנה שיעור של 35% מזכויות ההצבעה באקויטל (להלן: "שליטה"). היה ולא מתקיימת שליטה כאמור, יועברו מניות מחשבון הנאמנות לחשבון השותפות בכמות המינימלית שלאחריה תושג במניות המופקדות שליטה (גם אם שיעור המניות בחשבון הנאמנות נמוך מ-24.5% אך שיעור המניות המופקדות נמוך משליטה), והכל בהתאם להוראות סעיף 6 לשטר הנאמנות.</p> <p>השותפות תהיה זכאית, מעת לעת, להחליף את השעבוד על המניות המשועבדות, כולן או חלקן, באחד או יותר מהנכסים הבאים: (א) מזומן ו/או פקדונות כספיים בבנק ישראלי ו/או ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד של מדינת ישראל אשר יופקדו בחשבון הנאמנות; (ב) ערבות בנקאית, והכל בהתאם להוראות שנקבעו בסעיף 6.10 לשטר הנאמנות.</p> <p>נכון למועד פרסום הדוח, השעבודים שהשותפות התחייבה להם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות.</p>

<p>3,668,546 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של אקויטל המופקדות בחשבון הנאמנות. לפרטים נוספים אודות זכויות השותפות במניות המשועבדות ראו סעיף 6.8 לשטר הנאמנות. להצהרות השותפות בקשר עם המניות המשועבדות, ראו סעיף 2 לנספח ה' לשטר הנאמנות.</p>	<p><b>המניות המשועבדות</b></p>
<p>כל עוד תהיינה אגרות חוב קיימות במחזור (דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), השותפות מתחייבת כי לא תשעבד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד, או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו בכל דרגה שהיא או כערובה אחרת לחיוב כלשהו, שלה או של אחרים, לטובת צד שלישי כלשהו, את המניות המופקדות או נכסים אחרים ככל שיהיו לה ללא הסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, והכל בהתאם להוראות סעיף 7.10 לשטר הנאמנות.</p> <p>השותפות לא תגייס חוב נוסף למעט כדלקמן: (א) על דרך של הרחבת סדרה בהתאם להוראות סעיף 2.4.4 לשטר הנאמנות; או (ב) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב אשר לגביה יחולו המגבלות הקבועות לגבי הרחבת סדרה כאמור בסעיף 2.4.4 לשטר הנאמנות, ואשר תמורתה תשמש לפירעון מוקדם של מלוא אגרות החוב או (ג) גיוס חוב (לרבות חוב בנקאי), אשר תמורתו תשמש לפירעון מוקדם של מלוא אגרות החוב; או (ד) נטילת אשראי בנקאי בהיקף של עד 1 מיליון ש"ח בשנה, על בסיס מצטבר, לפעילות שוטפת.</p> <p>השותפות תהא רשאית לבצע שחרור ו/או החלפה ו/או מכירה של הנכסים המשועבדים, וזאת בכפוף ובהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות בסעיפים 6.9 עד 6.11, בהתאמה.</p>	<p><b>הגבלה שחלה על השותפות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות</b></p>
<p>לא</p>	<p><b>התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות</b></p>
<p>לא</p>	<p><b>הודעת נאמן כי השותפות אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות לפי שטר הנאמנות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות</b></p>
<p>לא</p>	<p><b>דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח</b></p>
<p>לא</p>	<p><b>שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב</b></p>
<p><b>מגבלות עיקריות החלות על השותפות מכוח שטר הנאמנות</b></p>	
<p>כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, השותפות לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לא תבצע פירעון של הלוואות בעלים הקיימות במועד חתימת שטר הנאמנות וכן לא תלווה ו/או תשלם ו/או תעמיד ערבות ו/או תעביר כספים לטובת צדדים קשורים בכל דרך אחרת, למעט נטילת אשראי בנקאי בהיקף של עד 1 מיליון ש"ח בשנה, על בסיס מצטבר, לפעילות שוטפת כאמור בסעיף 7.11 לשטר הנאמנות ולמעט מתן הלוואה/העברת כספים/העמדת ערבות לטובת תאגיד בשליטת השותפות בסכומים שכנגדם הועמדו השותפות מקורות (פקדון או מזומן back to back) על דרך של הון או הלוואות בעלים נחותה אשר יופקדו בחשבון הנאמנות. מבלי לגרוע מהאמור, יהיה ויתקבלו, הלוואות בעלים נוספות שלא היו קיימות במועד החתימה על שטר הנאמנות, השותפות לא תפרע הלוואות אלו אם ההון העצמי של השותפות לאחר הפירעון (כהגדרתו בהערת שוליים 4 להלן) יפחת מ-450 מיליוני ש"ח, והכל בהתאם להוראות סעיף 7.7 לשטר הנאמנות.</p>	<p><b>מגבלה על ביצוע חלוקה</b></p>
<p>(א) ההון העצמי של השותפות לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח<sup>4</sup>, כאשר בכל מועד תשלום של קרן אגרות החוב, יפחת גובה ההון העצמי המינימלי ביחס זהה לשיעור הקרן שנפרעה, ובכל מקרה ההון העצמי לא יהיה נמוך מ-250 מיליוני ש"ח, והכל בהתאם להוראות סעיף 7.6.1 לשטר הנאמנות. ליום 31 במרס 2018 עמד ההון העצמי של השותפות כאמור על כ-707 מיליוני ש"ח.</p> <p>(ב) יחס הון עצמי למאזן לא יפחת, במשך שני רבעונים עוקבים, משיעור של 40% (על פי דוחות כספיים סולו האחרונים של השותפות). ליום 31 במרס 2018 עמד יחס ההון כאמור על כ-64%.</p>	<p><b>התחייבויות פיננסיות</b></p>

<sup>4</sup> "הון עצמי" - הון השותפות, לפי דוח הסולו של השותפות, ובתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). לעניין סעיף זה, הלוואות בעלים תיחשב נחותה לאגרות החוב רק אם לפי תנאיה - היא תיפרע רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב.

<p>(ג) יחס חוב לבטוחה לא יעלה על 45%<sup>5</sup>. יחס זה נבחן על בסיס יומי. ממועד ההנפקה היחס כאמור לא עלה על 45%. ליום 31 במרס 2018 וסמוך למועד הדוח עמד יחס זה על כ-35%.</p>	
<p>כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, השותפות התחייבה שלא לבצע פעילות עסקית כלשהי פרט לאחזקתה במניות אקויטל, רכישתן ומכירתן מעת לעת וגיוס מימון באופן המותר על-פי שטר הנאמנות (לרבות כל הפעולות הנלוות לצורך פעולות אלו). לפרטים נוספים ראו סעיף 7.15 לשטר הנאמנות.</p>	<p><b>פעילות השותפות</b></p>
<p>בהתאם להוראות סעיף 7.14 לשטר הנאמנות, השותפות התחייבה, כי לא תבצע עסקאות חריגות של השותפות (כהגדרתן בחוק החברות), עם בעל השליטה בה, או עסקאות חריגות של השותפות עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי (להלן: "עסקאות מיוחדות"), אלא אם העסקה (או העסקאות) נועדו לשם ריפוי אי-עמידתה של השותפות באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל. יחד עם זאת, עסקאות בעל השליטה המפורטות להלן לא תיחשבנה "עסקאות מיוחדות" ולא תהיינה כפופות לאמור לעיל (להלן: "העסקאות הפטורות"); (א) העסקאות המפורטות במזכר ההנפקה; (ב) כל עסקה וכן כל שינוי של עסקה קיימת, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000; (ג) רכישת מניות אקויטל מידי אקויטל על-ידי מחזיק קשור.</p>	<p><b>עסקאות בעלי שליטה</b></p>

**תאריך:** 27 ביוני 2018

**י.ח.ק מנהלים כלליים בע"מ**  
**השותף הכללי י.ח.ק להשקעת - שותפות מוגבלת**  
 ע"י חיים צוף, יו"ר דירקטוריון  
 בועז צוף, דירקטור

<sup>5</sup> היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב והריבית שנצברה בגין יתרה זו עד למועד הבדיקה בניכוי שווי המזומנים לבין שווי המניות המופקדות והמשועבדות.

## נספח א' – דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרס 2018

**י.ח.ק להשקעות - שותפות מוגבלת  
תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
(בלתי מבוקרים)**

**ליום 31 במרס 2018**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דוח סקירה
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח והפסד ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
12	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לשותפים בשותפות של י.ח.ק להשקעות – שותפות מוגבלת

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של י.ח.ק להשקעות – שותפות מוגבלת וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. דירקטוריון השותף הכללי אחראי לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3.98% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2018, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-6.35%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

סומך חייקין  
רואי חשבון

27 ביוני 2018

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			<b>נכסים שוטפים</b>
1,177,355	866,224	669,114	מזומנים ושווי מזומנים
43,521	87,415	177,548	פקדונות לזמן קצר
382,850	368,034	395,181	ניירות ערך מוחזקים למסחר
436,582	222,183	431,017	פקדונות מוגבלים לזמן קצר
321,133	283,994	305,049	לקוחות
108,620	121,469	110,673	נכסי מסים שוטפים
116,197	222,473	120,496	חייבים ויתרות חובה
9,631	1,682	7,239	מכשירים פיננסיים נגזרים לזמן קצר
19,932	-	-	נדלין להשקעה מוחזק למכירה
1,423,961	851,547	1,030,983	מלאי בניינים למכירה
-	-	367,534	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
<b>4,039,782</b>	<b>3,025,021</b>	<b>3,614,834</b>	<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
61,045	61,045	61,045	מקרקעין לבנייה
34,160	33,075	33,582	השקעה בחברות מוחזקות
312,418	623,332	378,454	פקדונות מוגבלים לזמן ארוך
271,010	280,820	275,229	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
4,176,619	4,509,368	4,196,226	השקעה בנכסי נפט וגז, נטו
-	127,040	-	מסים נדחים
9,709,704	9,262,714	9,760,395	נדלין להשקעה
202,104	213,474	246,500	רכוש קבוע
19,267	19,273	19,266	נכסים בלתי מוחשיים
27,212	20,499	22,166	מכשירים פיננסיים נגזרים לזמן ארוך
<b>14,813,539</b>	<b>15,150,640</b>	<b>14,992,863</b>	<b>סך הכל נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>18,853,321</b>	<b>18,175,661</b>	<b>18,607,697</b>	<b>סך הכל נכסים</b>

31 בדצמבר 2017	31 במרס 2017	31 במרס 2018
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
380,722	-	-
1,669,726	1,848,533	1,488,447
143,691	124,713	122,217
274,154	253,785	228,322
19,269	25,660	15,627
79,484	6,815	46,398
94,056	64,847	87,230
298,359	166,161	7,639
7,595	7,595	7,595
5,029	19,443	5,041
<b>2,972,085</b>	<b>2,517,552</b>	<b>2,008,516</b>
2,029,964	2,503,482	1,844,029
4,417,766	3,402,786	4,976,029
4,458	12,843	263
1,151	1,074	1,184
215,094	212,229	218,426
1,157,511	1,066,725	1,223,880
92,957	94,202	93,646
<b>7,918,901</b>	<b>7,293,341</b>	<b>8,357,457</b>
<b>10,890,986</b>	<b>9,810,893</b>	<b>10,365,973</b>
15,988	15,988	15,988
40,390	40,390	40,390
100,154	100,154	100,154
(20,665)	(19,495)	(24,139)
774	774	1,144
(27,027)	(26,333)	(34,406)
2,067	2,067	3,054
544,264	460,044	590,927
655,945	573,589	693,112
7,306,390	7,791,179	7,548,612
7,962,335	8,364,768	8,241,724
<b>18,853,321</b>	<b>18,175,661</b>	<b>18,607,697</b>

**התחייבויות שוטפות**  
 התחייבות לחלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 מכשירים פיננסיים נגזרים לזמן קצר  
 התחייבויות מיסים שוטפים  
 הפרשות  
 מקדמות מרוכשי דירות  
 התחייבויות למתן שירותי בנייה ולעסקת קומבינציה  
 התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות

**סך הכל התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות שאינן שוטפות**  
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים  
 אגרות חוב  
 מכשירים פיננסיים נגזרים לזמן ארוך  
 הטבות לעובדים  
 הפרשות  
 מיסים נדחים  
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך

**סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות**

**סך הכל התחייבויות**

**הון**  
 הון השותפות  
 הלוואת הון  
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה  
 קרן הון מהפרשי תרגום  
 קרן הון הערכה מחדש  
 קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה  
 קרנות הון  
 יתרת עודפים

**סך הכל הון המיוחס לשותפים בשותפות**

**זכויות שאינן מקנות שליטה**

**סך הכל הון**

**סך הכל התחייבויות והון**

בועז צוף  
 חבר דירקטוריון  
 השותף הכללי

חיים צוף  
 יו"ר דירקטוריון  
 השותף הכללי

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 ביוני 2018

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**תמצית דוחות על הרווח והפסד ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31 במרס 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			<b>הכנסות</b>
1,788,869	460,693	<b>432,376</b>	מכירת נפט, גז וקונדנסט בניכוי תמלוגים
71,738	14,349	<b>21,034</b>	דמי ניהול, דמי מפעיל ומתן שירותים
805,875	200,207	<b>197,665</b>	השכרה, תפעול נכסים וניהולם
-	-	<b>123,419</b>	מכירת דירות
<b>2,666,482</b>	<b>675,249</b>	<b>774,494</b>	סך הכל הכנסות
			<b>הוצאות</b>
154,184	40,375	<b>36,934</b>	עלות הפקת נפט, גז וקונדנסט (ללא פחת והפחתות)
213,600	57,233	<b>47,861</b>	הוצאות פחת והפחתות
66,553	14,960	<b>19,630</b>	עלות מתן שירותים נלווים בגין קידוחי נפט וגז
1,234	28	<b>253</b>	הוצאות חיפושי נפט וגז
198,504	43,854	<b>46,227</b>	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
-	-	<b>85,386</b>	עלות דירות שנמכרו
<b>634,075</b>	<b>156,450</b>	<b>236,291</b>	סך הכל הוצאות
2,032,407	518,799	<b>538,203</b>	<b>רווח גולמי</b>
558,167	4,570	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(10,614)	-	-	ירידת ערך נכסי נפט וגז
(954)	-	-	ירידת ערך רכוש קבוע
(94,894)	(22,330)	<b>(23,978)</b>	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
19,492	1,364	<b>3,064</b>	הכנסות אחרות
(18,204)	(3,181)	<b>(622)</b>	הוצאות אחרות
<b>2,485,400</b>	<b>499,222</b>	<b>516,667</b>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(378,663)	(124,574)	<b>(66,923)</b>	הוצאות מימון
97,474	38,202	<b>35,925</b>	הכנסות מימון
<b>(281,189)</b>	<b>(86,372)</b>	<b>(30,998)</b>	הוצאות מימון, נטו
2,247	530	<b>574</b>	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו
2,206,458	413,380	<b>486,243</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(452,575)	(51,548)	<b>(63,025)</b>	הוצאות מסים על ההכנסה
<b>1,753,883</b>	<b>361,832</b>	<b>423,218</b>	<b>רווח לתקופה</b>
102,817	18,597	<b>33,620</b>	<b>רווח מיוחס ל:</b>
1,651,066	343,235	<b>389,598</b>	שותפים בשותפות
			זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>1,753,883</b>	<b>361,832</b>	<b>423,218</b>	<b>רווח לתקופה</b>

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31 במרס 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
1,753,883	361,832	423,218	רווח לתקופה
			<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה ברווח (הפסד) הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</b>
(316,039)	(229,726)	58,458	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
(718)	329	(362)	מסים בגין רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר
(316,757)	(229,397)	58,096	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממש</b>
1,437,126	132,435	481,314	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
			<b>מיוחס ל:</b>
89,758	6,708	40,047	שותפים בשותפות
1,347,368	125,727	441,267	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,437,126	132,435	481,314	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לשותפים בשותפות								
		סך הכל	יתרת עודפים	קרנות הון	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון הערבה מחדש	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון עסקאות עם בעל שליטה	הלוואות הון	הון השותפות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,962,335	7,306,390	655,945	544,264	2,067	(27,027)	774	(20,665)	100,154	40,390	15,988
138,843	125,800	13,043	13,043	-	-	-	-	-	-	-
8,101,178	7,432,190	668,988	557,307	2,067	(27,027)	774	(20,665)	100,154	40,390	15,988
423,218	389,598	33,620	33,620	-	-	-	-	-	-	-
58,458	51,981	6,477	-	-	-	-	6,477	-	-	-
(362)	(312)	(50)	-	-	-	-	(50)	-	-	-
280	42	238	-	-	238	-	-	-	-	-
(341,125)	(324,964)	(16,161)	-	987	(7,617)	370	(9,901)	-	-	-
77	77	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8,241,724	7,548,612	693,112	590,927	3,054	(34,406)	1,144	(24,139)	100,154	40,390	15,988

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

יתרה ליום 1 בינואר 2018  
השפעת היישום לראשונה של IFRS 15 \*  
יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר היישום לראשונה

סך הכל רווח כולל לתקופה:  
רווח לתקופה  
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ  
מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר

עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון:  
מימוש כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת  
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה  
תשלום מבוסס מניות  
יתרה ליום 31 במרס 2018

\* ראה ביאור 3.א.2. בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי ההשוואה לא הוצגו מחדש. הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לשותפים בשותפות										
		סך הכל	יתרת עודפים	קרנות הון	קרנות שלטת	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון הערכה מחדש	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון עסקאות עם בעל שליטה	הלוואת הון	הון השותפות
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,231,718	7,664,903	566,815	441,447	837	(26,399)	774	(7,606)	1,230	100,154	40,390	15,988	
361,832	343,235	18,597	18,597	-	-	-	-	-	-	-	-	
(229,726)	(217,806)	(11,920)	-	-	-	-	(11,920)	-	-	-	-	
329	298	31	-	-	-	-	31	-	-	-	-	
125	59	66	-	-	66	-	-	-	-	-	-	
320	320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
170	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>8,364,768</u>	<u>7,791,179</u>	<u>573,589</u>	<u>460,044</u>	<u>837</u>	<u>(26,333)</u>	<u>774</u>	<u>(19,495)</u>	<u>1,230</u>	<u>100,154</u>	<u>40,390</u>	<u>15,988</u>	

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017**

**יתרה ליום 1 בינואר 2017**

**סך הכל רווח כולל לתקופה:**

רווח לתקופה  
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ  
מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר

**עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון:**

מימוש כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת  
מסים עבור בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
תשלום מבוסס מניות

**יתרה ליום 31 במרס 2017**

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לשותפים בשותפות									
		סך הכל	יתרת עודפים	קרנות הון	קרנות שאינן מקנות שליטה	קרן הון הערכה מחדש	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון עסקאות עם בעל שליטה	הלוואת הון	הון השותפות
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017</b>											
8,231,718	7,664,903	566,815	441,447	837	(26,399)	774	(7,606)	1,230	100,154	40,390	15,988
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>											
<b>סך הכל רווח כולל לתקופה:</b>											
1,753,883	1,651,066	102,817	102,817	-	-	-	-	-	-	-	-
(316,039)	(303,048)	(12,991)	-	-	-	-	(12,991)	-	-	-	-
(718)	(650)	(68)	-	-	-	-	(68)	-	-	-	-
<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון:</b>											
332	183	149	-	-	149	-	-	-	-	-	-
375,838	375,768	70	-	-	70	-	-	-	-	-	-
6,846	6,208	638	-	-	638	-	-	-	-	-	-
(1,907,965)	(1,907,965)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(180)	1,246	(1,426)	-	-	(1,426)	-	-	-	-	-	-
(630)	(571)	(59)	-	-	(59)	-	-	-	-	-	-
(181,370)	(181,370)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
620	620	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7,962,335	7,306,390	655,945	544,264	837	(27,027)	774	(20,665)	1,230	100,154	40,390	15,988
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>											

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2017	31 במרס 2017	31 במרס 2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>			
1,753,883	361,832	423,218	רווח לתקופה
220,003	58,829	49,517	התאמות:
(2,247)	(530)	(574)	פחת והפחתות
(558,167)	(4,570)	-	חלק ברווחי חברות מוחזקות
10,614	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
954	-	-	ירידת ערך נכסי נפט וגז
239,904	55,909	33,479	ירידת ערך רכוש קבוע
(598)	-	75	הוצאות ריבית, נטו
(9,711)	-	(1,634)	הפסד (רווח) הון ממימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע, נטו
(56,246)	(26,384)	(377)	רווח ממימוש נכסי נפט וגז
(25,575)	(7,584)	9,561	רווח ממכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
84,361	63,101	(18,602)	הפסד (רווח) משערוך ניירות ערך למסחר, נטו
29,950	-	-	שערוך נכסים והתחייבויות למדד ולמט"ח
452,575	51,548	63,025	הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח בחברה מאוחדת
620	170	77	מסים על ההכנסה
			תשלומים מבוססי מניות
2,140,320	552,321	557,765	
(13,132)	29,060	19,089	שינוי בלקוחות
486	(6,485)	(11,072)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
-	-	(35,518)	שינוי ביתרת מפעילת פרויקט "תמר"
8,606	1,744	755	שינוי בספקים ונותני שירותים
1,236	9,015	13,445	שינוי בזכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(365,021)	(65,109)	(25,533)	שינוי במלאי בניינים למכירה
-	-	(77,421)	שינוי בהכנסות לקבל מרוכשי דירות
152,217	20,019	7,000	שינוי במקדמות מרוכשי דירות
16,262	(5,690)	(5,167)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
1,940,974	534,875	443,343	
(191,884)	(49,391)	(49,142)	מס הכנסה ששולם
1,749,090	485,484	394,201	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום	
31 בדצמבר 2017	31 במרס 2017	31 במרס 2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

(207,773)	(147,837)	(7,515)	השקעה בנכסי נפט וגז
106,800	(17,332)	-	שינוי ביתרת מפעילת פרוייקט "תמר"
(19,896)	(1,732)	(11,303)	רכישת רכוש קבוע
(195,278)	(36,255)	(40,339)	השקעה בנדל"ן להשקעה
117,519	-	19,932	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
(5,636)	(7,960)	(21,894)	השקעה בניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו
15,348	(72,351)	(180,940)	שינוי בפקדונות וחייבים אחרים
2,838	-	54	תמורה ממכירת רכוש קבוע
9,718	-	1,634	תמורה מממוש נכסי נפט וגז
3,503	2,605	1,200	גביית הלוואות לזמן ארוך
32,521	11,317	8,287	ריבית ודיבידנדים שהתקבלו
(11,238)	(8,357)	(2,693)	תשלום מסים עבור נדל"ן להשקעה שנמכר

**מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה**

(151,574)	(277,902)	(233,577)
-----------	-----------	-----------

**תזרימי מזומנים לפעילות מימון**

332	125	280	מימוש כתבי אופציה למניות בחברות מאוחדות
375,838	-	-	הנפקת הון בדרך של זכויות בחברות מאוחדות
-	-	399,339	הנפקת אגרות חוב בשותפות, נטו
2,139,359	385,832	388,117	הנפקת אגרות חוב בחברות מאוחדות, נטו
(1,714,415)	(187,172)	(380,722)	חלוקת רווחים ודיבידנדים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,799,003)	(467,219)	(571,342)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(26,239)	(25,876)	(50,803)	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
(15,585)	(93)	(341,125)	עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
(178,417)	(34,166)	(26,239)	מקדמות מס ששולמו עבור בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(287,130)	(110,956)	(99,113)	ריבית ששולמה

**מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון**

(1,505,260)	(439,525)	(681,608)
-------------	-----------	-----------

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

92,256	(231,943)	(520,984)
--------	-----------	-----------

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

(25,474)	(12,406)	12,743
----------	----------	--------

**מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

1,110,573	1,110,573	1,177,355
-----------	-----------	-----------

**מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

1,177,355	866,224	669,114
-----------	---------	---------

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## באור 1 - הישות המדווחת

י.ח.ק להשקעות - שותפות מוגבלת (להלן - השותפות), הינה שותפות רשומה שהוקמה ביום 25 בפברואר 1997, במטרה להחזיק במניות חברת אקויטל בע"מ (להלן - אקויטל), חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. המען הרשמי של השותפות הינו רחוב גרניט 8, פתח תקווה. בעל השליטה הסופי בשותפות ובשותף הכללי בשותפות הינו מר חיים צוף.

		הרכב השותפים בשותפות:
	י.ח.ק. מנהלים כלליים בע"מ	השותף הכללי:
0.02%	-	כרמן ניהול ונכסים (1997) בע"מ (להלן - כרמן)
25.99%	-	UNITED KINGSWAY LTD. (להלן - יונייטד)
73.99%	-	

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

### א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון השותף הכללי ביום 27 ביוני 2018.

### ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

## באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

למעט המפורט בסעיף א להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שישומה בדוחות הכספיים השנתיים.

### א. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

#### 1. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים (להלן - התקן)

כמפורט בביאור 1.4 לדוחות הכספיים השנתיים, החל מהרבעון הראשון לשנת 2018, השותפות מיישמת את התקן, אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. השותפות בחרה ליישם את התקן והתיקון לתקן, החל מיום 1 בינואר 2018 (להלן - "מועד היישום לראשונה") ללא תיקון של מספרי ההשוואה. ליישום התקן לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים, ועל כן יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018 לא הותאמה.

בהתאם לתקן, ישנן שלוש קטגוריות עיקריות למדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח והפסד ושווי הוגן דרך רווח כולל אחר. בסיס הסיווג לגבי מכשירי חוב מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. השקעה במכשירים הונניים תימדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד (אלא אם הישות בחרה, בעת ההכרה הראשונית, להציג את השינויים בשווי ההוגן ברווח הכולל האחר).

התקן דורש כי השינויים בשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד המיוחסים לשינוי בסיווג האשראי העצמי יוכרו לרווח ברווח כולל אחר.

בהתאם לתקן החדש השקעות במכשירים הונניים נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, למעט השקעות שאינן מוחזקות למסחר שהשותפות בחרה לייעד לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לגביהן הסכומים שיוקפו להון לא יסווגו אף פעם לרווח והפסד, גם במקרה של מכירת ההשקעה (למעט במקרה של חלוקת רווחים שלא מהווים חוזר של ההשקעה).



**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

2. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסה מחוזים עם לקוחות:

החל מיום 1 בינואר 2018 הקבוצה מיישמת לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (בסעיף זה: "IFRS 15" או "התקן") אשר קובע הנחיות לעניין הכרה בהכנסה.

הקבוצה בחרה ליישם את התקן בגישת ההשפעה המצטברת, תוך התאמת יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018 וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

התקן מציג מודל חדש להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות הכולל חמישה שלבים:

- (1) זיהוי החוזה עם הלקוח.
- (2) זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה.
- (3) קביעת מחיר העסקה.
- (4) הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות.
- (5) הכרה בהכנסה עם קיום מחויבויות הביצוע.

במסגרת היישום לראשונה של התקן בחרה הקבוצה ליישם את ההקלות הבאות:

- (1) יישום גישת ההשפעה המצטברת רק עבור חוזים אשר טרם הסתיימו למועד המעבר; וכן
- (2) בחינת ההשפעה המצרפית של שינויים בחוזה שאירעו לפני מועד היישום לראשונה, חלף בחינה של כל שינוי באופן נפרד.

הטבלה להלן מציגה את ההשפעה המצטברת מהיישום לראשונה על הסעיפים שהושפעו בדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2018:

בהתאם ל- IFRS 15 (בלתי מבוקר)	השינוי (בלתי מבוקר)	בהתאם למדיניות קודמת (בלתי מבוקר)		באלפי ש"ח
289,474	289,474	-	(1)	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
1,016,444	(407,517)	1,423,961	(1)	מלאי בניינים למכירה
-	298,359	(298,359)	(1)	מקדמות מרוכשי דירות
(1,198,984)	(41,473)	(1,157,511)		התחייבות מסים נדחים
(557,307)	(13,043)	(544,264)		יתרת עודפים
(7,432,190)	(125,800)	(7,306,390)		זכויות שאינן מקנות שליטה

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2018 ועל דוח רווח והפסד לתקופה שהסתיימה באותו תאריך, בהנחה והמדיניות הקודמת לגבי הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה להיות מיושמת בתקופה זו.

השפעה על הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2018:

בהתאם ל- IFRS 15 (בלתי מבוקר)	השינוי (בלתי מבוקר)	בהתאם למדיניות קודמת (בלתי מבוקר)		באלפי ש"ח
367,534	367,534	-	(1)	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
1,030,983	(492,904)	1,523,887	(1)	מלאי בניינים למכירה
(7,639)	343,719	(351,358)	(1)	מקדמות מרוכשי דירות
(1,223,880)	(50,221)	(1,173,659)		התחייבות מסים נדחים
(590,927)	(23,363)	(567,564)		יתרת עודפים
(7,548,612)	(144,765)	(7,403,847)		זכויות שאינן מקנות שליטה

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

2. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך):

השפעה על דוח רווח והפסד לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018:

בהתאם ל- IFRS 15 (בלתי מבוקר)		השינוי (בלתי מבוקר)	בהתאם למדיניות קודמת (בלתי מבוקר)	באלפי ש"ח
123,419	123,419	-	(1)	הכנסות ממכירת דירות
85,386	85,386	-	(1)	עלות דירות שנמכרו
38,033	38,033	-		רווח גולמי ממכירת דירות
(63,025)	(8,748)	(54,277)		הוצאות מס
33,620	4,071	29,549		רווח מיוחס לשותפים בשותפות
389,598	25,214	364,384		זכויות שאינן מקנות שליטה

(1) השינוי נובע מהמעבר להכרה בהכנסה לאורך זמן בתחום הנדל"ן היזמי. בהתאם לתקן, הכנסה ממכירת דירות מוכרת לאורך זמן בהתקיים מספר תנאים, זאת בשונה מהטיפול החשבונאי הקודם לפיו הכירה הקבוצה בהכנסה רק בעת מסירת הדירה לרוכש.

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית החדשה בדבר הכרה בהכנסה שיושמה החל מיום 1 בינואר 2018 בעקבות יישום IFRS 15:

**מלאי מקרקעין ודירות למגורים**

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד ההתקשרות בהסכם, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי הבנייה הניתנים לבעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים מידי תקופה לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות.

**אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי**

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
- עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה ביחס למחיר של כלל הדירות בבניין.
- יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו.

**היוון עלויות אשראי**

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

בתחום הנדל"ן היזמי, הקרקע ועלויות הבנייה בגין דירות שטרם נמכרו אינן מהוות נכס כשיר מהמועד בו החל שיווק הפרויקט שכן במועד זה הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

### באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

2. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך):

#### הכנסות

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

#### זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
  - (ב) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו.
  - (ג) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
  - (ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה) וכן
  - (ה) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח. לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.
- כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

#### זיהוי מחויבויות ביצוע

הקבוצה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
  - (ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.
- הקבוצה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמו או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן הבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.
- בתחום הנדל"ן היזמי, במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל חוזה.

#### קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

#### תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

### באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

2. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך):

הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה באמצעות אמידת הסכום הסביר ביותר שיתקבל מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

#### תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, הקבוצה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה מוכר לפי שווי ההוגן במועד ההתקשרות בהסכם.

#### קיום מחויבויות ביצוע

הכנסות מוכרות כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת שליטה על סחורה או שירות שהובטחו ללקוח. בתחום הנדל"ן היזמי, הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועצי המשפטיים, קבעה הקבוצה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

#### מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמשקף את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. כאשר לא ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות ביצוע (למשל בשלבים המוקדמים של חוזה) אך הקבוצה מצפה להשיב את העלויות שהתהוו, הכנסות מוכרות רק עד להיקף העלויות שהתהוו (מרווח אפס) עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.

הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על אומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבניה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין או המגרש בכללותו.

ביישום גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

במדידת התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על תשומות, עלות שהתהוותה ואינה פרופורציונאלית להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע אינה נלקחת בחשבון במדידת שיעור ההשלמה. במקרים אלו הקבוצה מכירה בהכנסות בסכום שווה לעלות של סחורה ששימשה לקיום מחויבות הביצוע (קרי מרווח אפס), בהתקיים כל התנאים הבאים: הסחורה אינה נפרדת; חזוי שהלקוח ישיג שליטה על הסחורה זמן משמעותי לפני קבלת השירותים המתייחסים; עלות הסחורה משמעותית ביחס לסך עלויות החוזה החוזיות; וכן הקבוצה רוכשת את הסחורה מצד שלישי ואינה מעורבת באופן משמעותי בעיצוב וייצור הסחורה.



### באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

2. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, הכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך):

#### עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שימשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו. בכל מקרה אחר, עלויות כאמור מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

בכל תקופת דיווח הקבוצה בוחנת האם הערך בספרים של הנכס שהוכר כאמור עולה על יתרת הסכום של התמורה שהישות מצפה לקבל בתמורה לסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס, בניכוי העלויות המתייחסות במישרין להספקת סחורות או שירותים אלה אשר לא הוכרו כהוצאות, ובמידת הצורך, מוכר הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

#### אחריות

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד ולכן מהווה מחויבות ביצוע נפרדת, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים מול לקוחות, הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת, אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים.

#### נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמא בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות לקבלתם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות חוזה מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח.

#### קיזוז נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

נכסי חוזה מוצגים בדוחות אלו בסעיף הכנסות לקבל מרוכשי דירות והתחייבויות חוזה מוצגות בסעיף מקדמות מרוכשי דירות.

#### הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת סחורות לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

3. תיקון ל- IAS 40, נדל"ן להשקעה: העברות של נדל"ן להשקעה - התיקון מבהיר כי ישות תעביר נכס כך שישווג

כנדל"ן להשקעה או שיפסיק להיות מסווג כנדל"ן להשקעה רק כאשר קיימות ראיות לשינוי בשימוש. שינוי בשימוש מתרחש כאשר הנכס עונה או מפסיק לענות על הגדרת נדל"ן להשקעה. התיקון מדגיש כי שינוי בכוונת ההנהלה בנוגע לשימוש בנכס לכשעצמו, אינו מהווה ראיה לשינוי בשימוש. בנוסף, במסגרת התיקון נקבע כי רשימת הראיות לשינוי בשימוש המפורטת במסגרת סעיף 57 ל- IAS 40 הינה לצורך המחשה בלבד והיא איננה רשימה ממצה. התיקון מיושם באופן פרוספקטיבי.

### באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

4. פרשנות של הוועדה: לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי IFRIC 22, עסקאות במטבע חוץ ומקדמות במט"ח - הפרשנות קובעת כי מועד העסקה לצורך קביעת שער החליפין לרישום עסקה במטבע חוץ הכוללת מקדמות יהא המועד בו הקבוצה מכירה לראשונה בנכס/התחייבות לא כספי בגין המקדמה. כאשר ישנם מספר תשלומים או תקבולים מראש, הישות תקבע מועד עסקה בגין כל תשלום/תקבול בנפרד. התיקון מיושם באופן פרוספקטיבי.

#### ב. מדדים ושערי חליפין

להלן שיעורי השינוי שחלו במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של הדולר של ארה"ב בתקופות החשבון:

שער החליפין של הדולר	מדד המחירים לצרכן	שינוי לתקופה של שלושה חודשים:
1.36	(0.3)	שהסתיימה ביום 31 במרס 2018
(5.54)	(0.2)	שהסתיימה ביום 31 במרס 2017
(9.83)	0.3	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

### באור 4 - דיווח על מגזרי פעילות

לקבוצה חמישה מגזרים בני דיווח אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות. יחידות עסקיות אסטרטגיות אלו מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים לאור הסיכונים והתשואות השונים.

1. השכרת נכסים וניהולם באירופה.
2. השכרת נכסים וניהולם בישראל.
3. הקמת בניינים למכירה בישראל.
4. נפט וגז בארה"ב.
5. נפט וגז בישראל.
6. אחר - פעילויות אחרות כוללות ניהול ותפעול של נכסי נפט וגז בישראל, שירותי ניהול והפעלת בתי מלון. פעילויות אלו אינן מגזרים ברי דיווח.

מגזר השכרת נכסים וניהולם באירופה כולל קיבוץ של מספר פעילויות של השכרת נכסים ותפעולם במדינות שונות במערב אירופה אשר אינן מהוות כל אחת בפני עצמה מגזר בר דיווח ואשר קובצו יחדיו לאור העובדה שהן דומות במרבית מאפיינים הכלכליים שנקבעו בתקן בינלאומי IFRS 8.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל החלטות התפעולי הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם על בסיס סביר, לרבות שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. פריטים שלא הוקצו מורכבים בעיקר מנכסי מטה הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, עלויות מימון וכן מסים על ההכנסה.

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות, בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהים לאלו שהוצגו בבאור 42 בדבר מגזרי פעילות בדוחות הכספיים השנתיים.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים בנייים המאוחדים ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018							
סה"כ (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	אחר (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	נפט וגז בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	נפט וגז בארה"ב (בלתי מבוקר) אלפי \$	הקמת בניינים למכירה בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	השכרת נכסים ונייהולם בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	השכרת נכסים ונייהולם באירופה (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
774,494	5,303	418,911	34,366	123,419	178,143	14,352	מידע על רווח והפסד
540,645	2,047	346,590	3,937	38,033	137,720	12,318	הכנסות
(23,978)							תוצאות המגזר
(30,998)							הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
574							הוצאות מימון, נטו
486,243							חלק השותפות ברווחי חברות מוחזקות, נטו
17,044,107	115,074	5,018,627	371,965	1,504,566	8,860,293	1,173,582	רווח לפני מסים על ההכנסה
33,582							נכסי המגזר
1,530,008							נכסים המשמשים את המגזר
18,607,697							השקעה בחברות מוחזקות
							נכסים שאינם מיוחסים

באורים לתמצית הדוחות הכספיים בנייים המאוחדים ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2017							
סה"כ	אחר	נפט וגז בישראל	נפט וגז באר"ב	הקמת בניינים למכירה בישראל	השכרת נכסים ונייהולם בישראל	השכרת נכסים ונייהולם באירופה	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
675,249	4,869	445,951	28,685	-	180,623	15,121	מידע על רווח והפסד
521,552	1,427	363,061	(773)	-	140,324	17,513	הכנסות
(22,330)							תוצאות המגזר
(86,372)							הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
530							הוצאות מימון, נטו
							חלק השותפות ברווחי חברות מוחזקות, נטו
413,380							רווח לפני מסים על ההכנסה
							נכסי המגזר
16,500,686	96,348	5,629,573	305,089	930,408	8,430,012	1,109,256	נכסים המשמשים את המגזר
33,075							השקעה בחברות מוחזקות
1,641,900							נכסים שאינם מיוחסים
18,175,661							
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017							
סה"כ	אחר	נפט וגז בישראל	נפט וגז באר"ב	הקמת בניינים למכירה בישראל	השכרת נכסים ונייהולם בישראל	השכרת נכסים ונייהולם באירופה	
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,666,482	25,390	1,734,594	123,738	-	724,767	57,993	מידע על רווח והפסד
2,580,294	8,518	1,422,775	595	-	1,011,696	136,710	הכנסות
(94,894)							תוצאות המגזר
(281,189)							הוצאות הנהלה וכלליות
2,247							הוצאות מימון, נטו
							חלק השותפות ברווחי חברות מוחזקות, נטו
2,206,458							רווח לפני מסים על ההכנסה
(452,575)							מסים על ההכנסה
1,753,883							רווח לשנה
							נכסים
16,981,458	79,080	5,014,812	297,797	1,601,310	8,819,595	1,168,864	נכסים המשמשים את המגזר
34,160							השקעה בחברות מוחזקות
1,837,703							נכסים שאינם מיוחסים
18,853,321							

**באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקרים)**

**באור 5 - שווי הוגן**

**א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים**

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, נגזרים, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים ודיבידנד מוצע, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 במרס 2017		ליום 31 במרס 2018		התחייבויות שאינן שוטפות (כולל חלויות שוטפות): אגרות חוב אגרות חוב הניתנות להמרה (רכיב התחייבותי) הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,261,956	5,037,265	4,172,907	4,096,956	5,488,293	5,411,274	
-	-	107,081	101,433	-	-	
2,686,474	2,529,218	2,714,345	2,520,887	2,585,652	2,425,636	
7,948,430	7,566,483	6,994,333	6,719,276	8,073,945	7,836,910	

**ב. היררכיית שווי הוגן**

בניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן הוגדרו רמות שונות כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנוגזרים, הינה ברמה 2.

ג. טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן זהות לאלו שהוצגו בבאור 40, בדבר מכשירים פיננסיים בדוחות הכספיים השנתיים.

**באור 6 - מידע נוסף**

א. בחודש פברואר 2018 התקשרו דלק קידוחים ונובל אנרג'י (להלן ביחד- המוכרות) בהסכם לייצוא גז טבעי מפרויקט תמר לחברת Dolphinus Holdings Limited במצרים (להלן- הרוכשת והסכם היצוא, בהתאמה), ופנו ליתר השותפים בפרויקט תמר, לרבות ישראל מקו נגב 2, במטרה להמחות את הסכם הייצוא ליתר שותפי תמר או להתקשר עמם בהסכם לרכישת הגז הטבעי מפרויקט תמר, בהתאם לתנאי הסכם הייצוא לצורך מכירתו לרוכשת. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם הומחה הסכם הייצוא וכן טרם בוצעה התקשרות עם יתר שותפי תמר בהסכמים כאמור.

בהתאם לתנאי הסכם הייצוא, אספקת הגז לרוכשת תהיה תחילה על בסיס מזדמן (Interruptible), כאשר למוכרות ניתנה אופציה להודיע לרוכשת כי אספקת הגז (כולה או חלקה) תהפוך להיות על בסיס מחייב (להלן- האופציה). מימוש האופציה יכול שיעשה על ידי המוכרות, בחלקה או במלואה, במהלך התקופה שהחל מחודש יולי 2020 וסופה בתום חודש דצמבר 2021, או במהלך תקופה אחרת, כפי שתוסכם בין המוכרות והרוכשת. ממועד מימוש האופציה יהיו המוכרות מחוייבות לספק לרוכשת כמות שנתית של עד כ- 3.5 BCM (בהתאם להיקף הכמויות שלגביהן תמומש האופציה) והרוכשת תהא מחוייבת לרכוש או לשלם עבור כמות שנתית מינימלית של גז טבעי בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם הייצוא.

כמות הגז החוזית הכוללת הנקובה בהסכם הייצוא הינה כ- 32 BCM. מחיר הגז שישופק לרוכשת תחת הסכם הייצוא ייקבע על פי נוסחה המבוססת על מחיר חבית נפט מסוג ברנט. האספקה על-פי הסכם הייצוא צפויה להתחיל עם הסדרת השימוש בתשתיות הנדרשות להולכת גז טבעי למצרים, ולהימשך עד לאספקת הכמות החוזית הכוללת הקבועה בהסכם הייצוא או דצמבר 2030, לפי המוקדם מביניהם.

**באור 6 - מידע נוסף (המשך)**

הסכם הייצוא כולל מספר תנאים מתלים, שעיקרם קבלת אישורים רגולטוריים בישראל ובמצרים (לרבות קבלת אישורים לייצוא וייבוא), כניסה להסכמים שיאפשרו שימוש בתשתית ההולכה, לרבות חתימה על הסכם הולכה בין המוכרות לבין נתיבי גז לישראל בע"מ (ככל שידרש), קבלת ערבות לטובת המוכרות כפי שנדרש בהסכם הייצוא, וכן קבלת אישורים מרשויות המס בישראל. אין כל ודאות כי מכירת הגז לרוכשת על פי הסכם הייצוא תתממש, וזאת עקב אי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הייצוא, כולם או חלקם, תנאי ההסכם לרכישת הגז הטבעי מפרויקט תמר (אם וככל שייחתם) וכיוצ"ב.

הסכם הייצוא אשר היקפו גדול משמעותית מההסכם שנחתם בין שותפי תמר (לרבות ישראלמקו נגב 2) לרוכשת בשנת 2015, כמפורט בבאור 3.ד.1.ב.38 לדוחות השנתיים, נחתם מתוך כוונה להחליף את ההסכם האמור. העסקה המתוארת לעיל כפופה לחתימה על הסכם מחייב בין שותפי תמר (לרבות ישראלמקו נגב 2) ולקיום כל התנאים המתלים תחת הסכם הייצוא ואין כל וודאות שהסכם כאמור ייחתם ושהתנאים המתלים יתקיימו.

ב. בהמשך לביאור 2.ב.1.23 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש ינואר 2018 בצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 354,927,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ה' הסתכמה לסך של כ- 388.1 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה ה') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של 1.17%.

ג. בהמשך לאמור בביאור 2.ג.11 לדוחות השנתיים, למועד הדוח נמכרו בפרויקט "צבא סיטי" בראש העין 559 יחידות דיור (מתוכן 40 יחידות דיור בתקופת הדוח) בתמורה חוזית כוללת של כ- 717 מיליון ש"ח (מתוכה כ- 57 מיליון ש"ח בתקופת הדוח). לאחר מועד הדיווח ועד בסמוך לאישור הדוחות הכספיים נמכרו 18 יחידות דיור נוספות בתמורה כוללת של כ- 25 מיליון ש"ח.

ד. ביום 11 בינואר 2018 ביצעה השותפות הנפקה למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של 400,105,000 ש"ח ערך נקוב. קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע בארבעה (4) תשלומים שנתיים לא שווים (כאשר כל אחד משלושת התשלומים הראשונים מהווה 20% מהערך הנקוב של הקרן והתשלום האחרון מהווה 40% מהערך הנקוב של הקרן), אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2018 עד 2021 (כולל). אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.57% אשר תשולם בתשלומים חצי-שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2021 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני 2018 (באופן יחסי לתקופה שהחלה ממועד ההנפקה) והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2021. קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה אינן צמודות למדד ו/או למטבע כלשהו.

התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח) שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה לסך של כ- 398.7 מיליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ- 2.72% במועד ההנפקה ולמועד אישור הדוחות הכספיים, אגרות החוב מדורגות על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדירוג iilA.

אגרות החוב מובטחות בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, של מניות אקויטל אשר מקנות זכויות הצבעה באקויטל בשיעור של 24.5% ("מניות משועבדות"). יתרת מניות אקויטל המוחזקות על ידי השותפות ("מניות מופקדות") תקנה לפחות שיעור של 35% מזכויות הצבעה באקויטל, תקנה זכויות הצבעה בשיעור הגבוה ביותר מבין המחזיקים במניות אקויטל ותקנה זכויות הצבעה בשיעור גבוה ב-5% לפחות מבעל המניות השני בגודלו. ככל שתנאים אלה ביחס למניות המופקדות לא יתקיימו, יועברו חלק מהמניות המשועבדות להיות מניות מופקדות, על מנת שהשותפות תעמוד בתנאים אלה. השותפות התחייבה לא ליצור שעבוד על המניות המופקדות (שעבוד שלילי).

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), קיימות אמות מידה פיננסיות כדלקמן:

1. יחס הון לבטוחה: היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב והריבית שנצברה בגין יתרה זו בניכוי שווי המזומנים לבין שווי המניות המופקדות והמשועבדות יעמוד על 45%.
2. הון עצמי מינימלי: ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) של השותפות לא יפחת, במשך שני רבעונים עוקבים, מסך של 400 מיליון ש"ח על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין, של השותפות, כאשר בכל מועד תשלום של קרן אגרות החוב (סדרה א'), יפחת גובה ההון העצמי המינימלי ביחס זהה לשיעור הקרן שנפרעה (לדוגמא, במועד התשלום הראשון של הקרן יפרע 20% מהערך הנקוב, ובהתאמה באותו מועד יפחת ההון העצמי המינימלי ב-20%, קרי ההון העצמי המינימלי יהיה 320 מיליון ש"ח). על אף האמור לעיל, ההון העצמי המינימלי לא יהיה נמוך מ-250 מיליון ש"ח.
3. הון עצמי למאזן: יחס הון עצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) למאזן לא יפחת, במשך שני רבעונים עוקבים, משיעור של 40%. על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין, של השותפות.

היחסים הפיננסיים האמורים יבחנו אחת לרבעון, למעט יחס חוב לבטוחה אשר ייבחן על בסיס יומי.

כמו כן, קיימות בשטר הנאמנות מגבלות נוספות על פעילות השותפות, כדוגמת מגבלות על חלוקת דיבידנד, ביצוע פירעון של הלוואות בעלים, העברת כספים לטובת צדדים קשורים (למעט כמפורט בשטר הנאמנות) ולקיימת חוב נוסף (למעט כמפורט בשטר הנאמנות).

## באור 6 - מידע נוסף (המשך)

שטר הנאמנות כולל עילות שונות לפירעון מיידי לרבות: הפרת התחייבות בקשר עם העמדת בטוחות, אי עמידה באמות מידה פיננסיות במשך שני רבעונים, יחס חוב לבטוחה גבוה מ-55% למעלה מ-14 ימי עסקים, הפרת התחייבות בקשר עם חלוקה ונטילת חוב נוסף, יצירת שעבוד על המניות המופקדות, אם אגרות החוב של השותפות תפסקנה להיות מדורגות או אם, בהיותה מדורגת, דירוגה יהיה נמוך מ-iiBBB, אם אחזקתו של בעל השליטה בשותפות תרד משיעור של 50.01% מזכויות ההצבעה בשותף הכללי ועוד.

ה. ביום 17 בינואר 2018 פרסמה השותפות מפרט של הצעת רכש רגילה לרכישת עד 4,094,016 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של אקויטל, המהוות כ-25% מהון המניות המונפק והנפרע של אקויטל, ובתמורה כוללת של כ-400 מיליון ש"ח אשר גויסה על ידי השותפות בהנפקת אגרות חוב למשקיעים מוסדיים כאמור בסעיף ד' לעיל. ביום 5 בפברואר 2018 פרסמה השותפות את תוצאות הצעת הרכש הרגילה, לפיהן כמות המניות שיירכשו על פי ההצעה, תמורת תשלום במזומן בסך של כ-341 מיליון ש"ח, היא 3,491,176 והשיעור שהן מהוות בהון 21.32% ובזכויות ההצבעה 23.32% באקויטל. לאחר השלמת הצעת הרכש האחזקה האפקטיבית של השותפות באקויטל הינה כ-71.98% (לעומת כ-48.66% לפני השלמת הצעת הרכש). כתוצאה מהעסקה נרשם קיטון של כ-341 מיליון ש"ח בהון השותפות, אשר מרביתו (כ-325 מיליון ש"ח) מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה. הקיטון בהון המיוחס לשותפים בשותפות הסתכם לסך של כ-16 מיליון ש"ח.

ו. לאחר מועד הדיווח ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, רכשה השותפות 95,513 מניות רגילות נוספות של אקויטל בתמורה לסך של כ-9.2 מיליון ש"ח, המהוות כ-0.64% מהון המניות המונפק והנפרע של אקויטל.

## באור 7 - אירועים לאחר מועד הדיווח

א. בהמשך לאמור בבאור 3.ב.1.23 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש אפריל 2018 בצעה ישראלמקו נגב 2 הנפקה לציבור של 646,460,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה. תמורת ההנפקה, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-3 מיליון ש"ח) הסתכמה לסך של כ-604 מיליון ש"ח (כ-169 מיליון דולר). ההנפקה האמורה בוצעה לפי ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ-5.1%.

ב. בהמשך לאמור בבאור 3.ב.1.22 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר ההלוואה הדולרית, ביום 15 במאי 2018 פרעה ישראלמקו נגב 2 בפירעון מוקדם (מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב כאמור בבאור 7.א.) את מלוא יתרת ההלוואה הדולרית בסך של כ-168 מיליון דולר (כולל ריבית צבורה בסך של כ-1 מיליון דולר) (כ-589 מיליון ש"ח).

ג. ביום 17 במאי 2018 הכריז דירקטוריון השותף הכללי בישראלמקו נגב 2 על חלוקת רווחים בסכום של כ-359 מיליוני ש"ח. חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בחלוקה האמורה מסתכם לסך של כ-279 מיליוני ש"ח. מועד החלוקה נקבע ליום 5 ביוני 2018.

ד. בהמשך לאמור בבאור 1.א.38 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש אפריל 2018 פסק בית המשפט כי אגד תשפה את החברה המאוחדת בגין מלוא הסכומים ששילמה בסך של כ-7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ותשלם עבור הנכס נשוא התביעה. בעקבות זאת, תרשום החברה המאוחדת ברבעון השני של שנת 2018 הכנסה אחרת בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

ה. בהמשך לאמור בבאור 2.ג.5.38 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש אפריל 2018 התקבל פסק דין לפיו נפסק כי על אגד לשלם את מלוא דמי השכירות והניהול כפי שנקבעו בזמנו על ידי המפקח על התעבורה.

ו. ביום 24 במאי 2018 פנתה נפטא, המחזיקה באמצעות חברות בנות בכ-70.74% בהון המניות של ישראלמקו אינק. (להלן-ישראלמקו), לדירקטוריון ישראלמקו בהצעה לניהול משא ומתן לבחינת האפשרות לביצוע עסקה על פיה נפטא תרכוש במזומן את כל יתרת מניות ישראלמקו שאינן מוחזקות על ידה (לרבות כ-2.3% ממניות ישראלמקו המוחזקות ישירות על ידי מר חיים צוף, בעל השליטה בנפטא ובשותפות), באופן שלאחר השלמת העסקה תחזיק נפטא במלוא הון מניותיה של ישראלמקו והן תימחקנה מהמסחר בנאסד"ק. המהלך האמור נמצא בשלב ראשוני בלבד ואין כל ודאות כי בסופו של דבר יצא אל הפועל. כמו כן, כל עסקה כאמור, ככל שיוחלט על ביצועה, תהיה כפופה לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון נפטא, לאישור האורגנים הרלבנטיים של ישראלמקו וכן לכל אישור נוסף הדרוש על-פי דין, ואין כל ודאות שיתקבלו כל האישורים האמורים.

ז. ראה באור 6.ו לעיל.

## נספח ב' – דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרס 2018

**י.ח.ק להשקעות - שותפות  
מוגבלת**

**תמצית מידע כספי נפרד  
(בלתי מבוקר)  
ליום 31 במרס 2018**

**תוכן העניינים**

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד
3	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
4	תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים
5	תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים
6	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
7	מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

לכבוד  
השותפים בי.ח.ק. להשקעות – שותפות מוגבלת

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד'  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

*מבוא*

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של י.ח.ק. להשקעות - שותפות מוגבלת (להלן - השותפות), ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות דירקטוריון השותף הכללי. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 60,375 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2018 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 12,079 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

*היקף הסקירה*

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי ביניים נפרד מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

*מסקנה*

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין  
רואי חשבון

27 ביוני 2018

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים של השותפות ליום

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
70	153	23	<b>נכסים שוטפים</b>
-	-	58,906	מזומנים ושווי מזומנים
347	54	54	פקדונות מוגבלים לזמן קצר
			חייבים ויתרות חובה
417	207	58,983	<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
670,148	587,778	1,050,675	<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
			השקעות בחברות מוחזקות
670,148	587,778	1,050,675	<b>סך הכל נכסים שאינם שוטפים</b>
670,565	587,985	1,109,658	<b>סך הכל נכסים</b>
-	-	80,021	<b>התחייבויות שוטפות</b>
236	12	2,379	חלויות שוטפות של אגרות חוב
197	197	1,152	זכאים ויתרות זכות
			התחייבויות לצדדים קשורים
433	209	83,552	<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
-	-	318,807	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
14,187	14,187	14,187	אגרות חוב
			הלוואות מהשותפים בשותפות
14,187	14,187	332,994	<b>סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות</b>
14,620	14,396	416,546	<b>סך הכל התחייבויות</b>
15,988	15,988	15,988	<b>הון</b>
40,390	40,390	40,390	הון השותפות
100,154	100,154	100,154	הלוואת הון
(20,665)	(19,495)	(24,139)	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
774	774	1,144	קרן הון מהפרשי תרגום
(27,027)	(26,333)	(34,406)	קרן הון הערכה מחדש
2,067	2,067	3,054	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
544,264	460,044	590,927	קרנות הון
			יתרת עודפים
655,945	573,589	693,112	<b>סך הכל הון המיוחס לשותפים בשותפות</b>
670,565	587,985	1,109,658	<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

בועז צוף  
חבר דירקטוריון  
השותף הכללי

חיים צוף  
יו"ר דירקטוריון השותף הכללי

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 ביוני 2018

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים של השותפות

לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר	31 במרס	31 במרס	
2017	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(15)	(2)	(25)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3)	(2)	(2,247)	הוצאות מימון, נטו
102,835	18,601	35,892	חלק השותפות ברווחי חברות מוחזקות
102,817	18,597	33,620	רווח לתקופה המיוחס לשותפים בשותפות

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים של השותפות**

לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר	31 במרס	31 במרס	
2017	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
102,817	18,597	33,620	<b>רווח לתקופה המיוחס לשותפים בשותפות</b>
			<b>פריטי הפסד כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה</b>
			<b>ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</b>
(13,059)	(11,889)	6,427	חלק השותפות ברווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
89,758	6,708	40,047	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לשותפים בשותפות</b>

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים של השותפות

לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2017	31 במרס 2017	31 במרס 2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
102,817	18,597	33,620	רווח לתקופה
-	-	2,247	<b>התאמות:</b>
(102,835)	(18,601)	(35,892)	הוצאות מימון חלק השותפות ברווחי חברות מוחזקות
(18)	(4)	(25)	
(104)	(35)	-	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(122)	(39)	(25)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
-	-	(341,088)	השקעה בחברה מוחזקת
-	-	(58,261)	פיקדונות משועבדים
-	-	(399,349)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
-	-	(12)	ריבית ששולמה
-	-	399,339	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
-	-	399,327	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
(122)	(39)	(47)	<b>קיטון במזומנים ושווי מזומנים</b>
192	192	70	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
70	153	23	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

## באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד ביניים

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2018 (להלן - הדוחות המאוחדים), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לשותפות עצמה (להלן - תמצית מידע כספי נפרד ביניים), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 ד (להלן - התקנה) והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התשי"ל-1970 (להלן - התוספת העשירית) בעניין תמצית המידע הכספי ביניים הנפרד של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2017 וביחד עם הדוחות המאוחדים ביניים של השותפות ליום 31 במרס 2018 (להלן - הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים).

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2017 למעט הצגת דוחות על תזרימי מזומנים בדוחות כספיים אלה ולמעט האמור בביאור 3 להלן.

## באור 3 - יישום לראשונה של תקנים חדשים

החל מהרבעון הראשון לשנת 2018, השותפות מיישמת לראשונה את התקנים הבאים:

- תקן 9 IFRS, מכשירים פיננסיים;
- תקן 15 IFRS, הכנסה מחוזים עם לקוחות.

כתוצאה מיישום לראשונה של תקן 15 IFRS, הכנסה מחוזים עם לקוחות, רשמה השותפות גידול ביתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018 בסך של כ-13 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח רשמה השותפות רווח מחברות מוחזקות בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

ליישום לראשונה של תקן 9 IFRS, מכשירים פיננסיים, לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים ראה ביאור 1.א.3 ו-2.א.3 לדוחות הכספיים מאוחדים ביניים.

## באור 4 - מידע נוסף

א. הפקדונות המוגבלים לזמן קצר בסך של כ-59 מיליון ש"ח הינם עודפי הכספים שנותרו מהנפקת אגרות החוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בניכוי הסכומים ששולמו בגין הצעת הרכש של מניות אקויטל בע"מ (להלן - אקויטל), אשר בהתאם לשטר הנאמנות הופקדו בחשבון נאמנות והינם מוגבלים לרכישת מניות נוספות של אקויטל או לשימוש בהנפקת זכויות באקויטל ככל שתהיה.

ב. נכון ליום 31 במרס 2018 לשותפות גרעון בהון החוזר של כ-83 מיליון ש"ח (לאחר נטרול פקדונות מוגבלים לזמן קצר כאמור לעיל). בכוונת השותפות לגשר על הגרעון בהון החוזר באמצעות העמדת הלוואות מהשותפים אשר יהיו נחותות ביחס לאגרות החוב, ככל שיידרש.