

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרס 2018

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס 2018
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-27	דוח דירקטוריון
28	דוח סקירה של רואי חשבון
29-60	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
61	דוח מיוחד של רואי חשבון
62-68	מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
69-71	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
72	הפניה לדיווח על מצבת ההתחייבויות של התאגיד לפי מועדי פרעון
73	הפניה לדוחות כספיים של חברה כלולה - PSP
74	צרוף דוחות כספיים של חברה כלולה - CARR
	מכתבי הסכמה של רואי החשבון

אלוני חץ

נכסים והשקעות בע"מ

רמת גן, 23 במאי 2018

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

הדירקטוריון של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 (להלן "התקופה המדווחת"). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2017.

1. תאור תמציתי של הקבוצה

לחברה ולחברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") שני תחומי פעילות:

1. תחום פעילות עיקרי - השקעות ארוכות טווח בנדל"ן מניב בישראל ובמדינות מערביות. למועד פרסום הדוח, פועלת הקבוצה בעיקר בשווקים הבאים: ישראל, ארה"ב, שוויץ ובריטניה.
2. תחום פעילות נוסף - השקעה באנרגיות מתחדשות. לקבוצה השקעות מניבות בישראל ובפולין בתחום האנרגיה הפוטו וולטאית ובתחום אנרגיית הרוח וכן פיתוח וייזום של מתקנים לייצור חשמל בישראל ובארה"ב.

1.1 השקעות עיקריות של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב ליום 31 במרץ 2018:

פעילות בישראל

החזקה בשיעור של 59.6% באמות השקעות בע"מ (להלן: "אמות"), שהינה חברה ציבורית בתחום הנדל"ן המניב הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.2 להלן.

פעילות בצפון אמריקה

בארה"ב-

- החזקה בשיעור של 43.7% ב-Carr Properties (להלן "Carr"), חברת נדל"ן מניב שכל נכסיה המניבים ממוקמים באיזור וושינגטון DC בארה"ב. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.4 להלן.
- החזקה של 55% מהזכויות בשלוש חברות נכס במטרופולין של בוסטון, מהם שניים ב-CBD של בוסטון ואחד במזרח קיימברידג'. לפרטים נוספים ראה באור 3(ו) לדוחות הכספיים.

בשוויץ - החזקה של 12.2% ב-PSP Swiss Property Ltd. (להלן: "**PSP**"). הינה חברה ציבורית בתחום הנדל"ן המניב הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך של ציריך, שוויץ. על פי פרסומי PSP, הקבוצה הינה בעלת העניין ומחזיקת המניות הגדולה ביותר ב-PSP. לפרטים נוספים – ראה באור 3(ג) לדוחות הכספיים.

בבריטניה-

- החזקה בקרנות נדל"ן בריטיות מקבוצת Brockton Capital Fund I LP ב-25%, Brockton Capital Fund II LP ו-9% Brockton Capital Fund III LP. Brockton Capital Fund I LP ב-5% –
- החזקה של 77.3% בחברת נדל"ן שעתידה לפעול במטרופולין לונדון – **Brockton Everlast** – ראה סעיף 2.3.3 להלן.

1.2 השקעה של הקבוצה בתחום האנרגיות המתחדשות ליום 31 במרץ 2018:

החזקה של 66.2% באנרגייקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "**אנרגייקס**"), שהינה חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. אנרגייקס עוסקת בייזום והקמה של מערכות סולאריות פוטו וולטאיות ו/או רוח בישראל ובארה"ב וכן במכירת חשמל ממערכות פוטו וולטאיות בישראל ומחוות רוח בפולין. לפרטים נוספים ראה באור 3(ה) לדוחות הכספיים.

1.3 ההחזקות העיקריות של הקבוצה ליום 31 במרץ 2018:



* לחברה ול-JP Morgan (באמצעות SSPF קרן השקעות המנוהלת ע"י JP Morgan), שליטה משותפת ב-Carr.

** החזקה יחד עם Oxford Properties בשלוש קרנות נדל"ן מניב אשר בבעלותן בנייני משרדים בבוסטון. לחברה ול-Oxford Properties הסכם שליטה משותפת.

1.4 מדדי בורסה

מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. מדדי הבורסה העיקריים עליהם נמנים ניירות הערך של החברה הינם: ת"א 35, ת"א 125, ת"א נדל"ן, תל-דיב, תל בונד 40, תל בונד 60, תל בונד צמודות, תל בונד שקלי, תל בונד ריבית משתנה ות"א-מעלה.

1.5 אירועים עיקריים ברבעון הראשון של שנת 2018 ולאחר תאריך המאזן

החברה (סולו מורחב):

- השלמת העסקה להקמת חברת נדל"ן מניב בבריטניה יחד עם השותפים הבכירים של Brockton Capital LLP, והשקעה בסך של 43 מיליון ליש"ט במהלך חודש מרץ 2018. החברה החדשה שתחל את פעילותה ברבעון האחרון של שנת 2018, תעסוק ברכישה, ייזום, השבחה, ניהול ותחזוקה של נדל"ן מניב מסחרי בבריטניה, תוך התמקדות באזור מטרופולין לונדון.
- הנפקת אגרות חוב סחירות בתמורה לסך כולל של 417 מיליון ש"ח.

:Carr

- גיוס הון מכלל ביטוח והגופים המוסדיים המנוהלים על ידה בסך של 300 מיליון דולר ארה"ב (1.06 מיליארד ש"ח).

אמות:

- רכישת שני מרכזים לוגיסטיים בסך של כ-320 מיליון ש"ח בשטח כולל של 47 אלף מ"ר אשר יניבו לאמות NOI שנתיות של 19.2 מיליון ש"ח.
- מגדל ToHa, שלב א' בשטח עילי לשיווק של 57 אלף מ"ר (חלקה של אמות – 50%): המגדל נמצא בשלבי הקמה מתקדמים וכ- 90% משטחי ההשכרה נמצאים בשלבי שיווק (חוזים חתומים וטיטות לחתימה, מתוכם 50% חתומים).

אנרג'יקס:

- בנוסף למגמת עליית מחיר התעודות הירוקות בפולין החל ממחצית השנייה של שנת 2017, חלה בתקופת הדוח גם עלייה חדה במחירי החשמל בפולין. לאור זאת עדכנה אנרג'יקס את תחזיותיה לשנת 2018 בגין הכנסות מחוות רוח בפולין והעריכה כי הכנסות אלה יגדלו בכ-16 מיליון ש"ח.

תמצית נתונים עיקריים – הקבוצה

1.6

שינוי % ¹	2017	Q1/2017	Q1/2018	יחידה
תוצאות כספיות עיקריות – דוח מאוחד				
7.8	659,139	160,568	173,145	אלפי ש"ח הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
	172,548	-	(19,937)	אלפי ש"ח התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(19.6)	431,945	93,502	75,216	אלפי ש"ח חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(76.6)	28,575	7,818	1,833	אלפי ש"ח הכנסות דיבידנד מהשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן
2.5	768,018	173,582	177,982	אלפי ש"ח רווח נקי תקופה
1.4	594,142	142,543	144,579	אלפי ש"ח רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
	173,721	(104,106)	234,789	אלפי ש"ח רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
13.3	422,692	96,583	109,475	אלפי ש"ח FFO המיוחס לבעלי המניות של החברה ²
3.4	17,990,511	17,093,047	18,605,715	אלפי ש"ח סך מאזן
2.0	7,327,160	6,381,055	7,475,404	אלפי ש"ח הון (כולל זכויות מיעוט)
4.8	9,098,024	9,103,871	9,533,285	אלפי ש"ח חוב פיננסי (אשראי בנקאי ואגרות חוב) ³
8.2	8,551,756	8,756,441	9,250,045	אלפי ש"ח חוב פיננסי, נטו ⁴
	49.0	52.3	50.5	% שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן ⁵
תוצאות כספיות עיקריות – סולו מורחב⁶				
3.1	8,984,542	8,758,884	9,261,695	אלפי ש"ח סך מאזן
2.2	5,358,083	4,659,033	5,475,160	אלפי ש"ח הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
4.0	3,292,736	3,711,730	3,423,691	אלפי ש"ח חוב פיננסי (אשראי בנקאי ואגרות חוב) ³
6.8	3,157,019	3,684,319	3,371,827	אלפי ש"ח חוב פיננסי, נטו ⁴
	35.7	42.2	36.6	% שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן ⁵
נתוני רווח למניה				
(7.6)	3.67	0.92	0.85	ש"ח רווח למניה - בסיסי
	1.07	(0.67)	1.37	ש"ח רווח (הפסד) כולל למניה - בסיסי
3.2	2.61	0.62	0.64	ש"ח FFO למניה
8.0	1.04	0.25	0.27	ש"ח דיבידנד שוטף למניה ⁷
2.1	31.41	30.01	32.06	ש"ח שווי נכסי למניה (NAV per share)
2.4	37.61	36.31	38.53	ש"ח שווי נכסי למניה ללא עתודות למס (NNAV per share) ⁸
(15.8)	37.55	34.12	31.61	ש"ח מחיר למניה בסוף תקופה

1 נתונים מאזניים - 31.3.18 לעומת 31.12.2017. נתונים תוצאתיים – Q1/2018 לעומת Q1/2017.

² בחישוב ה- FFO לא נכללו הפרשי שער והפרשי הצמדה בגין אגרות החוב והלוואות צמודות מדד, זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת.

³ החוב הפיננסי כולל גם נכסים/התחייבויות של עסקאות בנגזרים שביצעה הקבוצה. החוב הפיננסי כולל את יתרת הפרמיה/הנכיון של אגרות חוב ואינו כולל ריבית לשלם המסווגת בסעיף הזכאים.

⁴ חוב פיננסי המוצג בניכוי יתרות מזומנים.

⁵ חוב פיננסי נטו כשיעור מסך מאזן בניכוי יתרות מזומנים.

⁶ במאזן סולו מורחב ההשקעות באמות, באנגריקס וב-Brockton Everlast מוצגות על בסיס שווי מאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS).

⁷ סכום הדיבידנדים המצויין לעיל אינו כולל דיבידנד נוסף בגין השנים 2017 ו-2016 בסך 0.36 ש"ח למניה ו-0.75 ש"ח למניה, בהתאמה, אשר הוכרזו ברבעון ראשון של שנת 2018 וברבעון ראשון של שנת 2017 בהתאמה.

⁸ בחישוב ה-NNAV per share נטרלו העתודות למס של החברה (סולו מורחב), וכן חלק החברה בעתודות למס של PSP ושל אמות לפי דוחות פרופורמה של אמות (ראה בהקשר זה הערת שוליים 9 להלן).

1.7 תמצית נתונים עיקריים – חברות מוחזקות

שינוי % ¹	2017	Q1/2017	Q1/2018	יחידה
השקעה בישראל – אמות השקעות בע"מ (שיעור החזקה 59.6%)⁹				
	99	101	101	יחידה
3.7	9,559,722	9,184,813	9,909,831	אלפי ש"ח
	7.18	7.30	7.16	%
	97.4	97.0	97.3	%
6.3	583,689	439,364	620,440	אלפי ש"ח
	47.1	47.6	49.6	%
7.8	634,572	155,129	167,157	אלפי ש"ח
11.2	1.38	0.322	0.358	ש"ח
10.0	0.84	0.20	0.22	ש"ח
(2.6)	13.23	12.52	12.89	ש"ח
(1.7)	16.00	15.21	15.73	ש"ח
(10.1)	20.89	17.49	18.78	ש"ח
השקעה בארה"ב – Carr Properties (שיעור החזקה 43.7%)¹²				
	16	16	15	יחידה
(0.5)	1,964,632	1,896,693	1,955,552	אלפי דולר
	91.88	92.2	92.1	%
	92.62	93.6	93.9	%
	5	5	6	יחידה
6.7	976,416	659,229	1,041,600	אלפי דולר
	43	38.8	36.2	%
(0.4)	105,772	26,703	26,598	אלפי דולר
(2.8)	70,319	17,269	16,778	אלפי דולר
2.2	1.37	1.32	1.40	דולר
השקעה בשוויץ – PSP Swiss Property (שיעור החזקה של 12.2%)⁹				
	157	161	167	יחידה
5.1	6,383,901	6,302,738	6,706,780	אלפי CHF
	3.5	3.6	3.5	%
	91.8	90.9	91.5	%
(14.7)	661,892	605,389	564,802	אלפי CHF
	33.7	32.0	33.9	%
8.7	3.89	0.87	0.94	CHF
-	3.40	-	-	CHF
1.1	86.96	85.27	87.94	CHF
1.1	104.22	102.02	105.37	CHF
0.9	92.35	91.15	93.2	CHF

9 הנתונים העיקריים של אמות הינם מתוך דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של אמות המפורסמים בדוח הדייקטוריון אמות (להלן: "דוחות פרופורמה של אמות"). דוחות פרופורמה של אמות הינם דוחות אמות המוצגים על פי כללי IFRS למעט יישומו של IFRS 11 "הסדרים משותפים" אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013. דוחות פרופורמה של אמות, ההשקעות בחברות מוחזקות, אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים של אמות, מנטרלות ומוצגות בשיטת האיחוד היחסי, בדומה לטיפול שהיה נהוג טרם כניסתו לתוקף של IFRS 11.

10 Net operating income

11 Funds from operations

12 הנתונים הפיננסיים המוצגים לעיל כוללים את חלקה הכלכלי של Carr בנכסים ובהתחייבויות שלה ושל כל החברות המוחזקות על ידה, לרבות של חברות שאינן מאוחדות בדוחותיה הכספיים הערוכים על פי כללי ה-IFRS.

13 Implied yield, net

14 הדיבידנד בגין שנת 2017 הוכרז ושולם באפריל 2018.

2 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.1 הסביבה העסקית

היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל נמשכה ובאה לידי ביטוי הן בשיעורי התפוסה וברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות. לאורך הרבעון החולף ניכר ביקוש לשטחי משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של אמות אשר התבטא ביציבות מחירים.

תמונת הפעילות הכלכלית העולמית העולה מהאינדיקטורים האחרונים היא חיובית ברובה. קרן המטבע הבינלאומית, ה-OECD וכן בתי השקעות זרים העלו את תחזיות הצמיחה והאינפלציה במשקים המפותחים ל-2.5% בשנת 2018. כמו כן, על פי הערכותיהם, ריבית ה-FED צפויה לעמוד על 2.5% בסוף שנת 2018 ו-3% בסוף 2019.

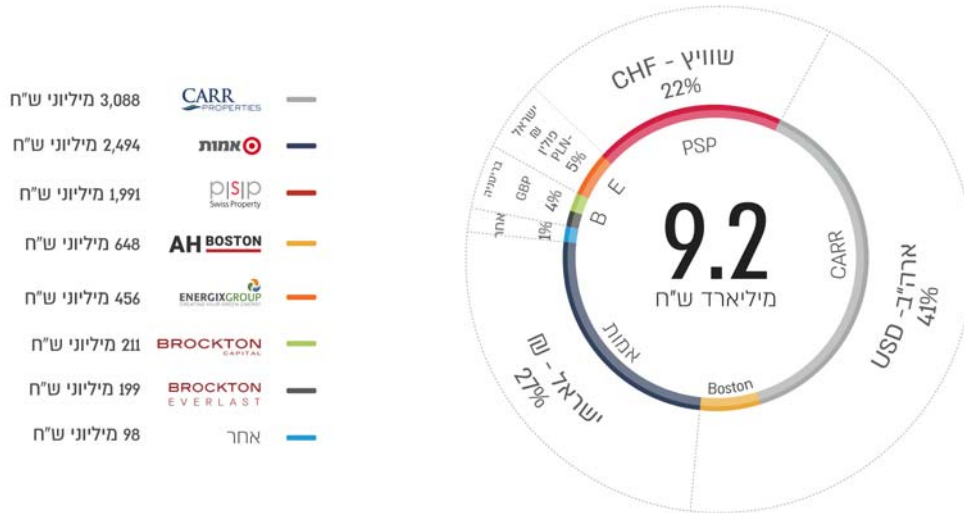
להערכת הנהלת החברה, פיזור פעילותה של הקבוצה על פני מספר שווקים מערביים, במספר מטבעות שונים, האיתנות הפיננסית ומצב נכסיהן של אמות, CARR, ו-PSP יאפשרו להן כמו גם לחברה להתמודד בצורה נאותה עם תקופת מיתון נוספת, במידה ואכן תהיה כזו. להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי של הקבוצה, מצבת נכסיה הלא משועבדים, תזרים המזומנים השוטף שלה נגישותה לאשראי בנקאי ויכולתה לגייס כספים למימון פעילותה יאפשרו לה את המשך פעילותה ועמידתה בהתחייבויותיה.

הערכה זו, בקשר ליכולתה של הקבוצה להתמודד עם ההתפתחויות המאזכרות לעיל, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך (להלן: "מידע צופה פני עתיד") הואיל והערכות אלה תלויות בתמורות שעשויות לחול בכלכלה העולמית התלויה במשתנים רבים שלא ניתן לחזות עוצמתם.

	31.12.17	31.3.2018	
הערות והסברים	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	סעיף בדוח על המצב הכספי
לדוח תזרים - ראה סעיף 2.6 להלן.	546	283	מזומנים ושווי מזומנים
הסעיף כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה. העליה נובעת בעיקר מרכישת שני מרכזים לוגיסטיים בסך 320 מיליון ש"ח	9,571	9,957	נדל"ן להשקעה
להלן עיקרי השינויים : <ul style="list-style-type: none"> גידול בגין השקעות בסך 214 מיליון ש"ח (מתוכו השקעה בסך 200 מיליון ש"ח בהקמת חברת נדל"ן בבריטניה BROCKTON EVERLAST והשקעה ב-BROCKTON LLP). קיטון בגין החזרי השקעה בקרנות ברוקטון בסך של 21 מיליון ש"ח. גידול בגין ריווחי אקוויטי בסך של 75 מיליון ש"ח. גידול בגין השפעות שער חליפין (בעיקר דולר ארה"ב והפרנק השוויצרי) בסך של 129 מיליון ש"ח. קיטון בגין דיבידנדים והפחתות הון שנתקבלו בסך של 38 מיליון ש"ח. רווח בסך של 42 מיליון ש"ח הנובע משינוי בשיעור החזקה ב-Carr בעקבות גיוס הון שביצעה Carr מכלל ביטוח והגופים המנוהלים על ידה. לפירוט בדבר שינויים ביתרת ההשקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ובהשקעות בחברות כלולות - ראה באור 4(ג) לדוחות הכספיים וסעיף 2.3 להלן.	6,204	6,649	השקעות בחברות מוחזקות וניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	1,199	1,295	מתקנים לייצור חשמל - פעילים ובהקמה
	471	422	נכסים אחרים
	17,991	18,606	סך- הכל נכסים
להלן עיקרי השינויים : <ul style="list-style-type: none"> גידול בגין נטילת הלוואות ואשראים בקיזוז פרעונות בסך של 304 מיליון ש"ח. גידול בגין גיוס אגרות חוב בקיזוז פרעונות בסך 65 מיליון ש"ח. לפירוט בדבר עיקרי השינויים בחוב הפיננסי של הקבוצה - ראה סעיף 2.4.3 להלן.	9,136	9,492	חוב פיננסי
	1,528	1,639	התחייבויות אחרות
	10,664	11,131	סך- הכל התחייבויות
לפירוט בדבר עיקרי השינויים בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,358	5,475	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	1,969	2,000	זכויות שאינן מקנות שליטה
	7,327	7,475	סך הכל הון
	17,991	18,606	סך הכל התחייבויות והון

2.3 **השקעות**

2.3.1 **הרכב ההשקעות העיקריות של החברה (סולו מורחב) ליום 31 במרץ 2018:**



2.3.2 **השקעה בנדל"ן בישראל – באמצעות אמות**

שיעור החזקה של החברה באמות ליום 31 במרץ 2018 הינו 59.6%.

התפתחות עסקיה של אמות בתקופה המדווחת:

פעילות שוטפת

ה-NOI של אמות בתקופה המדווחת הסתכם בסך 167 מיליון ש"ח המהווה גידול של 8% (12 מיליון ש"ח) לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקרו מהמשך איכלוס מגדל אטריום ורכישת נכסים חדשים.

נכסים שנרכשו בתקופה המדווחת

ברבעון הראשון רכשה אמות 2 מבנים לוגיסטיים במודיעין ובאריאל תמורת סך של כ-320 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה) אשר צפויים להניב לאמות NOI בסך של 19.2 מיליון ש"ח לשנה.

ToHa (מתחם תוצרת הארץ) – נדל"ן בהקמה

אמות וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן "השותפות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) בחטיבות קרקע בשטח כולל של 17 דונם הגובלות ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל-אביב (להלן "מתחם תוצרת הארץ").

השותפות מקימות בימים אלו מבנה משרדים הכולל 57 אלף מ"ר ברטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (להלן "שלב א"). בנוסף, פועלות השותפות להגשת תב"ע בסמכות מקומית (במסגרת ת"א 5000) להקמת מגדל

משרדים נוסף, בשטח של 130 אלף מ"ר עילי (ברוטו) ו-2,000 מקומות חניה (להלן-"שלב ב"). יצוין כי תוכנית מתאר ת"א5000 שקיבלה תוקף בחודש דצמבר 2016, יצרה לפרויקט פוטנציאל זכויות בניה ושימושים נוספים נרחבים כאמור לעיל.

בניית השלד של שלב א' הסתיימה. השותפות מעריכות כי **הקמת שלב א' צפויה להסתיים בסוף שנת 2018** ואכלוס המגדל יבוצע במהלך שנת 2019. היקף ההשקעה של אמות (50%) בהקמת שלב א' מוערכת בסך של 475 מיליון ש"ח ומתוכה נותרו להשקעה 200 מיליון ש"ח.

נכון לתאריך הדוח, השותפות נמצאות בשלבי שיווק (חוזים חתומים וטיטות לחתימה) של 52 אלף מ"ר המהווים 90% משטחי המגדל (מתוכם 50% חתומים).

השותפות צופות כי על סמך משאים ומתנים אלו ה-NOI שיניב המגדל בתפוסה מלאה ינוע בין 86-100 מיליון ש"ח (חלק אמות 50-43 מיליון ש"ח).

2.3.3 השקעה ב-Brockton Everlast

בהמשך לאמור בבאור 5ב. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הקמת חברת BE שתעסוק ברכישה, ייזום, השבחה, הקמה, ניהול ותחזוקה של נדל"ן מניב מסחרי בבריטניה תוך התמקדות באזור מטרופלין לונדון, החברה השלימה את סגירת העסקה והשקיעה ב-BE כ-43 מיליון פאונד במהלך חודש מרץ 2018. נכון למועד הדוח החברה מחזיקה ב-77.3% ב-BE.

2.3.4 השקעה ב-Carr

• גיוס הון

בהמשך לביאור 6ה. לדוחות הכספיים השנתיים, השלימה Carr בחודש ינואר 2018 גיוס הון בהיקף של כ-300 מיליון דולר מכלל ביטוח והגופים המוסדיים המנוהלים על ידה. כתוצאה מהעסקה האמורה, רשמה החברה בתקופת הדוח רווח בסך של כ-12 מיליון דולר (כ-42 מיליון ש"ח) הנובע מירידה בשיעור החזקה ב-Carr. החברה, ביחד עם JPM ממשיכה להחזיק בשליטה משותפת ב-Carr ללא שינוי בהסכם השליטה המשותפת טרם השקעת כלל.

• פרויקטים בהקמה בושינגטון DC

Carr מפתחת 6 פרויקטים בהיקף של 1.7 מיליארד דולר (1.6 מיליארד דולר חלק Carr) לבניית שטחי השכרה למשרדים בהיקף של 2.5 מיליון רגל רבוע (2.4 מיליון רגל רבוע חלק Carr), מתוכם שלושה פרויקטים בשלבי בנייה. עד לתאריך המאזן הושקעו כ-803 מיליון דולר (770 מיליון דולר חלק Carr). צפי התוספת המשוערת ל-NOI השנתי מצבר היזמות הני"ל על בסיס מזומן (Stabilized NOI) הינו בין 110 ל-120 מיליון דולר (בין 107 ל-117 מיליון דולר חלק Carr). התוספת הני"ל, אשר 46% צפויה להיות בשנת 2020 ואשר יתרונה תתווסף עד לתום שנת 2023, צפויה להכפיל את ה-NOI לשנת 2017.

• הרחבת פעילות Carr לבוסטון

בהמשך לאמור בפרק תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי לשנת 2017, המתייחס לתיאור ההשקעה ב-Carr ולאור החלטת דירקטוריון Carr להרחיב את פעילותה לבוסטון, החלה Carr לבדוק, לבחון ולנהל משאים ומתנים שונים בדבר פרויקטים יזמיים בבוסטון בהיקפים משמעותיים ל-Carr.

2.3.5 השקעה בתחום האנרגיה המתחדשת

לענין פעילות ייזום פרויקטים בישראל על ידי אנרגיקס ראה באור 3ה(2) לדוחות הכספיים.

להלן תקבולי דיבידנד ו/או הפחתת הון מההשקעות העיקריות של החברה (סולו מורחב) בשנת 2018. עד ליום פרסום הדוחות הכספיים ותחזית תקבולי הדיבידנדים לשנת 2018 כולה:

מתחילת שנת 2018 ועד ליום פרסום הדוחות הכספיים		תחזית לשנת 2018	
במיליוני ש"ח			
113	244		אמות
64	130		Carr
70	70		PSP
6	35		בוסטון
253	479		

תחזית תקבולי הדיבידנד לשנת 2018 מחושבת בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד המוצהרת של כל אחת מן החברות המוזכרות לעיל, ומתבססת על תיק ההשקעות הקיים של החברה למועד פרסום דוח זה.

הטבלה הנ"ל, אינה כוללת דיבידנד והחזרי השקעה מקרנות ברוקטון אשר התקבלו ואשר עשויים להתקבל עם מימוש נכסים על ידן. מתחילת שנת 2018 ועד מועד פרסום הדוח התקבלו מברוקטון דיבידנדים והחזרי השקעות בסך של 4 מיליון ליש"ט (21 מיליון ש"ח).

המידע בדבר תחזית תקבולי הדיבידנדים לשנת 2018 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אמדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לענין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינם בשליטתה של הקבוצה בלבד, וזאת לאור העובדה שאין כל ודאות שהאורגנים המוסמכים של החברות המוזקות, יאשרו בפועל את חלוקת הדיבידנדים האמורים, והדבר נתון לשיקול דעתם הבלעדי.

2.4 נזילות ומקורות מימון

2.4.1 מזומנים ומסגרות אשראי

ליום 31 במרץ 2018 לקבוצה יתרות מזומנים בסך של 283 מיליון ש"ח (מתוכם יתרת מזומנים של החברה סולו מורחב - 52 מיליון ש"ח) וקווי אשראי לא מנוצלים בסך של 1.1 מיליארד ש"ח (מתוכם קווי אשראי לא מנוצלים של החברה סולו מורחב - 500 מיליון ש"ח).

2.4.2 נכסים לא משועבדים

ליום 31 במרץ 2018, לחברה (סולו מורחב) יתרת נכסים לא משועבדים בסך של 8.3 מיליארד ש"ח (שווי שוק - 9.7 מיליארד ש"ח).

לאמות נכסים לא משועבדים בשווי של 10.2 מיליארד ש"ח.

2.4.3 חוב פיננסי

ליום 31 במרץ 2018, הסתכם החוב הפיננסי, נטו של הקבוצה לסך של 9.3 מיליארד ש"ח המהווה 50.5% מסך כל נכסי הקבוצה, לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של 8.6 מיליארד ש"ח, שהיווה 49% מנכסי הקבוצה, ביום 31 בדצמבר 2017.

ליום 31 במרץ 2018, הסתכם החוב הפיננסי, נטו של החברה (סולו מורחב) לסך של 3.4 מיליארד ש"ח המהווה 36.6% מסך כל נכסי החברה (סולו מורחב), לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של 3.2 מיליארד ש"ח, שהיווה 35.7% מנכסי החברה (סולו מורחב), ביום 31 בדצמבר 2017.

נכון למועד פרסום הדוח, החוב הפיננסי נטו של החברה (סולו מורחב) הסתכם לסך של 3.3 מיליארד ש"ח.

שינויים במהלך התקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן:

• **החברה (סולו מורחב) –**

- בחודש ינואר 2018, הנפיקה אגרות חוב (סדרה ט') ואגרות חוב (סדרה י') תמורת סך של 417 מיליון ש"ח. בנוסף, בצעה החברה עסקת Cross Currency Swap מול גוף פיננסי בישראל אשר המירה את התזרימים השקליים של חלק מאגרות חוב (סדרה ט'), לתזרימים בהיקף של 100 מיליון דולר ארה"ב לאורך כל חיי אגרות החוב.
- בהמשך לבאור 12(ב)2) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בדבר הלוואה מבנק זר בהיקף של 100 מיליון פרנק שוויצרי, אישר דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 23 במאי 2018 להאריך את תקופת ההלוואה בשנה נוספת עד למאי 2021. הסכם ההארכה, אשר אושר על ידי ועדת האשראי של הבנק, יכנס לתוקפו ביום 24 במאי 2018. יתר תנאי ההלוואה הינם ללא שינוי.
- **אנרג'יקס** – לעניין משיכת הלוואה בסך של 96 מיליון ש"ח כנגד ערבות החברה לטובת הגוף המוסדי המממן – ראה באור 3ה(2) לדוחות הכספיים.

למועד הדוח עומדת הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות של ההלוואות ושל אגרות החוב.

2.4.4 גרעון בהון החוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 31 במרץ 2018 הסתכם לסך של 1 מיליארד ש"ח בדוחות המאוחדים (בסולו מורחב – גרעון של 423 מיליון ש"ח). לקבוצה קווי אשראי לזמן ארוך לא מנוצלים בסך של 1.1 מיליארד ש"ח (בסולו מורחב – 500 מיליון ש"ח), ויתרה גבוהה של נכסים לא משועבדים (ראה סעיפים 2.4.1 ו-2.4.2 לעיל). לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות הקבוצה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

2.4.5 דרוג אשראי

• **החברה (סולו מורחב)**

כל אגרות החוב של החברה מדורגות על ידי מידרוג בע"מ (להלן "מידרוג") בדרוג אשראי Aa3 (אופק יציב) ועל ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג בע"מ (להלן "מעלות") בדרוג ilAA- עם אופק יציב.

• **אמות**

אגרות חוב סדרה א'- ה' של אמות מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Aa2 באופק יציב וע"י S&P מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדרוג AA באופק יציב.

2.5 תוצאות הפעילות

בתקופה המדווחת הקבוצה רשמה רווח נקי בסך של 178 מיליון ש"ח. חלק בעלי מניות החברה ברווח האמור הסתכם ב- **145 מיליון ש"ח**, לעומת רווח המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 143 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להסבר על תוצאות הפעילות בתקופה המדווחת ראה סעיף 2.5.2. להלן.

2.5.1 (Funds from Operation) FFO

ה-FFO הינו מדד מקובל בארה"ב ובאירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. ה-FFO מבטא רווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים וניירות ערך, בנטרול רווחים (או הפסדים) משערוכי נדל"ן, בתוספת פחת והפחתות ובנטרול מסים נדחים. **המדד האמור מציג את יכולת ייצור המזומנים של החברה מפעילות שוטפת ונמשכת בתקופת הדיווח.**

בחישוב ה-FFO לא נכללו הפרשי שער והוצאות הפרשי הצמדה בגין איגרות חוב והלוואות צמודות מדד זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת.

החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף מהצגת מדד זה אולם יש להדגיש כי ה-FFO:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבוונאות מקובלים;
- לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם;
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי המדווח לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

להלן חישוב ה- FFO (באלפי ש"ח):

2017	Q1/2017	Q1/2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
594,142	142,543	144,579	חלק בעלי המניות של החברה ברווח הנקי לתקופה
			התאמות לרווח והפסד:
(172,548)	-	19,937	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(168,537)	(30,721)	(16,182)	חלק החברה בשערוכי נדל"ן ופריטים אחרים שאינם FFO בחברות מוחזקות
-	-	(41,787)	רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות מוחזקות
(111,315)	(60,137)	(33,890)	רווחים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ומיועדים למימוש
55,346	13,406	14,048	אחרות (בעיקר פחת והפחתות)
34,730	(10,747)	(11,328)	הפרשי הצמדה והפרשי שער שנצברו
200,043	53,043	54,186	מיסים נדחים ומיסים שוטפים ממימוש ניירות ערך, נטו
(9,169)	(10,804)	(20,088)	חלק המיעוט בהתאמות הנ"ל ל-FFO
422,692	96,583	109,475	FFO
להלן פירוט מקורות ה- FFO:			
הכנסות			
598,421	146,165	158,486	NOI מנדל"ן להשקעה
108,380	19,403	31,070	NOI ממכירת חשמל בניכוי עלויות ייזום
79,667	18,265	19,259	חלק ב-FFO של PSP ללא שערוכי נדל"ן
122,921	30,797	25,347	חלק ב-FFO של CARR ללא שערוכי נדל"ן (*)
36,489	8,515	8,767	חלק ב-FFO של BOSTON ללא שערוכי נדל"ן
21,104	4,570	5,661	חלק ב-FFO של חברות כלולות באמות ובאנרג'יקס
28,575	7,805	1,773	הכנסות דיבידנד מהשקעות
239	-	-	הכנסות אחרות
995,796	235,520	250,363	סך הכל הכנסות
הוצאות			
(293,990)	(70,724)	(60,905)	מימון ריאלי, נטו
(67,365)	(18,047)	(17,604)	הנהלה וכלליות
(28,704)	(8,323)	(8,888)	מיסים שוטפים
(183,045)	(41,843)	(53,491)	חלק המיעוט המיוחס לפעילות שוטפת
(573,104)	(138,937)	(140,888)	סך הכל הוצאות
422,692	96,583	109,475	FFO
2.61	0.62	0.64	FFO למניה (ש"ח)

(*) הירידה בחלק החברה ב-FFO של Carr בין הרבעון ה-1 של שנת 2017 לרבעון ה-1 של שנת 2018 נובעת הן מירידה בשיעור החזקה ב-Carr מ-47.8% ל-43.7%, והן מירידה בשער החליפין של הש"ח מול דולר ארה"ב. ה-FFO הדולרי של Carr נותר דומה בין הרבעונים.

2017	Q1/2017	Q1/2018	
באלפי ש"ח			
			הכנסות ורווחים
659,139	160,568	173,145	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
172,548	-	(19,937)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
431,945	93,502	75,216	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
28,575	7,818	1,833	הכנסות דיבידנד מהשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
111,315	60,137	33,890	רווחים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ומיועדים למימוש
-	-	41,787	רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות מוחזקות
141,212	30,218	38,210	הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
201	(13)	(32)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,544,935	352,230	344,112	
			עלויות והוצאות
60,718	14,403	14,659	עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
32,832	10,815	7,167	עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
45,366	11,020	11,589	פחת והפחתות
80,532	21,067	20,063	הנהלה וכלליות
328,721	59,977	49,577	הוצאות מימון, נטו
548,169	117,282	103,055	
996,766	234,948	241,057	רווח לפני מסים על ההכנסה
228,748	61,366	63,075	הוצאות מסים על ההכנסה
768,018	173,582	177,982	רווח נקי לתקופה
			חלוקת הרווח הנקי לתקופה:
594,142	142,543	144,579	חלק בעלי מניות החברה
173,876	31,039	33,403	חלק בעלי מניות המיעוט
768,018	173,582	177,982	

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה – הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 173 מיליון ש"ח לעומת סך של 161 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 7.8%. הגידול נובע בעיקרו מהשלמת איכלוס מגדל אטריום, רכישת נכסים ומאיכלוס שטחים פנויים בנכסים קיימים אחרים.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה – ההפסד בתקופה המדווחת נובע מרישום עלויות עסקה בגין נכסים שנרכשו במהלך התקופה המדווחת.

חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו – עיקר הרווח בתקופה המדווחת נובע מחלקה של הקבוצה ברווחי Carr, אשר הסתכם ל-45 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 62 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מחלקה של הקבוצה ברווחי PSP אשר הסתכם ל-18 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד, ומחלקה של הקבוצה ברווחי נכסי בוסטון אשר הסתכם ל-8 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווחי Carr נובע משערוכי נדל"ן גבוהים יותר שרשמה Carr בתקופה המקבילה אשתקד (בעיקר בגין נדל"ן בהקמה).

הכנסות דיבידנד מהשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד – הכנסות הדיבידנד בתקופה המדווחת ובתקופה המקבילה אשתקד כוללות בעיקר הכנסות דיבידנד מקרנות ברוקטון עקב נכסים הממומשים על ידן.

רווחים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ומיועדים למימוש – הרווח בתקופה המדווחת כולל רווח לפני מס בסך 16 מיליון ש"ח הנובע מהתאמת שווי הוגן של קרנות ברוקטון דרך רווח והפסד, וזאת בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 "מכשירים פיננסיים" אשר נכנס לתוקף ברבעון הראשון של שנת 2018. בנוסף, הרווח כולל רווח הון בסך של 18 מיליון ש"ח ממימוש חלקה של החברה בחברת הניהול של קרנות ברוקטון במסגרת הקמת חברת Brockton Everlast ורכישת חברת הניהול על ידי Brockton Everlast (ראה סעיף 2.3.3 לעיל). הרווח בתקופה המקבילה כולל רווח לפני מס בסך של 60 מיליון ש"ח ממימוש מניות FCR.

רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות מוחזקות – בתקופה המדווחת נרשם רווח בסך של 42 מיליון ש"ח הנובע משינוי בשיעור החזקה ב-Carr בעקבות גיוס הון שביצעה Carr מכלל ביטוח והגופים המנוהלים על ידה (ראה סעיף 2.3.4 לעיל).

הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות – הגידול בהכנסות בסך של 8 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מעלייה במחיר התעודות הירוקות בפולין במהלך החציון השני לשנת 2017 ובמהלך הרבעון הראשון לשנת 2018, אשר הגדילה את ההכנסות מתעודות ירוקות המיוצרות, וכן מרישום רווח ממכירת מלאי תעודות ירוקות מעל עלותו בספרים בסך של 3.5 מיליון ש"ח.

עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל – חל קיטון בהוצאות בסך של 4 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מרישום הפסד מירידת ערך מלאי תעודות ירוקות בסך של 3.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מימון – בתקופה המדווחת חל קיטון בסך של 10 מיליון ש"ח בהוצאות המימון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מירידה בגובה הריבית הריאלית כתוצאה מפרעון ההלוואות הבנקאיות ואגרות חוב כנגד גיוס אגרות חוב.

2.5.3 להלן מידע בדבר הרווח הכולל של הקבוצה:

2017	Q1/2017	Q1/2018	
באלפי ש"ח			
768,018	173,582	177,982	הרווח הנקי לתקופה:
(194,842)	(97,998)	38,584	רווח (הפסד) מההשקעה ב-CARR (1)
(48,053)	(35,449)	36,867	רווח (הפסד) מההשקעה ב-PSP (2)
1,796	(2,800)	-	רווח (הפסד) מההשקעה ב-FCR
(47,889)	(26,460)	3,591	רווח (הפסד) מההשקעה בנכסים בבוסטון (3)
3,670	(14,387)	-	רווח (הפסד) מההשקעה בקרנות ברוקטון
-	-	280	רווח מההשקעה ב-BE
			סיווג רווח מממוש השקעה בניירות ערך
(137,662)	(66,720)	-	לזמן ארוך ומיועדים למימוש לדוח רווח והפסד (לפני מס)
10,343	(1,943)	4,529	רווח (הפסד) מההשקעות אחרות
(4,532)	(1,167)	7,718	השפעות מס
(417,169)	(246,924)	91,569	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
350,849	(73,342)	269,551	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
חלוקת הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה:			
173,721	(104,106)	234,789	חלק בעל מניות החברה
177,128	30,764	34,762	חלק בעלי מניות המיעוט
350,849	(73,342)	269,551	

(1) **רווח (הפסד) מההשקעה ב-CARR** – הרווח (ההפסד) מייצג את הגידול (הקיטון) בהשקעה ב-CARR עקב השינויים בש"ח מול דולר ארה"ב בתקופות המדווחות המוצגות לעיל. רווח (הפסד) זה מוצג בניכוי השפעת עסקאות אקדמה (Forward) ועסקאות צילינדר בדולר ארה"ב אשר יועדו לגידור ההשקעה ב-CARR. כמו כן הרווח (הפסד) כולל את חלק החברה בשינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע הריבית שביצעה Carr.

הרווח, נטו בתקופה המדווחת נובע בעיקרו מפירות השי"ח מול דולר ארה"ב בשיעור של 1.4% (לעומת תיסוף של 5.5% שהביא להפסד בתקופה המדווחת אשתקד), וכן רווח בסך של 20 מיליון ש"ח הנובע מחלקה של החברה בשינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע הריבית שביצעה Carr.

(2) **רווח (הפסד) מההשקעה ב-PSP** – הרווח (ההפסד) מייצג את הגידול (הקיטון) בהשקעה ב-PSP עקב השינויים בש"ח מול הפרנק השוויצרי בתקופות המוצגות לעיל. רווח (הפסד) זה מוצג בניכוי הפרשי שער שנוצרו מהלוואות בפרנק השוויצרי, וכן מעסקאות אקדמה (Forward) ועסקאות צילינדר בפרנק שוויצרי אשר יועדו לגידור ההשקעה ב-PSP.

הרווח, נטו בתקופה המדווחת נובע בעיקר מפירות השי"ח מול הפרנק השוויצרי בשיעור של 3.4% (לעומת תיסוף השי"ח מול הפרנק השוויצרי בשיעור של 3.7% אשר הביא להפסד בתקופה המקבילה אשתקד).

(3) **רווח (הפסד) מההשקעה בבוסטון** – הרווח (ההפסד) מייצג את הגידול (הקיטון) בהשקעה בבוסטון עקב השינויים בש"ח מול דולר ארה"ב בתקופות המדווחות המוצגות לעיל. רווח (הפסד) זה מוצג בניכוי השפעת עסקאות אקדמה (Forward) בדולר ארה"ב אשר יועדו לגידור ההשקעה בבוסטון.

הרווח, נטו בתקופה המדווחת נובע בעיקרו מפירות השי"ח מול דולר ארה"ב בשיעור של 1.4%. ההפסד, נטו בתקופה המקבילה אשתקד נבע מתיסוף השי"ח מול דולר ארה"ב בשיעור של 5.5%.

2.6 תזרימי המזומנים

2017	Q1/2017	Q1/2018
מיליוני ש"ח		
532	55	59
-	-	(198)
(237)	-	-
(199)	(177)	(16)
195	98	-
(486)	(139)	(407)
(94)	-	(122)
(77)	-	-
224	16	21
(21)	(20)	-
16	-	-
(103)	-	29
82	11	7
22	22	4
(678)	(189)	(682)
152	-	343
1,755	374	409
(1,991)	(376)	(383)
-	-	49
538	5	6
177	11	5
90	42	5
(21)	-	-
(433)	-	(76)
(2)	-	-
265	56	358
119	(78)	(265)
(1)	(3)	2
546	347	283

סה"כ תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

השקעה ב-Everlast Brockton
השקעה ב-CARR
השקעה בנכסי בוסטון (נטו מהחזר השקעה)
תמורה ממימוש FCR (נטו ממס)
השקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
השקעה במערכות לייצור חשמל
השקעה בקרנות ברוקטון (לרבות הלוואה שניתנה)
החזר השקעה מקרנות ברוקטון, נטו (לרבות החזר הלוואה שניתנה)
השקעה בחברות כלולות על ידי אמות
מימוש נדל"ן להשקעה
גידול נטו בפקדונות משועבדים ומזומן מוגבל באנרג'יקס
תמורה מעסקאות מגדרות שנפרעו
אחר

סה"כ מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

קבלת הלוואות (הלוואות לזמן ארוך וניצול אשראי לזמן קצר מבנקים)
תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה לאגרות חוב
פירעון התחייבויות (הלוואות לזמן ארוך, אגרות חוב והחזר אשראי לזמן קצר)
תקבולים מהמיעוט בחברת Everlast Brockton
גיוס הון על ידי החברה
גיוס הון על ידי אמות (נטו מהשקעת החברה באמות בהנפקה)
גיוס הון על ידי אנרג'יקס (נטו מהשקעת החברה באנרג'יקס בהנפקה)
רכישת מניות אמות ואנרג'יקס מהמיעוט
תשלום דיבידנדים לבעלי מניות החברה ולבעלי מניות המיעוט באמות
אחר

סה"כ מזומנים שנבעו מפעילות מימון

סה"כ גידול (קיטון) ביתרות מזומנים בתקופה

השפעות אחרות

יתרת מזומנים ושווה מזומנים לסוף תקופה

2.7.1 הון עצמי למניה

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרץ 2018	
מיליוני ש"ח		
7,327	7,475	הון עצמי
(1,969)	(2,000)	בניכוי חלק המיעוט
5,358	5,475	הון מיוחס לבעלי המניות החברה
31.41	32.06	הון עצמי למניה (NAV per share)
37.61	38.53	הון עצמי למניה ללא עתודות למ (NNAV per share)

2.7.2 הסבר לשינויים בהון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

להלן השינויים העיקריים בתקופה המדווחת בהון המיוחס לבעלי מניות החברה:

- רווח נקי בתקופה המדווחת בסך של 145 מיליון ש"ח.
- גיוס הון בסך של 6 מיליון ש"ח;
- רווח כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 90 מיליון ש"ח - ראה סעיף 2.5.3 לעיל.
- גריעה מההון בעקבות דיבידנדים שהוכרזו בסך של 111 מיליון ש"ח.

2.7.3 השפעות השינויים של שערי חליפין על הון החברה בתקופה המדווחת

- מתוך השינויים בהון העצמי של החברה כמפורט בסעיף 2.7.2 לעיל, הונה העצמי של החברה גדל בתקופה המדווחת בסך של כ-72 מיליון ש"ח (לפני השפעת מס) בשל שינויים של הש"ח מול המטבעות הזרים בהם פעילה הקבוצה (בעיקר בשל שינויים של הש"ח מול דולר ארה"ב ומול הפרנק השוויצרי).

- להלן הרכב עודף הנכסים על התחייבויות על בסיס דוחות החברה (סולו מורחב) בחלוקה למטבעות נכון ליום 31 במרץ 2018 (במיליוני ש"ח)¹⁵:

מטבע	נכסים	התחייבויות	נכסים, נטו	%
פרנק שוויצרי	1,991	(984)	1,007	18%
ליש"ט	423	(208)	215	4%
דולר ארה"ב	3,777	(2,094)	1,683	31%
אחר (בעיקר זלוטי פולני)	115	-	115	2%
עודף נכסים על התחייבויות במט"ח	6,306	(3,286)	3,020	55%
עודף נכסים על התחייבויות בש"ח	2,956	(501)	2,455	45%
הון עצמי ליום 31 במרץ 2018	9,262	(3,787)	5,475	100%

דיבידנד 2.7.5

בחודש מרץ 2018, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2018, לפיה תחלק החברה בשנת 2018, דיבידנד בגובה של 110 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים, כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 27 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 28 אגורות למניה (בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון, בהתחשב בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראות כל דין).

בהתאם לאמור לעיל, הכריזה החברה על דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2018, בסך של 27 אגורות למניה (46 מיליוני ש"ח).
 כמו כן, אישר דירקטוריון החברה באותו מועד, דיבידנד נוסף בגין רווחי שנת 2017, בסך של 38 אגורות למניה (65 מיליוני ש"ח).

בהתאם לאמור לעיל, שילמה החברה בחודש אפריל 2018, דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2018, ודיבידנד נוסף בגין רווחי שנת 2017 בסך כולל של 65 אגורות למניה (111 מיליוני ש"ח).

בחודש מאי 2018, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2018 בסך של 27 אגורות למניה (46 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש יוני 2018.

תגמול עובדים בכירים ודירקטורים 2.8

לעניין הענקת כתבי אופציה לעובדי החברה ונושאי משרה שלה וכן לדירקטורים בחברה ראה באור 3.1. לדוחות הכספיים.

3 חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

3.1 במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסוג סיכונים השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2017 ובמדיניות החברה בניהול הסיכונים הנ"ל.

3.2 לעניין השפעת השינויים בשערי החליפין על הון החברה בתקופה המדווחת ראה סעיף 2.7.3 לעיל.

3.3 לעניין דוח בסיסי הצמדה ליתרות כספיות ליום 31 במרץ 2018 ראה סעיף 2.7.4 לעיל וכן נספח ב.

¹⁵ כולל השפעה של עסקאות אקדמה (forward) על המט"ח.

4. היבטי ממשל תאגידי

4.1 דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 8 דירקטורים, מתוכם 6 בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. ביום 12.5.2018 הסתיימה כהונתו של מר יצחק פורר וביום 13.5.2018 החלה כהונתו של פרופסור צבי אקשטיין (שניהם דירקטורים חיצוניים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית).

4.2 דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דוח זה, החברה לא אימצה את ההוראה בתוספת הראשונה לחוק החברות בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים, על פיה, בין היתר, חברה ציבורית הנשלטת על ידי בעל שליטה, רשאית לקבוע בתקנונה הוראה כי לפחות שליש מחברי הדירקטוריון שלה יהיו דירקטורים בלתי תלויים.

לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו') לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

לדעת החברה ולאחר אישור ועדת הביקורת, 4 דירקטורים המכהנים כיום בדירקטוריון החברה מתוך 8 הדירקטורים המכהנים, עונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (מר ירום אריאב – דח"צ, פרופסור צבי אקשטיין – דח"צ, הגב' גתית גוברמן ומר עמוס ידליף)

4.3 מבקר הפנים של החברה

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 8 בנובמבר 2017, אישרה את תוכנית העבודה של מבקר הפנים לשנת 2018 אשר תכלול את הנושאים הבאים: (1) בחינת מערך הבקרה ב-CARR; (2) דוח דירוג מעלה ו-3) דוח ממשל תאגידי של חברת אנטרופי.

נכון למועד הדוח, בשנת 2018 טרם הוגשו לועדת הביקורת דוחות ביקורת.

5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

5.1 להלן נתונים עדכניים ליום 31.3.2018 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	(באלפים)
(סדרה ו')	(סדרה ט')	(סדרה ח')	(סדרה ו')	(סדרה ו')	
2,912,067	834,859	1,320,443	543,686	213,079	ערך נקוב ליום 31.3.2018
2,964,794	834,859	1,320,443	554,788	254,704	ערך נקוב צמוד ליום 31.3.2018
3,038,356	841,560	1,372,187	571,150	253,459	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2018 (לפי עלות מופחתת)
3,199,559	885,201	1,427,927	620,998	265,433	שווי בורסאי ליום 31.3.2018
9,263	1,659	4,318	2,367	919	ריבית שנצברה ליום 31.3.2018

5.2 לענין הרחבת 231 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') ו-147 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') תמורת סך של 261 מיליון ש"ח ו-156 מיליון ש"ח בהתאמה ראה באור 3(ט) לדוחות הכספיים.

5.3 להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרה ח', ט' ו-י') של החברה:

ערך ליום 31/03/18	אמת המידה	יחס פיננסי
36.4	נמוך מ- 80	חוב פיננסי, נטו לשווי החזקות ¹⁶ %
5.5	גבוה מ 1.2	הון עצמי מינימאלי (סדרה ח') מיליארד ש"ח
5.5	גבוה מ-1.8	הון עצמי מינימאלי (סדרות ט' ו-י') מיליארד ש"ח

למידע נוסף ראה סעיף 5.2.4 לפרק ו(5) לדוח תאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של שנת 2017.

דירקטוריון החברה מודה למחזיקים בניירות ערך של החברה על האמון שנתנו בחברה.

<p>אבירם ורטהים</p> <p>יו"ר הדירקטוריון</p>	<p>נתן חץ</p> <p>דירקטור ומנהל כללי</p>
---	---

נספחים לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

נספח א – נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

נספח ב – מאזן בסיסי הצמדה ליתרות כספיות

נספח ג – דוחות דירוג

16 שווי החזקות כהגדרתו בשטר הנאמנות. כדי שתיווצר עילה לפרעון מוקדם ההפרה של היחס הפיננסי צריכה להתקיים במשך ארבעה רבעונים רצופים.

נספח א - נתונים כספיים בדבר סולו מורחב**1. דוחות כספיים סולו מורחב**

דוחות סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט ההשקעות באמות באנרג'יקס וב-Brockton Everlast אשר מוצגות על בסיס אקוויטי חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS). **דוחות אלה אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ואינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.** יחד עם זאת, הנהלת החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב עשויים לקבל מידע בעל ערך מהצגת נתונים אלה.

1.1 תמצית מאזן סולו מורחב :

ליום 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר	
2018	2017	באלפי ש"ח
רכוש שוטף		
51,864	135,717	מזומנים ושווי מזומנים
2,135	4,742	ניירות ערך סחירים
57,832	68,455	חייבים, יתרות חובה ואחרים
111,831	208,914	סך הכל רכוש שוטף
רכוש בלתי שוטף		
230,696	215,699	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
8,900,698	8,528,246	השקעות בחברות מוחזקות
18,470	31,683	אחרים
9,149,864	8,775,628	סך הכל רכוש בלתי שוטף
9,261,695	8,984,542	סך הכל נכסים
התחייבויות שוטפות		
366,526	346,322	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
168,652	108,563	זכאים, יתרות זכות ואחרות
535,178	454,885	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות		
2,672,694	2,635,204	אגרות חוב
370,474	358,658	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
197,639	176,628	מסים נדחים
10,550	1,084	אחרות
3,251,357	3,171,574	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
5,475,160	5,358,083	הון עצמי
9,261,695	8,984,542	סך הכל התחייבויות והון עצמי

נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

1.2 תמצית דוחות רווח והפסד סולו מורחב:

2017	Q1/2017 אלפי ש"ח	Q1/2018	
683,245	137,175	122,252	הכנסות
28,575	7,818	1,833	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
-	-	41,787	הכנסות דיבידנד מהשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
111,315	60,137	33,890	רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה ומימוש של חברות מוחזקות
11,895	2,940	3,111	רווחים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ומיועדים למימוש
835,030	208,070	202,873	הכנסות אחרות, נטו
32,852	7,429	8,627	הוצאות
110,814	25,297	18,496	הנהלה וכלליות (כולל תרומות)
143,666	32,726	27,123	הוצאות מימון, נטו
691,364	175,344	175,750	רווח לפני מסים על ההכנסה
97,222	32,801	31,171	הוצאות מסים על ההכנסה
594,142	142,543	144,579	רווח נקי לתקופה

2.1 להלן ההשקעות של החברה (סולו מורחב) ליום 31 במרץ 2018:

סעיף בדוח הכספי	אופן המדידה	שווי שוק באלפי ש"ח	יתרה בספרים באלפי ש"ח	כמות מניות	מטבע	
השקעות בחברות מוחזקות	שווי מאזני	(1) 3,644,043	2,494,008	194,038,516	ש"ח	אמות
השקעות בחברות מוחזקות	שווי מאזני	(1) 848,727	456,343	249,625,683	ש"ח	אנרג'יקס
השקעות בחברות מוחזקות	שווי מאזני	(1) 1,917,795	1,991,419	5,600,000	CHF	PSP
השקעות בחברות מוחזקות	שווי מאזני	(3) 3,371,360	3,087,713	-	USD	CARR
השקעות בחברות מוחזקות	שווי מאזני	(2) 647,809	647,809	-	USD	BOSTON
השקעות בחברות מוחזקות	שווי מאזני	(2) 199,410	199,410	-	GBP	Brockton Everlast
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	שווי הוגן	(2) 210,793	210,793	-	GBP	Brockton Funds
		97,898	97,898			אחרות (בעיקר מזומנים)
		10,937,835	9,185,393			סך-הכל

- (1) על פי מחירי בורסה.
 (2) על פי שווי בספרים.
 (3) בהתאם למחיר המניה בעסקה מול כלל ביטוח.

2.2 להלן התחייבויות החברה (סולו מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ 2018:

%	סך-הכל	הלוואות בנקאיות אלפי ש"ח	אגרות חוב (*)	
11	366,526	864	365,662	חלויות שוטפות
7	244,250	864	243,386	שנה שנייה
18	611,700	368,314	243,386	שנה שלישית
7	244,250	864	243,386	שנה רביעית
7	243,818	432	243,386	שנה חמישית
50	1,629,429	-	1,629,429	שנה שישית ואילך
100	3,339,973	371,338	2,968,635	סך-הכל פרעונות
	69,721			יתרת פרמיה אג"ח ואחרות
	13,997			יתרת התחייבות בקשר עם עסקאות forward על המט"ח
	3,423,691			סך-הכל חוב פיננסי (כולל התחשבות בשווי עסקאות forward על המט"ח)

(*) כולל השפעת עסקאות החלפה (Cross Currency SWAP) מול גוף פיננסי בישראל בהיקף כולל של כ- 715 מיליון ש"ח כך שאגרות החוב (סדרה ט') בסכום האמור "הומרו" להתחייבויות בסך של 100 מיליון פרנק שוויצרי ו-100 מיליון דולר ארה"ב.

(**) לענין הארכת תקופת הלוואה בהיקף של 100 מיליון פר"ש מבנק זר בשנה נוספת עד למאי 2021 ראה סעיף 2.4.3 לעיל.

נספח ב - מאזן בסיסי הצמדה ליתרות כספיות

ליום 31 במרץ 2018											
סך-הכל	התאמות - פריטים לא כספיים	סך הכל	אחר (בעיקר)				בדולר		בש"ח	בש"ח	באלפי ש"ח
			(אירו)	בדולטי פולני	בליש"ט	ארה"ב	קנדי	בפונק	בש"ח	בש"ח	
בש"ח											
בש"ח											
בש"ח											
נכסים שוטפים											
283,240	-	283,240	15,855	48,988	76,737	10,236	590	37	-	130,797	מזומנים ושוי מזומנים
67,147	-	67,147	-	-	-	8,122	-	-	-	59,025	פקדונות, ניירות ערך סחירים ומזומנים חסומים
106,500	39,861	66,639	10	9,752	-	141	-	30	4,247	52,459	לקוחות, ח"בים ויתרות חובה
44,026	44,026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
500,913	83,887	417,026	15,865	58,740	76,737	18,499	590	67	4,247	242,281	סך הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים											
9,956,818	9,956,818	-	-	-	-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
230,696	-	230,696	-	-	210,793	-	-	-	-	19,903	ניירות ערך זמינים למכירה
6,417,818	6,284,335	133,483	-	-	-	-	-	-	130,163	3,320	השקעות בחברות כלולות
14,208	14,208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	נכסי מיסים נדחים
1,294,599	1,294,599	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מתקנים לייצור חשמל פעילים ובהקמה
25,087	25,087	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות חכירת קרקע מראש
77,939	77,939	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
87,637	3,213	84,424	-	17,947	-	-	-	-	4,189	62,288	נכסים אחרים
18,104,802	17,656,199	448,603	-	17,947	210,793	-	-	-	134,352	85,511	סך הכל נכסים לא שוטפים
18,605,715	17,740,086	865,629	15,865	76,687	287,530	18,499	590	67	138,599	327,792	סך נכסים
התחייבויות שוטפות											
1,100,041	-	1,100,041	-	18,352	-	864	-	-	696,963	383,862	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
29,160	29,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	התחייבויות מס שוטפות, נטו
404,102	40,662	363,440	2,343	9,444	4,824	1,006	33	1,123	97,656	247,011	זכאים ויתרות זכות
1,533,303	69,822	1,463,481	2,343	27,796	4,824	1,870	33	1,123	794,619	630,873	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות											
6,733,637	-	6,733,637	-	-	-	-	-	-	4,491,111	2,242,526	אגרות חוב
1,657,981	-	1,657,981	-	304,211	-	3,024	-	367,450	736,215	247,081	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,090,744	1,090,744	-	-	-	-	-	-	-	-	-	התחייבויות מיסים נדחים
114,646	49,606	65,040	-	10,510	-	4,345	-	-	791	49,394	התחייבויות אחרות
9,597,008	1,140,350	8,456,658	-	314,721	-	7,369	-	367,450	5,228,117	2,539,001	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
11,130,311	1,210,172	9,920,139	2,343	342,517	4,824	9,239	33	368,573	6,022,736	3,169,874	סך התחייבויות
7,475,404	16,529,914	(9,054,510)	13,522	(265,830)	282,706	9,260	557	(368,506)	(5,884,137)	(2,842,082)	עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)
-	-	-	-	(358,855)	(197,768)	(1,833,433)	-	(507,081)	-	2,897,137	גזרים פיננסיים
7,475,404	16,529,914	(9,054,510)	13,522	(624,685)	84,938	(1,824,173)	557	(875,587)	(5,884,137)	55,055	עודף נכסים כספיים על התחייבויות כספיות (התחייבויות כספיות על נכסים כספיים)
(2,000,244)	(2,000,244)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות מיעוט
-	(14,529,670)	14,529,670	4,470	776,536	130,255	3,552,975	33,602	1,883,310	7,963,142	185,380	חלוקת נכסים (התחייבויות) לא כספיים, נטו - לפי בסיסי הצמדה
5,475,160	-	5,475,160	17,992	151,851	215,193	1,728,802	34,159	1,007,723	2,079,005	240,435	עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)

השפעת שינוי בשע"ח על שווי עסקאות בנגזרים על המט"ח:

פיחות של 1%	תיסוף של 1%	
רווח (הפסד) במיליוני ש"ח		
(18.3)	18.3	דולר ארה"ב
(2.0)	2.0	ליש"ט
(5.1)	5.1	פרנק שוויצרי
(25.4)	25.4	סה"כ סולו מורחב (*)
(3.6)	3.6	זלוטי פולני
(29)	29	סה"כ מאוחד

(*) ליום 31 במרץ 2018 קיימת יתרת התחייבות בקשר עם עסקאות Forward על המט"ח בסך של כ-14 מיליון ש"ח – ראה נספח א' – סעיף 2.2 לעיל.

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 במאי 2018 (מס' אסמכתא : 2018-01-041427)¹⁷.
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2018 (מס' אסמכתא : 2018-01-005947) וכן דוח מיידי מיום 24.5.2017 (מס' אסמכתא : 2017-01-052707).

¹⁷ המידע המפורט בדוחות המיידיים הנ"ל נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ החברה וחברות בנות (להלן - "החברה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-18% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2018, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-19% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 5,631 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ, 2018 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינה כ- 65.1 מיליוני ש"ח 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 למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואה חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 23 במאי, 2018

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מקום המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	משרד חופה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד באר שבע אלמות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	מרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 מתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתיה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		ביאור	
2017	2017	2018	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)				
					נכסים
					נכסים שוטפים
546,268	347,430	283,240			מזומנים ושווי מזומנים
97,950	8,853	67,147			פקדונות, ניירות ערך סחירים ומזומנים
31,621	37,057	38,214			חסומים
44,654	2,456	44,026			לקוחות
73,048	106,302	68,286			נכסי מס שוטפים, נטו
793,541	502,098	500,913			חייבים ויתרות חובה
-	125,292	-			נכסים מיועדים למימוש
793,541	627,390	500,913			סך הכל נכסים שוטפים
					נכסים לא שוטפים
9,077,467	8,682,768	9,426,984		3 ד. (2)	נדל"ן להשקעה
493,173	369,335	529,834			נדל"ן להשקעה בהקמה
					השקעות לזמן ארוך בניירות ערך :
215,699	324,032	230,696		2 ד.	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
5,988,012	5,776,019	6,417,818		3ב, 3ג, 13.	והפסד
11,148	8,297	14,208			השקעות בחברות כלולות
					נכסי מסים נדחים
					מתקנים לייצור חשמל :
1,073,645	1,045,948	1,085,862		3 ה. (2)	מתקנים פעילים לייצור חשמל
25,468	26,609	25,087			הוצאות חכירת קרקע מראש
125,399	35,785	208,737			מתקנים לייצור חשמל בהקמה
43,023	31,692	43,597			פקדונות משועבדים
78,536	78,587	77,939			רכוש קבוע, נטו
65,400	86,585	44,040			נכסים אחרים
17,196,970	16,465,657	18,104,802			סך הכל נכסים לא שוטפים
17,990,511	17,093,047	18,605,715			סך-הכל נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		ביאור
	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
493,116	567,224	472,879	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
607,753	604,518	627,162	חלויות שוטפות של אגרות חוב
52,770	26,163	29,160	התחייבויות מס שוטפות, נטו
332,304	488,997	404,102	זכאים ויתרות זכות
<u>1,485,943</u>	<u>1,686,902</u>	<u>1,533,303</u>	סך הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
6,722,136	5,610,766	6,733,637	אגרות חוב וכתבי אופציה המירים לאגרות חוב 3 ט.
1,312,915	2,396,581	1,657,981	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים 3 ח.2.
1,045,529	931,129	1,090,744	התחייבויות מסים נדחים
17,821	17,971	17,821	הפרשות
79,007	68,643	96,825	התחייבויות אחרות
<u>9,177,408</u>	<u>9,025,090</u>	<u>9,597,008</u>	סך-הכל התחייבויות לא שוטפות
			הון
5,358,083	4,659,033	5,475,160	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,969,077	1,722,022	2,000,244	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>7,327,160</u>	<u>6,381,055</u>	<u>7,475,404</u>	סך-הכל הון
<u>17,990,511</u>	<u>17,093,047</u>	<u>18,605,715</u>	סך-הכל התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

יו"ר הדירקטוריון	_____	אבירם ורטהים
חבר הדירקטוריון ומנהל כללי	_____	נתן חץ
סמנכ"ל כספים	_____	אורן פרנקל

23 במאי 2018

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2017	2017	2018	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			(בלתי מבוקר)
659,139	160,568	173,145	
172,548	-	(19,937)	3 ד. (2)
431,945	93,502	75,216	
28,575	7,818	1,833	
111,315	60,137	33,890	
-	-	41,787	ב.3
141,212	30,218	38,210	
201	(13)	(32)	
1,544,935	352,230	344,112	
60,718	14,403	14,659	
32,832	10,815	7,167	
45,366	11,020	11,589	
80,532	21,067	20,063	
(8,648)	(3,481)	(4,107)	
337,369	63,458	53,684	
548,169	117,282	103,055	
996,766	234,948	241,057	
228,748	61,366	63,075	
768,018	173,582	177,982	
594,142	142,543	144,579	
173,876	31,039	33,403	
768,018	173,582	177,982	
3.67	0.92	0.85	
3.66	0.92	0.84	
161,839	155,069	170,610	
162,200	155,337	170,911	

הכנסות ורווחים

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (בשנת 2018 : עלויות עסקת רכישת
(נכסים)
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
הכנסות דיבידנד מהשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רווחים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ומיועדים למימוש
רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות מוחזקות
הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
הכנסות אחרות, נטו

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
פחת והפחתות
הנהלה וכלליות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח):

בסיסי

בדילול מלא

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי

בדילול מלא

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח
הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
768,018	173,582	177,982	רווח נקי לתקופה
			הפסד כולל אחר
			סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
(408,622)	(257,212)	130,315	רווח (הפסד) מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ
100,716	75,460	(58,790)	רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין אשראי ונגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס
511	(202)	2,786	רווח (הפסד) מהפרשי שער ושינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים
7,216	5,749	17,258	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס
(1,035)	(16,944)	-	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים אשר סווגו בעבר כנכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(90,428)	(47,836)	-	זקיפת קרן הון בגין נכסים פיננסיים אשר סווגו בעבר כנכסים פיננסיים זמינים למכירה, לרווח והפסד, נטו ממס, בשל מימוש השקעות
(26,921)	(8,485)	-	זקיפת רווח מהפרשי שער בקשר עם אשראי ונגזרים שיועדו לגידור שווי הוגן של נכסים פיננסיים אשר סווגו בעבר כנכסים פיננסיים זמינים למכירה, לרווח והפסד בשל מימוש השקעות
1,394	2,546	-	רווח מהפרשי שער בקשר עם אשראי ונגזרים שיועדו לגידור שווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד אשר סווגו בעבר כנכסים זמינים למכירה
350,849	(73,342)	269,551	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
			חלוקת הרווח הכולל לתקופה
173,721	(104,106)	234,789	בעלי המניות של החברה
177,128	30,764	34,762	זכויות שאינן מקנות שליטה
350,849	(73,342)	269,551	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)
(אלפי ש"ח)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן בגין אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
188,659	2,402,294	-	(215,421)	(20,495)	1,423	(589)	3,002,212	5,358,083	1,969,077	7,327,160
-	-	-	142	(6,297)	(1,423)	-	7,578	-	-	-
188,659	2,402,294	-	(215,279)	(26,792)	-	(589)	3,009,790	5,358,083	1,969,077	7,327,160
-	-	-	72,952	17,258	-	-	144,579	234,789	34,762	269,551
-	-	-	-	-	-	-	(111,012)	(111,012)	-	(111,012)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,188)	(76,188)
203	6,033	-	-	(604)	-	-	-	5,632	-	5,632
-	-	-	-	(13,634)	-	-	-	(13,634)	58,657	45,023
-	-	-	-	760	-	-	-	760	1,781	2,541
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,714	1,714
-	-	-	-	542	-	-	-	542	10,441	10,983
188,862	2,408,327	-	(142,327)	(22,470)	-	(589)	3,043,357	5,475,160	2,000,244	7,475,404

יתרה ליום 1 בינואר 2018
השפעת היישום לראשונה של IFRS 9

יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר היישום לראשונה
סך הכל רווח כולל לתקופה
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
דיבידנד שהוכרז ושולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
מימוש אופציות לעובדים
הנפקת הון בחברה מאוחדת
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ואחרים
גידול בזכויות שאינן מקנות שליטה
מימוש אופציות למניות על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות

יתרה ליום 31 במרס 2018

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקר)
(אלפי ש"ח)

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
6,613,028	1,706,261	4,906,767	2,693,591	(589)	118,413	(50,252)	95,226	1,877,327	173,051	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(73,342)	30,764	(104,106)	142,543	-	(70,719)	5,749	(181,679)	-	-	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
(155,234)	-	(155,234)	(155,234)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרו לבעלי מניות החברה
(68,034)	(68,034)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרו ושולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
5,902	-	5,902	-	-	-	(960)	-	6,606	256	מימוש אופציות לעובדים
3,073	2,432	641	-	-	-	641	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ואחרים
41,613	36,098	5,515	-	-	-	5,515	-	-	-	רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
14,049	14,501	(452)	-	-	-	(452)	-	-	-	מימוש אופציות למניות על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
6,381,055	1,722,022	4,659,033	2,680,900	(589)	47,694	(39,759)	(86,453)	1,883,933	173,307	יתרה ליום 31 במרס 2017

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
(אלפי ש"ח)

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן בגין כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
6,613,028	1,706,261	4,906,767	2,693,591	(589)	118,413	(50,252)	95,226	-	1,877,327	173,051	יתרה ליום 1 בינואר 2017
350,849	177,128	173,721	594,142	-	(116,990)	7,216	(310,647)	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
(285,521)	-	(285,521)	(285,521)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(147,684)	(147,684)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
319,054	-	319,054	-	-	-	-	-	5,868	303,836	9,350	הנפקת מניות וכתבי אופציה
20,900	-	20,900	-	-	-	(2,540)	-	-	22,653	787	מימוש אופציות לעובדים
198,081	-	198,081	-	-	-	-	-	(5,868)	198,478	5,471	מימוש אופציות למניות
13,168	10,248	2,920	-	-	-	2,920	-	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ואחרים
(21,312)	(14,393)	(6,919)	-	-	-	(6,919)	-	-	-	-	רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	(2,551)	2,551	-	-	-	2,551	-	-	-	-	פקיעת תקבולים על חשבון כתבי אופציה המוחזקים על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
266,597	240,068	26,529	-	-	-	26,529	-	-	-	-	הנפקת מניות לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
7,327,160	1,969,077	5,358,083	3,002,212	(589)	1,423	(20,495)	(215,421)	-	2,402,294	188,659	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		ביאור
	2017	2018	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
768,018	173,582	177,982	
(233,413)	(94,382)	(93,283)	תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
534,605	79,200	84,699	רווח נקי לתקופה
(2,599)	(23,938)	(26,188)	הוצאות, נטו שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים (נספח א')
532,006	55,262	58,511	שינויים בהון חוזר (נספח ב')
			מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(79,685)	-	-	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
224,330	16,106	20,726	השקעה בניירות ערך לזמן ארוך של חברות נדל"ן להשקעה
196,413	97,609	-	תמורה מהחזר השקעה בניירות ערך של חברות נדל"ן להשקעה
16,425	8,212	-	תמורה ממימוש ניירות ערך לזמן ארוך וניירות ערך מיועדים למימוש, נטו (מתשלום מסים)
(485,719)	(139,544)	(407,058)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(94,435)	505	(122,409)	השקעה ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)
(462,330)	(196,644)	(214,093)	השקעה במערכות לייצור חשמל
(102,937)	(20)	28,786	השקעה, נטו בחברות כלולות
10,836	450	2,819	קישור (גידול), נטו בפקדון משועבד ומזומן מוגבל
16,932	12,740	2,366	החזרי הלוואות שניתנו לחברות כלולות
82,071	11,164	6,876	ירידה בפקדונות וניירות ערך סחירים, נטו
108	-	-	מזומנים שנבעו מעסקאות אקדמה ואופציות שיועדו לגידור
(677,991)	(189,422)	(681,987)	אחרות
			מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
1,754,682	374,063	408,763	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(606,439)	(343,748)	(344,091)	תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה לאגרות חוב על ידי הקבוצה, נטו
152,454	312	342,695	פרעון אגרות חוב
(1,315,031)	(17,531)	(17,628)	קבלת הלוואות לזמן ארוך בניכוי הוצאות גיוס (תשלום הוצאות גיוס)
538,035	5,902	5,632	פרעון הלוואות לזמן ארוך
266,156	52,684	60,557	תמורה מהנפקות מניות וכתבי אופציה
(21,312)	-	-	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(69,969)	(14,951)	(21,300)	רכישת מניות ואופציות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות, נטו
(285,521)	-	-	ירידה באשראי לזמן קצר ובמסגרות אשראי מנוצלות לזמן ארוך מבנקים
(147,684)	-	(76,188)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
265,371	56,731	358,440	דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
119,386	(77,429)	(265,036)	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון
427,683	427,683	546,268	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(801)	(2,824)	2,008	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
546,268	347,430	283,240	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
נספחים לדוחות התמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
(172,548)	-	19,937
-	-	(41,787)
18,346	(51,005)	(67,438)
-	-	(33,890)
(198,388)	(45,207)	(37,691)
(121,480)	(57,840)	-
(2,835)	(2,754)	241
182,943	44,127	54,625
45,366	11,020	11,591
13,168	3,073	2,541
2,015	4,204	(1,412)
(233,413)	(94,382)	(93,283)
(11,649)	(12,997)	(27)
(8,873)	63	629
16,774	4,610	(1,730)
1,149	(15,614)	(25,060)
(2,599)	(23,938)	(26,188)
-	155,234	111,012
-	68,034	-
38,506	1,617	4,702
9,093	8,553	14,990
441	3,978	6,534
327,849	117,740	126,963
4,515	95	1,703
86,036	56,018	33,650
145	-	-
238,560	50,984	37,568

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

א. הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממיימוש
רווחים משינוי בשיעור החזקה וממיימוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו
הפרשי התאמה, ריבית ונכיון בגין התחייבויות לזמן ארוך ויתרות מזומנים
רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חלק החברה ברווחי חברות כלולות בניכוי דיבידנדים והפחתות הון שהתקבלו
רווחים, נטו ממס בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ונכסים מיועדים למימוש
הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים, נטו
מיסים נדחים, נטו
פחת והפחתות
זקיפת הטבה הבגין תשלום מבוסס מניות
אחרות, נטו

ב. שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חוזר):

עלייה בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) בנכסי מס שוטפים, נטו
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות מס שוטפות, נטו

ג. פעילות שלא במזומן

דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
דיבידנד שהוכרז לבעלי הזכויות שאינו מקנות שליטה בחברה מאוחדת
השקעה במערכות לייצור חשמל כנגד אשראי ספקים וזכאים
השקעה בנדל"ן ורכוש קבוע כנגד זכאים ויתרות זכות והלוואות
אחרות

ד. מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שהתקבלו
דיבידנד ותקבולים עבור הפחתות הון שהתקבלו

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 1 - כללי

- א. הקבוצה מתמקדת בעיקר בהשקעות ארוכות טווח בחברות נדל"ן מניב בישראל ומחוצה לה (במדינות מערביות).
- ב. דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") אלה נערכו ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו מועד ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים ביניים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט שינויים במדיניות החשבונאית הנובעים מהיישום לראשונה של IFRS 9, כמתואר בסעיף ד. להלן.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאים בלתי תלויים אחת לחצי שנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת הקבוצה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה, ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים, וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת הקבוצה, קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך, שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי, מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת הקבוצה למועד הדיווח ביניים, את השווי ההוגן של נכסים, אלו באמצעות שמאי חיצוני, או על ידי הערכה המתבצעת על ידי הקבוצה.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים, בנוסף על האמור לעיל, בוחנת הקבוצה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. מיסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות, כוללות את סך המיסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפו ישירות להון ולעסקאות צירופי עסקים.

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים, נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

ד. IFRS 9 "מכשירים פיננסיים":

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים" (להלן – "התקן") הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו בשנים 2009, 2010 ו-2013. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות כפי שפורסמו בשלב השני בשנת 2010, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

מועד היישום לראשונה הינו 1 בינואר 2018. בהתאם לכך, הקבוצה אינה מיישמת את הוראות התקן לגבי מכשירים פיננסיים שנגרעו עד מועד זה.

- **נכסים פיננסיים:** רווח מצטבר משערך השקעות במכשירים פיננסיים אשר סווגו כנכסים פיננסיים זמינים למכירה, בסך 7.5 מיליון ש"ח, נטו ממס, נזקף ליתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018. מספרי ההשוואה של נכסים פיננסיים, אשר סווגו כנכסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהתאם לתקן, נמדדו בפועל בתקופות קודמות דרך ההון.
- **גידור:** הקבוצה ממשיכה ליישם את מודל חשבונאות הגידור של IAS 39 כמדיניותה החשבונאית.

ה. שערי חליפין ובסיסי הצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן, מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

(3) להלן נתונים על שערי חליפין ועל המדד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר/לחודש דצמבר	ליום 31 במרס/לחודש מרס		
	2017	2018	2017	2017	2018	
%	%	%				
						מדד המחירים לצרכן
						(לפי בסיס 2000)
0.40	0.10	(0.10)	131.714	131.321	131.583	בישראל (מדד בגין)
0.30	(0.20)	(0.30)	131.583	130.927	131.190	בישראל (מדד ידוע)
						שער חליפין מול הש"ח
(5.63)	(3.65)	3.38	3.555	3.630	3.675	פרנק שוויצרי
(9.83)	(5.54)	1.36	3.467	3.632	3.514	דולר ארה"ב
(0.91)	(4.24)	5.60	4.682	4.525	4.944	לירה שטרלינג
8.15	-	3.02	0.995	0.920	1.025	זלוטי

ביאור 3 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז

החברה - בחודש מרס 2018, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2018, לפיה תחלק החברה בשנת 2018, דיבידנד בגובה של 110 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים, כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 27 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 28 אגורות למניה (בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון, בהתחשב בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראות כל דין).

בהתאם לאמור לעיל, הכריזה החברה על דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2018, בסך 27 אגורות למניה (46 מיליוני ש"ח).
כמו כן, אישר דירקטוריון החברה באותו מועד, דיבידנד נוסף בגין רווחי שנת 2017, בסך של 38 אגורות למניה (65 מיליוני ש"ח).

בהתאם לאמור לעיל, שילמה החברה בחודש אפריל 2018, דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2018, ודיבידנד נוסף בגין רווחי שנת 2017 בסך כולל של 65 אגורות למניה (111 מיליוני ש"ח).

בחודש מאי 2018, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2018 בסך של 27 אגורות למניה (46 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש יוני 2018.

אמות – בחודש מרס 2018, קבע דירקטוריון אמות כי בשנת 2018 בכוונת אמות לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 90 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 23 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון אמות בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה אמות בחודש מרס 2018, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2018 בסך של 22 אגורות למניה. בנוסף, בחודש מרס 2018 החליט דירקטוריון אמות על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2017, בסך של 36 אגורות למניה, סך הדיבידנד אשר שולם במרס 2018 על ידי אמות הינו כ- 189 מיליון ש"ח (חלק החברה-כ-113 מיליון ש"ח).

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 3 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

בהמשך למדיניות זו, הכריזה אמות בחודש מאי, 2018 על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2018 בסך של 22 אגורות למניה, (72 מיליון ש"ח, חלק החברה-43 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש יוני, 2018.

ב. השקעה ב-CARR Properties (להלן: "Carr")

החזקותיה של החברה ב-Carr:

בהמשך למפורט בביאור 6ה. לדוחות הכספיים השנתיים, השלימה Carr בחודש ינואר 2018 גיוס הון בהיקף של כ- 300 מיליון דולר מכלל ביטוח והגופים המוסדיים המנוהלים על ידה. כתוצאה מהעסקה האמורה, רשמה החברה בתקופת הדוח רווח בסך של כ- 12 מיליון דולר (כ-42 מיליון ש"ח) הנובע מירידה בשיעור החזקה ב-Carr. החברה, ביחד עם JPM ממשיכה להחזיק בשליטה משותפת ב-Carr, ללא שינוי בהסכם השליטה המשותפת טרם השקעת כלל.

להלן מידע בדבר תקבולי דיבידנד מ Carr:

בתקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן, קיבלה הקבוצה חלוקות מצטברות מ Carr בסך של 17.9 מיליון דולר (63.6 מיליון ש"ח).

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 3 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

להלן מידע תמציתי של Carr:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2017	2017	2018	
אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	
148,005	36,452	38,570	הכנסות (ללא שערוכי נדל"ן)
85,967	25,917	12,782	התאמת שווי של נדל"ן להשקעה
139,285	37,177	28,074	רווח נקי מפעילות נמשכת
(674)	2,920	13,518	רווח (הפסד) כולל אחר
138,611	40,097	41,592	סך רווח כולל (לרבות חלק המיעוט ברווח)
65,791	16,725	13,055	חלק החברה ברווח הנקי של Carr באלפי דולר
66,135	18,120	18,960	חלק החברה ברווח הכולל של Carr באלפי דולר
237,048	62,400	45,237	חלק החברה ברווח הנקי של Carr באלפי ש"ח
238,386	67,606	65,671	חלק החברה ברווח הכולל של Carr באלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	ליום 31 במרס	
2017	2017	2018	
אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	
1,744,954	1,672,869	1,751,649	נדל"ן להשקעה
986,548	692,180	1,068,362	נדל"ן בהקמה וקרקעות לפיתוח
61,911	73,883	59,879	השקעה בחברות מוחזקות
102,890	95,136	118,424	נכסים לא שוטפים אחרים
78,319	47,879	156,651	נכסים שוטפים אחרים
2,974,622	2,581,947	3,154,965	סך הכל נכסים
73,455	120,742	64,710	התחייבויות שוטפות
1,196,784	858,267	1,067,773	התחייבויות לא שוטפות
1,270,239	979,009	1,132,483	סך התחייבויות
1,527,804	1,410,433	1,725,127	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
176,579	192,505	297,355	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,704,383	1,602,938	2,022,482	הון עצמי (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)
2,974,622	2,581,947	3,154,965	סך הכל התחייבויות והון עצמי
849,710	758,091	872,342	חלק החברה בנכסים נטו
6,472	6,345	6,345	התאמות
856,182	764,436	878,687	ערך בספרים של ההשקעה - באלפי דולר
2,968,384	2,776,433	3,087,713	ערך בספרים של ההשקעה - באלפי ש"ח

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 3 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

ג. השקעה ב-PSP Swiss Property Ltd. (להלן: "PSP")-

לתאריך הדוח על המצב הכספי מחזיקה החברה ב-5.6 מיליון מניות של PSP המהוות 12.2% מהון המניות של PSP. ההשקעה ב-PSP מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

בחודש אפריל 2018, אישרה האסיפה הכללית של PSP את מינוי חברי הדירקטוריון שלה לתקופה של שנה (לחברה 2 נציגים בדירקטוריון PSP מתוך 7 דירקטורים).

בחודש אפריל 2018, קיבלה החברה מ-PSP תקבולים במזומן בסך של 19 מיליון פרנק שוויצרי (70 מיליון ש"ח) בגין רווחי שנת 2017.

להלן מידע כספי תמציתי של PSP :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2017	2017	2018
אלפי פרנק שוויצרי	אלפי פרנק שוויצרי	אלפי פרנק שוויצרי
298,368	69,943	74,187
83,253	-	(3,873)
257,403	39,744	40,257
18,088	4,317	4,718
275,491	44,061	44,975
31,426	4,915	4,915
33,633	5,441	5,490
114,411	18,264	17,944
122,485	20,222	20,047

הכנסות (ללא שיערוכי נדל"ן)
התאמת שווי של נדל"ן להשקעה
רווח מפעילות נמשכת
רווח כולל אחר
רווח כולל

חלק החברה ברווח הנקי באלפי פרנק שוויצרי
חלק החברה ברווח הכולל באלפי פרנק שוויצרי

חלק החברה ברווח הנקי באלפי ש"ח
חלק החברה ברווח הכולל באלפי ש"ח

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 3 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס 2017	ליום 31 במרס 2018
אלפי פרנק שוויצרי	אלפי פרנק שוויצרי	אלפי פרנק שוויצרי
245,683	197,119	98,786
7,138,560	6,868,561	7,366,604
57,730	56,749	172,777
3,337,953	3,097,614	3,259,075
3,988,560	3,911,317	4,033,538
486,998	477,572	492,495
49,466	49,466	49,466
536,464	527,038	541,961

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות בלתי שוטפות
הון מיוחס לבעלי המניות של PSP ("נכסים נטו")

חלק החברה בנכסים נטו
מוניטין
ערך בספרים של ההשקעה בפרנק שוויצרי

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס 2017	ליום 31 במרס 2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,906,921	1,912,926	1,991,419

ערך בספרים של ההשקעה

ד. השקעה באמות-

(1) החזקותיה של החברה באמות:

שיעור החזקתה של החברה בסמוך למועד פרסום דוח זה הינו 59.63%.

(2) עסקאות בתקופת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה:

1. מתחם לוגיסטי במודיעין

בחודש ינואר 2018, רכשה אמות מתחם לוגיסטי במודיעין, תמורת סך של כ-280 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה). המתחם כולל שני מבנים בשטח כולל של כ-36,000 מ"ר וזכויות בנייה נוספות. המבנים מושכרים במלואם לארבעה שוכרים מובילים בהסכמי שכירות ארוכים, לתקופות של 5 שנים ומעלה ובתוספת תקופות אופציה. ה-NOI בפועל בפרויקט הינו כ-16 מיליון ש"ח לשנה.

2. מבנה לוגיסטי באריאל

בחודש פברואר 2018, רכשה אמות מבנה לוגיסטי באריאל, תמורת סך של כ-38.5 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה). המבנה בשטח כולל של כ-11,000 מ"ר. המבנה מושכר במלואו לשוכר יחיד בהסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של 12 שנים ובתוספת תקופת אופציה. הנכס יניב לאמות NOI של כ-3.2 מיליון ש"ח לשנה.

בגין רכישת שני נכסים אלה, נצברו לאמות עלויות עסקה בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח, אשר נקפו לדוח רווח והפסד, בתקופת הדוח, בסעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 3 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

ה. השקעה באנרג'יקס-

(1) החזקותיה של החברה באנרג'יקס:

שיעור החזקתה של החברה בסמוך למועד פרסום דוח זה הינו 66.24%.

(2) להלן עסקאות שביצעה אנרג'יקס במהלך התקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן:

• פעילות ייזום פרויקטים בישראל

פרוייקט 90MWp – בהמשך לביאור 8. ולביאור 12. לדוחות הכספיים השנתיים, המשיכה אנרג'יקס בהקמת הפרוייקט לפי לוחות הזמניים המתוכננים. סך העלויות שהושקעו בפרוייקט על ידי אנרג'יקס, למועד הדוח, מסתכמות ב- 163 מיליון ש"ח. בחודש פברואר 2018 משכה אנרג'יקס (באמצעות שותפות הפרוייקט) 96 מיליון ש"ח ממסגרת ההלוואה כנגד ערבות החברה לטובת הגוף המוסדי המממן. מתוך סכום ערבות זה סך של כ- 57 מיליון ש"ח פקע ויתרת הערבות בסך של 39 מיליון ש"ח צפויה לפקוע עד סוף השנה, עם עמידת אנרג'יקס (באמצעות שותפות הפרוייקט) בתנאים למשיכה כפי שנקבעו בהסכם המימון.

1. החזקותיה של החברה בבוסטון – חברות כלולות

החברה מחזיקה כ- 55% מהזכויות בהון ו-50% מזכויות השליטה (באמצעות תאגידים בבעלותה המלאה), בשלוש חברות המחזיקות (כל אחת), בבניין משרדים ב-CBD של בוסטון ובמזרח קיימברידג' (להלן, יחד: "שותפויות בוסטון"). שותפתה של החברה בתאגידים בבוסטון הינה Oxford Properties Group (להלן: "Oxford") אשר מעניקה שירותי ניהול נכסים (asset management) בתנאים שסוכמו, הזהים לתנאי שוק. יתרת ההשקעה בשלוש החברות הנ"ל, בדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2018, הינה 184 מיליון דולר (648 מיליון ש"ח).

למידע נוסף ראה ביאור 6 ז. לדוחות הכספיים השנתיים.

ז. Brockton Everlast Inc ("BE")

בהמשך לאמור בביאור 5. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הקמת חברת BE שתעסוק ברכישה, ייזום, השבחה, הקמה, ניהול ותחזוקה של נדל"ן מניב מסחרי בבריטניה תוך התמקדות באזור מטרופלין לונדון, החברה השלימה את סגירת העסקה והשקיעה ב-BE כ- 43 מיליון פאונד במהלך חודש מרס 2018.

ח. חוב פיננסי -

1. בחודש ינואר 2018, נחתם הסכם מסגרת חדש בין החברה לבין בנק בישראל (להלן: "הבנק") בדבר העמדת מסגרת אשראי בסך של 150 מיליון ש"ח לתקופת ניצול של שנה ממועד החתימה על ההסכם ("תקופת הניצול") לפירעון עד תום שנתיים מתום תקופת הניצול ("הסכם המסגרת החדש"). הסכם המסגרת החדש מחליף ומבטל את הסכם המסגרת הקודם עם אותו בנק והוא איננו מובטח בשעבודים. האשראי המנוצל יישא ריבית שנתית בשיעור של עלות הגיוס של הבנק (של הפריים ו/או הליבור על פי המטבע המנוצל) ובתוספת מרווח בשיעור 2%, באשראי שמועד פירעונו הינו לתקופה של עד שנה ומרווח של 2.2%, בגין אשראי שמועד פירעונו עולה על שנה מיום העמדתו. למידע נוסף-ראה ביאור 12 ב. לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 3 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

2. בהמשך לביאור 12(ב)2 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בדבר הלוואה מבנק זר בהיקף של 100 מיליון פרנק שוויצרי, אישר דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 23 במאי 2018 להאריך את תקופת ההלוואה בשנה נוספת עד למאי 2021. הסכם ההארכה, אשר אושר על ידי ועדת האשראי של הבנק, יכנס לתוקפו ביום 24 במאי 2018. יתר תנאי הלוואה הינם ללא שינוי.

ט. גיוסי אג"ח

בחודש ינואר 2018, הנפיקה החברה 231 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') ו-147 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') תמורת סך של 261 מיליון ש"ח ו-156 מיליון ש"ח בהתאמה (סכומים אלה כוללים גם תשלום בגין ריבית הצבורה על האג"ח לאותו המועד ואינם כוללים קיזוז של הוצאות הנפקה), וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 15.1.2018. בנוסף, בצעה החברה עסקת Cross Currency Swap מול גוף פיננסי בישראל אשר המירה את התזרימים השקליים של חלק מאגרות חוב (סדרה ט') בהיקף של 341 מיליון ש"ח, לתזרימים במטבע דולר ארה"ב לאורך כל חיי אגרות החוב. העסקה מיועדת לגידור חשבונאי של השקעה נטו בפעילות חוץ.

י. תגמול לעובדים ונושאי משרה

בחודש מרס 2018, החליט דירקטוריון החברה על הענקת מנה שנתית של 920,619 כתבי אופציה לא סחירים לשלושה נושאי משרה בחברה, 6 דירקטורים, ליו"ר דירקטוריון החברה ולשמונה עובדות. שוויים הכלכלי הכולל של כתבי האופציה שהוענקו לעיל מסתכם לסך של כ-3,197 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 16ה. לדוחות הכספיים השנתיים.

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל נאמד תוך יישום מודל בלק אנד שולס (Black and Scholes). הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כדלהלן:

32.57	מחיר מניה (בש"ח)
35.18	מחיר מימוש (בש"ח)
19.76%	תנודתיות צפויה משוקללת
2.86	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים)
0.46%	שיעור ריבית חסרת סיכון

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים הוגן. פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני של הנכסים והתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 במרס 2017		ליום 31 במרס 2018	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות					
990,975	955,525	1,730,258	1,709,435	1,074,457	1,040,106
7,911,063	7,329,889	6,611,170	6,215,284	7,880,096	7,360,799
8,902,038	8,285,414	8,341,428	7,924,719	8,954,553	8,400,905

הלוואות לזמן קצר וארוך
(כולל חלויות) (1)
אגרות חוב (כולל חלויות)

(1) השווי ההוגן של הלוואותיה של הקבוצה בריבית משתנה, שווה בקירוב לשוויים בספרים ולכן הלוואות אלו אינן מוצגות בביאור הנ"ל.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

להלן פירוט של מכשיריה הפיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

<u>ליום 31 במרס 2018</u>			
<u>סך הכל</u>	<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן</u>			
2,135	-	-	2,135
ניירות ערך סחירים:			
נגזרים:			
14,596	-	14,596	-
נגזרים פיננסיים (חוזה להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי) שיועדו לגידור			
2,846	-	2,846	-
נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
19,903	-	-	19,903
ניירות ערך סחירים			
210,793	210,793	-	-
קרנות להשקעות בנדל"ן (1)			
<u>250,273</u>	<u>210,793</u>	<u>17,442</u>	<u>22,038</u>
<u>התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן</u>			
נגזרים:			
(1,049)	-	(1,049)	-
נגזרים פיננסיים (חוזה להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור			
(9,454)	-	(9,454)	-
נגזרים פיננסיים (חוזה להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי וקרן וריבית בדולר ארה"ב) שיועדו לגידור			
(790)	-	(790)	-
נגזרים פיננסיים (חוזה להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור			
(48,125)	-	(48,125)	-
נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור			
-	-	-	-
נגזרים פיננסיים (חוזה להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור			
<u>(59,418)</u>	<u>-</u>	<u>(59,418)</u>	<u>-</u>

(1) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן אשר שווים נמדד על פי רמה 3:

<u>נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u>
194,389	194,389	מימושים
(20,726)	(20,726)	סכומים שנוקפו לרווח והפסד בתקופה
37,130	37,130	יתרה ליום 31 במרס 2018
<u>210,793</u>	<u>210,793</u>	

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן (המשך)

ליום 31 במרס 2017			
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן			
8,853	-	-	8,853
ניירות ערך סחירים:			
נגזרים:			
13,921	-	13,921	-
נגזרים פיננסיים (חוזה להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי) שיועדו לגידור			
55,052	-	55,052	-
נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור			
8,196	-	8,196	-
נגזרים פיננסיים (עסקאות צילינדר להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור			
690	-	690	-
נגזרים פיננסיים (חוזה להחלפת ריבית קבועה בריבית משתנה) שיועדו לגידור			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
125,174	-	-	125,174
ניירות ערך סחירים			
307,725	307,725	-	-
קרנות להשקעות בנדל"ן (1)			
<u>519,611</u>	<u>307,725</u>	<u>77,859</u>	<u>134,027</u>
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן			
נגזרים:			
(1,280)	-	(1,280)	-
נגזרים פיננסיים (אופציה להחלפת מט"ח) שלא יועדו לגידור			
(162)	-	(162)	-
נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור			
(1,199)	-	(1,199)	-
נגזרים פיננסיים (חוזה להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור			
<u>(2,641)</u>	-	<u>(2,641)</u>	-

(1) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן אשר שווים נמדד על פי רמה 3:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2017
354,388	354,388	סיווג נכס לרמה 1
(16,172)	(16,172)	מימושים
(16,104)	(16,104)	סכומים שנוקפו לרווח כולל בתקופה
(14,387)	(14,387)	
<u>307,725</u>	<u>307,725</u>	יתרה ליום 31 במרס 2017

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2017			
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן			
4,742	-	-	4,742
ניירות ערך סחירים:			
נגזרים:			
32,519	-	32,519	-
נגזרים פיננסיים (חוזה להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי) שיועדו לגידור			
13,403	-	13,403	-
נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור			
261	-	261	-
נגזרים פיננסיים (חוזה להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור			
6,594	-	6,594	-
נגזרים פיננסיים (חוזה להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
21,310	-	-	21,310
ניירות ערך סחירים			
194,389	194,389	-	-
קרנות להשקעות בנדל"ן (1)			
273,218	194,389	52,777	26,052
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן			
נגזרים:			
(14,881)	-	(14,881)	-
נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור			

(1) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן אשר שווים נמדד על פי רמה 3:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	אלפי ש"ח	
	354,388	יתרה ליום 1 בינואר 2017
	(16,172)	סיווג נכס לרמה 1
	76,833	השקעות
	(224,330)	מימוש
	3,670	סכומים שנוקפו לרווח כולל בתקופה
	194,389	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שינויים בנכסים עיקריים:

להלן השינויים המהותיים אשר חלו בנכסים העיקריים של הקבוצה בתקופות הבאות:

<u>לשנה שהסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>	<u>לתקופה של שלושה</u> <u>חודשים שהסתיימה ביום</u> <u>31 במרס</u>		
	2017	2017	
(58)	(52)	84	השקעה ב-PSP
71	(121)	119	השקעה ב-CARR
172	149	28	השקעה ב-BOSTON
(144)	(30)	16	השקעה בקרנות ברוקטון

▪ השקעה ב-PSP - הגידול ביתרת ההשקעה בתקופה המדווחת נבע בעיקר כתוצאה מעליה בשער החליפין של הפרנק השוויצרי (גידול של 64 מיליון ש"ח) וכתוצאה מצבירת ריווחי אקוויטי בגין חלק הקבוצה ברווחיה של PSP (גידול של 18 מיליון ש"ח).

▪ השקעה ב-CARR - הגידול ביתרת ההשקעה בתקופה המדווחת נבע בעיקר כתוצאה מעליה בשער החליפין של דולר ארה"ב (גידול של 42 מיליון ש"ח), כתוצאה מצבירת ריווחי אקוויטי בגין חלק הקבוצה ברווחיה של CARR (גידול של 45 מיליון ש"ח), כתוצאה מרווח מירידה בשיעור ההחזקה ב-CARR (גידול של 42 מיליון ש"ח) וכתוצאה מחלק הקבוצה בקרנות הון ב-CARR (גידול של 21 מיליון ש"ח). מנגד, חל קיטון בהשקעה כתוצאה מתקבול דיבידנד ו/או הפחתת הון בסך של 30 מיליון ש"ח.

▪ השקעה ב-Boston - הגידול ביתרת ההשקעה בתקופה המדווחת נבע בעיקר מהשקעה בסך 16 מיליון ש"ח, כתוצאה מעליה בשער החליפין של דולר ארה"ב (גידול של 9 מיליון ש"ח) וכן כתוצאה מצבירת רווחי אקוויטי (גידול של 8 מיליון ש"ח). מנגד, חל קיטון כתוצאה מתקבול דיבידנד ו/או הפחתת הון בסך של 6 מיליון ש"ח.

▪ השקעה בקרנות ברוקטון - הגידול ביתרת ההשקעה בתקופה המדווחת נבע בעיקר כתוצאה משערוך ריאלי של קרנות ברוקטון (גידול בסך 27 מיליון ש"ח) וכן כתוצאה מעליה בשער החליפין של הליש"ט (גידול של 11 מיליון ש"ח). מנגד, חל קיטון בסך 21 מיליון ש"ח עקב החזרי השקעה שהתקבלו.

ביאור 5 - מגזרי פעילות

לקבוצה שני תחומי פעילות: (1) תחום פעילות עיקרי - השקעות ארוכות טווח בחברות נדל"ן מניב בישראל ובמדינות מערביות נוספות הכולל בעיקר את השקעותיה באמות, CARR ו-PSP; ו- (2) תחום פעילות נוסף - השקעה באנרגיות מתחדשות הכולל את ההשקעה באנרגיקס.

תוצאות המגזר נמדדות על בסיס חלק החברה בתוצאות הפעילות של כל השקעה כפי שנכללים בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל החלטות הראשי וההנהלה.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

הכנסות ותוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר אנרגיה	מגזר נדל"ן מניב				
				אחרים	PSP	CARR	אמות	
				באלפי ש"ח				
75,216	(47,036)	40	3,989	8,375	17,943	45,237	46,668	חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
1,833	-	-	-	1,833	-	-	-	הכנסות דיבידנד מהשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן כנגד רווח והפסד
33,890	-	33	-	33,857	-	-	-	רווחים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ומיועדים למימוש
41,787	-	-	-	-	-	41,787	-	הכנסות מירידה בשיעור החזקה של חברות מוחזקות
191,386	188,275	-	1,111	-	-	-	2,000	הכנסות אחרות, נטו (*)
344,112	141,239	73	5,100	44,065	17,943	87,024	48,668	
20,063	11,436	8,627	-	-	-	-	-	הנהלה וכלליות
49,577	31,081	18,496	-	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
33,415	33,415	-	-	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו (*)
103,055	75,932	27,123	-	-	-	-	-	
241,057	65,307	(27,050)	5,100	44,065	17,943	87,024	48,668	רווח לפני מס
				38,237	256,702	177,719	154,013	מידע נוסף לתוצאות המגזר:
				-	(14,140)	44,236	(19,937) (**)	הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי שערות
				5,593	146,970	97,158	78,408	ריווחי (הפסדי) שערות (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס
				3,989	17,943	45,237	46,668	רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת)
								חלק החברה ברווח הנקי

לפירוט נוסף בדבר מידע כספי תמציתי של Car ו-PSP, ראה באור 3(ב) ו-3(ג) בהתאמה, לעיל.

(*) הכנסות/הוצאות אחרות נטו, כוללות בעיקר הכנסות/הוצאות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה וכן מהפעלת מתקנים לייצור חשמל.
 (**) בתקופה הנבחנת הפסדי שערות באמות הינם בגין עלויות רכישת נכסים חדשים שנקפו לרווח והפסד.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 31 במרס 2018							
סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים	מגזר אנרגיה	מגזר נדל"ן מניב			
			אנרג'יקס	אחרים	PSP	CARR	אמות
באלפי ש"ח							
6,417,818	(2,482,880)	23,996	456,343	847,219	1,991,419	3,087,713	2,494,008
230,696	-	148	-	230,548	-	-	-
11,957,201	11,826,900	128,166	-	2,135	-	-	-
18,605,715	9,344,020	152,310	456,343	1,079,902	1,991,419	3,087,713	2,494,008
11,130,311	7,343,776	3,786,535	-	-	-	-	-

נכסים:

השקעה בחברות מוחזקות
השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(כולל נייר ערך מיועד למימוש)
נכסים אחרים

התחייבויות

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

הכנסות ותוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר אנרגיה	מגזר נדל"ן מניב					
				אחרים	FCR	PSP	CARR	אמות	
				באלפי ש"ח					
93,502	(43,673)	714	(1,090)	7,459	-	18,263	62,400	49,429	חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו הכנסות דיבידנד מהשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
7,818	-	-	-	6,608	1,210	-	-	-	
60,137	-	-	-	-	60,137	-	-	-	רווחים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ומיועדים למימוש
190,773	187,833	-	940	-	-	-	-	2,000	הכנסות אחרות, נטו (*)
<u>352,230</u>	<u>144,160</u>	<u>714</u>	<u>(150)</u>	<u>14,067</u>	<u>61,347</u>	<u>18,263</u>	<u>62,400</u>	<u>51,429</u>	
21,067	13,638	7,429	-	-	-	-	-	-	הנהלה וכלליות
59,977	34,680	25,297	-	-	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
36,238	36,238	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו (*)
<u>117,282</u>	<u>84,556</u>	<u>32,726</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>234,948</u>	<u>59,604</u>	<u>(32,012)</u>	<u>(150)</u>	<u>14,067</u>	<u>61,347</u>	<u>18,263</u>	<u>62,400</u>	<u>51,429</u>	רווח לפני מס
				<u>30,265</u>		<u>259,908</u>	<u>232,693</u>	<u>161,375</u>	מידע נוסף לתוצאות המגזר:
				<u>-</u>		<u>-</u>	<u>96,694</u>	<u>-</u>	הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי שערוד
				<u>(1,874)</u>		<u>147,689</u>	<u>138,704</u>	<u>81,333</u>	ריווחי שערוד (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס
				<u>(1,090)</u>		<u>18,263</u>	<u>62,400</u>	<u>49,429</u>	רווח (הפסד) נקי (בספרי החברה המוחזקת)
									חלק החברה ברווח (בהפסד) הנקי

לפירוט נוסף בדבר מידע כספי תמציתי של Carr ו-PSP, ראה ביאור 3 (ב) ו-3 (ג) בהתאמה, לעיל.

(*) הכנסות/הוצאות אחרות נטו, כוללות בעיקר הכנסות/הוצאות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה וכן מהפעלת מתקנים לייצור חשמל.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 31 במרס 2017

סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים	מגזר אנרגיה	מגזר נדל"ן מניב					
				אחרים	FCR	PSP	CARR	אמות	
				אנרג'יקס	באלפי ש"ח				
5,776,019	(2,298,297)	21,839	413,299	597,363	-	1,912,926	2,776,440	2,352,449	
432,899	-	75	-	323,957	108,867	-	-	-	
10,884,129	10,632,460	136,200	-	8,967	1,169	-	-	105,333	
<u>17,093,047</u>	<u>8,334,163</u>	<u>158,114</u>	<u>413,299</u>	<u>930,287</u>	<u>110,036</u>	<u>1,912,926</u>	<u>2,776,440</u>	<u>2,457,782</u>	
<u>10,711,992</u>	<u>6,612,141</u>	<u>4,099,851</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

נכסים:

השקעה בחברות מוחזקות
השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נכסים אחרים

התחייבויות

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

הכנסות ותוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר אנרגיה	מגזר נדל"ן מניב						
				אחרים	FCR	PSP	CARR	אמות		
				באלפי ש"ח						
431,945	(251,300)	3,229	11,577	60,013	-	114,375	237,048	257,003		
28,575	-	-	-	26,347	2,228	-	-	-		
111,315	-	-	-	-	111,315	-	-	-		
973,100	961,205	-	3,788	162	-	-	(63)	8,008		
<u>1,544,935</u>	<u>709,905</u>	<u>3,229</u>	<u>15,365</u>	<u>86,522</u>	<u>113,543</u>	<u>114,375</u>	<u>236,985</u>	<u>265,011</u>		
80,532	47,680	32,852	-	-	-	-	-	-		
328,721	217,907	110,814	-	-	-	-	-	-		
138,916	138,916	-	-	-	-	-	-	-		
548,169	404,503	143,666	-	-	-	-	-	-		
<u>996,766</u>	<u>305,402</u>	<u>(140,437)</u>	<u>15,365</u>	<u>86,522</u>	<u>113,543</u>	<u>114,375</u>	<u>236,985</u>	<u>265,011</u>		
									רווח לפני מס	
									מידע נוסף לתוצאות המגזר:	
			<u>141,367</u>				<u>1,389,253</u>	<u>843,208</u>	<u>836,259</u>	
			-				<u>297,647</u>	<u>310,708</u>	<u>173,704</u>	
			<u>16,020</u>				<u>937,109</u>	<u>503,043</u>	<u>428,200</u>	
			<u>11,577</u>				<u>114,375</u>	<u>237,048</u>	<u>257,003</u>	

חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות, נטו
 הכנסות דיבידנד מהשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן
 דרך רווח והפסד
 רווחים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ומיועדים
 למימוש
 הכנסות אחרות, נטו (*)

הנהלה וכלליות
 הוצאות מימון, נטו
 הוצאות אחרות, נטו (*)

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי שערור
 ריווחי שערור (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס
 רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת)
 חלק החברה ברווח הנקי

לפירוט נוסף בדבר מידע כספי תמציתי של Carr ו-PSP, ראה ביאור 3 (ב) ו-3 (ג) בהתאמה, לעיל.

(*) הכנסות/הוצאות אחרות נטו, כוללות בעיקר הכנסות/הוצאות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה וכן מהפעלת מתקנים לייצור חשמל.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 31 בדצמבר 2017

סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים	מגזר	מגזר נדל"ן מניב			
			אנרגיה	אחרים	PSP	CARR	אמות
			אנרג'יקס	באלפי ש"ח			
5,988,012	(2,540,234)	23,778	448,713	620,267	1,906,921	2,968,384	2,560,183
215,699	-	114	-	215,585	-	-	-
11,786,800	11,546,203	235,855	-	4,742	-	-	-
<u>17,990,511</u>	<u>9,005,969</u>	<u>259,747</u>	<u>448,713</u>	<u>840,594</u>	<u>1,906,921</u>	<u>2,968,384</u>	<u>2,560,183</u>
<u>10,663,351</u>	<u>7,036,892</u>	<u>3,626,459</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

נכסים:

השקעה בחברות מוחזקות
השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נכסים אחרים

התחייבויות

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

סך הכל	אחרים	אנרגיה		נדל"ן מניב				
		פולין	ישראל	בריטניה באלפי ש"ח	שוויץ	ארה"ב	קנדה	ישראל
352,230	714	18,562	11,896	6,608	18,263	69,859	61,268	165,060
		-	-	-	-	-	-	9,068,528
		-	-	-	-	2,776,440	-	-
		-	-	-	1,912,926	-	-	-
		-	-	-	-	597,363	-	-
		-	14,570	-	-	-	2,725	449,804
		722,732	385,610	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	108,867	-
		-	-	307,725	-	-	-	-
		722,732	400,180	307,725	1,912,926	3,373,803	111,592	9,518,332

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

נכסים עיקריים ליום 31 במרס 2017:

נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן בהקמה ונדל"ן המיועד
למימוש) 9,068,528

השקעות בחברות כלולות - CARR - -

השקעות בחברות כלולות - PSP - -

השקעות בחברות כלולות - BOSTON - -

השקעות בחברות כלולות - אחר 449,804

מערכות לייצור חשמל (כולל הוצאות חכירת קרקע
מראש) -

השקעה ב-FCR (*) 108,867

השקעה בקרנות ברוקטון להשקעות בנדל"ן (*) -

(*) ההשקעות ב-FCR ובקרנות ברוקטון מוצגות לעיל למרות שהינן נכללות בקטגוריה של נכסים פיננסיים.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

סך הכל	אחרים	אנרגיה			נדל"ן מניב				
		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	שוויץ	ארה"ב	קנדה	ישראל
<u>באלפי ש"ח</u>									
1,544,935	3,215	-	83,799	59,033	26,347	114,375	296,998	113,615	847,553

הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

נכסים עיקריים ליום 31 בדצמבר 2017:

	-	-	-	-	-	-	-	-	9,570,640	נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן בהקמה ונדל"ן המיועד למימוש)
	-	-	-	-	-	2,968,384	-	-	-	השקעות בחברות כלולות - CARR
	-	-	-	-	1,906,921	-	-	-	-	השקעות בחברות כלולות - PSP
	-	-	-	-	-	620,267	-	-	-	השקעות בחברות כלולות - BOSTON
	-	-	14,135	-	-	-	-	-	454,534	השקעות בחברות כלולות - אחר
	17,780	763,193	443,539	-	-	-	-	-	-	מערכות לייצור חשמל (כולל הוצאות חכירת קרקע מראש)
	-	-	-	194,389	-	-	-	-	-	השקעה בקרנות ברוקטון להשקעות בנדל"ן (*)
	<u>17,780</u>	<u>763,193</u>	<u>457,674</u>	<u>194,389</u>	<u>1,906,921</u>	<u>3,588,651</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,025,174</u>	

(*) ההשקעה בקרנות ברוקטון מוצגות לעיל למרות שהינן נכללות בקטגוריה של נכסים פיננסיים.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

**מידע כספי נפרד
ליום 31 במרס 2018**

**ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

לכבוד
בעלי המניות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון: **דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד 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 אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2018, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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- 7,081 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ, 2018 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 102 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי 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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, 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 רואה 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.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 23 במאי, 2018

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 | ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte	Deloitte Analytics	Deloitte	משרד אילת	משרד באר שבע	משרד חיפה	משרד ירושלים
גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 45396 ירושלים, 9145101
טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2017	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
20,859	24,357	42,539
4,742	8,853	2,135
3,623	-	7,864
33,418	20,622	52,001
20,348	153,238	3,049
82,990	207,070	107,588
215,699	275,896	230,696
7,889,162	7,436,823	8,242,154
732,223	875,406	744,914
4,064	4,484	3,874
27,618	13,830	14,596
8,868,766	8,606,439	9,236,234
8,951,756	8,813,509	9,343,822

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וניירות ערך סחירים
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים צדדים קשורים
חייבים ויתרות חובה
סך הכל נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות לזמן ארוך בניירות ערך :
ניירות ערך מיועדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
רכוש קבוע, נטו
נכסים אחרים
סך הכל נכסים לא שוטפים
סך-הכל נכסים

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
853	59,899	864
345,470	343,748	365,662
8,291	968	4,449
7,123	87,100	126,148
92,369	181,815	157,539
454,106	673,530	654,662
2,635,204	2,637,674	2,672,694
358,657	729,939	370,474
145,490	113,116	161,161
216	217	9,671
3,139,567	3,480,946	3,214,000
5,358,083	4,659,033	5,475,160
8,951,756	8,813,509	9,343,822

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
התחייבויות מס שוטפות
זכאים צדדים קשורים
זכאים ויתרות זכות
סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב וכתבי אופציה המירים לאגרות חוב
הלוואות ומסגרות אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
התחייבויות מסים נדחים
התחייבויות אחרות

סך-הכל התחייבויות לא שוטפות

הון

סך-הכל התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

יו"ר הדירקטוריון _____
חבר הדירקטוריון ומנהל כללי _____
סמנכ"ל כספים _____

אבירם ורטהים

נתן חץ

אורן פרנקל

23 במאי 2018

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
789,055	203,196	125,630
26,347	6,608	1,833
9,777	3,930	33,890
20,958	2,940	3,067
161	-	44
<u>846,298</u>	<u>216,674</u>	<u>164,464</u>
29,485	6,426	7,358
1,546	381	385
61,961	24,401	(28,280)
(4,143)	(3,038)	(3,234)
<u>109,640</u>	<u>25,659</u>	<u>20,699</u>
<u>198,489</u>	<u>53,829</u>	<u>(3,072)</u>
647,809	162,845	167,536
53,667	20,302	22,957
<u>594,142</u>	<u>142,543</u>	<u>144,579</u>
<u>3.67</u>	<u>0.92</u>	<u>0.85</u>
<u>3.66</u>	<u>0.92</u>	<u>0.84</u>
<u>161,839</u>	<u>155,069</u>	<u>170,610</u>
<u>162,200</u>	<u>155,337</u>	<u>170,911</u>

הכנסות ורווחים

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
הכנסות דיבידנד מהשקעות בניירות ערך זמינים למכירה
רווחים נטו, בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ומיועדים למימוש
הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות
הכנסות אחרות, נטו

עלויות והוצאות

הנהלה וכלליות
הנהלה וכלליות לחברות מוחזקות
הוצאות (הכנסות) מימון בגין חברות מוחזקות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רווח נקי למניה (בש"ח):

בסיסי

בדילול מלא

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי

בדילול מלא

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהוויים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)			
594,142	142,543	144,579	רווח נקי לתקופה
			הפסד כולל אחר
			סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
(96,890)	(65,092)	67,824	רווח (הפסד) מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
130,348	76,089	(49,337)	רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין הלוואות שיועדו לגידור השקעות בחברות כלולות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס
(663)	(202)	3,850	רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין גידור תזרימי מזומנים
(418,033)	(239,403)	67,873	חלק החברה בהפסד הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
(1,188)	(9,549)	-	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד אשר סווגו בעבר כנכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(15,488)	(6,194)	-	זקיפת קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד אשר סווגו בעבר כנכסים פיננסיים זמינים למכירה לרווח והפסד, נטו ממס
(19,901)	(4,844)	-	זקיפת רווח מהפרשי שער בקשר עם אשראי ונגזרים שיועדו לגידור שווי הוגן של נכסים פיננסיים אשר סווגו בעבר כנכסים פיננסיים זמינים למכירה, לרווח והפסד בשל מימוש השקעות
1,394	2,546	-	רווח מהפרשי שער בקשר עם אשראי ונגזרים שיועדו לגידור שווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד אשר סווגו בעבר כנכסים זמינים למכירה
(420,421)	(246,649)	90,210	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
173,721	(104,106)	234,789	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
			תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
594,142	142,543	144,579	רווח נקי לתקופה
(454,290)	(240,964)	(107,158)	הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים (נספח א')
139,852	(98,421)	37,421	
(52,270)	33,346	76,152	שינויים בהון חוזר (נספח ב')
87,582	(65,075)	113,573	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
(79,685)	-	-	השקעה בניירות ערך לזמן ארוך של חברות נדל"ן להשקעה (מיועדים בשווי הוגן כנגד רווח והפסד)
207,579	11,406	20,726	תמורה מהחזר השקעה בניירות ערך של חברות נדל"ן להשקעה (מיועדים בשווי הוגן כנגד רווח והפסד)
(234,865)	(41,614)	(210,221)	השקעה בחברות מאוחדות
(84,081)	(75,655)	(16,328)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
16,932	12,740	2,366	ירידה בפקדונות וניירות ערך סחירים, נטו
34,818	-	32,436	החזרי הלוואות לחברות מוחזקות
(223)	-	-	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
80,438	11,164	8,003	מזומנים שנבעו מעסקאות (ששימשו לעסקאות) אקדמה שיועדו לגידור
(711)	(549)	1,446	אחרות, נטו
(59,798)	(82,508)	(161,572)	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים - פעילות מימון
374,063	374,063	408,763	תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה המימים לאג"ח
-	-	-	תמורה מהנפקת מניות
(365,832)	-	(211)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך
538,035	5,902	5,632	תמורה מהנפקות הון וכתבי אופציה
(343,748)	(343,748)	(344,091)	פרעון אגרות חוב
(6,398)	52,608	-	שינוי באשראי לזמן קצר ובמסגרת אשראי לזמן ארוך מבנקים
(285,521)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(89,401)	88,825	70,093	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(61,617)	(58,758)	22,094	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(1,393)	(754)	(414)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
83,869	83,869	20,859	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
20,859	24,357	42,539	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
26,024	(45,117)	(84,121)
(494,126)	(203,193)	(13,085)
(31,306)	(12,557)	(33,890)
2,489	2,019	-
(2,835)	(2,754)	241
40,860	17,022	24,573
4,604	3,616	(876)
<u>(454,290)</u>	<u>(240,964)</u>	<u>(107,158)</u>
14,737	20,333	(36,808)
(3,623)	-	(4,241)
(70,026)	13,694	121,043
6,642	(681)	(3,842)
<u>(52,270)</u>	<u>33,346</u>	<u>76,152</u>
-	103,555	-
-	155,234	111,012
<u>107,083</u>	<u>90,977</u>	<u>92,595</u>
52	15	52
3,446	2,442	198
145	-	-
<u>294,352</u>	<u>-</u>	<u>112,587</u>

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

א. הכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :

הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ויתרות מזומנים
חלק החברה ברווחי חברות כלולות בניכוי הפחתות הון שהתקבלו
הפסדים בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ונכסים מיועדים למימוש
הפסד משינוי בשיעור החזקה וממימוש השקעות בחברה מוחזקת, נטו
הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים, נטו
מיסים נדחים, נטו
אחרות, נטו

ב. שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חוזר) :

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה בנכסי מס שוטפים, נטו
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות מס שוטפות, נטו

ג. פעילות שלא במזומן

דיבידנד לקבל מחברה מוחזקת
דיבידנד שהוכרז

ד. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שנתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שהתקבלו
דיבידנד ותקבולים עבור הפחתות הון שהתקבלו

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהוים חלק בלתי נפרד ממנו.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

1. כללי:

א. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

ב. הגדרות

החברה - אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור (ג) למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

2. מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך המאזן:

- א. למידע בדבר חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז - ראה באור 3 א. לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי זה.
- ב. למידע בדבר ההשקעה ב-PSP - ראה באור 3 ג. לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי זה.
- ג. למידע בדבר ההשקעה באמות - ראה באור 3 ד. לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי זה.
- ד. למידע בדבר ההשקעה באנרג'יקס והתקשרות בהסכם ניהול חדש - ראה באור 3 ה. לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי זה.
- ה. למידע בדבר ההשקעה ב-Brockton Everlast - ראה באור 3 ו. לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי זה.
- ו. למידע בדבר הסכם מסגרת אשראי חדש בין החברה לבין בנק בישראל - ראה באור 3 ח. 1. לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי זה.
- ז. למידע בדבר דחיית מועד פירעון יתרת ההלוואה מבנק זר ללא שינוי יתר תנאי ההלוואה - ראה באור 3 ח. 2. לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי זה.
- ח. למידע בדבר גיוסי אגרות חוב (סדרות ט' וי') - ראה באור 3 ט. לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי זה.
- ט. למידע בדבר תגמול לעובדים ונושאי משרה - ראה באור 3 י. לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי זה.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 לרבעון הראשון של שנת 2018

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. נתן חץ, מנכ"ל;
2. מוטי ברזילי, סמנכ"ל פיתוח עסקים;
3. אורן פרנקל, סמנכ"ל כספים;
4. חנן פלדמוס, יועץ משפטי ומזכיר החברה;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31/12/2017 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31/12/2017 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, נתן חץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
נתן חץ, מנכ"ל

23 במאי 2018

(ב) הצהרת נושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים הצהרת נושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורן פרנקל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

23 במאי 2018

אורן פרנקל, סמנכ"ל כספים

דיווח על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 31/03/18

לעניין דיווח על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 31/03/18 ראה דוח מידי מיום
23/05/2018.

דוחות PSP ליום 31 במרס 2018

לעניין דוחות כספיים של חברה כלולה – PSP SWISS PROPERTY AG ראה דוח מיידי מיום 08/05/2018, מספר
אסמכתא- 2018-01-045619.

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP

**Condensed Consolidated Financial Statements as of
March 31, 2018
(unaudited)**

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP

Table of Contents

Review Report of Independent Auditors

Condensed Consolidated Financial Statements

Balance Sheets (unaudited)	2
Statements of Operations and Comprehensive Income (unaudited)	3
Statements of Changes in Equity (unaudited)	4
Statements of Cash Flows (unaudited)	5-6
Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements (unaudited)	7-22



Ernst & Young LLP
1775 Tysons Boulevard
Tysons, VA 22102

Tel: + 1 703 747 1000
www.ey.com

Review Report of Independent Auditors

To the Partners and Board of Directors of Carr Properties Holdings LP:

We have reviewed the condensed consolidated financial information of Carr Properties Holdings LP (the "Partnership"), which comprise the condensed consolidated balance sheet as of March 31, 2018, and the related condensed consolidated statements of operations and comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the three-month periods ended March 31, 2018 and 2017.

Management's Responsibility for the Financial Information

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the condensed financial information in conformity with International Financial Reporting Standards; this includes the design, implementation and maintenance of internal control sufficient to provide a reasonable basis for the preparation and fair presentation of interim financial information in conformity with International Financial Reporting Standards.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to conduct our review in accordance with auditing standards generally accepted in the United States applicable to reviews of interim financial information. A review of interim financial information consists principally of applying analytical procedures and making inquiries of persons responsible for financial and accounting matters. It is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with auditing standards generally accepted in the United States, the objective of which is the expression of an opinion regarding the financial information. Accordingly, we do not express such an opinion.

Conclusion

Based on our review, we are not aware of any material modifications that should be made to the condensed consolidated financial information referred to above for it to be in conformity with International Financial Reporting Standards.

Report on Condensed Balance Sheet as of December 31, 2017

We have previously audited, in accordance with auditing standards generally accepted in the United States, the consolidated balance sheet of Carr Properties Holdings LP as of December 31, 2017, and the related consolidated statements of operations and comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended (not presented herein); and we expressed an unmodified audit opinion on those audited consolidated financial statements in our report dated March 8, 2018. In our opinion, the accompanying condensed consolidated balance sheet of the Partnership as of December 31, 2017, is consistent, in all material respects, with the consolidated balance sheet from which it has been derived.

May 11, 2018

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
CONDENSED CONSOLIDATED BALANCE SHEETS
(in thousands of US Dollars)

	Notes	March 31, 2018	December 31, 2017
		(unaudited)	
ASSETS			
Non-Current Assets			
Investment properties, at fair value			
Income generating properties (cost of \$1,612,113 and \$1,605,917)	4, 10	\$ 1,751,649	\$ 1,744,954
Properties in development (cost of \$802,292 and \$732,762)	4, 10	1,068,362	986,548
Investments in associates	5, 10	59,879	61,911
Goodwill	7	9,326	9,326
Restricted cash	9	1,778	1,778
Purchased management contracts, net	7	250	414
Derivative assets	10	7,920	371
Straight-line rent receivable		56,345	52,677
Deferred leasing costs, net, and other		42,805	38,324
		<u>2,998,314</u>	<u>2,896,303</u>
Current Assets			
Trade receivables, net		2,565	7,595
Prepaid expenses and other assets		5,209	7,954
Restricted cash	9	4,809	5,404
Cash and cash equivalents	9	143,733	48,115
Investment in available for sale financial asset	6, 9, 10	335	9,251
		<u>156,651</u>	<u>78,319</u>
Total assets		<u>\$ 3,154,965</u>	<u>\$ 2,974,622</u>
EQUITY			
Equity attributable to partners		1,219,596	1,219,596
Equity attributable to convertible notes		168,484	—
Equity reserve from increase in CPP		9,203	1,223
Equity reserve for cash flow hedges		6,324	(5,353)
Retained earnings		321,520	312,338
Equity attributable to noncontrolling interests		297,355	176,579
Total equity		<u>2,022,482</u>	<u>1,704,383</u>
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Credit facility	8,9	196,269	363,995
Notes payable, net of current portion and deferred financing fees	8,9	732,694	685,579
Financing leases, net of current portion	9, 12	129,221	129,246
Derivative liabilities	10	435	6,403
Security deposits		4,085	4,005
Other liabilities		5,069	7,556
		<u>1,067,773</u>	<u>1,196,784</u>
Current liabilities			
Current portion of notes payable, net of deferred financing fees	8, 9	3,015	2,994
Current portion of financing leases	9, 12	400	396
Rent received in advance		8,584	6,999
Trade and other payables		52,711	63,066
		<u>64,710</u>	<u>73,455</u>
Total liabilities		<u>1,132,483</u>	<u>1,270,239</u>
Total equity and liabilities		<u>\$ 3,154,965</u>	<u>\$ 2,974,622</u>

Oliver T. Carr	Oliver T. Carr	Member of the Board and Chief Executive Officer
John Schissel	John Schissel	President and Chief Financial Officer
Financial Statements Approval Date	May 11, 2018	

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF OPERATIONS AND
COMPREHENSIVE INCOME
(in thousands of US Dollars)
(unaudited)

	Notes	Three Months Ended	
		March 31,	
		2018	2017
Revenues			
Rental revenue		\$ 32,037	\$ 29,592
Recoveries from tenants		4,712	4,883
Property management fees	11	379	475
Parking income		1,359	1,237
Construction management fees and other	11	83	265
Total revenues		<u>38,570</u>	<u>36,452</u>
Operating Expenses			
Property operating expenses			
Direct payroll and benefits		1,699	1,632
Repairs and maintenance		1,729	1,326
Cleaning		1,043	915
Utilities		1,723	1,313
Real estate and other taxes		5,777	5,452
Other expenses		2,373	2,358
Property operating expenses		<u>14,344</u>	<u>12,996</u>
Non-property general and administrative expenses		4,318	5,461
Total operating expenses		<u>18,662</u>	<u>18,457</u>
Other operating income			
Unrealized gain on valuation of investment properties		12,782	25,917
Income (loss) from investments in associates	5	1,055	(1,684)
Loss from disposition of available for sale financial asset	6	(63)	—
Total other operating income and expense		<u>13,774</u>	<u>24,233</u>
Operating income		33,682	42,228
Other income (expense)			
Interest income		432	372
Other income		15	26
Interest expense		(6,050)	(5,395)
Pre-tax income		<u>28,079</u>	<u>37,231</u>
Income and franchise tax expense		(5)	(54)
Net income		<u>\$ 28,074</u>	<u>\$ 37,177</u>
Attribution of net income			
Common shareholders		\$ 23,767	\$ 31,117
Noncontrolling interests		4,307	6,060
		<u>\$ 28,074</u>	<u>\$ 37,177</u>
Other comprehensive income (loss)			
Items that may be subsequently reclassified to income or loss:			
Income from available for sale financial asset	6	\$ —	\$ 176
Unrealized income on cash flow hedges	10	13,518	2,744
Other comprehensive income		<u>13,518</u>	<u>2,920</u>
Total comprehensive income		<u>\$ 41,592</u>	<u>\$ 40,097</u>
Attribution of total comprehensive income			
Common shareholders		35,444	\$ 33,713
Noncontrolling interests		6,148	6,384
		<u>\$ 41,592</u>	<u>\$ 40,097</u>

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
(in thousands of US Dollars, except share data)
(unaudited)

	Notes	Common Shares Issued and Authorized		Convertible Notes	Equity Reserve from Increase in CPP	Equity Reserve for Cash Flow Hedges	Retained Earnings	Total Shareholders' Equity	Noncontrolling Interests	Total Equity
		Shares	Amount							
Balance as of December 31, 2017		1,118,457	\$ 1,219,596	\$ —	\$ 1,223	\$ (5,353)	\$ 312,338	\$ 1,527,804	\$ 176,579	\$ 1,704,383
Issuance of convertible notes		—	—	168,484	—	—	—	168,484	124,929	293,413
Change in equity reserve from increase in CPP		—	—	—	7,980	—	772	8,752	(8,752)	—
Net income		—	—	—	—	—	23,767	23,767	4,307	28,074
Unrealized income on cash flow hedges	10	—	—	—	—	11,677	—	11,677	1,841	13,518
Dividends	14	—	—	—	—	—	(15,357)	(15,357)	(1,549)	(16,906)
Balance as of March 31, 2018		<u>1,118,457</u>	<u>\$ 1,219,596</u>	<u>\$ 168,484</u>	<u>\$ 9,203</u>	<u>\$ 6,324</u>	<u>\$ 321,520</u>	<u>\$ 1,725,127</u>	<u>\$ 297,355</u>	<u>\$ 2,022,482</u>

	Notes	Common Shares Issued and Authorized		Equity Reserve for Available for Sale Financial Assets	Equity Reserve for Cash Flow Hedges	Retained Earnings	Total Shareholders' Equity	Noncontrolling Interests	Total Equity
		Shares	Amount						
Balance at December 31, 2016		1,065,318	\$ 1,147,250	\$ (452)	\$ (3,793)	\$ 247,120	\$ 1,390,125	\$ 186,026	\$ 1,576,151
Partner contribution in 2311 Wilson		—	—	—	—	—	—	1,731	1,731
Net income		—	—	—	—	31,117	31,117	6,060	37,177
Income from available for sale financial asset	6	—	—	156	—	—	156	20	176
Gain on cash flow hedges	10	—	—	—	2,440	—	2,440	304	2,744
Dividends	14	—	—	—	—	(13,405)	(13,405)	(1,636)	(15,041)
Balance at March 31, 2017		<u>1,065,318</u>	<u>\$ 1,147,250</u>	<u>\$ (296)</u>	<u>\$ (1,353)</u>	<u>\$ 264,832</u>	<u>\$ 1,410,433</u>	<u>\$ 192,505</u>	<u>\$ 1,602,938</u>

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
(in thousands of US Dollars)
(unaudited)

	Three Months Ended March 31,	
	2018	2017
Cash flows from operating activities		
Net income	\$ 28,074	\$ 37,177
Adjustments to reconcile net income to net cash provided by operating activities:		
Change in unrealized gain on valuation on investment properties	(12,782)	(25,917)
(Income) loss from investments in associates	(1,055)	1,684
Loss from disposition of available for sale financial asset	63	—
Distribution from investments in associates	3,222	—
Provision for income tax	5	54
Interest expense, net excluding deferred financing costs	5,952	5,234
Amortization of deferred financing costs	131	195
Amortization of deferred leasing cost and lease incentives	801	666
Amortization of note payable premium	(34)	(34)
Amortization of management contracts	164	166
Provision for bad debt expense	82	131
Change in assets and liabilities:		
Trade receivables	4,948	142
Straight-line rent receivable	(3,884)	(5,340)
Prepaid expenses and other assets	2,081	(1,173)
Trade and other payables	(16,849)	2,643
Rent received in advance	1,585	707
Cash generated by operations	12,504	16,335
Cash paid for interest, excluding capitalized interest	(2,243)	(4,899)
Cash paid for income taxes	—	—
Net cash provided by operating activities	10,261	11,436
Cash flows from investing activities		
Contributions to investment in associates	(135)	—
Contributions to available for sale financial asset and other	—	(263)
Return of investments in available for sale financial asset	8,853	—
Sale of easement to Maryland Transit Authority	8,300	—
Acquisition of development property land	(22,162)	—
Acquisitions of operating properties, including prepaid acquisition costs	—	(144,980)
Additions to deferred leasing costs	(9,294)	(1,648)
Additions to tenant improvements	(2,550)	(524)
Additions to construction in progress, including capitalized interest	(46,046)	(45,222)
Other capital improvements on operating properties	(2,845)	(2,542)
Increase in restricted cash	(167)	(153)
Net cash used in investing activities	(66,046)	(195,332)

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
(unaudited)
(in thousands of US Dollars)
(continued)

	Three Months Ended	
	March 31,	
	2018	2017
Cash flows from financing activities		
Issuance of convertible notes, net of offering costs	293,413	—
Partner contribution in 2311 Wilson	—	1,731
Borrowings under credit facility	—	75,000
Repayments under credit facility	(168,000)	—
Borrowings on notes payable	43,667	22,473
Repayments of notes payable	(771)	(53,336)
Distributions to partners and noncontrolling interests	(16,906)	(14,778)
Net cash provided by financing activities	<u>151,403</u>	<u>31,090</u>
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	95,618	(152,806)
Cash and cash equivalents, beginning of the period	48,115	169,542
Cash and cash equivalents, end of the period	<u>\$ 143,733</u>	<u>\$ 16,736</u>
Supplemental disclosures of cash flow information:		
Capitalized interest on construction financing	\$ 5,117	\$ 1,569
Accrual of retainage liabilities and construction requisition for investment properties and development projects	2,990	1,914
Capitalized equipment leases	102	—
Debt and other liabilities assumed in acquisition	—	1,932

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

1. Organization and Description of Business

Carr Properties Holdings LP (collectively, the "Partnership", "we", "our", or "CPH") was formed as a Delaware limited partnership. The Partnership's corporate headquarters are located at 1615 L Street, NW, Suite 650, Washington, D.C. 20036. The Partnership began operations on August 19, 2013 ("Inception"), through a series of transactions pursuant to a Master Framework Agreement dated May 2, 2013, as amended (the "MFA"), between CET Acquisition Company Inc. ("CET"), a wholly owned investment of the Commingled Pension Trust Fund of JPMorgan Chase Bank, N.A., and AH Carr Properties Holdings LP ("Alony-Hetz"), a wholly owned subsidiary of Alony-Hetz Properties & Investments Ltd.

The Partnership owns a 100% interest in Carr Properties Corporation ("CPC"), which has a consolidated subsidiary Carr Properties Partnership ("CPP"). CPC and CPP are consolidated. Through CPP, the Partnership's consolidated subsidiary, the Partnership engages in owning, operating and developing commercial office real estate properties in the Greater Washington, D.C. area (defined as the District of Columbia, northern Virginia, and suburban Maryland). Currently, the Partnership has 13 operating properties and five properties in development and invests in three additional properties through joint ventures.

2. Basis of Presentation and Summary of Significant Accounting Policies

The accompanying unaudited interim condensed consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standards ("IAS") 34, *Interim Financial Reporting*, and as such, do not include all the disclosures that would be included in annual consolidated financial statements. These condensed financial statements should be read in conjunction with the Partnership's financial statements and notes thereto contained in the Partnership's audited annual financial statements for the year ended December 31, 2017. Any changes to accounting policies and methods of computation during the three months ended March 31, 2018, are specifically disclosed. Management believes the disclosures are adequate to ensure the information presented is not misleading. In the opinion of management, all adjustments and eliminations, consisting only of normal, recurring adjustments necessary for a fair presentation of the financial statements for the interim periods, have been included. The results of operations for the interim periods are not necessarily indicative of the operating results for the full year.

In May 2014, the IASB issued IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers. IFRS 15 establishes a new five-step model that will apply to revenue arising from contracts with customers. Under IFRS 15, revenue is recognized at an amount that reflects the consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer. The principles in IFRS 15 provide a more structured approach to measuring and recognizing revenue. The guidance also provides a model for the measurement and recognition of gains and losses on the sale of certain nonfinancial assets, such as property and equipment, including real estate. The new revenue standard is applicable to all entities and is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018. The Partnership adopted the new standard for the fiscal year beginning on January 1, 2018. We evaluated the results for recognition of revenue from contracts with customers and measuring gains and losses on the sale of properties in accordance with IFRS 15 and concluded that the adoption of the new standard did not impact the amount or timing of our revenue recognition.

Certain prior year amounts have been reclassified for consistency with the current period presentation. These reclassifications had no effect on the reported results of operations. Concurrent with the adoption of IFRS 9 - *Financial Instruments* effective January 1, 2018, the Partnership reclassified \$0.5 million of equity reserve in available for sale financial asset to beginning retained earnings related to the sale of its ownership interest in 1255 23rd Street (see Note 6 for additional information regarding this transaction).

(a) Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include financial statements of the Partnership and its subsidiaries. Subsidiaries are all entities over which the Partnership has the power to govern the entities' financial and operating policies, generally accompanying an ownership of 50% or more of the voting rights. Control exists when the Partnership is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are fully consolidated in the financial statements from the date on which control is transferred to the Partnership and are de-consolidated from the date that control ceases. All intercompany balances and transactions, primarily management fees and intercompany loans among subsidiaries of the Partnership, have been eliminated in the consolidation process.

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

Associates are entities over which the Partnership has significant influence but not control, generally accompanying an ownership interest of between 20% and 50% of the voting rights. Investments in associates are accounted for by the equity method of accounting and are initially recognized at cost, and the carrying amount is increased or decreased based on the Partnership's share of profits, losses, contributions and distributions. The Partnership also uses the equity method to account for investments in associates when its ownership interest is less than 20% if it can exert significant influence. Significant influence is derived when the Partnership is the general partner or managing member, participates in the policy making processes, including preparation of the budgets and initiation of contracts, or is involved in certain decisions in the investee.

Available for sale financial assets were associates that have real estate investments in which the Partnership owned less than a 20% interest and did not have the ability to exert significant influence over the operations of the real estate property. Available for sale financial assets were measured at fair value and the corresponding gain or loss was reflected within "Income from available for sale financial asset" as a component of Other Comprehensive Income on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income.

The Partnership's condensed consolidated financial statements include the accounts of the Partnership and its subsidiaries. The equity interests of the preferred shareholders and other limited partners in the Carr Properties Partnership and its subsidiaries are reflected as noncontrolling interests. Certain of the noncontrolling interests can request redemption which the Partnership can decline at its discretion.

(b) Acquisitions of Investment Property

The Partnership applies judgment to determine whether the acquisition of an investment property is the acquisition of an asset under IAS 40 - *Investment Property* ("IAS 40") or the acquisition of a business under IFRS 3 - *Business Combinations* ("IFRS 3"). An asset acquisition exists when: (i) it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and (ii) the cost of the investment property can be measured reliably. The Partnership classifies an acquisition as an asset acquisition when it acquires a property or a portfolio of properties. The initial cost of an asset acquisition is comprised of its purchase price and any directly attributable expenditures. Acquisition-related costs for asset acquisitions are capitalized to the investment property at the time the acquisition is completed.

The Partnership classifies an acquisition as a business combination where an integrated set of activities is acquired in addition to the property. The cost of a business combination is measured as the aggregate of the consideration transferred at acquisition date fair value. Identifiable assets acquired and liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair value at the acquisition date. The Partnership recognizes any contingent consideration to be transferred by the Partnership at its acquisition date fair value. Goodwill represents the purchase price of acquired businesses in excess of the fair value of net assets acquired and liabilities assumed. Acquisition related costs for business combinations are expensed in the period incurred.

(c) Investment Properties

In accordance with IAS 40, property that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by the Partnership, is classified as investment property. Rental and other income and operating expenses from investment properties are reported within "Rental revenue", "Recoveries from tenants", "Parking income" and "Property operating expenses," respectively, in the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income.

The Partnership records income generating properties at fair value. The fair value of income generating properties is estimated based on the price that would be received to sell an asset in an orderly transaction between marketplace participants at the measurement date. Income generating properties without a public market are valued based upon fair value assumptions and valuation techniques utilized by the Partnership. Such valuation techniques include income capitalization and sales comparison approaches. The Partnership also considers actual sale negotiations and bona fide purchase offers received from third parties, as well as independent external appraisals. In general, the Partnership considers multiple valuation techniques when measuring the fair value of an income generating property. However, in certain circumstances, a single valuation technique may be appropriate. Independent third-party appraisal reports are prepared annually and updated quarterly for all properties subject to fair value measurement.

Income Capitalization Approach: This approach is based on the principle that value is created by the expectation of future income. This approach is particularly applicable in the case of income producing properties. One technique to convert income to value is direct capitalization, which involves dividing the net operating income

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

by a market capitalization rate. A second technique is the discounted cash flow analysis, in which projected cash flows (net operating income less periodic capital expenditures and reversion value at the conclusion of the holding period) are converted to present value by applying an annual discount rate. In both techniques, net operating income and cash flow are estimated based on an analysis of market rent and occupancy levels and projected property expenses. Key inputs and assumptions include rental income and expense amounts and related growth rates, as well as discount and income capitalization rates. Significant increases (decreases) in any of these inputs in isolation would result in a significantly lower (higher) fair value measurement. Generally, a change in the assumptions used for the discount and the capitalization rate is accompanied by a directionally opposite change in the fair value measurement and a change in the assumptions used for the future cash flows is accompanied by a directionally similar change in the fair value measurement.

Sales Comparison Approach: This approach is a method of estimating fair value based on analyzing transactions of similar properties in the market area. A major premise of this approach is that the fair value of the property is directly related to the prices of comparable, competitive properties. The reliability of this approach is dependent upon the availability of comparable data, the verification of sales data, the degree of comparability and the absence of atypical conditions affecting the sales price. Once sales data is gathered, adjustments involving the judgment of management are made to the comparable properties to determine a value range for the property being valued. Generally, a point of value within the adjusted range is selected.

Cost Approach: The application of the cost approach is based on the principle of substitution and the concept that a market participant would not pay more for a property than the cost to develop a substitute property of equivalent desirability and utility. This approach involves the valuation of the land as if vacant, estimation of the replacement cost of the existing or proposed structure and site improvements, estimation of accrued depreciation found in the improvements and estimation of an appropriate entrepreneurial profit as applicable. The cost approach is typically utilized to determine value for new or proposed properties, special use properties or where the cost of reproducing the improvements is easily and accurately quantified and there is no economic obsolescence.

The fair value of certain properties in development has been prepared giving consideration to costs incurred to date and to key development risk factors, including entitlement risk, construction risk, leasing/sales risk, operations risk, credit risk, capital market risk, pricing risk, event risk and valuation risk. The fair value of properties in development includes the timely recognition of estimated entrepreneurial profit after such consideration. If the Partnership determines that the fair value of a property in development is not readily determinable when construction is in process, it carries that property at cost until either its fair value becomes reliably determinable or construction is completed.

The fair value of income generating properties and certain development properties does not reflect the Partnership's transaction sale costs which may be incurred upon disposition of the income generating property. Such costs are estimated to approximate 1% - 4% of gross property fair value.

(d) Fair Value Measurements

The Partnership measures the fair value of its assets and liabilities in accordance with IFRS 13 - *Fair Value Measurement*. This standard requires assets and liabilities to be categorized into a hierarchy based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement of the asset or liability. Disclosure of fair value measurements is according to the following hierarchy:

Level 1 - Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2 - Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices).

Level 3 - Inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (that is, unobservable inputs).

The Partnership recognizes transfers into and transfers out of the fair value hierarchy levels as of the date of the event or changes in circumstances that causes the transfer. There were no transfers in and out of level 1, 2, or 3 for the three months ended March 31, 2017. Following the sale of 1255 23rd Street during the three months ended March 31, 2018, the remaining net working capital related to the representations and warranties period of the property was reclassified from level 2 to level 3 for the three months ended March 31, 2018.

Assessing the significance of a particular input to the fair value measurement in its entirety requires judgment, considering factors specific to the asset or liability. If a fair value measurement requires the use of unobservable inputs and is not based on observable market information, that measurement falls under Level 3 of the fair value hierarchy.

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

Derivative Instruments

The Partnership uses interest rate swap agreements to manage its interest rate risk, and these instruments are carried at fair value on our Condensed Consolidated Balance Sheets. The Partnership does not enter into hedging derivative transactions for trading or other speculative purposes. The valuation of the interest rate swaps is determined using widely accepted valuation techniques, including discounted cash flow analysis on the expected cash flows of each interest rate swap. This analysis reflects the contractual terms of the interest rate swaps, including the period to maturity, and uses observable market-based inputs, including interest rate curves and implied volatilities. The fair values of interest rate swaps are determined using the market standard methodology of netting the discounted future fixed cash payments (or receipts) and the discounted expected variable cash receipts (or payments). The variable cash payments (or receipts) are based on an expectation of future interest rates (forward curves) derived from observable market interest rate curves.

The Partnership assesses the effectiveness of qualifying cash flow hedges both at inception and on an on-going basis. The Partnership defers the effective portion of changes in fair value of the designated cash flow hedges to Other Comprehensive Income and reclassifies such deferrals to interest expense as interest expense is recognized on the hedged forecasted transactions. The Partnership recognizes the ineffective portion of the change in fair value of interest rate derivatives directly in interest expense. Fair value changes for derivatives that are not in qualifying hedge transactions are reported as a component of interest expense. The Partnership determines the fair value of its derivatives taking into consideration the nonperformance risk of its counterparties and itself. In adjusting the fair value of its derivative contracts for the effect of counterparty nonperformance risk, the Partnership has considered the impact of its net position with a given counterparty, as well as any applicable credit enhancements, such as collateral postings, thresholds, mutual puts and guarantees. The Partnership minimizes its credit risk on these transactions by dealing with major, credit-worthy financial institutions which have an A or better credit rating by the Standard & Poor's Ratings Group. As part of its on-going control procedures, the Partnership monitors the credit ratings of counterparties and the exposure of the Partnership to any single entity, thus reducing credit risk concentration.

The Partnership believes the likelihood of realizing losses from counterparty nonperformance is remote. Although the Partnership has determined that the majority of the inputs used to value its derivatives fall within Level 2 of the fair value hierarchy, the credit valuation adjustments associated with its derivatives use Level 3 inputs, such as estimates of current credit spreads, to evaluate the likelihood of default by itself and its counterparties.

(e) Use of Estimates and Determination of Fair Value

The preparation of the financial statements requires management to make certain estimates and assumptions that affect the carrying amounts of assets and liabilities, disclosure of contingent assets and liabilities and the reported amount of revenue and expenses for the reporting periods. Actual results could differ from those estimates.

(f) Financing Leases

Ground and air right leases are accounted for as income generating property if they meet the income generating property definition set forth in IAS 40. In accordance with IAS 40, ground and air right leases for income generating properties are recorded as financing leases under IAS 17 - *Leases* ("IAS 17"). The initial asset and liability under a lease is recognized at the lower of the fair value of the property or the present value of the minimum lease payments. IAS 17 states that the discount rate to be used in calculating the present value of the minimum lease payments is the interest rate implicit in the lease or the lessee's incremental borrowing rate if the implicit rate is not practical to determine. The present value of the minimum lease payments to be made a year or more after the balance sheet date is classified in non-current liabilities. Payments made on the lease obligation are allocated to principal and interest and recognized over the life of the lease.

3. Standards Issued but Not Yet Effective

In January 2016, the International Accounting Standards Board ("IASB") issued IFRS 16 - *Leases*. The new standard brings most leases on the balance sheet for lessees under a single model, eliminating the distinction between operating and finance leases. Lessor accounting however remains largely unchanged and the distinction between operating and finance leases is retained. IFRS 16 supersedes IAS 17- *Leases* and related interpretations and is effective for periods beginning on or after January 1, 2019, with earlier adoption permitted if IFRS 15 - *Revenue from Contracts with Customers* has also been applied, which the Partnership adopted on January 1, 2018. The Partnership is currently evaluating the impact of IFRS 16 on its financial position and results from operations.

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

4. Investment Properties

Income Generating Properties

The changes in the Partnership's income generating properties are set forth in the table below:

Balance, December 31, 2017	\$ 1,744,954
Capital expenditure additions and other	6,197
Unrealized gain on valuation of income generating properties	498
Balance, March 31, 2018	<u>\$ 1,751,649</u>

Properties in Development

The changes in the Partnership's properties in development are set forth below:

Balance, December 31, 2017	\$ 986,548
Acquisition of Signal House	23,881
Sale of Apex easement	(8,300)
Capital expenditure additions and other	53,949
Unrealized gain on valuation of certain properties in development	12,284
Balance, March 31, 2018	<u>\$ 1,068,362</u>

On January 12, 2018, the Partnership acquired 350 Morse Street ("Signal House"), an approximately 227,500 square foot office building, for a final purchase price of \$23.2 million and transferred accumulated pre-development costs of \$0.7 million to "Properties in Development" that were previously included within "Prepaid expenses and other assets" on the accompanying Condensed Consolidated Balance Sheets as of December 31, 2017.

On March 23, 2018, the Partnership received an \$8.3 million payment from the Maryland Transit Administration ("MTA") for transit related easements granted in conjunction with the Apex project.

Development Activity of Consolidated, Non-Wholly Owned Properties

During the three months ended March 31, 2018, capital contributions to 2025 Clarendon and 2311 Wilson totaled less than \$0.1 million. No capital contributions were made by McClaine Associates, a joint venture partner in 2025 Clarendon or Otter Equities L.C. ("Otter"), a joint venture partner in 2311 Wilson, during the three months ended March 31, 2018. Base building construction and redevelopment on 2311 Wilson was substantially completed in March 2018, with construction of tenant improvements continuing. The Partnership anticipates portions of the building will be placed in service and operational upon certain leases commencing in the third and fourth quarter of 2018.

During the three months ended March 31, 2017, capital contributions to 2025 Clarendon and 2311 Wilson totaled \$7.1 million, of which \$1.7 million was contributed by Otter. On April 21, 2017, Otter contributed an additional \$2.9 million to 2311 Wilson. No capital contributions were made by McClaine Associates to 2025 Clarendon during the three months ended March 31, 2017.

A summary of the financial information for 2025 Clarendon and 2311 Wilson is as follows:

As of March 31, 2018						
Property	Percent Owned	Current Assets	Non-Current Assets	Current Liabilities	Non-Current Liabilities	Equity
2025 Clarendon	84.72%	\$ 14	\$ 20,598	\$ 643	\$ 658	\$ 19,311
2311 Wilson	60.00%	60	91,866	3,816	35,124	52,986
		<u>\$ 74</u>	<u>\$ 112,464</u>	<u>\$ 4,459</u>	<u>\$ 35,782</u>	<u>\$ 72,297</u>
Noncontrolling interest						(24,156)
Partnership's equity						<u>\$ 48,141</u>

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

As of December 31, 2017

Property	Percent Owned	Current Assets	Non-Current Assets	Current Liabilities	Non-Current Liabilities	Equity
2025 Clarendon	84.72%	\$ 11	\$ 20,466	\$ 630	\$ 566	\$ 19,281
2311 Wilson	60.00%	23	87,761	6,699	29,487	51,598
		<u>\$ 34</u>	<u>\$ 108,227</u>	<u>\$ 7,329</u>	<u>\$ 30,053</u>	<u>\$ 70,879</u>
Noncontrolling interest						(23,601)
Partnership's equity						<u>\$ 47,278</u>

5. Investments in Associates

The changes in the Partnership's investments in associates are set forth below:

Balance, December 31, 2017	\$ 61,911
Contributions	135
Distributions	(3,222)
Share of unrealized loss on valuation of underlying properties	(356)
Share of net income (less unrealized loss on valuation)	1,411
Balance, March 31, 2018	<u>\$ 59,879</u>

Financial information related to the Partnership's investments in associates is as follows:

Property	Percent Owned	As of March 31, 2018					For the three months ended March 31, 2018	
		Current Assets	Non-Current Assets	Current Liabilities	Non-Current Liabilities	Equity	Revenues	Net Income
Centerpointe I & II	50.00%	\$ 1,396	\$ 121,048	\$ 4,299	\$ 65,724	\$ 52,421	\$ 3,631	\$ 1,100
One Liberty	49.90%	2,241	149,262	906	83,123	67,474	3,212	1,012
		<u>\$ 3,637</u>	<u>\$ 270,310</u>	<u>\$ 5,205</u>	<u>\$ 148,847</u>	119,895	<u>\$ 6,843</u>	<u>\$ 2,112</u>
Less interests held by third parties						(60,016)		(1,057)
Amounts per financial statements						<u>\$ 59,879</u>		<u>\$ 1,055</u>

Property	Percent Owned	As of December 31, 2017					For the three months ended March 31, 2017	
		Current Assets	Non-Current Assets	Current Liabilities	Non-Current Liabilities	Equity	Revenues	Net Income (Loss)
Centerpointe I & II	50.00%	\$ 584	\$ 120,061	\$ 3,584	\$ 66,010	\$ 51,051	\$ 3,794	\$ (2,350)
King	50.00%	—	—	—	—	—	1,499	181
One Liberty	49.90%	7,847	149,088	465	83,554	72,916	3,457	(1,215)
Results of operations of previously sold properties		—	—	—	—	—	—	7
		<u>\$ 8,431</u>	<u>\$ 269,149</u>	<u>\$ 4,049</u>	<u>\$ 149,564</u>	123,967	<u>\$ 8,750</u>	<u>(3,377)</u>
Less interests held by third parties						(62,056)		1,693
Amounts per financial statements						<u>\$ 61,911</u>		<u>\$ (1,684)</u>

6. Investment in Available for Sale Financial Asset

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

The changes in the Partnership's investment in available for sale financial asset are set forth below:

Balance, December 31, 2017	\$	9,251
Distributions		(8,853)
Share of realized loss on sale of underlying property		(77)
Share of net income (less realized loss on sale)		14
Balance, March 31, 2018	<u>\$</u>	<u>335</u>

On January 12, 2018, the Partnership and its joint venture partners sold 1255 23rd Street for \$89.2 million after repayment of the outstanding mortgage note of \$74.0 million, and incurred transaction costs of \$3.1 million. At disposition, the Partnership's share of the proceeds was \$8.9 million and the Partnership recognized a loss of \$0.1 million. The remaining investment balance is comprised of cash and accounts receivable which will be relieved upon expiration of customary representations and warranties in the third quarter of 2018.

Financial information related to the Partnership's investment in available for sale financial asset is as follows:

As of March 31, 2018							For the three months ended March 31, 2018	
Property	Percent Owned	Current Assets	Non-Current Assets	Current Liabilities	Non-Current Liabilities	Equity	Revenue	Net Loss
1255 23rd Street	10.00%	\$ 3,928	\$ —	\$ 574	\$ —	\$ 3,354	\$ 415	\$ (634)
Less interest held by third parties						(3,019)		571
Amounts per financial statements						<u>\$ 335</u>		<u>\$ (63)</u>

As of December 31, 2017							For the three months ended March 31, 2017	
Property	Percent Owned	Current Assets	Non-Current Assets	Current Liabilities	Non-Current Liabilities	Equity	Revenue	Net Income
1255 23rd Street	10.00%	\$ 5,633	\$ 164,439	\$ 3,001	\$ 74,559	\$ 92,512	\$ 3,676	\$ 1,764
Less interest held by third parties						(83,261)		(1,588)
Amounts per financial statements						<u>\$ 9,251</u>		<u>\$ 176</u>

7. Goodwill and Intangibles

Management does not believe that impairment indicators are present as of March 31, 2018, therefore no impairment losses have been recognized for the three months ended March 31, 2018.

Intangible assets with finite lives are amortized over their estimated useful lives. Amortization expense on purchased management contracts totaled \$0.2 million for the three months ended March 31, 2018 and 2017. As of March 31, 2018 and December 31, 2017, accumulated amortization on purchased management contracts totaled \$3.1 million and \$2.9 million, respectively. The remaining useful lives of purchased management contracts is approximately one half year as of March 31, 2018.

8. Debt

The Partnership's debt obligations consist of the following:

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

Borrower/Facility	Rate ⁽²⁾	Maturity	Principal Balance as of		Repayment Commitment ⁽¹⁾
			March 31, 2018	December 31, 2017	
Credit facility:					
Revolver	LIBOR +1.25%-2.00% ⁽⁴⁾	7/6/21	\$ —	\$ 168,000	\$ —
Term Loan A	LIBOR +1.20%-1.90% ⁽⁴⁾	7/6/21	50,000	50,000	—
Term Loan B	LIBOR +1.20%-1.90% ⁽⁴⁾	7/6/21	50,000	50,000	—
Term Loan C	LIBOR +1.20%-1.90% ⁽⁴⁾	7/6/22	100,000	100,000	—
Midtown Center	LIBOR +2.40%	5/31/20	373,678 ⁽³⁾	331,904 ⁽³⁾	93,420
1700 New York Avenue	LIBOR +1.50%	4/25/24	67,815 ⁽³⁾	68,100 ⁽³⁾	—
2001 Pennsylvania	4.10%	8/1/24	65,000 ⁽³⁾	65,000 ⁽³⁾	—
Clarendon Square ⁽⁶⁾	4.66%	1/5/27	37,367 ⁽³⁾	37,716 ⁽³⁾	—
King	3.94%	1/1/25	33,000 ⁽³⁾	33,172 ⁽³⁾	—
1615 L Street	4.61%	9/1/23	134,250 ⁽³⁾	134,250 ⁽³⁾	—
2311 Wilson	LIBOR +2.85%	4/27/20	31,495 ⁽³⁾	26,063 ⁽³⁾	9,449
Total Debt			942,605	1,064,205	
Less unamortized deferred financing costs			10,627	11,637	
Total Debt, net of unamortized deferred financing costs			931,978	1,052,568	
Less current portion, net of unamortized deferred financing costs ⁽⁵⁾			3,015	2,994	
Debt obligations, net of current portion			\$ 928,963	\$ 1,049,574	

- (1) Amounts represent commitments by the Partnership to repay a portion of the debt held by its subsidiary investment properties.
- (2) As of March 31, 2018 and December 31, 2017, the one month London Interbank Offer Rate (LIBOR) was 1.66% and 1.56%, respectively.
- (3) The fair value of the collateral pledged to these notes was \$1,545.3 million and \$1,498.8 million as of March 31, 2018 and December 31, 2017, respectively. The credit facility is unsecured, however, covenants require a certain level of assets in the unencumbered pool.
- (4) Interest under the credit facility is charged at LIBOR plus an additional premium, depending on the defined ratio of the Partnership's total indebtedness to total asset value. As of March 31, 2018, the premium was 1.45% for the Revolver and 1.40% for the Term A, Term B and Term C loans. As of December 31, 2017, the premium was 1.45% for the Revolver and 1.40% for the Term A, Term B and Term C loans.
- (5) The current portion of unamortized deferred financing fees was less than \$0.1 million and \$0.1 million, as of March 31, 2018 and December 31, 2017, respectively.
- (6) The carrying value of the Clarendon Square note payable as of March 31, 2018, and December 31, 2017, includes a premium of \$1.2 million and \$1.2 million, respectively.

All borrowings other than those made under the credit facility are collateralized by the land and buildings of the underlying properties.

Credit Facility

On July 6, 2017, the Partnership entered into an amended and restated credit agreement with a group of lenders ("Amended Credit Facility") to the Credit Facility Agreement and incurred \$4.7 million of deferred financing costs. The Amended Credit Facility consists of a \$450.0 million revolving line of credit maturing on July 6, 2021, a \$50.0 million tranche A term loan facility (formerly, the Term I loan with a 6-year term) maturing on July 6, 2021, a \$50.0 million tranche B loan facility (formerly, the Term II loan with a 7-year term) maturing on July 6, 2021 and a \$100.0 million tranche C loan maturing on July 6, 2022. Borrowings under the Credit Facility bear interest at an annual rate equal to the LIBOR rate plus an applicable margin or a base rate plus an applicable margin. The base rate means the LIBOR Market Index Rate; provided, that if for any reason the LIBOR Market Index Rate is unavailable, the base rate shall mean the per annum rate of interest equal to the Federal Funds Rate plus one and one-half of one percent. In addition, the credit agreement governing the Amended Credit Facility contains certain covenants which, among other things, require the Partnership to meet various financial covenants, including maximum leverage levels, minimum coverage levels and minimum tangible net worth, all as defined in the Amended Credit Facility. Additionally, \$1.7 million of the revolving line of credit was utilized for letters of credit (and, therefore, unavailable) as of March 31, 2018. At March 31, 2018, \$448.3 million remained available for future borrowings under the Credit Facility. As of March 31, 2018, the Partnership was in compliance with all of its debt covenants.

On April 4, 2018, the Partnership issued \$30.0 million in letters of credit to the Maryland Transit Authority in conjunction with the Apex project. This reduces the available balance on the Partnership's revolving line of credit.

Future Maturities of Debt

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

For periods subsequent to March 31, 2018, scheduled annual maturities of debt outstanding as of March 31, 2018 are as follows:

<u>Years Ending December 31,</u>	<u>Amount ⁽¹⁾</u>
Remainder of 2018	\$ 2,328
2019	3,188
2020	408,451
2021	103,378
2022	103,479
Thereafter	320,594
	<u>\$ 941,418</u>

(1) Principal amounts on debt outstanding do not include the premium on the Clarendon Square notes payable of \$1.2 million.

9. Financial Instruments

The fair values of financial instruments as of March 31, 2018, in the accompanying condensed consolidated financial statements are set forth in the table below:

	<u>Carrying Value</u>	<u>Fair Value</u>	<u>Fair Value Level</u>
Assets			
Cash and cash equivalents	\$ 143,733	\$ 143,733	Level 1
Restricted cash	\$ 6,587	\$ 6,587	Level 1
Investment in available for sale financial asset	\$ 335	\$ 335	Level 3
Liabilities, including current portion			
Credit facility	\$ 200,000	\$ 200,000	Level 3
Notes payable	\$ 741,418	\$ 739,666	Level 3
Financing leases	\$ 129,621	\$ 129,621	Level 3

The fair values of financial instruments as of December 31, 2017, in the accompanying condensed consolidated financial statements are set forth in the table below:

	<u>Carrying Value</u>	<u>Fair Value</u>	<u>Fair Value Level</u>
Assets			
Cash and cash equivalents	\$ 48,115	\$ 48,115	Level 1
Restricted cash	\$ 7,182	\$ 7,182	Level 1
Investment in available for sale financial asset	\$ 9,251	\$ 9,251	Level 2
Liabilities, including current portion			
Credit Facility	\$ 368,000	\$ 368,000	Level 3
Notes payable	\$ 694,984	\$ 696,061	Level 3
Financing leases	\$ 129,642	\$ 129,642	Level 3

The fair value of indebtedness has been determined by giving consideration to one or more of the following criteria, as appropriate: (i) interest rates and/or interest rate spreads for loans of comparable quality and remaining maturity, (ii) the value of the underlying collateral, (iii) the credit risk of the borrower based on key elements of the investment properties' valuation, (iv) market based loan-to-value, and (v) key terms such as assumability, recourse provisions and guarantees. Following the date of inception, the notes payable have been recorded at amortized costs with the discounts and premiums amortized to interest expense using the effective interest method.

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

Due to their short-term maturities, the carrying values of financial instruments including cash and equivalents, restricted cash and trade receivables approximate their fair values. Financing leases are recorded at the lower of either the fair value of the underlying land/air rights or the present value of the minimum lease payments using a discount rate that provides for a constant rate on the balance outstanding.

Following the sale of 1255 23rd Street, the remaining net working capital related to the representations and warranties period of the property was reclassified from level 2 to level 3 for the three months ended March 31, 2018.

10. Fair Value Measurements

The following table summarizes the Partnership's interest rate swap agreements as of March 31, 2018:

	Cash Flow Hedges	
	Forward Starting Interest Rate Swaps	Interest Rate Swaps
Notional balance	\$ 400,000	\$ 232,815
Weighted average interest rate ⁽¹⁾	2.64%	1.97%
Earliest maturity date	Various	September 16, 2018
Latest maturity date	July 1, 2029	May 1, 2024

(1) Represents the weighted average interest rate at which LIBOR was fixed on the hedged debt

In February 2017, the Partnership entered into five forward-starting interest rate swaps with a combined notional value of \$400.0 million in an effort to limit its exposure to the changes in the variability of future interest rates on anticipated financings for Midtown Center. The forward-starting interest rate swaps call for the Partnership to pay interest at a fixed rate in exchange for receiving interest at a variable rate equal to LIBOR. The forward-starting interest rate swaps are exclusive of any applicable margin that would be incremental to the interest rate of the anticipated financings. These forward-starting interest rate swaps are being accounted for as cash flow hedges as these transactions were executed to hedge the Partnership's anticipated interest payments, and these hedges are deemed to be highly effective. As such, changes in the fair value of these derivative instruments are recorded as unrealized gains (losses) on cash flow hedges and are included within "Equity Reserve for Cash Flow Hedges" on the Consolidated Statements of Changes in Equity. The fair value of these forward starting interest rate swaps represents the present value of the anticipated net payments the Partnership will make to/or receive from its counterparties at settlement.

The changes in fair value of effective hedges totaled \$13.5 million for the three months ended March 31, 2018 and \$2.7 million for the three months ended March 31, 2017. The reclassification of losses on cash flow hedges from "Equity reserve on cash flow hedges" to "interest expense" totaled \$0.2 million and \$0.9 million for the three months ended March 31, 2018 and 2017, respectively. As of March 31, 2018, the Partnership anticipates the reclassification of less than \$0.1 million of hedging gains/losses from "Equity reserve for cash flow hedges" into earnings within the next 12 months to offset the variability of cash flows of the hedged items during this period.

As of March 31, 2018, the Partnership assessed the impact of the credit valuation adjustments on the overall valuation of its derivative portfolio and determined it is not significant. As a result, the Partnership classified its hedging instruments within Level 2 of the fair value hierarchy.

The following assets and liabilities, measured at fair value as of March 31, 2018, are classified as follows:

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

Description	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:			
Investments in income generating properties	\$ —	\$ —	\$ 1,751,649
Investments in properties in development ⁽¹⁾	—	—	867,144
Investments in associates	—	—	59,879
Investment in available for sale financial asset	—	—	335
Derivative assets	—	7,920	—
Total Assets	<u>\$ —</u>	<u>\$ 7,920</u>	<u>\$ 2,679,007</u>
Liabilities:			
Derivative liabilities	—	435	—
Total Liabilities	<u>\$ —</u>	<u>\$ 435</u>	<u>\$ —</u>

(1) Excludes properties carried at cost of \$201.2 million.

The following assets and liabilities, measured at fair value as of December 31, 2017, are classified as follows:

Description	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:			
Investments in income generating properties	\$ —	\$ —	\$ 1,744,954
Investments in properties in development ⁽¹⁾	—	—	811,397
Investments in associates	—	—	61,911
Investment in available for sale financial asset	—	9,251	—
Derivative assets	—	371	—
Total Assets	<u>\$ —</u>	<u>\$ 9,622</u>	<u>\$ 2,618,262</u>
Liabilities:			
Derivative liabilities	\$ —	6,403	—
Total Liabilities	<u>\$ —</u>	<u>\$ 6,403</u>	<u>\$ —</u>

(1) Excludes properties carried at cost of \$175.1 million.

The following table sets forth quantitative information about the Level 3 fair value measurements as of March 31, 2018:

Description	Fair Value	Valuation Technique	Unobservable Inputs	Range (Weighted Avg)
Investments in income generating properties	\$ 1,751,649	Third-party Appraisal Discounted cash flow - Income capitalization	Discount Rate	5.50% - 7.00% (6.18%)
		Net present value - Financing leases	Exit Capitalization Rate	5.00% - 6.00% (5.57%)
Investments in properties in development	\$ 867,144	Third-party Appraisal Discounted cash flow - Income capitalization	Discount Rate	5.75% - 6.50% (5.80%)
			Exit Capitalization Rate	5.25% - 5.75% (5.30%)
Investments in associates	\$ 59,879	Third-party Appraisal Discounted cash flow - Income capitalization	Discount Rate	6.00% - 7.25% (6.50%)
			Exit Capitalization Rate	6.00% - 6.75% (6.33%)

The following table sets forth quantitative information about the Level 3 fair value measurements as of December 31, 2017:

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

Description	Fair Value	Valuation Technique	Unobservable Inputs	Range (Weighted Avg)
Investments in income generating properties	\$ 1,744,954	Third-party Appraisal Discounted cash flow - Income capitalization	Discount Rate	5.50% - 7.00% (6.18%)
		Net present value - Financing leases	Exit Capitalization Rate	5.00% - 6.00% (5.57%)
Investments in properties in development	\$ 811,397	Third-party Appraisal Discounted cash flow - Income capitalization	Discount Rate	5.75% - 6.50% (5.80%)
			Exit Capitalization Rate	5.25% - 5.75% (5.30%)
Investments in associates	\$ 61,911	Third-party Appraisal Discounted cash flow - Income capitalization	Discount Rate	6.00% - 7.25% (6.50%)
			Exit Capitalization Rate	6.00% - 6.75% (6.33%)

11. Related Party Transactions

The Partnership manages properties owned by associates and other unconsolidated related parties for which it receives fees for asset management, property management, construction management, development and leasing services. Property management fees totaled \$0.4 million for the three months ended March 31, 2018 and \$0.5 million for the three months ended March 31, 2017. Construction management fees totaled \$0.1 million and \$0.3 million for the three months ended March 31, 2018 and 2017, respectively. Outstanding related party receivables pertaining to these fees were \$0.3 million and \$0.2 million as of March 31, 2018 and December 31, 2017, respectively.

The Partnership leases the ground under the Columbia Center and 1701 Duke properties from related parties. See Note 12 - "Commitments and Contingencies" for additional information.

12. Commitments and Contingencies

There are no material pending legal proceedings, other than ordinary routine litigation incidental to its business, to which the Partnership is a party or to which any of the properties is subject.

Performance Bonds

In the ordinary course of business, the Partnership is required to post performance bonds to secure its performance under its development projects. As of March 31, 2018 we had \$4.8 million in performance bonds outstanding. We estimate that \$580.6 million of work remains on these improvements. To date, we have not been required to make any reimbursements to our sureties for bond-related costs. We believe that it is unlikely that we will have to fund significant claims under our surety arrangements in the foreseeable future. The performance bonds have commitment terms expiring through February 14, 2023.

Performance Plan Accruals

The Partnership has a profit sharing plan with members of Team COE PIH LLC ("PIH"), a related party. On a quarterly basis, the Partnership determines the amount due to PIH and records a liability, if applicable. The PIH liability as of March 31, 2018 and December 31, 2017 was \$0.1 million. During the three months ended March 31, 2018 and 2017, there was less than \$0.1 million of PIH expense reflected within "Non-property general and administrative expenses" on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income.

Employee Performance & Benefit Plans

Some of the Partnership's employees participate in an Equity Appreciation Rights Plan ("EAR Plan"). As of March 31, 2018 and December 31, 2017, the EAR Plan liability was \$0.1 million and \$7.7 million, respectively, and is included within "Trade and other payables" on the accompanying Condensed Consolidated Balance Sheets. Compensation expense on the EAR Plan totaled \$0.2 million and \$1.1 million for the three months ended March 31, 2018 and 2017, respectively. The expense is included within "Direct payroll and benefits" and "Non-property general and administrative expenses" on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income. As of March 31, 2018, there was no unrecognized compensation cost related to unvested and unexercised EAR units.

A summary of our unvested and unexercised EAR activity during the quarter ended March 31, 2018 is presented below.

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

	Units (in thousands)
EAR units outstanding, December 31, 2017	29,745
EAR units granted during the period	—
EAR units exercised	(29,000)
EAR units forfeited	—
EAR units outstanding, March 31, 2018	745

Repayment Guarantees

The Partnership and its subsidiaries have guaranteed certain construction work to be performed at the Partnership's investment properties, payment of construction loans related to property development, ground lease payments and repayment of mortgage liabilities. As such, these guarantees constitute commitments to increase the amount invested in specific properties. Because the Partnership controls the investment properties and the related construction spending and construction loan borrowings, no liabilities have been recorded relating to these guarantees. As of March 31, 2018, the Partnership was in compliance with all guarantees and guarantee covenants.

Financing Leases

The Partnership leases the ground under its Columbia Center and 1701 Duke Street properties. In addition, the Partnership leases air rights at its 2001 Penn property and enters into various equipment leases. The Partnership accounts for these lease assets as financing leases. Accordingly, the fair values of these lease assets have been included in "Investment properties," with the offsetting liability recorded within "Financing leases, net of current portion" and "Current portion of financing leases" on the accompanying Condensed Consolidated Balance Sheets.

Property	Discount		Carrying Value	
	Rate	Maturity	March 31, 2018	December 31, 2017
Columbia Center	3.79%	2114	\$ 119,759	\$ 119,820
1701 Duke Street	10.32%	2107	4,408	4,389
2001 Penn	4.94%	2087	4,315	4,286
Other equipment leases	Various	Various	1,139	1,147
Total financing leases			129,621	129,642
Less current portion			400	396
Financing leases, net of current portion			\$ 129,221	\$ 129,246

Interest expense recognized on financing leases totaled \$1.3 million for the three ended March 31, 2018 and 2017, respectively.

Future Minimum Payments of Financing Leases

The future minimum payments on financing lease obligations outstanding at March 31, 2018 are as follows:

Years Ending December 31,	Ground Lease
Remainder of 2018	\$ 4,081
2019	5,439
2020	5,418
2021	5,345
2022	5,313
Thereafter	517,778
	\$ 543,374

The current and total balances of \$4.1 million and \$543.4 million, respectively, for financing lease payments differ from the capitalized liabilities presented in the accompanying Condensed Consolidated Balance Sheets because the lease payments shown above include the interest payments on the financing leases.

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

Operating Leases

The Partnership leases office space and equipment under operating leases which expire in various years through 2021. Rental expense on operating leases was less than \$0.1 million for the three months ended March 31, 2018 and 2017.

13. Corporate Officers Compensation

Salary and bonus expense for the Partnership's corporate officers totaled \$0.6 million and \$1.1 million for the three months ended March 31, 2018 and 2017, respectively. Employee benefit expense was less than \$0.1 million in each period. No long-term compensation or retirement contributions were paid. These amounts are included in "Non-property general and administrative expenses" in the accompanying Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive income.

14. Equity

2018 Equity Raises

On January 2, 2018, the Partnership and CPP issued a total of \$300.0 million of convertible notes ("Notes") to Clal Insurance Enterprise Holdings Ltd. ("Clal"). The Notes bear interest on the unpaid principal at 3.75% per annum. Interest will accrue and be payable quarterly, and all unpaid principal and accrued interest shall be due and payable on August 16, 2018 ("Maturity Date"). Under the terms of the agreements, Clal retains the right to convert the Notes into common units ("Common Interests") at any time, in whole or in part, at a fixed conversion price of \$1.5445 per Common Interest prior to the Maturity Date. The Partnership and CPP retain the right to also convert the Notes into Common Interests on the Maturity Date.

Proceeds received from the Notes issuance have been classified as equity, either as equity attributable to common shareholders or equity attributable to noncontrolling interests, as the instrument does not meet financial liability classification. A portion of the proceeds to be paid as interest through maturity has been recorded as accrued interest within current liabilities. There were no conversions to Common Interests exercised through March 31, 2018.

Noncontrolling Interests

Certain of the noncontrolling interests have special redemption rights that allow them to request the redemption of their interest at 97% of the Net Asset Value per common interests in CPP, which the Partnership can decline at its discretion. Since the redemption is completely within the control of the Partnership, the related ownership interests are reported as noncontrolling interests within "Equity" on the Condensed Consolidated Balance Sheets. As of March 31, 2018, the total value of these noncontrolling interests was \$135.6 million.

Dividends

Dividends are declared and paid upon the declaration of the Board of Directors, generally quarterly. The following table provides a summary of dividends declared and paid:

	Three Months Ended March 31,	
	2018	2017
Dividends declared and paid - common	\$ 16,906	\$ 13,405
Dividends declared and paid - preferred	\$ —	\$ —

On May 9, 2018, the Partnership declared and paid its first quarter dividends in the amount of \$18.4 million.

15. Subsequent Events

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)
(unaudited)

The Partnership evaluated subsequent events through May 11, 2018, the date the condensed consolidated financial statements were issued. The Partnership concluded that no subsequent events have occurred that would require recognition or disclosure in the consolidated financial statements other than those disclosed herein.



תאריך: 23 במאי, 2018

לכבוד
הדירקטוריון של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 2
רמת גן
ג.א.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן - "החברה")
מחודש מאי 2018**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן
בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2018:

- (1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 במאי 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 במאי 2018 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד באר שבע אלמות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101
טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eliat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

Zurich, 22. May 2018

**Re: Consent letter in term of Alony-Hetz Properties and Investment Ltd
Shelf offering from May 2018**

Dear Sir/Madam

We hereby advise you that we agree to the inclusion (including by way of reference) in the Shelf offering statement which will be published by Alony-Hetz Properties and Investment Ltd by virtue of the shelf prospectus dated May 4, 2018 of our report listed below:

- Review Report dated May 7, 2018 regarding the Condensed Consolidated interim Financial Statements of PSP Swiss Property AG as of March 31, 2018 and for of the three months ended on March 31, 2018.

We hereby authorize the Company's authorized electronic signatories, to report electronically this consent letter to the Securities Authority and Tel Aviv Stock Exchange.

Sincerely,

Ernst & Young Ltd

Daniel Zaugg
Partner

Tobias Meyer
Senior Manager



Ernst & Young LLP
1775 Tysons Boulevard
Tysons, VA 22102

Tel: + 1 703 747 1000
www.ey.com

May 22, 2018

To: Alony-Hetz Properties and Investment Ltd

Re: Consent letter in term of Alony-Hetz Properties and Investment Ltd Shelf offering from May 2018

We hereby advise you that we agree to the inclusion (including by way of reference) in the Shelf offering statement which will be published by Alony-Hetz Properties and Investment Ltd by virtue of the shelf prospectus dated May 4, 2018 of our report listed below:

- (1) Review Report dated May 11, 2018 regarding the Consolidated Financial Statements of Carr Properties Holdings LP as of March 31, 2018 and for the three-month period ended March 31, 2018.

We hereby authorize the Company's authorized electronic signatories, to report electronically this consent letter to the Securities Authority and Tel Aviv Stock Exchange.

Sincerely yours,

/s/ Ernst & Young LLP