

2019 INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

דוחות כספיים ביניים
ליום 31 במרס 2019

IDB | U N L O C K I N G
P O T E N T I A L

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

- 1 שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד
- 2 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו
- 3 תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- 4 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- 5 מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2017

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

דוחות כספיים לרבעון הראשון שהסתיים

ביום 31 במרס 2019

- [חלק א'](#) שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד
- [חלק ב'](#) דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו
- [חלק ג'](#) תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- [חלק ד'](#) דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
- [חלק ה'](#) מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף, אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף של החברה מחודש מאי 2017

מסמכים מצורפים:

1. עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2019 בקשר לשווי ההוגן של אגרת חוב שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה מחודש נובמבר 2017 למכירת החזקות החברה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") לחברה בשליטת בעל השליטה. כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות ניירות ערך").
2. עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2019 בקשר לשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות החברה, שקיבלה החברה מבעל השליטה. כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך.
3. הערכת שווי ליום 31 במרס 2019 של פרויקט מסחר ומשרדים Great wash park, LLC, המוחזק על ידי IDBG נכללת בדוחות כספיים אלה בדרך של הפניה להערכת השווי האמורה, המצורפת לדוחות הכספיים של החברה לנכסים ולבניין בע"מ ליום 31 במרס 2019, שפורסמה ביום 30 במאי 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-046311). כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך.
4. תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרס 2019 של חברה כלולה מהותית IDB Group U.S.A Investments Inc. ("IDBG") (ראה באור 1.ד.3. להלן).
5. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה מצורפים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, בהתאם לתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך, בדרך של הפניה לנתונים האמורים הכלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, שפורסם לציבור ביום 30 במאי 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-054262).

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

1

שינויים וחידושים מהותיים אשר
אירעו בעסקי התאגיד

IDB

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

חלק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

עמוד

- | | | |
|-----|--|-----|
| 1 | תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("אי די בי פתוח") .. | .1 |
| 1-3 | תיאור עסקי אי די בי פתוח לפי תחומי פעילות | .2 |
| 2.1 | אגרת חוב שהונפקה לאי די בי פתוח על ידי דולפין איי אל השקעות בע"מ ("דולפין איי אל") | |
| 1-2 | כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ("כלל החזקות עסקי ביטוח") - פעילות מופסקת .. | 2.2 |
| 3 | IDBG Group USA Investments Inc. ("IDBG") | 2.3 |
| 3 | תיאור עסקי אי די בי פתוח - פרטים נוספים | .3 |

**אי די בי חברה לפתוח בע"מ
("אי די בי פתוח" או "החברה")
שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד
בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019**

פרטים לפי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

בחלק זה:

- "הדוחות הכספיים" - תמצית הדוחות הכספיים של אי די בי פתוח ליום 31 במרס 2019.
 - "הדוח התקופתי" - הדוח התקופתי של אי די בי פתוח לשנת 2018 שפורסם ביום 28 במרס 2019 (מספר אסמכתא 01-029047-2019).
 - "הדוחות הכספיים השנתיים" - הדוחות הכספיים של אי די בי פתוח לשנת 2018, הכלולים בדוח התקופתי.
- העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון הראשון של שנת 2019, אשר תוארו בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) הכלול בדוח התקופתי.

חלק מהמידע הכלול בחלק א' זה ניתן לשלמות התמונה הכוללת, אך אין הדבר מלמד בהכרח כי המידע הינו מהותי מנקודת מבטה של החברה.

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי אי די בי פתוח

- גורמים המשפיעים על תוצאותיה העסקיות של החברה מפורטים בסעיף 1 לדוח הדירקטוריון.
- בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2019 נכללים באור והפניות תשומת לב של רואה החשבון של החברה, לאמור בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים ובאופן ספציפי לחלק המתייחס ליכולתה של אי די בי פתוח לפרוע את התחייבויותיה לתקופה החל משנת 2021. לפרטים נוספים, ראה סעיף 3.2 בדוח הדירקטוריון.

2. תיאור עסקי אי די בי פתוח לפי תחומי פעילות

2.1 אגרת חוב שהונפקה לאי די בי פתוח על ידי דולפין איי אל השקעות בע"מ ("אגרת החוב")

להלן יובאו נתונים בקשר עם אגרת החוב נכון ליום 31 במרס 2019 (במיליוני ש"ח - למעט כמות מניות חברת השקעות דיסקונט בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, ואשר נשלטה עד לחודש נובמבר 2017 על-ידי החברה ("דסק"ש"), המשועבדות כנגד אגרת החוב):

1,773	יתרת קרן אגרת החוב
130	ריבית שהצטברה וטרם התקבלה ⁽²⁾
32	ריבית שהתקבלה ⁽³⁾
116,416,950	כמות מניות דסק"ש המשועבדות כנגד אגרת החוב (כ-82% ממניות דסק"ש)
974	שווי השוק של מניות דסק"ש המשועבדות ⁽¹⁾
928	שווי הוגן של אגרת החוב וערכה בדוחות הכספיים
574	הוצאות מימון בגין ירידת ערך שווי אגרת החוב ממועד הנפקתה ועד ליום 31 במרס 2019
275	הוצאות מימון בגין ירידת ערך שווי אגרת החוב ברבעון הראשון של שנת 2019

⁽¹⁾ בנוסף למניות אלו מחזיקה דולפין איי אל גם ב-68 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט'), אשר משועבדות גם הן כנגד אגרת החוב. שווי אגרות חוב אלו ליום 31 במרס 2019 הינו 48 מיליון ש"ח. אגרות החוב כאמור התקבלו בידי דולפין איי אל במסגרת חלוקת דיבידנד בעין שביצעה דסק"ש בחודש פברואר 2019. לפרטים ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.

⁽²⁾ בחודשים מאי 2018, נובמבר 2018 ומאי 2019 הודיעה דולפין איי אל לחברה, בהתאם לתנאי אגרות החוב, על דחיית מועד תשלומי הריבית שמועד פרעון חל בימים 21 במאי 2018, 22 בנובמבר 2018 ו-22 במאי 2019, בהתאמה.

⁽³⁾ לפרטים אודות ריבית שקיבלה דולפין איי אל מכספי דיבידנד במזומן שחילקה דסק"ש, בחודש פברואר 2019, ושימשה לפרעון על חשבון ריבית של אגרת החוב, ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.

2. תיאור עסקי אי די בי פתוח לפי תחומי פעילות (המשך)

2.1 אגרת חוב שהונפקה לאי די בי פתוח על ידי דולפין איי אל השקעות בע"מ (המשך)

להלן יתרות ההשקעות של דסק"ש בחברות מוחזקות ואחרות, השווי הנכסי הנקי ורמת המינוף, ליום 31 במרס 2019:

שווי נכסי ¹	שווי מאזני	שיעור החזקה	
מיליוני ש"ח			
674	1,589	44.1%	חברות הנמדדות בשיטת השווי המאזני:
1,497	1,347	26.0%	סלקום
1,352	1,165	68.8%	שופרסל ²
161	159	59.5%	נכסים ובניין ²
54	54	68.8%	אלרון
			אפסילון בית השקעות בע"מ
10	10	12.2%	Credit Suisse, Emerging Markets Credit Opportunity LP
12	12	99.8%	Microwave Networks, Inc.
7	7		אחרים
			חברות וקרנות הנמדדות בשווי הוגן:
3	3	3.5%	Indivision India Partners
23	23	27.3%	Pitango Venture Capital Fund III (Israeli Investors) LP
12	12	23.8%	Mustang Mezzanine Fund, LP
28	28	10.0%	בריקס ישראל בע"מ
11	11		אחרים
3,844	4,420		
(2,637)			בניכוי חוב פיננסי נטו
1,207			סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]
69%			רמת מינוף - [LTV]
993			שווי נכסי נקי של מניות דסק"ש המשועבדות
48			שווי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה המשועבדות

1 השווי הנכסי חושב על ידי דסק"ש בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על פי שוויין בדוחות הכספיים של דסק"ש. (ב) ביחס להחזקות שהינן ניירות ערך הרשומים למסחר - על פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום 31 במרס 2019.

2 השווי המאזני של יתרת ההשקעה בנכסים ובניין ובשופרסל הינו בניכוי דיבידנדים, שהוכרזו על ידן בחודש מרס 2019 והתקבלו על ידי דסק"ש בחודש אפריל 2019, בסך 78 מיליון ש"ח ו-42 מיליון ש"ח, בהתאמה. השווי הנכסי הינו בתוספת היתרות האמורות.

2. תיאור עסקי אי די בי פתוח לפי תחומי פעילות (המשך)
2.2 כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ("כלל החזקות עסקי ביטוח")

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי כלל החזקות עסקי ביטוח

- לפרטים אודות קבלת העתק של מכתב מטעם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה ("נאמן אג"ח ט"), אשר נשלח לראש רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ("הממונה"), בחודש אפריל 2019, בו ביקש נאמן אג"ח ט', כי הממונה יורה על עיכוב מימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח על-ידי הנאמן על החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח, מר משה טרי ("הנאמן"), בהתאם להוראות המתווה למכירת השליטה ומכירת החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח אשר גובש על ידי הממונה ("המתווה"), ראה באור 3.ב.ב.6. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות מכתב הממונה לנאמן, בו הודיע הממונה לנאמן, כי בהתאם להוראות המתווה, הממונה מורה לנאמן להמשיך ולפעול במתווה במקומה של החברה למכירת 5% מאמצעי השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקים על-ידי, ראה באור 3.ב.ב.6.א. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות הגשת עתירה מנהלית דחופה על ידי נאמן אג"ח ט', בחודש אפריל 2019, כנגד הממונה, הנאמן והחברה במסגרתה התבקש בית המשפט, בין היתר, להורות לממונה ולנאמן להשהות את מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ("העתירה"), ומחיקת העתירה על ידי בית המשפט, ראה באור 3.ב.ב.6. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמים עם שלושה רוכשים שאינם קשורים לחברה למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בהיקף של כ-18% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, מהם בוצעו בפועל עד סמוך לפרסום הדוח עסקאות ביחס לכ-10% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה באור 3.ב.ב.6.ג. לדוחות הכספיים.

2.3 IDBG Group USA Investments Inc. ("IDBG")

פרויקט הטיבולי בלאס וגאס

- ביום 31 במרס 2019 עדכנה IDBG את הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס וגאס לסך של 248 מיליון דולר. לפרטים ראה באור 1.ד.3. לדוחות הכספיים.
- בהמשך לאמור בסעיף 9.5.2 לחלק א' לדוח התקופתי, בדבר הסכם למכירת קרקע למגורים הצמודה לפרויקט הטיבולי, עקב אי קיומו של תנאי מתלה, בוטל ההסכם.
- בהמשך לאמור בסעיף 9.11.2 לחלק א' לדוח התקופתי אודות הסכם המסגרת שהועמד ל-IDBG על ידי נכסים ובניין, הקובע כי במקרה בו בתום תקופת ההלוואה שהועמדה על ידי נכסים ובניין, דהיינו ביום 20 בספטמבר 2019, לא תעמיד החברה את חלקה או לא תוארך תקופת הפרעון של ההלוואה בהסכמת הצדדים, יופעל מנגנון ההמרה, אשר ידלל את חלקה של החברה ב-IDBG ויגדיל את חלק נכסים ובניין ב-IDBG, בחודש מאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה החברה לנכסים ובניין שאין בכוונתה להעמיד את חלקה, או לפעול להארכת תקופת הפרעון, ולפיכך יופעל מנגנון ההמרה כאמור.

3. תיאור עסקי אי די בי פתוח - פרטים נוספים

מימון ונזילות

לפרטים אודות דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה של החברה (למעט אי די בי תירות), ראה סעיף 1.4.4.4 לדוח הדירקטוריון.

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי אי די בי פתוח

- בחודש מאי 2019 החליט דירקטוריון החברה לבצע פרעון מוקדם של כ-134.3 מיליון ש"ח ערך נקוב מאגרות החוב (סדרה יג') של החברה. הפרעון בסך כולל של 142.9 מיליון ש"ח (כולל ריבית ותשלום תוספת ריבית בגין החלק הנפרע בפדיון מוקדם) בוצע ביום 28 במאי 2019 והוא שולם מתוך תמורת מכירות מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר הועברה לידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה יג') כבטוחה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- בחודש אפריל 2019 הורידה סטנדרט אנד פורס מעלות את דירוג החברה לדירוג ilBB- עם תחזית דירוג שלילית.
- בחודש מאי 2019 אישרה רשות ניירות ערך את הארכת תוקפו של תשקיף המדף של החברה, מיום 10 במאי 2017 לשנה נוספת. בהתאם, החברה תוכל להציע ניירות ערך על פי תשקיף המדף עד ליום 10 במאי 2020.

הליכים משפטיים

ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

2

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
התאגיד ונספחיו

IDB

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

תוכן עניינים

עמוד		
5-21	.....	1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד
5	.....	1.1 כללי
5	.....	1.2 התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2019
6	.....	1.3 המגזרים ותרומתם לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות
7-17	.....	1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים
17	.....	1.5 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)
18	.....	1.6 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)
18	.....	1.7 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים
19-20	.....	1.8 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות
21	.....	1.9 הוצאות ניהול, מימון ואחרות, נטו
21	.....	2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
21	.....	3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
21	.....	3.1 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
21	.....	3.2 הפניית תשומת לב רואה החשבון של החברה
21	.....	3.3 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
22-24	.....	נספח א' - דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
25-27	.....	נספח ב' - המצב הכספי ומקורות המימון
28-31	.....	נספח ג' - פרטים בדבר עבודות כלכליות והערכות שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך

דירקטוריון אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("אי די בי פתוח" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2019, הסוקר את מצב החברה ואת עיקרי פעילותה ברבעון הראשון של שנת 2019 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ובהתחשב בכך שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2018, כפי שנכללו בדוח התקופתי ("הדוחות הכספיים השנתיים").

החברה הינה חברה פרטית, שהינה חברת אגרות חוב (כמשמעה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")). בשנים האחרונות פעלה החברה בעיקר במטרה לייצב ולשפר את מצבה הפיננסי ואת נזילותה ובמסגרת זו שמה דגש מיוחד על בחינת חלופות מימון שונות, לרבות ביצוע גיוסי הון וחוב (ובכלל זה קבלת הלוואות נחותות מבעלת השליטה), הנפקת אגרות חוב, בין היתר לצורך מיחזור חובות ולשם שירות חובותיה לנושיה הפיננסיים ומימון פעילותה השוטפת; ועל הקדשת מאמצים ניהוליים ולמקסם את שווי אחזקותיה, בחברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש"), חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, ואשר נשלטה על-ידי החברה עד למכירתה, כמפורט להלן, ובחברות פרטיות המוחזקות במישרין על-ידי החברה ובכלל זאת בוחנת אפשרויות שונות להשבחת החברות המוחזקות ושיפור ביצועיהן, בין היתר במטרה להשיא את ערכן ובמקרים המתאימים לצורך מימושן.

במסגרת התמודדות החברה עם דרישות הוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"), כאמור בבאור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש נובמבר 2017 החברה מכרה את כל מניות דסק"ש שהוחזקו על ידיה לדולפין איי אל השקעות בע"מ ("דולפין איי אל"), חברה פרטית, המאוגדת בישראל, שהינה בבעלות מלאה של Dolphin Netherlands B.V, תאגיד בשליטת בעל השליטה בחברה ("העסקה"). בהתאם, החל ממועד השלמת העסקה, אי די בי פתוח אינה שולטת עוד בחברות שכבה אחרת כלשהן, ולכן עומדת בדרישות חוק הריכוזיות לעניין מבנים פירמידאליים. יצוין, כי גורמי סיכון וחוסר ודאות מסוימים, לרבות סיכונים משפטיים, סיכוני רגולציה, שינויים במחירים ובמאפייני התחרות, סיכוני שווי השוק של דסק"ש ונכסיה וסיכונים עסקיים אחרים, עלולים לפגום ביכולת שירות החוב של דולפין איי אל, ולפיכך גם בכושר ההחזר של דולפין איי אל כנגד אגרת החוב והבטוחות שניתנו על ידי דולפין איי אל במסגרת העסקה. לפיכך החברה ממשיכה לעקוב אחרי פעילותה של דסק"ש ושוויה.

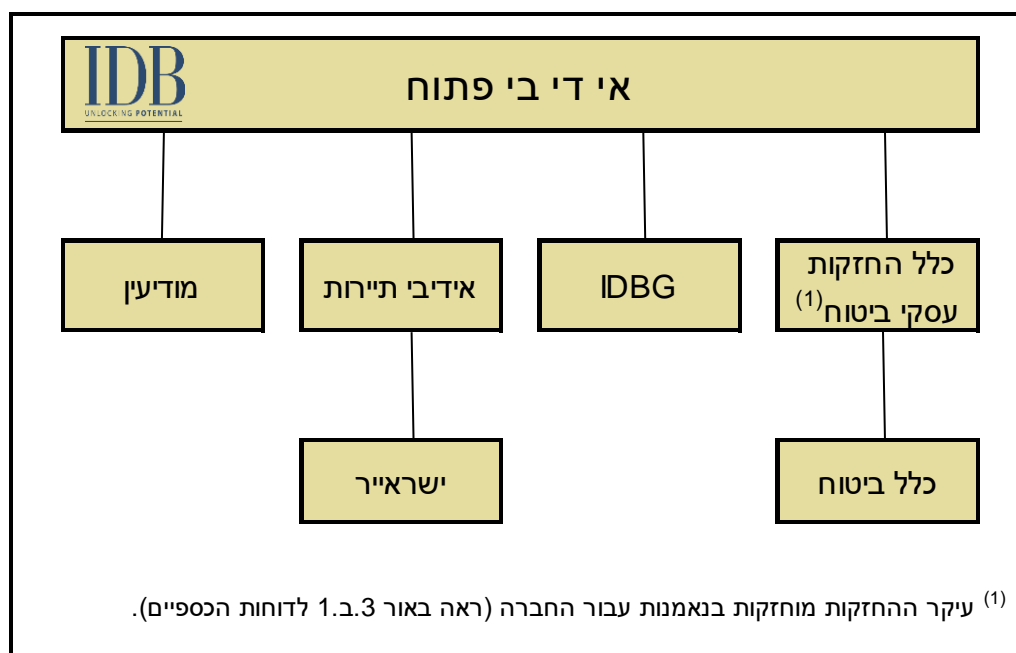
החברה ממשיכה לבצע פעולות ולהשקיע מאמצים למכירה של החזקותיה בכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (ראה באור 3.ב. לדוחות הכספיים). בחודש מרס 2019, בעל השליטה בחברה הגיש לממונה בקשה להיתר שליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח ובכלל ביטוח, אשר למועד הדוח טרם הוכרעה על ידי הממונה (ראה באור 3.ב.4. לדוחות הכספיים); בנוסף, מקדישה החברה מאמצים ניהוליים בחברות פרטיות המוחזקות במישרין על-ידיה.

בחודש אוגוסט 2013 מונה על-ידי ראש רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ("הממונה") נאמן על עיקר החזקותיה של החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח ובחודש דצמבר 2014 נקבע מתווה לאורך ציר זמן למכירה של החזקותיה בכלל החזקות עסקי ביטוח ("המתווה"). בחודש אפריל 2017 ניתן פסק דין, אשר במסגרתו הורה בית המשפט לנאמן למכור 5% מהחזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח בתוך 30 יום ("פסק הדין"). בחודשים מאי ואוגוסט 2017 ובחודשים ינואר, מאי ואוגוסט 2018 מכרה החברה במצטבר 25% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, 5% כל פעם, ובמקביל התקשרה החברה עם שלושה תאגידי בנקאיים בחמש עסקאות החלף ("SWAP"), לפיהן בתום תקופה של 24 חודשים ממועד כל עסקת מכירה תבוצע התחשבנות בין החברה לבין אותם תאגידי בנקאיים ביחס להפרש בין מחיר המכירה לצד ג' של המניות הנמכרות לבין מחיר המכירה של המניות, כפי שיהיו במועד ההתחשבנות. בחודש ינואר 2019 מכרה החברה 4.5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח ובנוסף ביצעה החברה סיום חלקי בשיעור של 1% מהון מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, בגין עסקת החלף מחודש מאי 2017. לפרטים אודות פסק הדין, עסקאות המכירה ועסקאות החלף ואודות ביצוע פרעונות מוקדמים חלקיים של אגרות החוב (סדרה ג'), מכספי מכירת המניות כאמור, ראה באורים 2.ב.3 ו- 2.ב.8. לדוחות הכספיים השנתיים וכן סעיפים 1 ו-2 בבאור 3.ב. לדוחות הכספיים וסעיפים 1 ו-3 בבאור 3.ב. לדוחות הכספיים.

בחודש אפריל 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הורה הממונה להמשיך לפעול למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בהתאם למתווה. הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') הגיש לממונה מכתב, ולאחר מכן, בהתאם להחלטה של אסיפה של בעלי אגרות החוב (סדרה ט') הגיש עתירה לבית המשפט במסגרתה ביקש להורות לממונה ולנאמן להורות לממונה להשהות את המשך המכירות על פי המתווה ("העתירה"). לפרטים נוספים אודות המכתב, העתירה ומחיקתה, ראה באור 3.ב.6. לדוחות הכספיים. בהתאם להסכמים עם שלושה רוכשים, שאינם קשורים לחברה, למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בהיקף של כ-18% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח ולאחר מחיקת העתירה לבקשת נאמן אג"ח ט', בחודש מאי 2019, מכרה החברה 4.99% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח לרוכש אחד וכן סיימה עסקאות החלף המתייחסות ל- 4.99% נוספים באמצעות מכירה לרוכש אחר. העסקאות בוצעו במחיר של 47.7 ש"ח למניה. לפרטים נוספים אודות העסקאות בהן התקשרה החברה בקשר למניות כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה באור 3.ב.6.ג. לדוחות הכספיים.

תנאי אגרות החוב של החברה ודירוגן מפורטים בנספח ב' להלן ובבאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים.

נכון ליום 31 במרס 2019, החברות המוחזקות על ידי החברה הינן אי די בי תיירות (100%) וכלל החזקות עסקי ביטוח (החזקה במישרין ב- 25.3% והשקעה באמצעות עסקאות החלף על כ- 28.9% נוספים. ראה גם באור 3.ב. לדוחות הכספיים), המוצגות במסגרת הפעילויות המופסקות ו-IDBG (50%) ומודיעין אנרגיה (20%), חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.



1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

נכון למועד הדוחות הכספיים, ההשקעות העיקריות של החברה הינן: כלל החזקות עסקי ביטוח, אגרת החוב מדולפין איי אל (אשר התקבלה בעסקה למכירת החזקות החברה בדסק"ש בחודש נובמבר 2017 כאמור לעיל), אי די בי תיירות ו-IDBG. מצבן העסקי של החזקות העיקריות של החברה, תוצאות פעילותן, תזרימי המזומנים שלהן, השינויים בהון כמו גם שווין ושווי אגרת החוב מדולפין איי אל משפיע על מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה. שוויה של אגרת החוב מדולפין איי אל מושפע בעיקר מהשווי הנכסי הנקי של דסק"ש, אשר מניותיה משועבדות להבטחת תשלומי אגרת החוב.

בנוסף, מצבה של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה מושפעים גם מפעילות המטה של החברה, הכוללת הוצאות והכנסות מימון והוצאות הנהלה וכלליות. בתוצאותיה העסקיות של החברה, ולעיתים במישרין בהון המיוחס לבעלי המניות שלה, עשויה לחול (בהתאם לכללי החשבונאות בתוקף) תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות, וזאת, בין היתר, בשל עיתוי והיקף המימושים שמבצעת החברה, בשל השפעות שינויים במחירי ניירות ערך בשוק ההון ובערכם של נכסים, וכן בשל שינוי בהוצאות המימון של החברה.

להתגברות החקיקה, התקינה, הרגולציה והתחרות באופן רחבי ובתחומי פעילות מגוונים במשק הישראלי בשנים האחרונות, השפעה לרעה, ואף באופן מהותי, על פעילותן של חברות מוחזקות מהותיות מסוימות של החברה, על תוצאותיהן הכספיות ועל שערי ניירות הערך שלהן, כמו גם על פעילותה של החברה, ולהערכת החברה, הינה בעלת השפעה גדולה על החברה ועסקיה.

על פעילות הקבוצה משפיעים גורמים חיצוניים נוספים רבים (ראה סעיפים 7 ו-22 לחלק א' לדוח התקופתי).

1.2 התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2019

החברה סיימה את הרבעון הראשון של שנת 2019 בהפסד בסך 328 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך 253 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בשנת 2018 הפסידה החברה 465 מיליון ש"ח. לפירוט אודות רווחים (הפסדים) עיקריים, ראה סעיף 1.7 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
 1.3 המגזרים ותרומתם לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

נתונים ברמת החברה המוחזקת ¹			רווח (הפסד) ברמת החברה			שיעור החזקה (מעוגל) ליום 31 במרס 2019	מגזר
בשנת 2018	ברבעון הראשון של שנת		בשנת 2018	ברבעון הראשון של שנת			
	2018	2019		2018	2018	2019	
	מיליוני ש"ח						
³ (139)	³ (10)	³ (21)	² (69)	(5)	² (18)	50%	IDBG
			(326)	(214)	(243)		ירידה בשווי ההוגן של אגרת החוב שהונפקה על ידי דולפין איי אל ⁴
38	(20)	(18)	11	(19)	(3)	100%	אי די בי תיירות
			(319)	46	(108)	⁵ 54%	כלל החזקות עסקי ביטוח ⁵
			(2)	-	-		כל שאר ההחזקות
			(705)	(192)	(372)		סך הכל חברות
			⁶ 530	⁶ -	⁶ 96		ירידה בשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות שהתקבלו מבעל השליטה מימון, ניהול ואחר ⁷
			(290)	(61)	(52)		הפסד לתקופה
			(465)	(253)	(328)		

1 הנתונים המוצגים מתייחסים לתוצאותיהן של החברות המוחזקות כפי שהן מוצגות בדוחותיהן הכספיים בהתעלם משיעור ההחזקה של החברה בהן ובהתעלם מביטולים של עסקאות בין החברות ובין המגזרים.

2 כולל את חלק החברה בהפחתות נטו שנרשמו בגין פרויקט Great Wash ובגין קרקע נוספת בלאס וגאס: ברבעון הראשון של שנת 2019 - סך של 3 מיליון ש"ח ובשנת 2018 - סך של 40 מיליון ש"ח.

3 תוצאות IDBG מדווחות בדולרים ומוצגות בטבלה זו בש"ח, בתרגום נוחות לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופות הרלוונטיות. הנתונים כוללים הוצאות מימון של IDBG בגין הלוואות שניתנו לה על ידי נכסים ובניין כמפורט בבאור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים (סך של 8 מיליון ש"ח, 4 מיליון ו-20 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2019, ברבעון הראשון של שנת 2018 ובשנת 2018, בהתאמה), אך אינם כוללים את השפעות המימון בגין הלוואות שניתנו על ידי החברה ונכסים ובניין בחלקים שונים.

4 לפרטים ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים. עבודה כלכלית בקשר עם השווי ההוגן של אגרת החוב ליום 31 במרס 2019 מצרפת לדוחות הכספיים. ברבעון הראשון של שנת 2019 נרשמה ירידה בשווי אגרת החוב בסך של 275 מיליון ש"ח, אשר קוזזה על ידי ריבית שהתקבלה בסך של 32 מיליון ש"ח. התרומה לרווח מהווה בעיקר את השינוי בשווי השוק של החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות בגין עסקאות SWAP) והיא מוצגת בדוח רווח והפסד במסגרת הפעילויות המופסקות. שיעור החזקה ליום 31 במרס 2019 כולל 25.3% החזקה במישרין ו-28.9% בדרך של עסקאות SWAP.

6 בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 9 (IFRS 9), סכומים אלו כוללים את השינויים בשווי הלוואות הנחותות אשר מיוחסים לשינויים בשוק. סכומים נוספים, אשר מיוחסים לשינויים בסיכון האשראי של החברה הוכרו במסגרת הרווח הכולל האחר. לפרטים ראה סעיף 1.4.7 להלן ובאור 4.א. לדוחות הכספיים.

7 ראה סעיף 1.9 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים

1.4.1 תמצית נתונים מאזניים

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרס		
	2018	2019	
מיליוני ש"ח			
2,084	2,134	2,027	נכסים שוטפים
4,545	5,566	4,058	סך הכל נכסים
1,713	1,327	1,777	התחייבויות שוטפות
529	501	180	הלוואות נחותות המירות שהתקבלו מבעל השליטה
2,534	3,216	2,542	התחייבויות אחרות שאינן שוטפות
(230)	518	(444)	הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי המניות של החברה ⁸
299	1,019	(264)	הון הבעלים (גרעון בהון) בתוספת ההלוואות הנחותות
(231)	522	(441)	הון (גרעון בהון) (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)

1.4.2 התחייבויות ומימון

נתוני חוב ומזומן בחברה ובחברות בבעלותה המלאה (למעט אי די בי תירות):

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרס		ליום 29 במאי 2019	
	2018	2019		
מיליוני ש"ח				
(2,969)	(3,676)	(2,868)	(2,741)	התחייבויות פיננסיות ⁹
52	982	57	140	יתרות נכסים נזילות ¹⁰
621	247	614	455	פקדונות מוגבלים ¹¹
(2,296)	(2,447)	(2,197)	(2,146)	חוב נטו
2.6	3.1	2.5	2.6	משך חיים ממוצע של התחייבויות

8 ראה גם סעיף 1.4.6 להלן.
 9 כולל אגרות חוב, לרבות ריבית צבורה. הסכומים אינם כוללים הלוואה המירה נחותה בסך 558 מיליון ש"ח שהתקבלה מבעל השליטה (ראה באור ג.7. לדוחות הכספיים השנתיים).
 10 כולל מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחירות, השקעות נזילות ופקדונות לזמן קצר.
 11 פקדונות משועבדים, אשר משמשים כבטוחות למוסדות בנקאיים בקשר עם עסקאות ההחלף ("SWAP") המתוארות בבאור 2.3. לדוחות הכספיים, אשר ליום 31 במרס 2019 הסתכמו בסך של 577 מיליון ש"ח; וכן פקדונות המשמשים להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרות יג' ו-יד'), אשר ליום 31 במרס 2019 הסתכמו בסך של 37 מיליון ש"ח.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.3 להלן השווי המאזני בחברות המוחזקות ישירות על-ידי החברה, השווי הנכסי¹² הנקי ורמת המינוף ליום 31 במרס 2019:

שווי נכסי	שווי מאזני	שיעור החזקה	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
928	928		אגרת חוב דולפין איי אל ¹³
679	698	25%	כלל החזקות עסקי ביטוח - מניות בהחזקה ישירה
201	201	100%	אי די בי תיירות
176	43	50%	IDB ¹⁴
50	42		אחרים
2,034	1,912		
(161)			שווי עסקאות החלף בגין 28.9% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח
1,873			
(2,197)			בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.4.2 לעיל)
(324)			סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]
117%			רמת מינוף - [LTV] - ליום 31 במרס 2019
109%			רמת מינוף [LTV] - בסמוך למועד פרסום הדוח ¹⁵

12 השווי הנכסי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שהינן ניירות ערך הרשומים למסחר - על פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום 31 במרס 2019. (ב) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על פי שוויין בדוחות הכספיים של החברה.

13 לפרטים אודות מכירת מניות דסק"ש ואודות תנאי אגרת החוב מדולפין איי אל ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים. ליום 31 במרס 2019 השווי הנכסי הנקי של מניות דסק"ש המשועבדות כנגד אגרות החוב, על בסיס האמור בהערה 12 לעיל, הוא 997 מיליון ש"ח. שווי השוק של המניות המשועבדות כנגד אגרת החוב עמד באותו מועד על 974 מיליון ש"ח.

14 לפרטים אודות השלכות יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28 על יתרת ההשקעה ב-IDBG, ראה באור 2.ה.1. לדוחות הכספיים. השווי הנכסי של IDBG נקבע על בסיס חלק החברה בנכסיה של IDBG בניכוי התחייבויותיה לחיצוניים (לרבות התחייבות לנכסים ובניין כאמור בבאור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים).

15 רמת המינוף בסמוך למועד פרסום הדוח בהתבסס על נתוני השוק בסמוך למועד פרסום הדוח. בהתייחס להחזקות שאינן סחירות, לרבות אגרת החוב מדולפין איי אל, שווי החזקות הינו בהתאם ליתרה בספרים ליום 31 במרס 2019.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה

1.4.4.1 להלן תנועות כספיות עיקריות במטה החברה

לרבעון הראשון של שנת								
2018				2019				
חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	פקדונות משועבדים ומוגבלים	נכסים נזילים ⁽¹⁾	חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	פקדונות משועבדים ומוגבלים	נכסים נזילים ⁽¹⁾	
מיליוני ש"ח								
(2,561)	(3,660)	144	955	(2,296)	(2,969)	621	52	יתרה לתחילת התקופה
-	-	-	-	-	(18)	-	18	גיוסי חוב ⁽²⁾
171	-	31	140	127	-	127	-	תמורה ממימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽³⁾
-	-	85	(85)	-	-	58	(58)	הפקדת והשלמת בטוחות, נטו ⁽⁴⁾
-	-	-	-	-	-	(66)	66	שחרור פקדונות עקב סיום עסקה
-	-	-	-	32	-	27	5	ריבית מדולפין איי אל ⁽⁵⁾
(6)	-	-	(6)	(2)	-	-	(2)	השקעה בחברות מוחזקות
-	-	-	-	-	129 ⁽⁶⁾	129 ⁽⁶⁾	-	פרעון חוב פיננסי - קרן
-	26	(13)	(13)	-	25 ⁽⁶⁾	24 ⁽⁶⁾	(1)	פרעון חוב פיננסי - ריבית
(8)	-	-	(8)	(4)	-	-	(4)	הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי הכנסות מימון, נטו
(1)	-	-	(1)	(19)	-	-	(19)	תשלומים בגין נגזרים, נטו
(42)	(42)	-	-	(35)	(35)	-	-	הוצאות מימון - צבירת ריבית והפרשי הצמדה על חוב פיננסי
<u>(2,447)</u>	<u>(3,676)</u>	<u>247</u>	<u>982</u>	<u>(2,197)</u>	<u>(2,868)</u>	<u>614</u>	<u>57</u>	יתרה לסוף התקופה

(1) נכסים נזילים כוללים מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות ופקדונות לזמן קצר.
 (2) הלואה בסך 5 מיליון דולר שהתקבלה מאי די בי תיירות ונפרעה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.
 (3) לפרטים אודות עסקה למכירת 4.5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח ואודות סיום חלקי בשיעור של 1% (מתוך 5%) של עסקת החלף מחודש מאי 2017, ראה באור 1.ב.3. לדוחות הכספיים. כאשר נמכרות מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר התמורה בגין משמשת כבטוחה לפרעון אגרות החוב (סדרה יג'), התמורה מופקדת בפקדון משועבד לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יג').
 (4) לפרטים ראה באור 2.ב.3. לדוחות הכספיים.
 (5) לפרטים ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.
 (6) כולל פרעון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה יג') כאמור בבאור 1.ב.4. לדוחות הכספיים.

1.4.4.2 להלן פירוט פרעונות התחייבויות החברה:

לשנה חודשים שיסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019			לשנה שתסתיימו ביום 31 במרס 2020		
סך הכל	ריבית	קרן	סך הכל	ריבית	קרן
מיליוני ש"ח					
205	71	134	746	133	613

אגרות חוב

ראה גם דיווח החברה על מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פרעון (ת-126), שפורסם בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 30 במאי 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-054262).

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.4.4.3 מגבלות ואמות מידה פיננסיות -

1.4.4.3.1 בקשר לאגרות חוב (סדרה יג') של החברה, אשר יתרתן (קרן וריבית) ליום 31 במרס 2019 הסתכמה בסך של 529 מיליון ש"ח, התחייבה החברה בהתאם לשטר הנאמנות לעמוד בכל תקופת אגרות החוב בהתנייה פיננסית לפיה סך כל ההון של כלל החזקות עסקי ביטוח לא יפחת מ- 1.8 מיליארד ש"ח. בנוסף נקבעו מגבלות על חלוקת רווחים ועל יצירת שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) כמפורט בשטר הנאמנות.

בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים של כלל החזקות עסקי ביטוח שפורסמו, סך כל ההון של כלל החזקות עסקי ביטוח עמד על כ- 5.1 מיליארד ש"ח ובהתאם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית שנקבעה בשטר הנאמנות.

1.4.4.3.2 בקשר לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה, אשר יתרתן (קרן וריבית) ליום 31 במרס 2019 הסתכמה בסך של 993 מיליון ש"ח, התחייבה החברה בהתאם לשטר הנאמנות לעמוד בכל תקופת אגרות החוב בעילות להתאמת שיעור ריבית ובהתניות פיננסיות כלהלן:

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית/אמת מידה פיננסית
בסמוך למועד פרסום דוח זה	ליום 31 במרס 2019	
דירוג ilBBB+ עם תחזית דירוג שלילית	דירוג ilBBB+ עם תחזית דירוג יציבה	דירוג המנפיק לטווח ארוך של דסק"ש לא יהיה נמוך מדירוג הבסיס (ilBBB). במקרה של ירידה בדירוג כאמור בשטר הנאמנות תתווסף לשיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד') תוספת מצטברת מקסימלית של עד 0.75%.
השווי הנכסי הנקי של דסק"ש - 1.5 מיליארד ש"ח	השווי הנכסי הנקי של דסק"ש - 1.2 מיליארד ש"ח	השווי הנכסי ¹² בניכוי חוב פיננסי נטו ("השווי הנכסי הנקי") של דסק"ש יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח. במקרה של חריגה תתווסף לשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד') תוספת של 0.25%.
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש - 64%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש - 69%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 85%. במקרה של חריגה תתווסף לשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד') תוספת של 0.5%.
שועבדו כ-99.3 מיליון מניות של דסק"ש	שועבדו כ-99.3 מיליון מניות של דסק"ש	שעבוד מניות דסק"ש לטובת קיום ההתחייבויות למחזיקי אגרות החוב סדרה יד'.

12 השווי הנכסי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שהינן ניירות ערך הרשומים למסחר - על פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום 31 במרס 2019. (ב) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על פי שוויין בדוחות הכספיים של החברה.

1. הסברי הדייקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.4.4.3 מגבלות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

1.4.4.3.3 להלן פרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה לטובת ההתחייבויות לאותם מחזיקים:¹⁶

סמוך לפרסום דוח זה		ליום 31 במרס 2019		משועבד לטובת מחזיקי אג"ח סדרה	הנכס המשועבד
שיעור החזקות משועבדות	כמות	שיעור החזקות משועבדות	כמות		
%	מיליוני מניות	%	מיליוני מניות		
70.2	99.26	70.2	99.26	יד'	מניות דסק"ש ⁽¹⁾
5.0	2.77	5.0	2.77	יא'	מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽²⁾
15.4	8.54	20.3	11.31	יג' ⁽¹⁾	

(1) יצוין, כי החל מחודש נובמבר 2017 החברה אינה מחזיקה במניות דסק"ש (לפרטים ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים). 99.26 מיליון ערך נקוב המניות הנזכרות לעיל שועבדו על-ידי דולפין איי אל בשעבוד ספציפי מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), בשעבוד ספציפי מדרגה שניה לטובת החברה ובשעבוד ספציפי מדרגה שלישית לטובת כלל בעלי אגרות החוב של החברה (לרבות סדרה יד'). בנוסף, משועבדות 17.16 מיליון מניות של דסק"ש בשעבוד ספציפי מדרגה ראשונה לטובת החברה ובשעבוד ספציפי מדרגה שניה לטובת כלל בעלי אגרות החוב של החברה. בהתאם, סך הכל משועבדות 116.42 מיליון מניות דסק"ש להבטחת אגרת החוב מדולפין איי אל. שווי השוק של המניות כאמור ליום 31 במרס 2019 ובסמוך למועד פרסום הדוח הוא 974 מיליון ש"ח ו-949 מיליון ש"ח, בהתאמה.

כמו כן, ליום 31 במרס 2019 ובסמוך למועד פרסום הדוח משועבד לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') גם סך של 15 מיליון ש"ח, אשר מופקד בחשבון של החברה וגם 58 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב מסדרה ט' של החברה, אשר מופקדים בחשבון של דולפין איי אל.

(2) החברה שעבדה עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') את התמורות בגין מניות הבסיס ולא את מניות הבסיס. ראה באור 2.ב.8. לדוחות הכספיים השנתיים. בחודש פברואר 2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פרעון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה יג') בסך של 129.5 מיליון ש"ח ערך נקוב ובסכום כולל של 141 מיליון ש"ח (הכולל קרן, ריבית ותשלום תוספת ריבית על החלק הנפרע בפדיון מוקדם), אשר בוצע ביום 28 בפברואר 2019 ושולם מתוך חשבון הנאמנות האמור לעיל. ביום 31 במרס 2019, לאחר ביצוע הפרעון המוקדם נותר בחשבון הנאמנות המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), סך של 22 מיליון ש"ח. ראה גם באור 1.ב.4. לדוחות הכספיים. לפרטים אודות מימושים נוספים של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בחודש מאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 3.ב.6.ג. לדוחות הכספיים. חלק מהכספים שהתקבלו במסגרת מימושים אלו שימש לפרעון מוקדם נוסף של אגרות החוב (סדרה יג'), כך שיתרת הכספים בחשבון הנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') לאחר ביצוע הפרעון המוקדם הנוסף עומדת על כ-11 מיליון ש"ח.

16 שווי המניות המשועבדות במועד ההנפקה הראשונה עמד על 133% מיתרת החוב, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.4.4.4 דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה (למעט אי די בי תיירות)

נכון ליום 31 במרס 2019 לחברה גרעון בהון המיוחס לבעלים, תזרים מזומנים שלילי מתמשך ורואה החשבון של החברה מפנים בדוח הסקירה שלהם את תשומת הלב לבאור 1.ב. לדוחות הכספיים ובאופן ספציפי לחלק המתייחס ליכולת החברה לפרוע את יתרת חובותיה בעיתוי הנדרש בתקופה החל משנת 2021, אשר תלויה, בין היתר, בגורמים אשר אינם בשליטתה. לפרטים ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים. לאור זאת, מובא בזאת דוח תזרים מזומנים חזוי, ובו פירוט ההתחייבויות והמקורות הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן, בתקופה של שנתיים שיסתיימו ביום 31 במרס 2021.

את המידע המובא בסעיף זה יש לקרוא עם הדוח התקופתי בכללותו ועם הדוחות הכספיים ובפרט ביחד עם באור 1.ב. לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה.

לתקופה מיום		
1 באפריל 2019 עד 31 בדצמבר 2019	1 בינואר 2020 עד 31 בדצמבר 2020	1 בינואר 2021 עד 31 במרס 2021
מיליוני ש"ח		
671	436	252
201	-	-
97	-	-
316	174	-
4	18	-
1,289	628	252
23	30	7
6	-	-
613	206	-
120	115	13
18	-	-
73	25	-
853	376	20
436	252	232
232	-	-

מקורות

- יתרת נכסים נזילים לתחילת התקופה⁽¹⁾
 - תקבולים מאידיבי תיירות⁽²⁾
 - גיוס חוב מובטח⁽³⁾
 - מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח⁽⁴⁾
 - תקבולי ריבית אגרת חוב מדולפין איי אל⁽⁵⁾
- סך הכל מקורות**

התחייבויות צפויות (שימושים צפויים)⁽⁶⁾:

- תזרים מזומנים לפעילות שוטפת**
 - הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
 - תזרים מזומנים לפעילות השקעה**
 - הלואה ל-IDBG
 - תזרים מזומנים לפעילות מימון⁽⁷⁾**
 - פרעון קרן אג"ח⁽⁸⁾
 - פרעון ריבית אג"ח⁽⁸⁾
 - תשלומים לאי די בי תיירות
 - תשלומים נטו בגין עסקאות SWAP⁽⁹⁾
- סך הכל שימושים**
- יתרת נכסים נזילים לסוף התקופה***

* כולל יתרת פקדונות מוגבלים בסך

- (1) יתרת הנכסים הנזילים כוללת מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ופקדונות מוגבלים. יתרת הפקדונות המוגבלים ליום 1 באפריל 2019 הסתכמה לסך של 614 מיליון ש"ח.
- (2) לפרטים ראה באור 1.ג.3. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (3) החברה צפויה למחזר חוב בסך 97 מיליון ש"ח, המגובה בשעבוד יתרת החזקות החברה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח.
- (4) הסכום שנכלל משקף את התמורות, שהחברה צפויה לקבל בהתאם להסכמים בהם התקשרה החברה למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ומחירי האופציות שניתנו לרוכשים, בניכוי סכום הלואה, שצפויה להינתן לאחד הרוכשים, כאמור בבאור 3.ב.6.ג. לדוחות הכספיים, ותמורות נוספות האמורות להתקבל ממימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, בהתאם למתווה למכירת החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח ולהסכמות עם הממונה. התמורות הנוספות כאמור חושבו בהתאם לשווי השוק של כלל החזקות עסקי ביטוח בסמוך למועד פרסום הדוח. לפרטים נוספים ראה באורים 2.ב.3. ו-5.ב.3. לדוחות הכספיים ו-19.א. לדוחות הכספיים השנתיים. נתוני דוח התזרים החזוי אינם כוללים השלכות אפשריות בגין הגשת בקשת היתר שליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח על ידי בעל השליטה בחברה, כאמור בבאור 4.ב.3. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.4.4.4 דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה (למעט אי די בי תיירות) (המשך)

- (5) סכומים שתקבל דולפין איי אל בגין קרן וריבית של אגרות חוב (סדרה ט'), שקיבלה כדיבדנד בעין מדסק"ש, כמפורט בבאור 3.א.2. לדוחות הכספיים, יועברו לחברה כתשלומים על חשבון הריבית בגין אגרת החוב מדולפין איי אל.
- (6) דוח התזרים החזוי של החברה אינו כולל פרעון בגין הלוואה שהעמידה נכסים ובניין ל-IDBG (לפרטים ראה באור 3.ד.4. לדוחות הכספיים השנתיים). בכוונת החברה לפעול לבצוע המרה של ההלוואה להון מניות IDBG, בהתאם למנגנון ההמרה המפורט בבאור האמור. ראה גם באור 3.ד.5. לדוחות הכספיים.
- (7) דוח התזרים החזוי של החברה מוצג לפי לוחות סילוקין הסכמיים של התחייבויות החברה נכון למועד פרסום הדוח.
- (8) להלן פירוט פרעונות של ההלוואות ואגרות החוב (על בסיס לוחות הסילוקין ההסכמיים הנוכחיים של החברה, כולל הפרשי הצמדה על בסיס המדד למועד פרסום הדוח):

2021	2020				2019			
	סך הכל רבעון 1	סך הכל רבעון 4	סך הכל רבעון 3	סך הכל רבעון 2	סך הכל רבעון 4	סך הכל רבעון 3	סך הכל רבעון 2	
מיליוני ש"ח								
-	206	-	-	-	-	-	-	קרן
-	31	-	31	-	31	-	31	ריבית
-	-	-	-	-	87	-	-	קרן
-	-	-	-	-	1	1	1	ריבית
-	-	-	-	-	392	-	134	קרן
-	-	-	-	-	5	5	9	ריבית
-	-	-	-	-	-	-	-	קרן
12	12	12	12	12	12	12	12	ריבית
-	206	-	-	-	479	-	134	קרן
12	43	12	43	12	49	18	53	ריבית
12	249	12	43	12	528	18	187	סך הכל

(9) לפרטים אודות עסקאות החלף ("SWAP") על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה סעיפים 3-5 בבאור 3.ב. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 3.ב.2. לדוחות הכספיים. יצוין, כי בהתייחס לכל אחת מעסקאות החלף, החברה תוכל לסיים את העסקה לפני תום 24 החודשים שלה, בכפוף לתשלום עמלת פרעון מוקדם בסכום לא מהותי, ולשחרר את הפקדון המוגבל הרלוונטי.

הנתונים הכלולים בדוח תזרים המזומנים החזוי מבוססים על אומדנים, וההנחות וההערכות שבבסיסן כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר: ההסתברות להתממשותם של תרחישים עסקיים רלבנטיים מהם צפויים תקבולים לחברה, לוחות הזמנים להתממשותם של תרחישים אלה; תוצאות פעילות; חלופות אפשריות להשגת מקורות לפרעון התחייבויותיה בהגיע מועד קיומן; סכומי מועדי פרעון אגרות החוב של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: השפעת המתווה של המכירה הכפויה על שער מניית כלל החזקות עסקי ביטוח והפגיעה במקסום התמורה שתתקבל בגין מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח; שינויים או אי השלמת מהלכים עסקיים מהם צפויים מקורות לחברה; שפל או הרעה במצב שוק ההון והכלכלה שיוביל לירידה משמעותית בשווי החזקות של החברה וביכולת החברה למחזר חוב; תלות בתשואות אגרות החוב של החברה; תלות בשערי מניית דסק"ש והחברות המוחזקות על ידיה, המשועבדות לטובת החברה ומחזיקי אגרות החוב שלה, ובשערי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח.

1. הסברי הדייקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.5 יתרות רווחים ויתרות שליליות של רווחים הראויים לחלוקה¹⁷

יתרת רווחים הראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) של החברה וחברות עיקריות המוחזקות במישרין על ידי החברה ושל דסק"ש, שמניותיה משועבדות לטובת החברה ולמחזיקי אגרות החוב שלה, ליום 31 במרס 2019 הינן כדלקמן:

יתרת רווחים ראויים לחלוקה (יתרות שליליות)	מיליוני ש"ח	החברה
(1,118)		אי די בי חברה לפתוח ¹⁸
64		אי די בי תיירות ¹⁸
2,000		כלל החזקות עסקי ביטוח ¹⁹
40		דסק"ש ¹⁸

1.4.6 להלן תנועה בהון (בגרעון בהון) המיוחס לבעלי המניות של החברה²⁰

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2018	2019	
	מיליוני ש"ח		
730	730	(230)	יתרה לתחילת התקופה
-	-	(129)	יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28 שינויים במהלך התקופה
(465)	(253)	(328)	הפסד המיוחס לבעלים של החברה קרן הון בגין שינוי בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי
(538)	20	253	קרנות הון מהפרשי תרגום
33	6	(10)	קרנות גידור
(3)	1	-	תקבול בגין פשרה
14	14	-	קרנות הון ותנועות אחרות, נטו
(1)	-	-	
<u>(230)</u>	<u>518</u>	<u>(444)</u>	

1.4.7 תנועה ביתרת ההלוואות הנחותות ההמירות שהתקבלו מבעל השליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2018	2019	
	מיליוני ש"ח		
521	521	529	יתרה לתחילת התקופה עליה (ירידה) בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות:
(530)	-	(96)	דרך רווח והפסד
538	(20)	(253)	דרך רווח כולל אחר
8	(20)	(349)	
<u>529</u>	<u>501</u>	<u>180</u>	יתרה לסוף התקופה

יובהר, כי ההלוואות הנחותות ההמירות הנ"ל, הינן נחותות לכל חוב קיים ועתידי של החברה, ולפיכך החברה אינה צופה שיפרעו בעתיד הנראה לעין ובהתאם, אף שהן מוצגות בדוח על המצב הכספי של החברה במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות, החברה רואה בהן חלק מ"ההון הכלכלי" של החברה (Non-GAAP measure).

17 לפרטים בדבר מגבלות על חלוקות דיבידנד, ראה סעיף 5 לחלק א' לדוח התקופתי.
18 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה מחושבת בהתבסס על הרווח הנקי (ההפסד) לבעלי המניות שנצבר בשמונה הרבעונים האחרונים, בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות ליום 31 במרס 2019. יתרת העודפים המצטברת נמוכה יותר (באי די בי תיירות - שלילית).
19 לפרטים אודות מגבלות על חלוקות דיבידנד בחברות ביטוח, ראה סעיפים 11.5.3.2 ו-11.5.3.3 לחלק א' (תאור עסקי התאגיד) של הדוח התקופתי.
20 ראה גם סעיף 1.5 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.8 בסיסי הצמדה של נכסים והתחייבויות של החברה ליום 31 במרס 2019 (כולל חברות בת בבעלות מלאה, למעט אי די בי תיירות)

צמוד למדד	צמוד לדולר	לא צמוד מיליוני ש"ח	פריטים לא כספיים	סך הכל	
-	-	928	-	928	נכסים
-	-	-	-	-	אגרת חוב מדולפין איי אל
-	-	-	157	157	עלות השגת בטחונות להתחייבויות
-	-	-	57	57	החברה מדולפין איי אל
-	-	614	-	614	השקעות בחברות מוחזקות
-	-	-	-	-	פקדונות מוגבלים ומשועבדים
-	-	-	27	27	נכסים פיננסיים שאינם שוטפים, המוצגים
-	-	-	2	2	על בסיס שווי הוגן
-	-	-	1	1	נכסים אחרים
-	-	-	1	1	רכוש קבוע
-	-	-	2	2	נכסים פיננסיים שוטפים, המוצגים על
-	-	-	2	2	בסיס שווי הוגן
-	-	-	1,559	1,559	השקעות בחברות מוחזקות למכירה ⁽¹⁾
-	17	38	-	55	מזומנים ושווי מזומנים
-	17	1,580	1,805	3,402	סך הכל נכסים
1,270	-	1,513	-	2,783	התחייבויות
-	-	780	-	780	אגרות חוב
-	-	180	-	180	התחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם
29	-	10	3	42	עסקאות החלף
-	18	-	-	18	הלוואות נחותות
-	-	-	2	2	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	2	2	הלוואה מחברת בת ⁽²⁾
-	-	-	41	41	הפרשות שוטפות
-	-	-	41	41	עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי
1,299	18	2,483	46	3,846	ביטוח
(1,299)	(1)	(903)	1,759	(444)	סך הכל התחייבויות
(1,596)	119	(753)	2,748	518	חשיפה נטו ליום 31 במרס 2019
(1,286)	1	(1,121)	2,176	(230)	חשיפה נטו ליום 31 בדצמבר 2018

(1) לרבות שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף.

(2) ההלוואה התקבלה מאי די בי תיירות והיא נפרעה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.9 מבחני רגישות למכשירים פיננסיים

לפרטים בדבר מבחני רגישות למכשירים פיננסיים רגשים, הכלולים בדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרס 2019, בהתאם לשינויים בגורמי שוק, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

לענין השפעה אפשרית של שינויים במדד המחירים לצרכן על תוצאות פעילותה של החברה, ראה סעיף 1.4.8 לעיל.

להלן שורות הסיכום של טבלאות מבחני הרגישות ליום 31 במרס 2019:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות						
ירידה בפרמטר			עליה בפרמטר			
2% בערך מוחלט	10%	5%	שווי הוגן	5%	10%	2% בערך מוחלט
מיליוני ש"ח						
(92)	(82)	(40)	(2,058)	38	75	79

רגישות לשינויים בשיעור הריבית

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות				
ירידה בפרמטר		שווי הוגן	עליה בפרמטר	
10%	5%	שווי הוגן	5%	10%
מיליוני ש"ח				
31	16	(317)	(16)	(31)
(150)	(75)	1,495	75	150

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר
רגישות לשינויים במחירי בטוחות סחירות

ליום 31 במרס 2018:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות						
ירידה בפרמטר			עליה בפרמטר			
2% בערך מוחלט	10%	5%	שווי הוגן	5%	10%	2% בערך מוחלט
מיליוני ש"ח						
(210)	(56)	(29)	(3,479)	29	56	192

רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות				
ירידה בפרמטר		שווי הוגן	עליה בפרמטר	
10%	5%	שווי הוגן	5%	10%
מיליוני ש"ח				
4	2	(37)	(2)	(4)
223	(112)	2,230	112	223

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר
רגישות לשינויים במחירי בטוחות סחירות

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.9 מבחני רגישות למכשירים פיננסיים (המשך)
להלן שורות הסיכום של טבלאות מבחני הרגישות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2018:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות						
ירידה בפרמטר			עליה בפרמטר			
2% בערך מוחלט	10%	5%	שווי הוגן	5%	10%	2% בערך מוחלט
מיליוני ש"ח						
(104)	(83)	(41)	(2,202)	39	77	93

רגישות לשינויים בשיעור הריבית

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות				
ירידה בפרמטר		עליה בפרמטר		
10%	5%	שווי הוגן	5%	10%
מיליוני ש"ח				
14	8	(147)	(8)	(14)
(175)	(87)	1,749	87	175

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר
רגישות לשינויים במחירי כלל החזקות עסקי ביטוח

1.5 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)

לפרטים אודות גורמים המשפיעים על הרווח (ההפסד) הנקי וכן הרווח (ההפסד) הכולל של החברה, ראה סעיף 1.1 לעיל.

סך ההפסד הכולל של החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם ב- 81 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך 222 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפרש האמור נובע בעיקר מהגורמים הבאים:

א. ההפסד ברבעון הראשון של שנת 2019 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם ב- 324 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך 249 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ב. ברבעון הראשון של שנת 2019 רשמה החברה רווח כולל אחר בסך 253 מיליון ש"ח בשל עדכון השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות ההמירות מבעל השליטה, אשר מיוחס לשינוי בסיכון האשראי של החברה. ברבעון המקביל אשתקד רשמה החברה רווח כולל אחר כאמור בסך 20 מיליון ש"ח.

ג. ברבעון הראשון של שנת 2019 נרשם הפסד כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בניכוי מס בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של 8 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל בניכוי מס בסך 3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הפער נובע מירידה של 3.1% בשער החליפין של הדולר ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לעליה בשיעור של 1.4% ברבעון המקביל אשתקד.

ד. ברבעון הראשון של שנת 2019 רשמה החברה הפסד כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי מס בסך 2 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל אחר בסך של 3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הפער נובע מהשינוי בשער החליפין של הדולר כאמור בסעיף ג' לעיל.

ההפסד הכולל המיוחס לבעלים של החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכם ב- 85 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל בסך של 226 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		נתונים נבחרים מתוך תוצאות החברה
	2018	2019	
מיליוני ש"ח			
(465)	(253)	(328)	הפסד המיוחס לבעלי המניות
1	4	4	רווח נקי המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(464)	(249)	(324)	הפסד המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
(307)	31	(107)	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)
(974)	(226)	(85)	הפסד כולל המיוחס לבעלים של החברה

1.7 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים

1.7.1 פירוט בדבר רווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2018	2019	
במיליוני ש"ח			
(302)	50	(99)	אינם כרוכים בתזרים מזומנים - במסגרת דוחות רווח והפסד עליה (ירידה) בשווי ההוגן של כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽¹⁾ , ירידה בשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות מבעל השליטה, אשר מיוחסת לשינויים בשוק
530	-	96	ירידה נטו בשווי של פרויקט הטיבולי ומלאי מקרקעין בלאס וגאס ⁽²⁾
(40)	-	(3)	ירידה בשווי אגרת החוב מדולפין איי אל
(326)	(214)	(275)	

⁽¹⁾ מוצג במסגרת הפעילויות המופסקות

⁽²⁾ לפרטים ראה באור 1.7.3. לדוחות הכספיים ונספח ג' להלן.

1.7.2 השפעות חד פעמיות עיקריות על הון החברה שאינן כרוכות ברישום רווח (הפסד)

- גידול בהון ברבעון הראשון של שנת 2019 וברבעון המקביל אשתקד עקב ירידה בשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות מבעל השליטה, אשר מיוחסת לשינוי בסיכון האשראי של החברה, בסך 253 מיליון ש"ח ובסך 20 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים ראה באורים 4.א. ו-6 לדוחות הכספיים.
- גידול בהון ברבעון הראשון של שנת 2018 בשל תקבול בסך 14 מיליון ש"ח בגין הסכם פשרה, אשר התקבל בחודש מאי 2018. לפרטים ראה באור 7.ה. לדוחות הכספיים השנתיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.8 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות²¹

1.8.1 מגזר אי די בי תיירות

חלק החברה בתוצאות מגזר אי די בי תיירות ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכם בהפסד של 3 מיליון ש"ח, הכולל את חלק החברה בביטול הפרשה להפסדים שנרשמו בעבר בסך 14 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד של 19 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2018. תמצית התוצאות העסקיות של מגזר אי די בי תיירות:

הסבר	גידול (קיטון) %	רבעון ראשון בשנת	
		2018	2019
		מיליוני ש"ח	
הכנסות	(28.1%)	239	172
עלות ההכנסות	(24.5%)	219	166
רווח גולמי	(70.0%)	20	6
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות		8.1%	3.4%
הוצאות תפעוליות	(23.4%)	(27)	(21)
הכנסות אחרות (הוצאות) אחרות, נטו		(4)	2
הפסד תפעולי	6.8%	(11)	(12)
EBITDA (כולל חלק ברווחי חברות כלולות)		-	3
שיעור ה-EBITDA מסך ההכנסות		-	1.8%
הפסד מירידת ערך		(5)	-
הוצאות מימון, נטו	207.5%	(2)	(4)
הטבת מס	9.4%	2	3
הפסד לתקופה	(9.5%)	(20)	(18)

לפרטים אודות שינויים עיקריים במגזר תיירות בתקופת הדוח, ראה באור 3.ג. לדוחות הכספיים.

21 בטבלאות המפורטות בסעיף זה, שיעור השינוי באחוזים של הנתונים ביחס לתקופות המקבילות אשתקד מחושב על בסיס נתונים מדויקים שאינם מעוגלים למיליון הקרוב.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.8 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות (המשך)

1.8.2 מגזר IDBG

חלק החברה בתוצאות מגזר IDBG, בגין החזקת החברה בה במישרין, הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2019 בהפסד של 18 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד של 5 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2018. ההפסד ברבעון הראשון של שנת 2019 כלל הפסד בגין חלק החברה בירידת ערך שווי פרויקט הטיבולי בסך 3 מיליון ש"ח.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר IDBG:

הסבר	גידול %	רבעון ראשון בשנת		
		2018	2019	
		מיליוני ש"ח		
הכנסות מהשכרה		10	10	
EBITDA	174.4%	1	3	
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונכסים		-	(6)	
השינויים בשווי ההוגן נבעו מעדכוני הערכות השווי של פרויקט הטיבולי ומלאי מקרקעין בלאס וגאס. ראה גם באור 4.ד.3. לדוחות הכספיים.				
הוצאות מימון, נטו לחיצוניים	52.1%	(6)	(10)	
הגידול בהוצאות ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, נבע בעיקר מהשפעת שינוי בשער חליפין דולר/ש"ח על הלוואה שקלית.				
הוצאות מימון בגין אשראי מנכסים ובניין ^(*)	73.7%	(4)	(7)	
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, נבע מגידול ביתרת החוב כתוצאה מצבירת ריבית ומהשפעת עליה בשער חליפין של הדולר.				
הפסד לתקופה^(**)	114.2%	(10)	(21)	

^(*) נובע מאשראי שהתקבל מנכסים ובניין במהלך שנת 2016 (לפרטים ראה באור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים).
^(**) הפסד לפני השפעות מימון בגין הלוואות בעלים שניתנו על ידי החברה ונכסים ובניין בחלקים שווים.

לפרטים אודות שינויים עיקריים במגזר IDBG בתקופת הדוח, ראה באור 4.ד.3. לדוחות הכספיים.

1.8.3 מגזר כלל החזקות עסקי ביטוח

חלק החברה בתוצאות מגזר כלל החזקות עסקי ביטוח ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכם בהפסד בסך של 108 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 46 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בעקבות העברת אמצעי השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקים על ידי החברה לידי נאמן בחודש אוגוסט 2013, התוצאות של כלל החזקות עסקי ביטוח, מאותו מועד, מוצגות בהתאם לשינויים בשווי השוק של החזקת החברה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח.

לפרטים בדבר שוויין בבורסה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח שבבעלות החברה ליום 31 במרס 2019 ובסמוך למועד אישור דוח זה וכן אודות עסקאות החלף שבוצעו ואודות אופן הטיפול החשבונאי והצגת ההשקעה בדוח על המצב הכספי, ראה סעיפים 3,2 ו-5 בבאור 4.ב.3. לדוחות הכספיים ובאור 4.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

לפרטים אודות שינויים עיקריים במגזר כלל החזקות עסקי ביטוח בתקופת הדוח, ראה באור 4.ב.3. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.9 הוצאות ניהול, מימון ואחרות, נטו

הסבר	רבעון ראשון בשנת	
	2018	2019
	מיליוני ש"ח	
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נבע בעיקר מגידול בהוצאות הייעוץ והמשפטיות, בעיקר בגין תביעה כנגד החברה בקשר עם מכירת דסק"ש לדולפין איי אל.	6	7
הקיטון בהוצאות המימון נטו נבע בעיקר מקיטון בהוצאות המימון על אגרות החוב של החברה כתוצאה מירידה בהיקף החוב.	55	45
סך הכל	61	52

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

- 2.1 בתקופה המדווחת לא חלו שינויים מהותיים בתחום החשיפה של החברה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לדיווחי החברה בנושא זה בדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2018. החברה אינה מנהלת את הסיכונים של החברות המוחזקות שלה.
- 2.2 חברות מוחזקות
לא חלו שינויים מהותיים בתקופה המדווחת בתחום החשיפה של חברות מוחזקות מהותיות של החברה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לדיווחי החברה בנושא זה בדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2018.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

- 3.1 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
לפרטים בדבר אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 9 לדוחות הכספיים.
- 3.2 הפניית תשומת לב רואה החשבון של החברה
בדוח הסקירה של רואה החשבון כלולה הפניית תשומת הלב לאמור בבאור 1ב לדוחות הכספיים ובאופן ספציפי לחלק המתייחס ליכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה בתקופה החל משנת 2021. כאמור באותו באור, יכולת הפרעון של החברה של יתרת חובותיה בעיתוי הנדרש, החל משנת 2021, תלויה, בין היתר, בגורמים אשר אינם בשליטתה ובעיקר בשוויה הכלכלי של אגרת החוב מדולפין איי אל ובתזרימי המזומנים שינבעו ממנה עד למועד סיום התחייבויות החברה כלפי נושיה.
- 3.3 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב
ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

שולם לפידות
מנכ"ל

אדוארדו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 30 במאי 2019

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019

נספחים לדוח הדירקטוריון

IDB

נספח א' - דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

להלן טבלאות, המתארות מבחני רגישות של שווי השוק של מכשירים פיננסיים רגישים, שהקבוצה מחזיקה בהם. לטבלאות שלהלן יש להתייחס לאור ההערות הבאות:

1. המכשירים הרשומים אינם בהכרח מוצגים בדוחות הכספיים לפי שוויים ההוגן. האמור מתייחס בעיקר לאגרות החוב של החברה.
2. לשינויים בשערי החליפין השפעה הן על התוצאות המדווחות והן על ההון של החברה כתוצאה מזקיפת הפרשי תרגום, הנובעים מתרגום דוחות כספיים הערוכים במטבע חוץ של חברות מוחזקות.
3. נכון ליום 31 במרס 2019 נכסי החברה כוללים השקעה באגרת חוב מדולפין איי אל בסך של 928 מיליון ש"ח, אשר נמדדת בשווי הוגן (ברמה 3) דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת הנכסים שאינם שוטפים. לפרטים אודות ניתוחי רגישות השווי ההוגן של אגרת החוב, ראה באור 4.ב.6. לדוחות הכספיים.

א. מבחני רגישות ליום 31 במרס 2019 (במיליוני ש"ח)

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית						
רווח (הפסד) מהשינוי			רווח (הפסד) מהשינוי			המכשיר
ירידת ריבית אבסולוטית של 2%	ירידת ריבית של 10%	ירידת ריבית של 5%	שווי הוגן ליום 31.03.19	עלית ריבית של 5%	עלית ריבית של 10%	עלית ריבית אבסולוטית של 2%
(92)	(82)	(40)	(2,058)	38	75	79
אגרות חוב (כולל חלויות)						

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 31.03.19	רווח (הפסד) מהשינוי		המכשיר
ירידת שע"ח של 10%	ירידת שע"ח של 5%		עלית שע"ח של 5%	עלית שע"ח של 10%	
(10)	(5)	100	5	10	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
(2)	(1)	17	1	2	מזומנים ושווי מזומנים
43	22	(434)	(22)	(43)	התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה
31	16	(317)	(16)	(31)	סך הכל

מבחן רגישות לשינויים בשערי בורסה, בארץ ובחו"ל, של בטוחות סחירות					
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 31.03.19	רווח (הפסד) מהשינוי		המכשיר
ירידת שערים של 10%	ירידת שערים של 5%		עלית שערים של 5%	עלית שערים של 10%	
(150)	(75)	*1,495	75	150	השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח

* השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה (כולל מניות שבוצעו בגין עסקאות החלף. לפרטים אודות עסקאות החלף שבוצעו ואודות אופן הטיפול החשבונאי בהן, ראה באור 4.ב.3. לדוחות הכספיים ובאור 4.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים).

נספח א' - דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם (המשך)

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

ב. מבחני רגישות ליום 31 במרס 2018 (במיליוני ש"ח)

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית							המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי			שווי הוגן ליום 31.03.18	רווח (הפסד) מהשינוי		עלית ריבית אבסולוטית של 2%	
ירידת ריבית אבסולוטית של 2%	ירידת ריבית של 10%	ירידת ריבית של 5%		עלית ריבית של 5%	עלית ריבית של 10%		עלית ריבית אבסולוטית של 2%
9	2	-	142	-	(2)	(9)	השקעות שוטפות, לא כולל נגזרים
(219)	(58)	(29)	(3,621)	29	58	201	אגרות חוב (כולל חלויות)
(210)	(56)	(29)	(3,479)	29	56	192	סך הכל

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר						המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 31.03.18	רווח (הפסד) מהשינוי		עלית שער של 10%	
ירידת שער של 10%	ירידת שער של 5%		עלית שער של 5%	עלית שער של 10%		
(8)	(4)	79	4	8	השקעות שוטפות, לא כולל נגזרים	
(8)	(4)	84	4	8	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה	
(4)	(2)	40	2	4	מזומנים ושווי מזומנים	
24	12	(240)	(12)	(24)	התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה	
4	2	(37)	(2)	(4)	סך הכל	

מבחן רגישות לשינויים בשערי בורסה, בארץ ובח"ל, של בטוחות סחירות					המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 31.03.18	רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת שער של 10%	ירידת שער של 5%		עלית שער של 5%	עלית שער של 10%	
223	(112)	*2,230	112	223	השקעה בבטוחות סחירות

* כולל השקעה בסך 1,922 מיליון ש"ח בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים המוחזקים למכירה.

נספח א' - דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם (המשך)

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

ג. מבחני רגישות ליום 31 בדצמבר 2018 (במיליוני ש"ח)

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית							המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי			שווי הוגן ליום 31.12.18	רווח (הפסד) מהשינוי			
ירידת ריבית אבסולוטית של 2%	ירידת ריבית של 10%	ירידת ריבית של 5%			עלית ריבית של 5%	עלית ריבית של 10%	עלית ריבית אבסולוטית של 2%
(104)	(83)	(41)	(2,202)	39	77	93	אגרות חוב (כולל חלויות)

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר						המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 31.12.18	רווח (הפסד) מהשינוי			
ירידת שע"ח של 10%	ירידת שע"ח של 5%		עלית שע"ח של 5%	עלית שע"ח של 10%		
(9)	(4)	86	4	9	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה	
-	-	1	-	-	מזומנים ושוי מזומנים	
23	12	(234)	(12)	(23)	התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה	
14	8	(147)	(8)	(14)	סך הכל	

מבחן רגישות לשינויים בשערי בורסה, בארץ ובחו"ל, של בטוחות סחירות						המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 31.12.18	רווח (הפסד) מהשינוי			
ירידת שערים של 10%	ירידת שערים של 5%		עלית שערים של 5%	עלית שערים של 10%		
(175)	(87)	*1,749	87	175	השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח	

* השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה (כולל עסקאות החלף. לפרטים אודות עסקאות החלף שבוצעו ואודות אופן הטיפול החשבונאי בהן, ראה באור 2.ב.3. לדוחות הכספיים ובאור 4.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים).

נספח ב' - המצב הכספי ומקורות המימון

מידע לגבי אגרות החוב של החברה

להלן טבלה המפרטת את סדרות אגרות החוב של החברה
ריכוז נתוני אגרות חוב⁽¹⁾, במיליוני ש"ח, נכון ל- 31.03.2019

חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומספר טלפון	תנאי ההצמדה	מועדי תשלום הריבית בכל שנה	מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		שיעור הריבית (קבוע)	שווי בורסאי	סדרה מהותית ⁽²⁾	ערך בספרים של יתרת האג"ח ליום 31.03.19	סכום הריבית שנצברה בספרים	יתרת ע.ג. שבמחזור צמוד	יתרת ע.ג. שבמחזור	ע.ג. במועד ההנפקה	מועד הנפקה מקורית	סדרה
			עד	החל מ-										
												547.5 440.2 138.4	19/12/2006 *24/06/2007 *30/03/2016	טי ⁽⁵⁾ (4)
הרמטיק נאמנות בע"מ (1975) (החל מיום 11 באפריל 2013) אחראי: ע"ד מירב עופר רח' הירקון 113, ת"א 63573 טל: 03-5272272	מדד	,18/06 18/12	18/12/2025	18/12/2020	4.95%	714.5	ק	1,201.0	17.1	1,223.5	1,012.7	1,126.1		סך הכל סדרה טי ⁽¹⁰⁾
רזניק פז נבו נאמנות בע"מ אחראי: ר"ח יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, ת"א 03-6393311 טל: 03-6393311	מדד	,28/2 ,28/5 ,28/8 28/11	בתשלום אחד בתאריך 28/11/2019		4.25%	88.3	לא	86.4	0.3	86.4	85.5	325.0		סך הכל סדרה יא ⁽⁶⁾ (8) (מועד הנפקה מקורי 3/8/2016)
משמרת חברה לשרותי נאמנות בע"מ אחראי: ר"ח רמי סבטי רח' דרך מנחם בגין 48, ת"א 03-6374351 טל: 03-6374351	לא צמוד	,28/2 ,28/5 ,28/8 28/11	בתשלום אחד בתאריך 28/11/2019		5.40%	519.9	ק	524.0	2.5	526.3	526.3	1,060.0		סך הכל סדרה יג ⁽⁷⁾ (8) (מועד הנפקה מקורי 16/2/2017)
												642.1 351.2	24/7/2017 *7/11/2017	יד- ⁽⁸⁾ (9)(10)
רזניק פז נבו נאמנות בע"מ אחראי: ר"ח יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, ת"א 03-6393311 טל: 03-6393311	לא צמוד	,30/3 ,30/6 ,30/9 30/12	בתשלום אחד בתאריך 30/12/2022		5.00%	735.1	ק	991.5	0.1	993.3	993.3	993.3		סך הכל סדרה יד'
									2,802.9	20.0	2,829.5	2,617.8		סך הכל

* במועד זה נעשתה הרחבה של הסדרה הנ"ל. הנתונים בטבלה מתייחסים לכל הסדרה לאחר כל ההרחבות שלה.

נספח ב' - המצב הכספי ומקורות המימון (המשך)**מידע לגבי אגרות החוב של החברה (המשך)****ריכוז נתוני אגרות חוב⁽¹⁾, במיליוני ש"ח, נכון ל- 31.03.2019 (המשך)****הערות:**

- (1) ליום 31 במרס 2019, ולמועד פרסום הדוח, החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפרעון מיידי.
- (2) סדרה מהותית הינה סדרה, אשר סך התחייבויות התאגיד על פיה מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד.
- (3) תשלומים שנתיים.
- (4) עד לחודש ינואר 2019 הוחזקו 106.9 מיליון ש"ח ערך נקוב על ידי חברה בת בבעלות מלאה. בחודש ינואר 2019 הועברו אגרות החוב האמורות לידי החברה ונמחקו ממסחר בבורסה.
- (5) בחודש אוגוסט 2009 הוחלפו 230 מיליון ש"ח ערך נקוב סדרה ז' (שנפרעה במלואה) ו- 6.5 מיליון ש"ח ערך נקוב סדרה ט' תמורת 274.1 מיליון ש"ח ערך נקוב סדרה י' (שנפרעה במלואה).
- (6) אגרות החוב (סדרה יא') מובטחות בשעבוד של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, כאמור בסעיף 1.4.4.3.3 לעיל. לפרטים אודות מידע הנדרש בגין כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה גם דיווחים שוטפים של כלל החזקות עסקי ביטוח באתר המג"א. ביום 1 בנובמבר 2016 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב, לפרטים נוספים ראה באור 1.ב.8. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (7) ביום 16 בפברואר 2017 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה יג') המובטחות בשעבוד על הזכות לקבלת כל התמורות במזומן ובעין שתנבענה לחברה מ- 27,583,104 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח שבבעלותה. בהתאם להחלטות שהתקבלו על ידי דירקטוריון החברה, החברה פרעה בפרעון מוקדם בחודשים מאי 2017, מאי 2018, נובמבר 2018 ופברואר 2019 סך של 136 מיליון ערך נקוב, 129.6 מיליון ערך נקוב, 138.6 מיליון ערך נקוב ו- 129.5 מיליון ערך נקוב, בהתאמה. בחודש מאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה בפרעון מוקדם סך של 134.3 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יג') והפרעונות המוקדמים, ראה באור 2.ב.8. לדוחות הכספיים השנתיים, ובאור 1.ב.4. לדוחות הכספיים. יתרת המניות אשר הזכות לקבלת התמורה מהן משועבדת לטובת סדרה זו עומדת ליום 31 במרס 2019 ובסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים על 11,307,626 ערך נקוב, ועל 8,536,317 ערך נקוב, בהתאמה. לפרטים אודות מידע הנדרש בגין כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה גם דיווחים שוטפים של כלל החזקות עסקי ביטוח באתר המג"א.
- (8) לחברה זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב.
- (9) ביום 24 ביולי 2017 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה יד') המובטחות בשעבוד על 60,370,493 מניות דסק"ש. ביום 7 בנובמבר 2017 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת הסדרה כ- 351.2 מיליון ערך נקוב נוספים. כנגד הרחבה זו וכנגד שחרור כספי דיבידנד שהתקבלו מדסק"ש בגין מניות דסק"ש המשועבדות, שעבדה החברה 38,882,215 מניות נוספות של דסק"ש. לפרטים אודות מכירת כלל החזקות החברה בדסק"ש לחברה בבעלות בעל השליטה בחודש נובמבר 2017, ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים. בסמוך למועד פרסום דוח זה משועבדות בשעבוד ראשון לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') 99,258,708 מניות דסק"ש ו- 58,066,344 אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, אשר מוחזקות על ידי דולפין איי אל (מניות נוספות של דסק"ש ואגרות חוב (סדרה ט') נוספות של החברה משועבדות בשעבדים בדרגה נמוכה יותר לטובת כלל בעלי אגרות החוב). לפרטים נוספים, ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 1.4.4.3.3 לעיל. לפרטים אודות מידע הנדרש בגין דסק"ש, ראה גם דיווחים שוטפים של דסק"ש באתר המג"א.
- (10) לפרטים אודות רכישת אגרות חוב (סדרה ט') ואגרות חוב (סדרה יד') שנרכשו על ידי דסק"ש (תאגיד בשליטת בעלת השליטה בחברה) ואודות חלוקת עיקר הרכישות של אגרות החוב (סדרה ט') כדיבידנד בעין, ראה באור 17.ד.1 (1) לדוחות הכספיים ובאור 2.א.3. לדוחות הכספיים.
- (11) לפרטים אודות עתירה שהגיש הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה ("נאמן אג"ח ט"), ביום 30 באפריל 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, לאחר שהתקבלה החלטה בנושא באסיפה של בעלי אגרות החוב (סדרה ט'), כנגד ראש רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("הממונה"), הנאמן להחזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח ("הנאמן") והחברה (כאשר הנאמנים ליתר סדרות אגרות החוב של החברה צורפו כמשיבים פורמליים), במסגרתה ביקש נאמן אג"ח ט', בין היתר, להורות לממונה ולנאמן להשהות את מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ("העתירה"), ומחיקתה על ידי בית המשפט לבקשת נאמן אג"ח ט', ראה באור 3.ב.6. לדוחות הכספיים. יצוין, כי בקשר עם העתירה קיימו מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה אסיפה לצורך דיון והתייעצות.

נספח ב' - המצב הכספי ומקורות המימון (המשך)

פרטים אודות דירוג אגרות החוב

דירוגים נוספים ועדכונים לדירוגים קיימים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 29.05.19		תאריך מתן הדירוג ליום *29.05.19	דירוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה	דירוג ליום 29.05.19	דירוג ליום 31.03.19	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך						
AA, A+, A- BBB+, BB, B, BBB-, CC, D, CCC	,3.1.2011 ,29.7.2009 ,18.6.2007 ,3.5.2012 ,2.11.2011 ,3.10.2011 ,2.5.2013 ,17.1.2013 ,19.9.2012 ,6.7.2014 ,17.6.2013 ,4.6.2013 ,1.1.2016 ,26.2.2015 ,20.1.2015 9.8.2018 ,26.2.2017 ,29.3.2016	18.4.2019	AA	BB-	BBB-	מעלות	ט'

* ביום 18 באפריל 2019 הודיעה מעלות שהיא מורידה את דירוג החברה לדירוג BB- עם תחזית דירוג שלילית. דוח הדירוג העדכני פורסם על ידי החברה בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 18 באפריל 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-036732).

**פרטים בדבר עבודות כלכליות והערכות
שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970 ["תקנה 49(א) לתקנות
הדיווחים"]**

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2019 בנושא חוות דעת בדבר השווי ההוגן של אגרת חוב שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה בדסק"ש לחברה בשליטת בעל השליטה ("הרוכשת") [תקנה 49(א) לתקנות הדיווחים]:

העבודה הכלכלית האמורה מצורפת לדוחות הכספיים של החברה. ראה גם באור 3.א.2. לדוחות הכספיים השנתיים ובאורים 3.א. ו-6 לדוחות הכספיים.

להלן פרטים בדבר הערכת השווי:

א. זיהוי נושאי ההערכה - חוות דעת בדבר השווי ההוגן של אגרת חוב שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה בדסק"ש לרוכשת ליום 31 במרס 2019.

ב. עיתוי ההערכה - 31 במרס 2019;

ג. שווי נושאי ההערכה בספרי החברה סמוך לפני הערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של אגרת החוב ליום 31 בדצמבר 2018 נאמד ב- 1,203 מיליון ש"ח.

ד. שווי נושאי ההערכה בהערכה השווי - אומדן השווי ההוגן של אגרת החוב ליום 31 במרס 2019 נאמד ב- 928 מיליון ש"ח.

ה. זיהוי המעריך ואפיוניו - חברת שווי הוגן בע"מ הינה חברה פרטית המתמחה בביצוע הערכות שווי מקצועיות מורכבות, עבודות ייעוץ כלכלי ושמאות ציוד ומכונות ולרבות עבודות לצרכים חשבונאיים. לא קיימת תלות בין המעריך לבין מזמינת העבודה, החברה. הסכם ההתקשרות עם המעריך כולל התחייבות של החברה לשיפוי המעריך בגין כל סכום בו יחויב המעריך בפסק דין לצד שלישי וכל הוצאה משפטית סבירה ישירה שתיגרם לו בקשר עם הערכת השווי מעל לסכום השווה ל- 3 פעמים התמורה המשולמת למעריך במסגרת ההתקשרות עמו, למעט אם פעל המעריך בקשר לחוות הדעת ברשלנות רבתי ו/או הונאה ו/או בזדון.

ו. מודל ההערכה לפיו פעל המעריך -

שווי ההלוואות הנחותות ההמירות נקבע תוך שימוש במודל Monte Carlo קורלטיבי. מודל Monte Carlo הינו שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים במספר רב של מצבי עולם וביצוע חישובים על התרחישים השונים אשר התקבלו. לצורך חישוב התרחישים השונים נערכו סימולציות לשווי העתידי של החזקות דסק"ש ולשווי העתידי של החזקות החברה על מנת לבחון את יכולת החזר בפועל של אגרת החוב ואת השפעת שווים אלו על מצבי חדלות פרעון, הן של החברה והן של הרוכשת.

כמו כן נעשה שימוש במודל Merton על מנת לאמוד את שוויה העתידי של אגרת החוב במועדים ובתרחישים השונים, וזאת על מנת לבחון מצבי טבע של פרעון מוקדם הן מצד הרוכשת והן מצד החברה.

ז. ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:

1. יחס הסף ו/או טריגר חדלות פרעון נקבע על בסיס יחס נכסים להתחייבויות (VTL) של 90%.
2. שיעור ניכיון בגין מימוש מהיר (fire sale discount) בשיעור של 10%.
3. שיעור ניכיון בגין מכירת בלוק בעבור מימושים שאינם במסגרת אירוע חדלות פרעון - 10%.

פרטים בדבר עבודה כלכלית בנושא חוות דעת בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 31 במרס 2019 [תקנה 49(א) לתקנות הדיווחים]:

העבודה הכלכלית האמורה מצורפת לדוחות הכספיים של החברה. ראה גם באור 7.ג. לדוחות הכספיים השנתיים ובאורים 4.א. ו-6 לדוחות הכספיים.

להלן פרטים בדבר הערכת השווי:

א. זיהוי נושאי ההערכה - חוות דעת בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 31 במרס 2019.

ב. עיתוי ההערכה - 31 במרס 2019;

ג. שווי נושאי ההערכה בספרי החברה סמוך לפני הערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של הלוואות הנחותות המירות ליום 31 בדצמבר 2018 נאמד ב- 529 מיליון ש"ח.

ד. שווי נושאי ההערכה בהערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של הלוואות הנחותות המירות ליום 31 במרס 2019 נאמד ב- 180 מיליון ש"ח.

ה. זיהוי המעריך ואפיוניו - חברת שווי הוגן בע"מ הינה חברה פרטית המתמחה בביצוע הערכות שווי מקצועיות מורכבות, עבודות ייעוץ כלכלי ושמאות ציוד ומכונות ולרבות עבודות לצרכים חשבונאיים. לא קיימת תלות בין המעריך לבין מזמינת העבודה, החברה. הסכם ההתקשרות עם המעריך כולל התחייבות של החברה לשיפוי המעריך בגין כל סכום בו יחויב המעריך בפסק דין לצד שלישי וכל הוצאה משפטית סבירה ישירה שתיגרם לו בקשר עם הערכת השווי מעל לסכום השווה ל- 3 פעמים התמורה המשולמת למעריך במסגרת ההתקשרות עמו, למעט אם פעל המעריך בקשר לחוות הדעת ברשלנות רבתי ו/או הונאה ו/או בזדון.

ו. מודל ההערכה לפיו פעל המעריך -

שווי הלוואות הנחותות המירות נקבע תוך שימוש במודל Monte Carlo, שהינו שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים במספר רב של מצבי עולם וביצוע חישובים על התרחישים השונים אשר התקבלו. אינדיקציית תחשיב נכס הבסיס, נאמדה על בסיס אינדיקציית שוק של נכסי החברה והתחייבויותיה, בניכוי השפעת מקדמי מימוש מהיר והסתברות לחדלות פרעון, כפי שחושבה מתוך נתוני שוק, ובניכוי ניכיון בגין אי סחירות בלוק, ועל בסיס אינדיקציית איכותיות אשר התקבלו מהנהלת החברה.

ז. ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:

1. שיעור שנתי של Default Probability - כ- 42%.
2. מקדם מימוש מהיר בחדלות פרעון - 10%.
3. מקדם אי סחירות - כ- 6%.

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2019 שקיבלה החברה בנושא הערכת שווי הכלכלי של פרויקט מסחר ומשרדים בלאס וגאס, ארה"ב ("פרויקט הטיבולי") שבבעלות Great Wash Park LLC ("GW"), חברה מוחזקת של IDBG, המוחזקת (50%) על ידי החברה: [תקנה 49(א) לתקנות הדיווחים].

הערכת השווי האמורה מצורפת לדוחות הכספיים של החברה בדרך של הפניה לדוחות הכספיים של החברה לנכסים ולבניין בע"מ. לפרטים ראה גם באור 1.ד.3. לדוחות הכספיים.

להלן פרטים עיקריים בדבר העבודה הכלכלית:

- א. זיהוי נושא ההערכה - פרויקט הטיבולי;
- ב. עיתוי ההערכה - 31 במרס 2019;
- ג. שווי נושא ההערכה בספרי Great Wash Park LLC ("GW") ליום 31 במרס 2019 לפני ביצוע הערכת השווי - 250 מיליון דולר;
- ד. שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי - 248 מיליון דולר. כתוצאה מכך רשמה החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 את חלקה בהפחתה בסך של 3 מיליון ש"ח. ההפחתה נכללה בסעיף חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.
- ה. זיהוי המעריך ואפיוניו - Cushman & Wakefield (לפרטים נוספים ראה נספח E להערכת השווי). לא קיימת תלות בין המעריך לבין החברות מזמינות ההערכה;
- ו. מודל ההערכה העיקרי שלפיו פעל המעריך - נכס מניב - היוון תזרימי מזומנים (DCF);
- קרקעות - גישת השוואה;
- ז. ההנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי:

15 מיליון דולר	NOI בשנה מיוצבת (שנה שלישית)	1.
	שיעורי היוון השנתיים בגין חלק הנכס המניב - Triad A ו-Triad B:	2.
8.5%	- בגין NOI חזוי במשך 12 שנים ראשונות והתמורה החזויה ממימוש הנכס בתום השנה ה-12 (Discount Rate)	
6.5%	- בגין NOI חזוי בשנה ה-13, לפיו נקבעה תמורת המימוש הצפוי של הנכס (Terminal Capitalization Rate)	
56.6%	שיעור ערך הגרט (Terminal Value) מסך השווי שנקבע בהערכה	3.

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2019

3

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

IDB

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

חלק ג' - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

עמוד	
	חלק ג' - דוחות כספיים
32	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
33-34	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
35	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
36	תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים
37-38	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
39-40	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
	באורים לדוחות הכספיים
41-42	באור 1 - כללי
42-44	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
44-51	באור 3 - השקעות
52-53	באור 4 - ארועים בתקופת הדוח
53	באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות
53-56	באור 6 - מכשירים פיננסיים
57	באור 7 - הכנסות והוצאות מימון
58-60	באור 8 - מגזרי פעילות
60	באור 9 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אי די בי חברה לפתוח בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אי די בי חברה לפתוח בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי הביניים המאוחד ליום 31 במרס 2019 ואת תמצית הדוחות הביניים המאוחדים על רווח והפסד, 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 לתקופות ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה 57 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס 2019 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ-18 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה בת אשר נכללה בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת, ואשר סך הנכסים בגינה ליום 31 במרס 2019 הינו 857 מיליוני ש"ח והרווח מפעילויות מופסקות לאחר מס, בגינה, הינו 1 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי 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 ומידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את מסקנתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לבאור 1ב לדוחות הכספיים ובאופן ספציפי לחלק המתייחס ליכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה בתקופה החל משנת 2021. כאמור באותו באור, יכולת הפרעון של החברה של יתרת חובתיה בעיתוי הנדרש, החל משנת 2021, תלויה, בין היתר, בגורמים אשר אינם בשליטתה ובעיקר בשוויה הכלכלי של אגרת החוב מדולפין איי אל ובתזרימי המזומנים שינבעו ממנה עד למועד סיום התחייבויות החברה כלפי נושיה.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב,
30 במאי 2019

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)	31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
1,203	1,315	928
165	190	157
204	249	57
27	27	27
2	24	2
264	229	298
1	1	1
292	525	275
303	872	286
<u>2,461</u>	<u>3,432</u>	<u>2,031</u>
357	18	316
3	310	2
3	15	-
438	-	385
570	525	412
664	593	857
49	673	55
<u>2,084</u>	<u>2,134</u>	<u>2,027</u>
<u>4,545</u>	<u>5,566</u>	<u>4,058</u>

נכסים שאינם שוטפים
 אגרת חוב מדולפין איי אל
 עלות השגת בטחונות להתחייבויות החברה מדולפין איי אל
 השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 נכסים פיננסיים המוצגים על בסיס שווי הוגן
 נכסים אחרים
 פקדונות משועבדים
 רכוש קבוע
 נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה:
 שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף
 השקעות במניות כלל החזקות עסקי ביטוח

נכסים שוטפים
 פקדונות מוגבלים ומשועבדים
 נכסים פיננסיים המוצגים על בסיס שווי הוגן
 חייבים ויתרות חובה
 נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה:
 שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף
 השקעות במניות כלל החזקות עסקי ביטוח
 נכסי אי די בי תיירות
 מזומנים ושווי מזומנים

סך הכל נכסים

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

31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)
3,262	3,262	3,262
593	1,128	836
(4,085)	(3,872)	(4,542)
(230)	518	(444)
(1)	4	3
(231)	522	(441)
2,177	2,732	2,175
325	484	326
529	501	180
32	-	41
3,063	3,717	2,722
737	850	608
486	-	454
6	-	-
30	64	42
2	2	2
452	411	671
1,713	1,327	1,777
4,545	5,566	4,058

הון (גרעון בהון)
פרמיה על מניות
קרנות הון אחרות
יתרת הפסד
הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

התחייבויות שאינן שוטפות
אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף⁽¹⁾
הלוואות נחותות המירות מבעל השליטה
עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח

התחייבויות שוטפות
חלויות שוטפות של אגרות חוב
התחייבות לתאגידים בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף⁽¹⁾
עסקאות החלף על מניות דסק"ש
זכאים ויתרות זכות
הפרשות
התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה - אי די בי תיירות

סך הכל הון והתחייבויות

⁽¹⁾ עסקאות החלף שבוצעו על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח.

גיל קוטלר
סמנכ"ל כספים

שולם לפידות
מנכ"ל

אדוארדו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במאי 2019

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		באור
	2018	2019	
	(בלתי מבוקר)		
	מיליוני ש"ח		
540	1	128	.א.7
540	1	128	
71	5	18	
23	6	7	
603	270	320	.ב.7
697	281	345	
(157)	(280)	(217)	
(307)	31	(107)	
(464)	(249)	(324)	
(465)	(253)	(328)	
1	4	4	
(464)	(249)	(324)	

הכנסות
הכנסות מימון

הוצאות

חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מימון

הפסד לתקופה מפעילויות נמשכות
רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות מופסקות, לאחר מס
הפסד לתקופה

רווח נקי (הפסד) לתקופה מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018 2019 (בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	

(464)	(249)	(324)
-------	-------	-------

הפסד לתקופה

**פריטי רווח כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל
הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס**

14	3	(8)
-	1	-
(3)	-	-
19	3	(2)

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
החלק האפקטיבי בשינויים בשווי הוגן של גידור תזרים מזומנים
שינוי נטו בשווי הוגן של גידור תזרים מזומנים, שנזקק לרווח והפסד
חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני

**סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח
הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד**

30	7	(10)
----	---	------

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס

(538)	20	253
(1)	-	-

שינוי נטו בשווי הוגן של ההלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי
הפסדים אקטואריים בתכנית הטבה מוגדרת

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלא יועברו לרווח והפסד

(539)	20	253
-------	----	-----

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

(509)	27	243
-------	----	-----

(973)	(222)	(81)
-------	-------	------

סך הכל הפסד כולל לתקופה

מיוחס ל:

(974)	(226)	(85)
1	4	4
(973)	(222)	(81)

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
הפסד כולל לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:

(676)	(257)	35
(298)	31	(120)
(974)	(226)	(85)

פעילויות נמשכות
פעילות מופסקת

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מ ת י י ח ס ל ב ע ל י מ ש ל ח ב ר ה										
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון (הגרעון בהון) המיוחס לבעלים של החברה	יתרת (הפסד) ש	קרן בעלי שליטה י	קרן הון בגין שינוי בשוי ההוגן של ההלוואות הנחותות המיוחס לשינויים בסיכון האשראי		קרנות הון מהפרשי תרגום מ	קרנות הון עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	פרמיה על מניות
					נ	ו					ל	י
(231)	(1)	(230)	(4,085)	852	(433)	(1)	22	(117)	270	3,262
(129)	-	(129)	(129)	-	-	-	-	-	-	-
(324)	4	(328)	(328)	-	-	-	-	-	-	-
243	-	243	-	-	253	-	(10)	-	-	-
(441)	3	(444)	(4,542)	852	(180)	(1)	12	(117)	270	3,262
731	1	730	(3,528)	852	-	2	(11)	(117)	270	3,262
-	-	-	(105)	-	105	-	-	-	-	-
(249)	4	(253)	(253)	-	-	-	-	-	-	-
27	-	27	-	-	20	1	6	-	-	-
(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	-	14	14	-	-	-	-	-	-	-
522	4	518	(3,872)	852	125	3	(5)	(117)	270	3,262

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019
יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28 (ראה באור 2.ה.1. להלן)
רווח (הפסד) לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
יתרה ליום 31 במרס 2019

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2018
יישום לראשונה של הגרסה הסופית של IFRS 9
רווח נקי (הפסד) לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון וחלוקות לבעלים
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
תקבול בגין פשרה בתביעה
יתרה ליום 31 במרס 2018

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מת ייחס ל בעלים של החברה											
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון (הגרעון) (בהון המיוחס לבעלים של החברה)	(יתרת הפסד)		קרן בעלי שליטה	קרנות		קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	פרמיה על מניות
			ש	י		ל	מ				
הון	שליטה	ח	"	ש	י	נ	ו	ל	י	מ	י
731	1	730	(3,528)	852	-	2	(11)	(117)	270	3,262	
-	-	-	(105)	-	105	-	-	-	-	-	
(464)	1	(465)	(465)	-	-	-	-	-	-	-	
(509)	-	(509)	(1)	-	(538)	(3)	33	-	-	-	
(2)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
14	-	14	14	-	-	-	-	-	-	-	
(231)	(1)	(230)	(4,085)	852	(433)	(1)	22	(117)	270	3,262	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

יתרה ליום 1 בינואר 2018

יישום לראשונה של הגרסה הסופית של IFRS 9

רווח נקי (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

עסקאות עם בעלים, שנזקפו ישירות להון וחלוקות

חלוקות דיבידנדים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירוף עסקים

תקבול בגין פשרה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018 2019 (בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	

(464)	(249)	(324)
307	(31)	107
(157)	(280)	(217)

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות

הפסד לתקופה
הפסד (רווח) מפעילויות מופסקות, לאחר מס
הפסד מפעילויות נמשכות

התאמות:

חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו
עלויות מימון, נטו
החזר מס שהתקבל

71	5	18
63	269	192
1	-	-
135	274	210
(22)	(6)	(7)

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים

שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בזכאים ויתרות זכות

-	1	4
(9)	(1)	-
(9)	-	4

מזומנים נטו ששימשו לפעולות שוטפות נמשכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) שוטפות מופסקות
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו לפעולות) שוטפות

(31)	(6)	(3)
58	(3)	7
27	(9)	4

תזרימי מזומנים מפעולות השקעה

תמורה נטו ממימוש השקעות שוטפות בנכסים פיננסיים המוצגים על
בסיס שווי הוגן
ירידה (עליה) בפקדונות משועבדים ומוגבלים, נטו
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
פרעון הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
תשלומים בגין סילוק עסקת החלף על מניות דסק"ש
ריבית שנתקבלה
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו לפעולות) השקעה נמשכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות השקעה מופסקות⁽²⁾
מזומנים נטו שנבעו מפעולות השקעה

325	20	-
(476)	(103)	7
(11)	(6)	(3)
-	-	1
-	-	(6)
5	2	⁽¹⁾ 32
(157)	(87)	31
469	163	⁽³⁾ 112
312	76	143

(1) ריבית שהתקבלה בגין אגרת החוב מדולפין איי אל.
(2) כולל סכומים שהתקבלו ממימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח כמפורט להלן: ברבעון הראשון של שנת 2019 - סך של 127 מיליון ש"ח; ברבעון הראשון של שנת 2018 ובשנת 2018 - סך של 171 ו-503 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים ראה באור 3.ב.1. להלן.
(3) כולל תזרים שלילי בסך 33 מיליון ש"ח בגין אי די בי תיירות, אשר ממנו בוטל, במסגרת איחוד הדוחות הכספיים, סך של 18 מיליון ש"ח בגין הלוואה שאי די בי תיירות נתנה לחברה, ואשר נפרעה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
	מיליוני ש"ח	
(700)	-	(129)
(191)	(26)	(25)
14	-	-
(877)	(26)	(154)
(8)	1	(13)
(885)	(25)	(167)
(1,065)	(119)	(126)
519	161	106
(546)	42	(20)
624	624	49
6	-	-
1	1	(1)
7	1	(1)
(36)	6	27
49	673	55

תזרימי מזומנים לפעולות מימון
 פרעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות
 ריבית ששולמה
 תקבולים מפשרה בתביעה
 מזומנים נטו ששימשו לפעולות מימון נמשכות
 מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) מימון מופסקות
 מזומנים נטו ששימשו לפעולות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים מפעולות נמשכות
 שינוי במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות מופסקות

שינוי במזומנים ושווי מזומנים מפעולות נמשכות ומופסקות
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים מפעילויות
 נמשכות
 השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים מפעילויות
 מופסקות

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
 שינוי ביתרת מזומנים שהוצגה במסגרת נכסים מוחזקים למכירה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

באור 1 - כללי

א. אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית הינה המגדל המשולש, מרכז עזריאלי 3, קומה 44, תל-אביב. בשנים האחרונות פעלה החברה במטרה לייצב ולשפר את מצבה הפיננסי ואת נזילותה ובמסגרת זו שמה דגש מיוחד על בחינת חלופות מימון שונות, לרבות ביצוע גיוסי הון וחוב (ובכלל זה קבלת הלוואות נחותות), הנפקת אגרות חוב, בין היתר לצורך מיחזור חובות ולשם שירות חובותיה לנושיה הפיננסיים ומימון פעילותה השוטפת; ובהקדשת מאמצים ניהוליים בחברות פרטיות המוחזקות במישרין על-ידי החברה, ובכלל זאת בחינת אפשרויות שונות להשבת החברות המוחזקות ושיפור ביצועיהן, בין היתר במטרה להשיא את ערכן. בחודש מרס 2019 הגיש בעל השליטה בחברה לממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון באוצר בקשה להיתר שליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח ובכלל ביטוח, אשר טרם הוכרעה נכון למועד דוח זה. לפרטים ראה באור 3.ב.4. להלן.

ביום 3 באפריל 2016, עם השלמת התיקון להסדר החוב באי די בי חברה לאחזקות בע"מ, מניות החברה הפסיקו להיסחר ונכון למועד הדוח אגרות החוב של החברה רשומות למסחר בבורסה בתל-אביב.

ב. בקשר למצבה הכספי של החברה, לתזרימי המזומנים שלה, וליכולתה לשרת את התחייבויותיה בתקופה של 24 חודשים שיסתיימו ביום 31 במרס 2021 יצוין, בין היתר, כדלקמן:

יתרת הנכסים הנזילים של החברה ליום 31 במרס 2019 הינה סך של 671 מיליון ש"ח, הכוללים 614 מיליון ש"ח פקדונות משועבדים. יצוין, כי עיקר סכומי הפקדונות המשועבדים של החברה, כאמור לעיל, צפויים להשתחרר עם סיום עסקאות ההחלף (SWAP) בגין מניות כלל החזקות עסקי ביטוח.

החברה מציגה בדוח הדירקטוריון, הנלווה לדוחות הכספיים אלה, תחזית תזרימי מזומנים (בלתי מבוקר) לשנתיים שיסתיימו ביום 31 במרס 2021, המניח ביחס לתקופה זו, שהחברה צפויה לקבל, בין היתר, ממכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (בהתאם למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, כאמור בבאור 3.ב.6.ג. להלן ובהתאם להמשך ביצוע המתווה למכירת החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח), ומימוש החזקות החברה באי די בי תיירות (ראה באור 3.ג. להלן), סך כולל של 691 מיליון ש"ח (בנוסף לפקדונות המשועבדים האמורים לעיל, אשר ישוחררו בעקבות המכירות ופרעונות החוב השוטפים). בנוסף צפויה החברה למחזר חוב בסך של 97 מיליון ש"ח, המגובה בשעבוד יתרת אחזקות החברה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח.

יתרת התשלומים הצפויים בתקופה זו, לרבות הפרעונות הנדרשים כלפי בעלי אגרות החוב של החברה, הינה סך של 1,249 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, לחברה קיימים מקורות להמשך פעילותה לתקופה של לפחות 24 חודשים ממועד הדוחות הכספיים. יודגש, כי מימוש חלק מתכניות החברה בקשר למימוש נכסיה ומחזור החוב כאמור לעיל, תלוי גם בגורמים, אשר אינם בשליטת החברה. עם זאת, להערכת החברה, יעלה בידיה לממש תכניות אלו או אחרות ולעמוד בפרעון התחייבויותיה.

בקשר לתקופות החל מיום 1 באפריל 2021 ועד לפרעון יתרת מלוא התחייבויות החברה יצוין, בין היתר, כדלקמן: לחברה צפויים להיוותר שלושה נכסים עיקריים, האמורים לשמש כמקור העיקרי לפרעון התחייבויותיה ולמימון פעילותה השוטפת לאורך תקופה זו (זאת בנוסף ליתרות המזומן שצפויים להיות ברשות החברה) - (1) החזקות החברה בחברת IDBG, אשר הינה בעלים של מרכז מסחרי בלאס וגאס, ארה"ב; (2) יתרת החזקות במניות כלל החזקות עסקי ביטוח (כ-2.8 מיליון ערך נקוב), המוחזקות באופן ישיר על ידי החברה; ו- (3) אגרת החוב מדולפין איי אל, כאמור בבאור 3.א. להלן. אגרת החוב מדולפין איי אל מובטחת בדרגות שונות של שעבודים על כ-116.4 מיליון מניות דסק"ש המוחזקות על ידי דולפין איי אל. בהתאם לאמור לעיל, יכולת הפרעון של החברה ליתרת חובותיה בעיתוי הנדרש, החל מיום 1 באפריל 2021, תלויה גם היא, בין היתר, בגורמים, אשר אינם בשליטתה, בעיקר בשוויה הכלכלי של אגרת החוב מדולפין איי אל ומתזרימי המזומנים, שינבעו ממנה עד למועד סיום התחייבויות החברה כלפי נושיה.

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2019, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך ("דוחות כספיים ביניים"), בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיוח כספי לתקופת ביניים ואינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לעיין ולקרוא דוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 28 במרס 2019 ("הדוחות הכספיים השנתיים"). הבאורים לדוחות הכספיים הביניים בנוגע להשקעות, התקשרויות והתחייבויות תלויות כוללים רק את העדכונים העיקריים בעניינים אלה, שארעו מאז תאריך אישור הדוחות הכספיים השנתיים.

ד. החברה לא כללה במסגרת הדוח הרבעוני תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה ("דוחות נפרדים"), בהתאם לתקנה 38ד לתקנות הדיווחים, היות ומידע כאמור אינו מוסיף מידע מהותי על האמור בדוחות הכספיים המאוחדים. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים זהים לתמצית הדוחות הנפרדים למעט הצגת הנכסים וההתחייבויות של אי די בי תיירות, המופיעים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים בנפרד, בסעיפים נכסים והתחייבות המסווגים כמוחזקים למכירה (וכן יתרה לא מהותית של זכויות שאינן מקנות שליטה) ובדוחות הנפרדים היו מוצגים כהשקעה נטו בסעיף השקעה המסווגת כמוחזקת למכירה במסגרת הנכסים השוטפים. כסום ההשקעה נטו מוצג להלן בבאור 3.ו. להלן.

באור 1 - כללי (המשך)

ד. (המשך)

כמו כן, ההלוואה שאי די בי תיירות נתנה לחברה בסך 18 מיליון ש"ח, המוזכרת בהערת שוליים 3 לדוח התזרים המאוחד, היתה מוצגת בדוח הנפרד בסעיף התחייבויות שוטפות. בנוסף, הרווחים מפעילות מופסקת בגין אי די בי תיירות המוצגים בדוח המאוחד היו מוצגים בדוח הנפרד נטו מזכויות שאינן מקנות שליטה (סכום לא מהותי – ראה באור 3.2. להלן).

ה. הגדרות עיקריות:

בדוחות אלה (לעיל ולהלן):

- אי די בי פתוח החברה ו/או החברה ביחד עם חברות המטה בבעלות המלאה;
- הקבוצה החברה ו/או חברות מוחזקות שלה;
- דולפין איי אל דולפין איי אל שהינה חברה המאוגדת בישראל ובבעלותה המלאה של דולפין הולנד שבשליטת מר אדוארדו אלשטיין;
- דסק"ש חברת השקעות דיסקונט בע"מ;
- כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ; כלל חברה לביטוח בע"מ;
- הממונה הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון באוצר;
- IDBG IDB Group USA Investments Inc.;
- אי די בי תיירות אי די בי תיירות (2009) בע"מ;
- מודיעין מודיעין - אנרגיה, שותפות מוגבלת;
- הלוואות נחותות הלוואות נחותות מבעל השליטה (ראה באור 7.ג. לדוחות הכספיים השנתיים);
- תקנות הדיווחים תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים הביניים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים אלה אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 במאי 2019. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור בבאור 2.ה. להלן אודות יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28 ואודות אימוץ תקן IFRS 16.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים של הקבוצה בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים, נדרשות הנהלות החברה והחברות המוחזקות להפעיל שיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים, התחייבויות, הכנסות, הוצאות וכן רכיבי הון המוצגים בדוחות האמורים. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של הנהלות החברה והחברות המוחזקות בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושאים המהותיים וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים עם אלה ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים, למעט שיקולי דעת והנחות עיקריות הקשורים ביישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28, כאמור בסעיף ה.1. בבאור זה להלן. ראה גם באור 1.ה.3.א. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הערכה האם תזרימי המזומנים בגין נכסים פיננסיים שניתנו כוללים קרן וריבית בלבד (SPPI).

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

דוחות כספיים אלה מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים למיליון הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל החדש הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הקבוצה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. פרטים על שיעורי השינוי שחלו במדד ובשער החליפין של הדולר:

שער החליפין של דולר ארה"ב ("דולר") ש"ח	מדד		ליום 31 במרס 2019 31 במרס 2018 31 בדצמבר 2018
	מדד בגין נקודות	מדד ידוע	
3.632	101.7	101.2	
3.514	100.3	100.0	
3.748	101.2	101.5	
			שיעורי השינוי בתקופה (באחוזים):
(3.1%)	0.5%	(0.3%)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019
1.4%	(0.1%)	(0.3%)	31 במרס 2018
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
8.1%	0.8%	1.2%	

ה. יישום לראשונה של תקנים חדשים

1. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" ("התיקון ל- IAS 28")

בהתאם לתיקון ל- IAS 28, ישות תיישם את הוראות IFRS 9 עבור השקעות לזמן ארוך, אשר מהוות במהותן חלק מההשקעה נטו של הישות בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. הוראות IFRS 9 ייושמו עבור אותן השקעות לפני יישום סעיפים 38 ו-43-40 ל- IAS 28 לעניין לקיחת חלק בהפסדים של חברה כלולה או של עסקה משותפת, וכן לעניין הכרה בירידת ערך של השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. כמו כן, בעת יישום IFRS 9 על אותן השקעות לזמן ארוך, הישות לא תיקח בחשבון התאמות שבוצעו לערך ההשקעה בספרים בעקבות יישום הוראות IAS 28.

החברה יישמה את התיקון האמור באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2019, ללא תיקון מספרי השוואה, כמתאפשר בתיקון לתקן.

בעקבות יישום הוראות התיקון הנ"ל, הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות סווגו כנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, ובנוסף החברה כללה את חלקה בהפסדי המוחזקות לאחר העמדת ההלוואות האמורות בשווי הוגן. השפעת האימוץ לראשונה, של התיקון הנ"ל הביאה להקטנת ההשקעה ב- IDBG ליום 1 בינואר 2019 כנגד יתרת העודפים של החברה באותו סכום, כמפורט בטבלה להלן. השווי ההוגן של ההלוואות נקבע בהתאם לשווי ההוגן של נכסי IDBG, המגבים הלוואות אלו, בהתאם לדוחותיה הכספיים של IDBG, המצורפים לדוחות הכספיים של החברה, בסך 280 מיליון דולר והכוללים בעיקר נכסי נדל"ן להשקעה, כאמור בבאור 1.ד.3. להלן, בניכוי ההתחייבויות לנכסים ובניין, האמורה בבאור 4.ד.3.

לדוחות הכספיים השנתיים, בסך 65 מיליון דולר ובניכוי התחייבויות אחרות בסך 119 מיליון דולר. בנוסף, קרן תרגום של פעילויות חוץ ליום 1 בינואר 2019, כללה יתרה בזכות בסך 5 מיליון ש"ח בגין ההלוואות האמורות. החברה בחרה במדיניות חשבונאית לפיה הפרשי שער, הנובעים מההלוואות האמורות, ימשיכו להיזקק לרווח כולל אחר. בהתאם, יתרת קרן התרגום האמורה נותרה כחלק מקרנות ההון של החברה גם לאחר יום 1 בינואר 2019.

השלכות יישום התיקון ל- IAS 28 על הדוחות הכספיים ליום 1 בינואר 2019:

בהתאם ליישום התיקון ל- IAS 28	השפעת התקן מיליוני ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	השפעה על נכסי החברה השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני השפעה על ההון המיוחס לבעלים יתרת הפסד
75	(129)	204	
(4,226)	(129)	(4,097)	

השפעת התקן נובעת מהלוואות שנתנה החברה, ביחד עם נכסים ובניין (בחלקים שווים), ל- IDBG. ראה גם באור 3.ד.3. להלן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

2. תקן IFRS 16, חכירות ("IFRS 16" או "התקן")

IFRS 16 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי מספר 17, חכירות (IAS 17). התקן מבטל את סיווג החכירות כחכירות תפעוליות או כחכירות מימוניות. חלף זאת, התקן מסווג את כל החכירות באופן דומה לחכירה מימונית, כך שעל החוכר להכיר בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין החכירה בדוח על המצב הכספי של החברה. עם זאת, IFRS 16 מאפשר לחוכרים שלא ליישם את הוראות אלה עבור חכירות לטווח קצר, לפי קבוצות של נכסי בסיס, ועבור חכירות בהן נכס הבסיס נשוא החכירה הינו בעל ערך נמוך. הקבוצה אימצה את התקן החל מיום 1 בינואר 2019 בגישת ההשפעה המצטברת. למועד היישום לראשונה אין לתקן השפעה על הון החברה למעט גידול בנכסים ובהתחייבויות מוחזקים למכירה בסך של כ-207 מיליון ש"ח.

באור 3 - השקעות**א. השקעה באגרת החוב מדולפין איי אל**

1. ליום 31 במרס 2019 השווי ההוגן של אגרת החוב מדולפין איי אל, המתוארת בבאור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים, הוערך על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בסכום כולל של 928 מיליון ש"ח ובהתאם רשמה החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 הוצאות מימון בסך 275 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 6 להלן. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה העבודה הכלכלית אודות השווי ההוגן ליום 31 במרס 2019 של אגרת חוב שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה מחודש נובמבר 2017 למכירת החזקות החברה בדסק"ש לחברה בשליטת בעל השליטה.
2. בחודש ינואר 2019 הודיעה דסק"ש על חלוקת דיבידנד במזומן ובעין לבעלי מניותיה. החלוקה בוצעה ביום 3 בפברואר 2019 וכללה סך של 40 מיליון ש"ח במזומן וסך של 84 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בשווי של 64 מיליון ש"ח (למועד החלוקה). בהתאם, דולפין איי אל קיבלה את חלקה בדיבידנד בסך של 32 מיליון ש"ח במזומן וכ-68 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בשווי של כ-52 מיליון ש"ח (למועד החלוקה). על יתרות אלו חל שיעבוד בדרגות שונות לטובת החברה ולטובת בעלי אגרות החוב שלה, בהתאם לתנאי אגרת החוב כמפורט בבאור 3.א.2. לדוחות הכספיים השנתיים. סכום הדיבידנד שקיבלה דולפין איי אל במזומן שימש לפרעון על חשבון ריבית שנצברה וטרם שולמה בגין אגרת החוב שהיא הנפיקה לחברה, כאשר סכום הדיבידנד במזומן בגין מניות דסק"ש, המשועבדות לבעלי אגרות החוב (סדרה יד'), סך של 27 מיליון ש"ח, מופקד בחשבון משועבד לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') וישמש לפרעון התחייבויות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה יד'), בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות חוב אלו, כמפורט בבאור 3.ב.8. לדוחות הכספיים השנתיים. עד ליום 31 במרס 2019 שולמה ריבית בסך של 12 מיליון ש"ח מכספי הפקדון האמור. לאור כוונת החברה לשלם את הריבית לבעלי אגרות החוב (סדרה יד') מכספי הפקדון האמור, הפקדון מוצג במסגרת הפקדונות המוגבלים והמשועבדים השוטפים.
3. ביום 13 במאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה דולפין איי אל לחברה, בהתאם לתנאי אגרת החוב, על דחיית מועד תשלום הריבית, שמועד פירעונו חל ביום 22 במאי 2019.

ב. השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח (מוחזקת למכירה)

1. לפרטים אודות מינוי נאמן להחזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח, אודות קביעת מתווה למכירת החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח ואודות ביצוע מכירות של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח על פי מתווה המכירה, ראה סעיפים 1-3 בבאור 3.ב. לדוחות הכספיים השנתיים. בהתאם להבנות שהושגו עם הממונה, כאמור בבאור 3.ב.5. לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 2 בינואר 2019 מכרה החברה 4.5% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח בתמורה ל-127 מיליון ש"ח (50.8 ש"ח למניה). התמורה בגין המניות הנמכרות נכנסה לחשבון הנאמנות המשועבד לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יג'). מנגד החברה שילמה סך של 5 מיליון ש"ח בגין סיום חלקי בשיעור של 1% מהון כלל החזקות עסקי ביטוח בגין עסקת החלף מחודש מאי 2017 (מתייחס ל-555,788 מניות). לאחר ביצוע הפעולות האמורות עמד שיעור ההחזקה של החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח על כ-25.3% (מהם כ-20.3% באמצעות הנאמן למניות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח, מר משה טרי), והחברה היתה קשורה בעסקאות החלף ביחס למניות כלל החזקות עסקי ביטוח בשיעור של כ-28.9%. בנוסף, במסגרת ההסכמות עם הממונה כאמור, לקחה החברה על עצמה להימנע, להבא, מביצוען של עסקאות החלף נוספות על אלה הקיימות ביחס למניות כלל החזקות עסקי ביטוח, כמפורט בבאורים האמורים, וכן להימנע מהארכת עסקאות החלף הקיימות בקשר למניות כלל החזקות עסקי ביטוח.

באור 3 - השקעות (המשך)

ב. השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח (מוחזקת למכירה) (המשך)
 2. ביצוע מכירות של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח על פי מתווה המכירה עם הממונה
 להלן עיקרי פרטים אודות עסקאות ההחלף, אשר בוצעו והינן בתוקף ליום 31 במרס 2019:

יתרת פקדון משועבד	שווי נטו	יתרת פקדון משועבד ⁽³⁾		שער הבסיס ש"ח	מועד הקמת העסקה ⁽¹⁾
		ליום 31 במרס 2019	שווי נטו ⁽²⁾		
בסמוך למועד פרסום הדוח		מיליוני ש"ח			
(4)	(4)	89	(23)	59.86	⁽⁶⁾ 04/05/2017
⁽⁵⁾ 49	⁽⁵⁾ 7	73	(14)	55.02	⁽⁶⁾ 30/08/2017
114	(9)	117	(33)	61.54	⁽⁶⁾ 01/01/2018
62	5	77	(17)	56.12	⁽⁶⁾ 03/05/2018
87	(11)	102	(34)	62.38	⁽⁶⁾ 30/08/2018
312	(8)	458	⁽²⁾ (121)		
117	(16)	119	(41)	62.00	⁽⁷⁾ 08/11/2018
429	(24)	577	(162)		סך הכל

- (1) כל העסקאות בוצעו, כל אחת במועד הקמתה, על 2,771,309 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח.
- (2) השווי נטו ליום 31 במרס 2019 מהווה את שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ליום 31 במרס 2019 בסך כולל של 660 מיליון ש"ח בניכוי יתרת ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף בסך כולל של 781 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה). שווי המניות כאמור מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף שווי מניות של כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף במסגרת הנכסים המסווגים כמוחזקים למכירה. יתרות הנכסים וההתחייבויות כאמור לעיל מוצגים בחלוקה לנכסים והתחייבויות שוטפים ושאינם שוטפים בהתאם למועד הסיום הצפוי של כל עסקה (24 חודשים ממועד הקמתה).
- (3) יתרת הפקדונות המשועבדים מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת פקדונות משועבדים בחלוקה לפקדונות שוטפים ושאינם שוטפים, בהתאם למועד הסיום הצפוי של כל עסקה. בהתאם לתנאי עסקאות ההחלף, החברה מחוייבת להגדיל את סכומי הפקדונות המשועבדים במידה ותחול ירידה בשווי המניות ביחס למחיר כל עסקה בהתאם למנגנון שנקבע בכל עסקת החלף (market to market). בחודש ינואר 2019 הגיעה החברה להסכמה עם שני מוסדות בנקאיים להקלה בתנאי השלמת הבטוחות (mark to market) לעסקאות החלף שביצעה החברה על כ-25% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח. בסמוך למועד פרסום הדוח הקלות אלו אינן בתוקף עוד.
- (4) כאמור בסעיף 1 לעיל, חלק העסקה המתייחס ל- 555,788 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בגין עסקה זו נסגר בחודש ינואר 2019 כנגד תשלום בסך 5 מיליון ש"ח. יתרת עסקה זו נסגרה בחודש מאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, כנגד תשלום בסך 28 מיליוני ש"ח והמניות נמכרו לרוכש יחיד (לפרטים ראה סעיף 6.ג. בבאור זה להלן). בהתאם, יתרת הפקדון המשועבד שוחררה.
- (5) חלק העסקה המתייחס ל- 555,788 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בגין עסקה זו, נסגר בחודש מאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, כנגד תשלום בסך 4 מיליוני ש"ח. לפרטים ראה סעיף 6.ג. בבאור זה להלן.
- (6) לפרטים נוספים אודות הטיפול החשבונאי במכירות שבוצעו בגין העסקאות לעיל ובעסקאות החלף, ראה באור 3.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (7) לפרטים אודות עסקה זו ואודות הטיפול החשבונאי בה, ראה באור 4.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - השקעות (המשך)

ב. השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח (מוחזקת למכירה) (המשך)

3. ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח מוצגת בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2019 כנכס מוחזק למכירה, והוא נמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד. ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח בדוח על המצב הכספי מוצגת כלהלן:

סעיף בדוח על המצב הכספי	שיעור מההון של כלל החזקות עסקי ביטוח	סכום הנכס (ההתחייבות) מיליוני ש"ח
נכסים מוחזקים למכירה שאינם שוטפים		
שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף	10%	275
השקעה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח	10.3%	286
נכסים מוחזקים למכירה שוטפים		
שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף*	13.9%	385
השקעה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח*	15%	412
התחייבויות שאינן שוטפות		
עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח	5%	(41)

* לפרטים אודות מכירה בפועל של 5% מהמניות וסגירה של עסקאות החלף המתייחסות, במצטבר, לכ-5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה סעיף 2 לעיל וסעיף 6.g. להלן.

4. ההשפעות התוצאתיות של החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח, בעיקר השינויים בשווי ההוגן של החזקות החברה, מוצגים במסגרת הפעילויות המופסקות, וזאת לאור מתווה מכירת המניות עם הממונה. בכוונת החברה לפעול למכירת המניות גם בהתאם לצרכי המימון שלה ומתוך כוונה למקסם את התמורה עבורן. יצוין, כי גם אם תתקבל בקשתו של בעל השליטה לקבל היתר שליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח ובכלל ביטוח (כמפורט להלן בסעיף 4 בבאור זה), החברה עשויה למכור את יתרת החזקותיה בכלל החזקות עסקי ביטוח. ההצגה כאמור הינה בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 5. בחודש מרס 2019 הגיש בעל השליטה בחברה לממונה בקשה להיתר שליטה ("הבקשה") בכלל החזקות עסקי ביטוח ובכלל ביטוח (יחד: "כלל ביטוח").

הבקשה נוגעת למניות כלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקות על-ידי החברה (מניות שהיוו במועד הבקשה כ-25.3% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, מהם כ-20.3% באמצעות הנאמן שמונה על-ידי הממונה בהתאם למתווה), וכן למניות נוספות של כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר לגביהן התקשרה החברה בעסקאות החלף (כאמור בסעיף 2 לעיל - מניות שהיוו במועד הבקשה כ-28.9% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח), כולן או חלקן.

יצוין, כי הבקשה מתמקדת בקבלת היתר שליטה בכלל ביטוח באמצעות חברת בת ייעודית שתוקם על ידי תאגידים בשליטת בעל השליטה, אשר תרכוש מהחברה את החזקותיה בכלל ביטוח. בנוסף, הבקשה מתייחסת לחלופות אפשריות נוספות לאופן ההחזקה בכלל ביטוח, באמצעות החברה או באמצעות דסק"ש (אשר תרכוש מהחברה את החזקותיה בכלל ביטוח).

יובהר, כי אין כל ודאות כי הבקשה תאושר על-ידי הממונה, וממילא אין ודאות לעניין איזו מן החלופות השונות של מבנה ההחזקות כאמור לעיל, שחלקן כפופות לאישורים שונים (לרבות אישורי האורגנים המוסמכים בחברה, בדסק"ש ובתאגידים הרלוונטיים שבשליטת בעל השליטה, ככל שיידרש) ולעמידה בדרישות פיננסיות ורגולטוריות אחרות. עוד יובהר, כי טרם גובשו הבנות או הסכמות כלשהן בין החברה לבין בעל השליטה ו/או תאגידים בשליטתו. דסק"ש תבחן את השלכותיה של הבקשה, לרבות בעניין הוראותיו של הפרק הרביעי לחוק הריכוזיות, הקובע הוראות בנוגע להפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים ובין גופים פיננסיים משמעותיים. בהתאם לדיווחיה של דסק"ש, בין החלופות העומדות לפתחה של דסק"ש, ישנה האפשרות של ירידה בשיעור ההחזקה של תאגידים ריאליים המוחזקים על ידה ו/או פעולות אחרות שיביאו לירידה בהיקף מחזור המכירות והאשראי הקובע (כהגדרת מונחים אלה בחוק הריכוזיות) של קבוצת דסק"ש כך שהיא תגרע מרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים. מובהר, כי טרם התקבלו בדסק"ש החלטות בעניין זה וכי כל פעולה כאמור תבוצע בכפוף להוראות כל דין והסכם ובהתאם לאישורים הדרושים לשם כך.

5. שוויין בבורסה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקות על ידי החברה (לרבות המניות שבגינן בוצעו עסקאות החלף כאמור בסעיף 2 לעיל) ליום 31 במרס 2019 הינו 1,495 מיליון ש"ח. הפער בין שוויין של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח שהחברה מחזיקה ליום 31 במרס 2019 כאמור לבין שוויין של המניות ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם בסך שלילי של 99 מיליון ש"ח ונזקק לרווח והפסד במסגרת הפעילויות המופסקות.

באור 3 - השקעות (המשך)

ב. השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח (מוחזקת למכירה) (המשך)

6. התפתחויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בהמשך לאמור בבאור 2.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם מתווה למכירת השליטה ומכירת החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר גובש על-ידי הממונה ובהמשך לאמור בסעיף 4 בבאור זה לעיל אודות בקשה שהגיש בעל השליטה (בעקיפין) בחברה, מר אדוארדו אלשטיין, להיתר שליטה ("בקשה להיתר שליטה") בכלל החזקות עסקי ביטוח ובכלל חברה לביטוח בע"מ, בחודש אפריל 2019 קיבלה החברה העתק ממכתבו של הממונה, שנשלח לנאמן למניות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח, מר משה טרי ("הנאמן"), בו הודיע הממונה לנאמן, כי בהתאם להוראות המתווה, ולאחר שהממונה בחן שוב את הצורך במכירה ואת השלכותיה הכלכליות, וכן בשים לב להוראות פסק הדין מיום 5 באפריל 2017 (המתואר בבאור 2.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים), הממונה מורה לנאמן להמשיך ולפעול במתווה במקומה של החברה, בהתאם לכל הסמכויות שהוקנו לו מכוח המתווה, ולפעול למכירת 5% מאמצעי השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקים על-ידי.

הממונה ציין במכתבו, כי המכירה כאמור תעשה שלא בדרך של עסקת החלף, אלא באמצעות טכניקת מכירה אחרת שלא יהיה בה כדי ליצור זיקה בין החברה, צד קשור לה או מי מטעמה, ובין מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר כתוצאה ממנה, בין היתר, חל גידול בחשיפה הקניינית או הכלכלית של האמורים לעיל ביחס לכלל החזקות עסקי ביטוח והיא תובא לאישור הממונה בטרם תבוצע בפועל עד ליום 4 במאי 2019.

עוד ציין הממונה במכתבו, כי בשלב זה אין הוא רואה מקום להשהות את המתווה, לאור כך שהבקשה להיתר שליטה הוגשה רק לאחרונה ומשכך, בשלב זה לא ניתן להעריך האם יש בה ממש והאם קיימת היתכנות כי מר אדוארדו אלשטיין אכן יקבל היתר שליטה.

ב. ביום 15 באפריל 2019 קיבלה החברה העתק של מכתב מטעם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה ("נאמן אג"ח ט"), אשר נשלח לממונה ("המכתב"). במכתבו, ביקש נאמן אג"ח ט', כי הממונה יורה על עיכוב מימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח על-ידי הנאמן לתקופה המקסימלית האפשרית ובכל מקרה עד למועד ההכרעה של הממונה בבקשה להיתר שליטה.

נאמן אג"ח ט' הציג, בין היתר, טענות שונות ביחס למצבה של החברה, אשר לטענתו נמצאת לכאורה בסביבת חדלות פרעון (זאת, בשים לב לערך הנכסי של החברה בהתבסס על שווי השוק של אחזקותיה הציבוריות והשווי בספרים של החזקותיה שאינן ציבוריות).

ביום 30 באפריל 2019, לאחר החלטה שנתקבלה באסיפה של בעלי אגרות החוב (סדרה ט') מאותו יום, הגיש נאמן אג"ח ט' עתירה מנהלית דחופה כנגד הממונה, הנאמן והחברה (כאשר הנאמנים ליתר סדרות אגרות החוב של החברה צורפו כמשיבים פורמליים) ("העתירה").

במסגרת העתירה התבקש בית המשפט, בין היתר, להורות לממונה ולנאמן להשהות את מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, עד למועד שבו תוכרע הבקשה להיתר שליטה שהגיש בעל השליטה (בעקיפין) בחברה לממונה ביחס לכלל החזקות עסקי ביטוח או עד למועד אחר כפי שיקבע בית המשפט; או לחילופין להורות לממונה כי הוראתו לנאמן תישקל מחדש, תוך הבאה בחשבון, בין השאר ובנוסף על שיקולי יציבות המבטח, גם את שיקולי טובת נושי החברה והגופים המוסדיים המחזיקים באגרות החוב של החברה.

במקביל לעתירה הגיש נאמן אג"ח ט' בקשה דחופה למתן צו ביניים וצו ארעי (במעמד צד אחד) ("הבקשה לצו ביניים") במסגרתה התבקש בית המשפט להורות לממונה ולנאמן להימנע מביצוע הוראת הממונה עד להכרעה בעתירה.

ביום 2 במאי 2019 דחה בית המשפט את הבקשה לצו ביניים וביום 7 במאי 2019, לבקשת נאמן אג"ח ט', הורה בית המשפט על מחיקת העתירה.

ג. ביום 2 במאי 2019 התקשרה החברה בהסכמים עם שני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("הרוכשים"), לפיהם כל אחד מהרוכשים ירכוש מניות של כלל החזקות עסקי ביטוח, המהוות כ- 4.99% מהונה המונפק, בתמורה לתשלום במזומן של 47.7 ש"ח למניה. בנוסף, ניתנה לאחד מהרוכשים אופציה לרכישה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח נוספות, המהוות כ- 3% מהונה המונפק, וזאת למשך תקופה של 120 ימים, בכפוף לקבלת היתר החזקה, ובמחיר של 50 ש"ח למניה. כמו כן, התקשרה החברה, ביום 2 במאי 2019, בהסכם עם רוכש שלישי, שאינו קשור לחברה, שירכוש את המניות באמצעות חברה ייעודית ("הרוכש הנוסף"), לפיו יקבל הרוכש הנוסף מהחברה אופציה לתקופה של 50 ימים לרכישת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המהוות עד כ- 4.99% מהונה המונפק (ולא פחות מ- 3% מהונה המונפק), בתמורה ל- 47.7 ש"ח למניה. בכפוף למימוש האופציה על-ידי הרוכש הנוסף התמורה בגין מניות האופציה תשולם על-ידי הרוכש הנוסף באופן ש- 10% מהתמורה תשולם במזומן והיתרה באמצעות הלוואה שתועמד לרוכש הנוסף על-ידי החברה ו/או גוף קשור שלה ולחילופין על-ידי תאגיד בנקאי ו/או מוסד פיננסי במקומם ("ההלוואה"), בתנאים, בין היתר, כדלקמן: בהנחת מימוש מלא של האופציה תעמוד ההלוואה על סך של כ-118 מיליון ש"ח.

באור 3 - השקעות (המשך)

ב. השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח (מוחזקת למכירה) (המשך)
 6. התפתחויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)
 ג. (המשך)

ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%, ותיפרע (קרן וריבית) בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד העמדת ההלוואה (בכפוף לפירעונות מוקדמים, לרבות במקרים של חלוקת דיבידנדים על-ידי כלל החזקות עסקי ביטוח). מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר ירכשו במסגרת מימוש האופציה לא ישועבדו לטובת החברה, אולם הרוכש התחייב לשעבוד שלילי לטובת החברה (קרי, שפעילותה היחידה של החברה הייעודית כאמור תהא החזקה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח, לא תהיה לה כל פעילות ו/או עסקה אחרת והיא לא תיטול כל הלוואה או חבות אחרת, וכן לא תמכור ו/או תשעבד ו/או תקנה זכות אחרת במניותיה ובמניות כלל החזקות עסקי ביטוח שתירכשנה על-ידיה במהלך תקופת ההלוואה, למעט אם נקבע אחרת בהסכם). כמו כן נקבעו מגבלות ביחס למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח אשר ירכשו על-ידיה במסגרת מימוש האופציה. ההסכמים עם הרוכשים וההסכם עם הרוכש הנוסף יכוננו יחד - "ההסכמים".

ההסכמים כוללים, בין היתר, התחייבות של אחד מהרוכשים והרוכש הנוסף שלא למכור את המניות הנרכשות למשך תקופת שהוסכמו. יובהר, כי כל אחד מהרוכשים והרוכש הנוסף הצהירו והתחייבו כלפי החברה כי אין בינם לבין יתר הרוכשים ו/או לבין הרוכש הנוסף (לפי הענין) הסדרים או הסכמות בדבר החזקה משותפת של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח נשוא ההסכמים.

ההיקף הכולל של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח שיכול ויירכשו על-ידי שלושת הרוכשים דלעיל, ככל ששלושת ההסכמים יושלמו ותמומשנה האופציות על-פיהם, עומד על כ-18% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, מהם בוצעו בפועל עד סמוך לפרסום הדוח עסקאות ביחס לכ-10% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, כמפורט להלן.

התקשרותה של החברה בהסכמים כאמור אושרה על-ידי דירקטוריון החברה.

החברה פנתה לממונה על-מנת שייתן הסכמתו לעדכון תנאי עסקאות החלף, באופן שיתאפשר לבצע מכירה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח נשוא עסקאות החלף באמצעות עסקאות מחוץ לבורסה, לרוכש מסוים (חלף מכירה בדרך של הפצת המניות), וכן שיתאפשר לחברה להורות לגורמים הפיננסיים שבאמצעותם בוצעו עסקאות החלף לבצע את המכירות לרוכשים ולרוכש הנוסף.

לאחר קבלת הסכמת הממונה ולאחר דחיית צו הביניים האמור בסעיף ב' לעיל על ידי בית המשפט ביצעה החברה את העסקאות הבאות:

- ביום 3 במאי 2019 מכרה החברה 4.99% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר הוחזקו על ידי מר משה טרי בעסקה מחוץ לבורסה במחיר של 47.7 ש"ח למניה ("המניות הנמכרות"). סך התמורה הכוללת בעסקה כאמור הינה כ-132 מיליון ש"ח (לאחר עמלות). בהתאם להוראות סעיף 6.9.2.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה (ראו דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 14 בפברואר 2017), התמורה בגין המניות הנמכרות תיוותר בחשבון הנאמנות המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה, ותשמש, על-פי שיקול דעת החברה, לביצוע פדיון מוקדם או לביצוע תשלומים לפי לוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה יג') של החברה. לפרטים אודות החלטת הדירקטוריון להשתמש בעיקר כספי חשבון הנאמנות לביצוע פרעון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה יג'), ראה באור 3.ב.4. להלן.

- החברה הנחתה את הגורם המממן עמו התקשרה בעסקת החלף בקשר למניות כלל החזקות עסקי ביטוח מחודש מאי 2017, אשר הסתיימה ביום 2 במאי 2019 והתייחסה ל-2,215,521 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח מהוות כ-4% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, לסיים את העסקה באמצעות מכירה לאחד הרוכשים ("הרוכש השני") במחיר של 47.7 ש"ח למניה.

בנוסף, החברה הנחתה את הגורם המממן עמו התקשרה בעסקת החלף בקשר למניות כלל החזקות עסקי ביטוח מחודש אוגוסט 2017 לסיים את העסקה בהתייחס ל-555,788 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, המהוות כ-1% מהונה המונפק של החזקות עסקי ביטוח (מתוך 2,771,309 מניות) באמצעות מכירה לרוכש השני במחיר של 47.7 ש"ח למניה.

לאחר ביצוע העסקאות משקיעה החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח באמצעות החזקה במישרין בכ-20.3% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח (מהם כ-15.4% באמצעות מר משה טרי) ובאמצעות עסקאות החלף על כ-24% מניות נוספות. שווי השוק של סך המניות האמורות בסמוך למועד פרסום הדוח הינו 1,429 מיליון ש"ח. בהתחשב באופציות שניתנו לרוכשים כמפורט לעיל, שווי המניות האמורות הינו 1,387 מיליון ש"ח.

ד. בסמוך למועד אישור הדוחות קיים פער חיובי בסך של 156 מיליון ש"ח, בין שווי של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות המניות שבוצעו בגין עסקאות החלף) בסמוך למועד אישור הדוחות לבין שווי של המניות ליום 31 במרס 2019. הפער האמור הינו בהתחשב במכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות האופציות) ובסגירת עסקאות החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח כמפורט בסעיף ג. לעיל.

באור 3 - השקעות (המשך)**ג. השקעה באי די בי תיירות (מוחזקת למכירה)**

בהמשך לאמור בבאור 3.ג.1. לדוחות הכספיים השנתיים, החברה ממשיכה לבחון, בסיוע יועצים חיצוניים כמפורט בבאור האמור, חלופות בקשר עם מכירת החזקותיה באי די בי תיירות ו/או בישראייר ולכן החברה ממשיכה לטפל בדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2019 באי די בי תיירות כמוחזקת למכירה וכפעילות מופסקת, בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 5 (IFRS 5).

ד. השקעה ב-IDBG (חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני)

1. הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס וגאס עודכנה ברבעון הראשון של שנת 2019 לסך של 248 מיליון דולר. כתוצאה מכך רשמה החברה את חלקה בהפחתה נטו בסך של 3 מיליון ש"ח, אשר נכללה בסעיף חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו. הערכת השווי של פרויקט הטיבולי מצורפת לדוחות הכספיים בדרך של הפניה לדוחות הכספיים של נכסים ובניין. יצוין, שבשנת 2018 עודכנה הערכת השווי של פרויקט הטיבולי ברבעון השני של השנה, וכתוצאה מהערכת השווי רשמה החברה את חלקה בהפחתות נטו שרשמה IDBG בסך של 40 מיליון ש"ח.
2. בחודש ינואר 2019 חתמה IDBG על תוספת להסכם הלוואה ("הסכם הלוואה") מיום 3 בינואר 2017 מגורם מממן ישראלי ("המלווה"). ההלוואה המקורית היתה הלוואה דולרית והיא עמדה על סכום של 41.4 מיליון דולר. היא ניטלה בחודש ינואר 2017 ועמדה לפרעון בחודש ינואר 2019. ההלוואה החדשה הינה שקלית, ועיקרי הסכם הלוואה מפורטים בבאור 3.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים, לרבות ערבות שהעמידו החברה ונכסים ובניין, ביחד ולחוד, להבטחת הלוואה.
3. בחודש ינואר 2019 החברה ונכסים ובניין החליטו למחול על הריבית שנצברה ועל חלק מקרן הלוואות, אשר הוזרמו על ידן ל-IDBG לאורך השנים, למעט קרן הלוואות בסך של כ-100 מיליון דולר (חלק החברה 50 מיליון דולר). למחילה כאמור לא היתה השפעה על תוצאות החברה. במועד המחילה כאמור, אשר היוותה שינוי מהותי בתנאי הלוואות, ייעדה IDBG את יתרת הלוואות לשווי הוגן דרך רווח והפסד. בעקבות היישום לראשונה של התיקון ל-28 IAS כאמור בבאור 3.ה.1. לעיל, עד למועד המחילה, רשמה החברה ירידת ערך בגין הלוואות האמורות בסך של 8 מיליון ש"ח.
4. בהמשך לאמור בבאור 3.ד.5. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכם למכירת קרקע למגורים הצמודה לפרויקט הטיבולי, עקב אי קיומו של תנאי מתלה, בוטל ההסכם.
5. בהמשך לאמור בבאור 3.ד.4. לדוחות הכספיים השנתיים אודות הסכם המסגרת שהועמד ל-IDBG על ידי נכסים ובניין, הקובע כי במקרה בו בתום תקופת הלוואה שהועמדה על ידי נכסים ובניין, דהיינו ביום 20 בספטמבר 2019, לא תעמיד החברה את חלקה או לא תוארך תקופת הפרעון של הלוואה בהסכמת הצדדים, יופעל מנגנון ההמרה, אשר ידלל את חלקה של החברה ב-IDBG ויגדיל את חלק נכסים ובניין ב-IDBG, בחודש מאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה החברה לנכסים ובניין שאין בכונתה להעמיד את חלקה, או לפעול להארכת תקופת הפרעון, ולפיכך יופעל מנגנון ההמרה כאמור.

ה. השקעה במודיעין (שותפות מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני)

בחודש מרס 2019 חילקה מודיעין אנרגיה ניהול (1992) בע"מ, השותף הכללי במודיעין ("השותף הכללי"), את החזקותיה במודיעין כדיבידנד בעין לבעלי המניות שלה. חלקה של נוייה חיפוש נפט וגז בע"מ ("נויה"), בעלת השליטה בשותף הכללי, אשר מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 47.5%, דיבידנד האמור היה 204,613 יחידות השתתפות של מודיעין. החברה רכשה מנויה מחצית מיחידות ההשתתפות האמורות במחיר של 8.84 ש"ח ליחידת השתתפות ועלתה לשיעור החזקה במישרין של 20.2% במודיעין. הרכישה האמורה בוצעה כנגד פרעון הלוואות בעלים של החברה לנויה. הפער בין עלות המניות ליתרת הלוואה מומן על ידי דיבידנד במזומן בסכום זניח שחילקה נוייה לבעלי המניות שלה.

באור 3 - השקעות (המשך)

ו. ריכוז החברות העיקריות המוחזקות במישרין על ידי החברה ופרטים נוספים עליהן⁽¹⁾

מדינת התאגדות	סך הכל	קרנות ⁽²⁾ מיליוני ש"ח	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת	שיעור החזקה בהון המניות ובהצבעה
				%
ישראל	205	4	201	100
ארזה"ב	31	(12)	43	50
ישראל	10	(3)	13	20.2
ישראל	1	-	1	47.5
<u>258</u>				

חברה מאוחדת

אי די בי תיירות^{(3),(5)}

חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני

IDBG^{(4),(5)}

מודיעין אנרגיה שותפות מוגבלת⁽⁶⁾

נויה חיפוש נפט וגז

סך הכל

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

ההשקעות לעיל אינן כוללות השקעות בחברות מטה בבעלות מלאה של החברה.
 במקרה מימוש השקעה בחברות כלולות, או במקרה של מימוש השקעה בחברות מאוחדות אשר כתוצאה ממנו החברה תחזק לאחד בדוחותיה הכספיים את דוחותיהן הכספיים, תזקפנה קרנות הון אלה לדוח רווח והפסד או ליתרת עודפים.
 נכסי והתחייבויות אי די בי תיירות מוצגים במסגרת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה ובמסגרת התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה, בהתאמה.
 ההחזקה בהון הינה דרך חברה בת בבעלות מלאה. היקף ההשקעה בחברה המוחזקת הינו לאחר אימוץ התיקון ל- IAS 28 כאמור בבאורים 1.2.ה.1 ו- 3.3.ד.3. לעיל. חלקה של החברה בשווי הנכסים נטו של IDBG ליום 31 במרס 2019 עמד על 174 מיליון ש"ח.
 היקף ההשקעה כולל השקעה בהלוואות ו/או בשטרי הון.
 יחידות השתתפות של מודיעין נסחרות בבורסה בתל אביב. שווי השוק של החזקות החברה במודיעין ליום 31 במרס 2019 וליום 29 במאי 2019 הינו 22 מיליון ש"ח ו- 26 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ז. פעילויות מופסקות

- בהמשך לאמור בבאור 3.ב. לעיל ובהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים, ההשפעה התוצאתית של החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח (בעיקר שינויים בשווי ההוגן של ההשקעה בה) מוצגת במסגרת הפעילויות המופסקות;
- בהמשך לאמור בבאור 3.ג. לעיל, החברה בוחנת חלופות בקשר עם מכירת מניות אי די בי תיירות ולכן ממשיכה לטפל באי די בי תיירות כפעילות מופסקת. להלן ריכוז תוצאות הפעילויות שהופסקו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		כלל החזקות עסקי ביטוח אי די בי תיירות רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות מופסקות
	2018	2019	
מיליוני ש"ח			
(319)	46	(108)	
12	(15)	1	
<u>(307)</u>	<u>31</u>	<u>(107)</u>	
(308)	27	(111)	מיוחס לבעלים של החברה
1	4	4	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(307)</u>	<u>31</u>	<u>(107)</u>	רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות מופסקות
10	4	(9)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:
-	-	-	בעלים של החברה
<u>10</u>	<u>4</u>	<u>(9)</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
(298)	31	(120)	רווח (הפסד) כולל לתקופה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:
1	4	4	בעלים של החברה
<u>(297)</u>	<u>35</u>	<u>(116)</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 3 - השקעות (המשך)

ח. נתונים לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות

1. צירוף דוחות חברות כלולות מהותיות

החברה מצרפת לדוחות כספיים אלה את הדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרס 2019 של IDBG, שהינה חברה מוחזקת מהותית בשליטה משותפת של החברה ונכסים ובניין, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. מידע תמציתי אודות עסקה משותפת מהותית - IDBG

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 31 במרס	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	

מיליוני ש"ח

17	31	15
96	48	20
964	1,011	996
(392)	(561)	(237)
(420)	(579)	(261)
(898)	(513)	(755)
(898)	(513)	(755)

IDB Group USA Investments Inc. (א),(ב)

מזומנים ושווי מזומנים
 סך הכל נכסים שוטפים
 סך הכל נכסים שאינם שוטפים
 התחייבויות פיננסיות שוטפות (למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות)
 סך הכל התחייבויות שוטפות
 התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות (למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות)
 סך הכל התחייבויות לא שוטפות**

* כולל הלוואות בעלים שניתנו על ידי נכסים ובניין (לפרטים ראה באור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים) בסך של 237 מיליון ש"ח, 207 מיליון ש"ח ו- 237 מיליון ש"ח לימים 31 במרס 2019, 31 במרס 2018 ו- 31 בדצמבר 2018, בהתאמה.
 ** כולל בעיקר הלוואות בעלים שניתנו לעסקה המשותפת בחלקים שווים על ידי החברה ועל ידי נכסים ובניין.
 (א) תחום פעילותה של IDBG הינו בעל זכויות במרכז מסחר ומשרדים (הנבנה בשלבים), מדינת התאגדותה הינה ארה"ב, פעילותה העסקית בארה"ב ושיעור בעלות הקבוצה בהון ובהצבעה בה הינו 50% (מוחזקת על ידי נכסים ובניין).
 (ב) נכסים והתחייבויות תורגמו לפי שער החליפין היציג למועד הדוח על המצב הכספי הרלוונטי.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	

מיליוני ש"ח

42	10	10
(163)	(35)	(12)
(251)	(34)	(16)
(251)	(34)	(16)
(134)	(28)	(2)
(57)	(12)	3
(69)	(5)	(18)

IDB Group USA Investments Inc. (א)

הכנסות
 הוצאות מימון*
 הפסד והפסד כולל לתקופה מפעילות נמשכת*
 סך הכל הפסד כולל לבעלים של IDBG*
 * כולל הוצאות מימון בגין הלוואות בעלים בסך
 מהן הכנסות (הוצאות) כנגד הלוואות מהחברה
 חלק החברה בהפסד נטו בניכוי הכנסות מימון בגין
 הלוואות בעלים

(א) ההכנסות ורווח או הפסד תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים בתקופה הרלוונטית.

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח

א. הלוואות נחותות

ליום 31 במרס 2019 השווי ההוגן של הלוואות הנחותות, המתוארות בבאור 7.ג. לדוחות הכספיים השנתיים, הוערך על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בסכום כולל של 180 מיליון ש"ח. להלן השינויים בשווי ההוגן:

התקופה	הכנסות מימון*	רווח (הפסד) כולל אחר**
	מיליוני ש"ח	
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019	96	253
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018	-	20
שנת 2018	530	(538)

הסבר

הכנסות המימון נובעות מירידה בשווי הלוואות הנחותות, אשר מקורה בשינויים בשוק, ביחס לתחשיב שנערך ליום 31 בדצמבר 2018 עם פרמטרים המשקפים את אותו סיכון אשראי של החברה. עיקר הירידה נובע כתוצאה מירידה בשווי החזקות בכלל החזקות עסקי ביטוח, כאמור בבאור 5.ב.3. לעיל, וכתוצאה מהירידה בשווי אגרת החוב מדולפין איי אל, כאמור בבאור 3.א. לעיל. יתרת הירידה בשווי הלוואות הנחותות מיוחסת לשינוי בסיכון האשראי של החברה והיא מוצגת במסגרת הרווח הכולל האחר.

הרווח הכולל האחר נובע בעיקר מירידה תאורטית בשווי הלוואות הנחותות, אשר מיוחסת לירידה בסיכון האשראי של החברה.

הכנסות המימון נובעות מירידה בשווי הלוואות הנחותות, אשר מקורה בשינויים בשוק, בעיקר כתוצאה מירידה בשווי החזקות בכלל החזקות עסקי ביטוח, כאמור בבאור 7.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים ומהירידה בשווי אגרת חוב מדולפין איי אל, כאמור בבאור 3.א.4. לדוחות הכספיים השנתיים.

ההפסד הכולל האחר נובע בעיקר מעליה בשווי הלוואות הנחותות, אשר מיוחסת לעליה בסיכון האשראי של החברה, כפי שמשקפת מהירידה בשווי ההוגן של התחייבויות החברה לבעלי אגרות החוב שלה.

* בדוח רווח והפסד.

** בדוח רווח כולל אחר, בסעיף שינוי נטו בשווי ההוגן של הלוואות הנחותות.

לפרטים נוספים ראה באור 6.ב. להלן.

בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה העבודה הכלכלית אודות השווי ההוגן ליום 31 במרס 2019 של הלוואות הנחותות.

ב. התחייבויות החברה

- ביום 6 בפברואר 2019 החליט דירקטוריון החברה לבצע פרעון מוקדם של כ- 129.5 מיליון ש"ח ערך נקוב מאגרות החוב (סדרה יג') של החברה. הפרעון בסך כולל של 141 מיליון ש"ח (כולל ריבית ותשלום תוספת ריבית על החלק שנפרע בפדיון מוקדם) בוצע ביום 28 בפברואר 2019 והוא שולם מכספים ששועבדו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יג'), אשר התקבלו ממכירות מניות כלל החזקות עסקי ביטוח. ליום 31 במרס 2019 נותרו 11.3 מיליון מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר התמורה בגין משועבדת לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יג'). בנוסף, יתרת הכספים המשועבדים בחשבון הנאמנות לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יג') ליום 31 במרס 2019 עמדה על 22 מיליון ש"ח.
- לפרטים אודות פרעון ריבית אגרת החוב (סדרה יד') בסך 12 מיליון ש"ח מכספי פקדון שהתקבל מדולפין איי אל בעקבות חלוקת דיבידנד שחילקה דסק"ש, ראה באור 2.א.3. לעיל.
- לאחר מימוש נוסף של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (ראה באור 6.ב.3. לעיל), ביום 8 במאי 2019 החליט דירקטוריון החברה לבצע פרעון מוקדם של כ- 134.3 מיליון ש"ח ערך נקוב מאגרות החוב (סדרה יג') של החברה. הפרעון בסך כולל של 142.9 מיליון ש"ח (כולל ריבית ותשלום תוספת ריבית על החלק הנפרע בפדיון מוקדם) בוצע ביום 28 במאי 2019 והוא שולם מתוך תמורת מכירות מניות כלל החזקות עסקי ביטוח האמורות, אשר היתה בידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה יג'). בהתאם, בסמוך למועד פרסום הדוח נותרו 8.54 מיליון מניות של כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר התמורה בגין משועבדת לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יג'). בנוסף, יתרת הכספים המשועבדים בחשבון הנאמנות לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יג') בסמוך למועד פרסום הדוח היא 11 מיליון ש"ח.

ג. בהמשך לאמור בבאור 9 לדוחות הכספיים השנתיים אודות עסקאות החלף ("SWAP") שביצעה החברה עם מוסד בנקאי ("המוסד הבנקאי") בקשר לכ- 6.5 מיליון מניות של דסק"ש, חברה שהינה בשליטת בעל השליטה בחברה, ואשר נשלטה, עד לחודש נובמבר 2017 על ידי החברה, יצוין, כי בחודש ינואר 2019, שילמה החברה סך של 6 מיליון ש"ח בגין סיום מלוא עסקאות החלף ויתרת כספי הפקדון בסך 66 מיליון ש"ח שוחררה לטובת החברה.

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

ד. הסכם חלוקת עלויות (הסכם שרותים) עם דסק"ש בהמשך לאמור בבאור 17.ב.2 (2) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 20 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת הביקורת של החברה), את הארכת התקשרות החברה בהסכם לתקופה של שלוש שנים נוספות, בתנאים זהים לתנאיו של ההסכם הקיים, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2019 ועד ליום 31 במרס 2022. ביום 30 באפריל 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרה אסיפת בעלי המניות של דסק"ש את הארכת התקשרותה של דסק"ש עם החברה בהסכם כאמור לעיל.

באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות

לא חלו שינויים מהותיים בתביעות והתחייבויות התלויות כנגד החברה המתוארות בבאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן. בהמשך לאמור בבאור 21.ג.1.ב.7 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2016, בקשר עם בקשה לאישור תביעה נגזרת בשם דסק"ש ("הבקשה לאישור") שהוגשה על-ידי שני מבקשים הטוענים להיותם בעלי מניות בדסק"ש, למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ("בית המשפט"), נגד דירקטורים ונושאי משרה אשר כיהנו בדסק"ש בשנים 2010-2011, בעלי מניות מסוימים בדסק"ש (למעט החברה, שנמחקה מההליך), וכן נגד רואה החשבון המבקרים שלה בתקופה המדוברת ("המשיבים"), בנוגע להצעת רכש של דסק"ש למניות שופרסל בע"מ בשנת 2010, ולחלוקות דיבידנדים עליהן הכריזה דסק"ש לאחר מכן, ביום 23 במאי 2019, בד בבד עם תשובותיהם לבקשה לאישור, הגישו רוב המשיבים לבית המשפט בקשה להגשת הודעה לצד שלישי נגד החברה. הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2019 אינם כוללים הפרשות בגין תביעות משפטיות כנגד החברה.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, פקדונות, השקעות אחרות, נגזרים, אגרת חוב מדולפין איי אל, התחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף וזכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי הוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)		ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)		ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
1,203	1,203	1,315	1,315	928	928
27	27	27	27	27	27
1,230	1,230	1,342	1,342	955	955
(2,202)	(2,920)	(3,621)	(3,618)	(2,058)	(2,803)
(529)	(529)	(501)	(501)	(180)	(180)
(32)	(32)	-	-	(41)	(41)
(6)	(6)	-	-	-	-
(2,769)	(3,487)	(4,122)	(4,119)	(2,279)	(3,024)

נכסים פיננסיים
אגרת חוב מדולפין איי אל⁽¹⁾
השקעה ב-Colu

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב^{(2),(3)}
הלוואות נחותות⁽⁴⁾
שווי הוגן של עסקת SWAP על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח
עסקת SWAP על מניות דסק"ש

(1) השווי ההוגן של אגרת החוב מדולפין איי אל נקבע על-ידי מעריך שווי חיצוני תוך שימוש במודל Monte Carlo קורלטיבי. מודל Monte Carlo הינו שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים במספר רב של מצבי עולם וביצוע חישובים על התרחישים השונים אשר התקבלו. לצורך חישוב התרחישים השונים נערכו סימולציות לשווי העתידי של החזקות דסק"ש ולשווי העתידי של החזקות החברה על מנת לבחון את יכולת ההחזר בפועל של אגרת החוב ואת השפעת שוויים אלו על מצבי חדלות פרעון, הן של החברה והן של הרוכשת. כמו כן נעשה שימוש במודל Merton על מנת לאמוד את שווייה העתידי של אגרת החוב במועדים ובתרחישים השונים, וזאת על מנת לבחון מצבי טבע של פרעון מוקדם הן מצד הרוכשת והן מצד החברה. לפרטים נוספים אודות אגרת החוב ותנאיה, ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

(3) שוויין ההוגן של אגרות חוב, הנסחרות בבורסה הוערך על בסיס מחירן המצוטט, ושיעור הריבית בגין משקף את התשואה לפדיון הגלומה במחיר המצוטט כאמור.

(4) ההלוואות הנחותות ההמירות, מוצגות בספרי החברה בשווי הוגן. שוויין ההוגן של ההלוואות האמורות נקבע על-ידי מעריך שווי חיצוני על בסיס תחשיב לאומדן אינדיקציות שווי הון החברה.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

השווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הוגן נקבע תוך התייחסות למחיר המכירה המצוטט בסיום המסחר בהם (quoted closing bid price) בתאריך הדוח על המצב הכספי, ובהעדף מחיר מצוטט כאמור - באמצעות שיטות הערכת שווי מקובלות אחרות, תוך התחשבות מירבית בנתונים נצפים בשוק (כגון שימוש בעקום ריבית).

מכשירים פיננסיים, הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)	
-	1	-	נכסים פיננסיים
(38)	-	(41)	התחייבויות פיננסיות

יתר המכשירים הפיננסיים של הקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 1, למעט המפורט בטבלאות שלהלן:

מכשירים פיננסיים, הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)		
התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים	התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים	התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים	
הלוואות נחותות ^(ד)	אגרת חוב מדולפין איי אל ואחר ^(ב)	הלוואות נחותות ^(ד)	אגרת חוב מדולפין איי אל ואחר ^(ב)	הלוואות נחותות ^(ד)	אגרת חוב מדולפין איי אל, הלוואה ל-IDBG ואחר ^{(ב),(ג)}	
מיליוני ש"ח						
(521)	1,556	(521)	1,556	(529)	1,230	יתרה לתחילת התקופה
-	-	-	-	-	190	סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
-	-	-	-	-	2	מדידה לראשונה בשווי הוגן עקב
530	(326)	-	(214)	96	(285)	יישום לראשונה של התיקון ל-
(538) ^(ו)	-	20 ^(ו)	-	253 ^(ו)	(6) ^(ה)	IAS 28 ^(א)
(529)	1,230	(501)	1,342	(180)	1,131	השקעה בתקופה
						ברווח והפסד ^(א)
						ברווח כולל אחר
						יתרה לסוף התקופה

(א) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים, נכון ליום 31 במרס 2019:

530	(326)	-	(214)	96	(285)	הכנסות (הוצאות) מימון
-----	-------	---	-------	----	-------	-----------------------

(ב) לפרטים נוספים אודות אגרת החוב, ראה באור 3.א. לעיל.

(ג) לפרטים נוספים אודות הלוואה ל-IDBG ואודות התיקון ל- IAS 28, ראה באורים 3.ד.3. ו- 1.ה.2. לעיל.

(ד) ראה גם באור 4.א. לעיל.

(ה) בסעיף חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. ההפסד הכולל מיוחס לקרנות הון מהפרשי תרגום.

(ו) בסעיף שינוי נטו בשווי הוגן של הלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

על אף שלדעת הקבוצה ערכי השווי ההוגן שנקבעו לצרכי מדידת המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן הינם נאותים, שימוש בהנחות או שיטת מדידה שונות עשוי לשנות באופן מהותי את ערכי השווי ההוגן.

- ביחס למדידת השווי ההוגן של אגרת החוב מדולפין איי אל, שינוי אפשרי וסביר בכל אחד מהנתונים הלא נצפים הבאים היה מגדיל (מקטין) את הרווח וההפסד ואת ההון כלדקמן:

ליום 31 במרס 2019

השפעה על הרווח או ההפסד		השפעה על סך ההון	
קיטון של	גידול של	קיטון של	גידול של
(בלתי מבוקר)			
מיליוני ש"ח			

1	(4)	1	(4)
(5)	4	(5)	4
(2)	-	(2)	-

שינוי אבסולוטי של 5% באומדן התנודתיות של דסק"ש כנכס סינטטי*
 שינוי אבסולוטי של 0.5% בהסתברות הרבעונית לשינוי בבעלות בדולפין איי אל
 שינוי אבסולוטי של 10% ביחס הסף של הנכסים להתחייבויות (VTL) שבו יפתחו הליכי חדלות פרעון כנגד החברה או כנגד דולפין איי אל

ליום 31 במרס 2018

השפעה על הרווח או ההפסד		השפעה על סך ההון	
קיטון של	גידול של	קיטון של	גידול של
(בלתי מבוקר)			
מיליוני ש"ח			

39	(49)	39	(49)
(4)	5	(4)	5
(64)	44	(64)	44

שינוי אבסולוטי של 5% באומדן התנודתיות של דסק"ש כנכס סינטטי*
 שינוי אבסולוטי של 0.5% בהסתברות הרבעונית לשינוי בבעלות בדולפין איי אל
 שינוי אבסולוטי של 10% ביחס הסף של הנכסים להתחייבויות (VTL) שבו יפתחו הליכי חדלות פרעון כנגד החברה או כנגד דולפין איי אל

ליום 31 בדצמבר 2018

השפעה על הרווח או ההפסד		השפעה על סך ההון	
קיטון של	גידול של	קיטון של	גידול של
(מבוקר)			
מיליוני ש"ח			

4	(20)	4	(20)
(4)	4	(4)	4
(23)	7	(23)	7

שינוי אבסולוטי של 5% באומדן התנודתיות של דסק"ש כנכס סינטטי*
 שינוי אבסולוטי של 0.5% בהסתברות הרבעונית לשינוי בבעלות בדולפין איי אל
 שינוי אבסולוטי של 10% ביחס הסף של הנכסים להתחייבויות (VTL) שבו יפתחו הליכי חדלות פרעון כנגד החברה או כנגד דולפין איי אל

* לצורך הערכת השווי בוצע שימוש בנכס סינטטי נורמטיבי (sum of pars), המבוסס של שווי ההחזקות השונות של דסק"ש.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)
 ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (המשך)

- ביחס למדידת השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות מבעל שליטה, שינוי אפשרי וסביר בכל אחד מהנתונים הלא נצפים הבאים היה מגדיל (מקטין) את הרווח וההפסד ואת ההון כדלקמן:

ליום 31 במרס 2019

השפעה על הרווח או ההפסד*		השפעה על סך ההון	
קיטון של	גידול של	קיטון של	גידול של
(בלתי מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
18	(18)	18	(18)
(60)	60	(60)	60
(11)	11	(11)	11

שינוי אבסולוטי של 10% באומדן אינדיקציית שווי האקוויטי של החברה
 שינוי אבסולוטי של 5% במקדם מימוש מהיר על נכסים
 שינוי אבסולוטי של 2.5% בשיעור הנכיון בגין בלוק

ליום 31 במרס 2018

השפעה על הרווח או ההפסד		השפעה על סך ההון	
קיטון של	גידול של	קיטון של	גידול של
(בלתי מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
-	-	50	(50)
-	-	(45)	45
-	-	(28)	28

שינוי אבסולוטי של 10% באומדן אינדיקציית שווי האקוויטי של החברה
 שינוי אבסולוטי של 5% במקדם מימוש מהיר על נכסים
 שינוי אבסולוטי של 2.5% בשיעור הנכיון בגין בלוק

ליום 31 בדצמבר 2018

השפעה על הרווח או ההפסד*		השפעה על סך ההון	
קיטון של	גידול של	קיטון של	גידול של
(מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
53	(53)	53	(53)
(76)	76	(76)	76
(13)	13	(13)	13

שינוי אבסולוטי של 10% באומדן אינדיקציית שווי האקוויטי של החברה
 שינוי אבסולוטי של 5% במקדם מימוש מהיר על נכסים
 שינוי אבסולוטי של 2.5% בשיעור הנכיון בגין בלוק

* הנתונים לעיל הינם בהנחה שהשינויים נובעים משינויים בשוק ולא בסיכון האשראי של החברה. בהתאם להוראות IFRS 9, ככל שמקורם של השינויים יהיה בסיכון האשראי של החברה, שינויים אלו יזקפו לרווח הכולל האחר.

- ביחס לשאר המכשירים הפיננסיים, המסווגים ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן, ההשפעה האפשרית כתוצאה משינוי סביר בנתונים שאינם נצפים אינה מהותית.

באור 7 - הכנסות והוצאות מימון

א. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
530	-	96
-	-	32
3	-	-
6	1	-
1	-	-
<u>540</u>	<u>1</u>	<u>128</u>

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

ירידה בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות⁽¹⁾
 הכנסות ריבית מאגרת החוב מדולפין איי אל
 שינוי חיובי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי
 הוגן דרך רווח והפסד

אחר

רווח נטו משינוי שער חליפין של מטבע חוץ
מכשירים פיננסיים בעלות מופחתת
 הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים

ב. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
215	48	37
32	7	8
326	214	275
8	-	-
-	1	-
22	-	-
<u>603</u>	<u>270</u>	<u>320</u>

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

הוצאות ריבית והפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות הנמדדות
 בעלות מופחתת
 הפחתת עלות השגת בטחונות להתחייבויות החברה מדולפין איי אל

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

ירידה בשווי ההוגן של אגרת החוב מדולפין איי אל⁽²⁾
 ירידה בשווי ההוגן של עסקת SWAP על מניות דסק"ש
 שינוי שלילי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
 דרך רווח והפסד

אחר

ירידת ערך נכסים אחרים

(1) ראה באור 4.א. לעיל.

(2) ראה באור 3.א. לעיל.

באור 8 - מגזרי פעילות

החברה רואה כמגזרים את אותן חברות המהוות רכיב כלכלי משמעותי לחברה, לרבות לענין הקצאת משאבים ("חברות המגזר"). בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 18 בדבר מגזרי פעילות בדוחות הכספיים השנתיים.

להלן פירוט לגבי מגזרי פעילות והתאמה בין נתוני המגזרים לדוח המאוחד בהתאם לתקן IFRS 8:

א. תוצאות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים ⁽¹⁾	פעילויות מופסקות		אגרת חוב מדולפין אי אל	IDBG	
			כלל החזקות עסקי ביטוח מיליוני ש"ח	אי די בי תיירות			
-	(186)	4	-	172	-	10	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)
(328)	⁽²⁾ 44	-	(108)	(3)	(243)	(18)	מכירות ושרותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה
-	(250)	1	-	239	-	10	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)
(253)	⁽²⁾ (61)	-	46	(19)	(214)	(5)	מכירות ושרותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה
-	(1,333)	10	-	1,281	-	42	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)
(465)	⁽²⁾ 240	(2)	(319)	11	(326)	(69)	מכירות ושרותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

⁽¹⁾ כולל החזקות בתחום הגז והנפט.
⁽²⁾ מייצג את תוצאות החברה וחברות המטה - בעיקר הנהלה וכלליות ומימון.

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושרותים לדוח המאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
(52)	(11)	(14)
(1,281)	(239)	(172)
(1,333)	(250)	(186)

ביטול סכומים בגין מגזרים המסווגים כחברות כלולות מגזרים המסווגים כפעילויות מופסקות

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. נכסי המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים ⁽³⁾	כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽²⁾ מיליוני ש"ח	אי די בי תיירות ⁽²⁾	אגרת חוב מדולפין איי אל ⁽¹⁾	IDBG
4,058	(160)	59	1,358	857	928	1,016
5,566	635	43	1,922	592	1,315	1,059
4,545	(50)	64	1,603	664	1,203	1,061

ליום 31 במרס 2019
(בלתי מבוקר)
ליום 31 במרס 2018
(בלתי מבוקר)
ליום 31 בדצמבר 2018
(מבוקר)

(1) בנוסף לשווי אגרת החוב הנתון לעיל, ניתנים למקבל החלטות התפעולי הראשי, באופן סדיר, נתונים באשר ליתרת קרן אגרת החוב והריבית שנצברה וכן באשר לשווי יתרת מניות דסק"ש המשועבדות כנגד אגרת החוב. כן ניתנים למקבל החלטות התפעולי הראשי נתונים אודות השווי הנכסי של השקעות המוחזקות על ידי דסק"ש ואודות החוב נטו שלה. השווי הנכסי מחושב על בסיס שווי השקעותיה של דסק"ש כלהלן: (א) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על פי שווי בדוחות הכספיים של דסק"ש (ב) ביחס להחזקות סחירות - על פי ממוצע שווי בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו לתאריך הרלוונטי.
(2) מגזר שפעילותו הופסקה. ראה באור 3.ז. לעיל.
(3) כולל את נכסי הגז והנפט.
להלן נתונים כאמור לעיל:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 31 במרס	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
1,904	1,814	1,903
1,072	1,221	974
-	-	48
4,138	5,429	3,844
(2,368)	(3,291)	(2,637)
76.8%	76.6%	82.3%

יתרת קרן וריבית שנצברה
שווי השוק של יתרת מניות דסק"ש המשועבדות כנגד אגרת החוב
נכסים נוספים המשועבדים כנגד אגרות החוב**
השווי הנכסי של השקעות המוחזקות במישרין על ידי דסק"ש*
חוב פיננסי נטו של דסק"ש*
שיעור מניות דסק"ש המשועבדות לטובת אגרת החוב (באחוזים)

* מתייחס ל- 100% מדסק"ש.
** לפרטים אודות חלוקת דיבידנד במזומן ובעין על ידי דסק"ש, אשר חלקה של דולפין איי אל בה משועבדת להבטחת אגרת החוב, ראה באור 3.א.2. לעיל.

הרכב ההתאמות של נכסי המגזרים לדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 31 במרס	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
(1,125)	(1,102)	(1,075)
204	249	57
871	1,488	858
(50)	635	(160)

ביטול סכומים בגין מגזרים, המסווגים בדוחות הכספיים
כחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הכללת סכום ההשקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני כפי שנכללו בדוחות הכספיים
הכללת נכסי החברה וחברות המטה*

* נכסי החברה וחברות בבעלות מלאה (למעט אי די בי תיירות).

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. התחייבויות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים ⁽²⁾	כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽¹⁾	אי די בי תיירות ⁽¹⁾	IDBG ⁽³⁾
מיליוני ש"ח					
4,499	2,334	4	822	671	668
5,044	3,561	6	486	411	580
4,776	2,795	6	843	452	680

ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)

ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

⁽¹⁾ מגזר שפעילותו הופסקה. ראה באור 3.ז.ז. לעיל.

⁽²⁾ כולל את התחייבויות הגז והנפט.

⁽³⁾ כולל סך של 237 מיליון ש"ח, 207 מיליון ש"ח ו- 237 מיליון ש"ח לימים 31 במרס 2019, 31 במרס 2018 ו- 31 בדצמבר 2018, בהתאמה, בגין התחייבות כלפי נכסים ובניין. ראה באור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

הרכב ההתאמות של התחייבויות המגזרים לדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 31 במרס	
	2018	2019
מיליוני ש"ח		
(686)	(586)	(672)
3,481	4,147	3,006
2,795	3,561	2,334

ביטול סכומים בגין מגזרים, המסווגים בדוחות הכספיים כחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכללת התחייבויות החברה וחברות המטה*

* התחייבויות החברה וחברות בבעלות מלאה (למעט אי די בי תיירות).

באור 9 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. לפרטים אודות קבלת העתק של מכתב מטעם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה ("נאמן אג"ח ט"), אשר נשלח לראש רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ("הממונה"), בחודש אפריל 2019, בו ביקש נאמן אג"ח ט', כי הממונה יורה על עיכוב מימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח על-ידי הנאמן על החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח, מר משה טרי ("הנאמן"), בהתאם להוראות המתווה למכירת השליטה ומכירת החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח אשר גובש על ידי הממונה ("המתווה"), ראה באור 3.ב.6.ב. לעיל.
- ב. לפרטים אודות מכתב הממונה לנאמן, ובו הודיע הממונה לנאמן, כי בהתאם להוראות המתווה, הממונה מורה לנאמן להמשיך ולפעול במתווה במקומה של החברה למכירת 5% מאמצעי השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקים על ידיו, ראה באור 3.ב.6.א. לעיל.
- ג. לפרטים אודות הגשת עתירה מנהלית דחופה על ידי נאמן אג"ח ט', בחודש אפריל 2019, כנגד הממונה, הנאמן והחברה במסגרתה התבקש בית המשפט, בין היתר, להורות לממונה ולנאמן להשהות את מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ("העתירה"), ומחיקת העתירה על ידי בית המשפט, ראה באור 3.ב.6.ב. לעיל.
- ד. לפרטים אודות הסכמים לעסקאות נוספות במניות כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה באור 3.ב.6.ג. לעיל.
- ה. ביום 18 באפריל 2019 הודיעה S&P מעלות, שהיא מורידה את דירוג החברה לדירוג BB- עם תחזית דירוג שלילית. בחודש מאי 2019 אישרה רשות ניירות ערך את הארכת תוקפו של תשקיף המדף של החברה, מיום 10 במאי 2017 לשנה נוספת. בהתאם, החברה תוכל להציע ניירות ערך על פי תשקיף המדף עד ליום 10 במאי 2020.
- ז. לפרטים אודות התפתחויות בקשר עם אגרת החוב מדולפין איי אל, ראה באור 3.א.3. לעיל.
- ח. לפרטים אודות החלטת דירקטוריון החברה לבצע פרעון מוקדם חלקי נוסף של אגרות החוב (סדרה יג'), ראה באור 3.ב.4. לעיל.

דוחות כספיים של חברה כלולה מהותית

IDB GROUP USA INVESTMENTS INC.

INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

UNAUDITED

IN U.S DOLLARS

INDEX

	<u>Page</u>
Auditors' Review Report	2
Condensed Consolidated Financial Statements	
Condensed Consolidated Statements of Financial Position	3
Condensed Consolidated Statements of Comprehensive Loss	4
Condensed Consolidated Statements of Changes in Equity	5
Condensed Consolidated Statements of Cash Flows	6
Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements	7-11

AUDITORS' REVIEW REPORT

to the Shareholders of

IDB GROUP USA INVESTMENTS, INC.

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of IDB Group USA Investments, Inc. ("the Company"), which comprises the condensed consolidated statement of financial position as of March 31, 2019 and the related condensed consolidated statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for the three months then ended. The Company's board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of interim financial information for this period in accordance with IAS 34, "Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

Scope of review

We conducted our review in accordance with Review Standard 1 of the Institute of Certified Public Accountants in Israel, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity." A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with generally accepted auditing standards in Israel and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34.

Tel-Aviv, Israel
May 28 , 2019

KOST FORER GABBAY & KASIERER
A Member of Ernst & Young Global

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

U.S. dollars in thousands

	March 31		December 31
	2019	2018	2018
	Unaudited		Audited
ASSETS			
CURRENT ASSETS:			
Cash and cash equivalents	4,140	8,775	4,652
Restricted cash	-	2,505	1,401
Receivables and prepayments	1,474	2,323	1,609
Land held for sale	-	-	18,000
Total current assets	5,614	13,603	25,662
NON-CURRENT ASSETS:			
Restricted cash	10,315	-	10,000
Investment property	248,000	270,651	231,650
Land inventory	14,000	14,000	14,000
Other assets	1,854	3,056	1,648
Total non-current assets	274,169	287,707	257,298
Total assets	279,783	301,310	282,960
LIABILITIES			
CURRENT LIABILITIES:			
Loans from bank and others	-	100,789	41,400
Loans from shareholder	65,192	58,859	63,120
Accounts payable and accrued liabilities	6,612	5,275	7,605
Total current liabilities	71,804	164,923	112,125
NON-CURRENT LIABILITIES:			
Loans from shareholders	95,781	146,052	170,410
Loans from related parties	800	-	-
Loans from bank and others	111,398	-	69,327
Total non-current liabilities	207,979	146,052	239,737
Total liabilities	279,783	310,975	351,862
Equity attributable to equity owners of the Company			
Paid-in capital	88,000	88,000	88,000
Capital reserve from transaction with controlling shareholders	1,837,311	1,764,086	1,764,086
Capital reserve from transaction with non-controlling interest	(190)	-	(190)
Accumulated deficit	(1,925,121)	(1,861,561)	(1,920,798)
	-	(9,475)	(68,902)
Non-controlling interests	-	(190)	-
Total equity	-	(9,665)	(68,902)
Total liabilities and equity	279,783	301,310	282,960

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

May 28, 2019

Date of approval of the
financial statementsOREN HILLINGER
ManagerGIL KOTLER
Manager

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE LOSS

U.S. dollars in thousands

	Three months ended		Year ended
	March 31		December 31
	2019	2018	2018
	Unaudited		Audited
REVENUES			
Rental revenue	<u>2,801</u>	<u>2,950</u>	<u>11,747</u>
EXPENSES			
Rental property expenses	1,488	1,910	7,038
General and administrative expenses	512	749	4,546
Valuation loss on investment property	1,782	-	24,185
Financing income	(28)	(20)	(83)
Financing expenses on shareholders loans	5,060	8,110	36,728
Revaluation of shareholders loans measured in fair value	(4,392)	-	-
Financing expenses to others	<u>2,702</u>	<u>1,866</u>	<u>8,235</u>
Total expenses	<u>7,124</u>	<u>12,615</u>	<u>80,649</u>
Net loss and total comprehensive loss for the period attributable to Equity owners of the Company	<u>(4,323)</u>	<u>(9,665)</u>	<u>(68,902)</u>

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

U.S. dollars in thousands

	Attributable to equity owners of the Company				
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Accumulated deficit	Total
Balance as of January 1, 2019 (audited)	88,000	1,764,086	(190)	(1,920,798)	(68,902)
Capital reserve from transactions with controlling shareholders - see Note 5	-	73,225	-	-	73,225
Total comprehensive loss for the period	-	-	-	(4,323)	(4,323)
Balance as of March 31, 2019 (unaudited)	<u>88,000</u>	<u>1,837,311</u>	<u>(190)</u>	<u>(1,925,121)</u>	<u>-</u>

	Attributable to equity owners of the Company					
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Accumulated deficit	Total	Non-controlling interests	Total equity
Balance as of January 1, 2018 (audited)	88,000	1,269,418	(1,851,896)	(494,478)	(190)	(494,668)
Capital reserve from transactions with controlling shareholders	-	494,668	-	494,668	-	494,668
Total comprehensive loss for the period	-	-	(9,665)	(9,665)	-	(9,665)
Balance as of March 31, 2018 (unaudited)	<u>88,000</u>	<u>1,764,086</u>	<u>(1,861,561)</u>	<u>(9,475)</u>	<u>(190)</u>	<u>(9,665)</u>

	Attributable to equity owners of the Company						
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Accumulated deficit	Total	Non-controlling interests	Total equity
Balance as of January 1, 2018	88,000	1,269,418	-	(1,851,896)	(494,478)	(190)	(494,668)
Capital reserve due to loss of control in subsidiary	-	-	(190)	-	(190)	190	-
Capital reserve from transactions with controlling shareholders	-	494,668	-	-	494,668	-	494,668
Total comprehensive loss for the year	-	-	-	(68,902)	(68,902)	-	(68,902)
Balance as of December 31, 2018	<u>88,000</u>	<u>1,764,086</u>	<u>(190)</u>	<u>(1,920,798)</u>	<u>(68,902)</u>	<u>-</u>	<u>(68,902)</u>

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

U.S. dollars in thousands

	Three months ended		Year ended
	March 31		December 31
	2019	2018	2018
	Unaudited		Audited
<u>Cash flows from operating activities:</u>			
Net loss	(4,323)	(9,665)	(68,902)
Adjustments to reconcile net loss to net cash provided by (used in) operating activities:			
Depreciation and amortization	22	23	94
Bad debt expense	34	1	1,093
Valuation and other losses	1,782	-	24,185
Financing expense, net	3,342	9,956	44,880
Changes in operating assets and liabilities:			
Change in deferred rent receivable	175	171	39
Tenant receivables	115	(222)	77
Accounts payable and accrued liabilities	(1,016)	913	1,238
Other assets	(230)	52	(416)
Net cash provided by (used in) operating activities	(99)	1,229	2,288
Net cash used in investing activities (see below)	(308)	(632)	(2,466)
Net cash used in financing activities (see below)	(105)	(2,756)	(6,104)
Net change in cash and cash equivalents	(512)	(2,159)	(6,282)
Cash and cash equivalents, beginning of period	4,652	10,934	10,934
Cash and cash equivalents, end of period	4,140	8,775	4,652
<u>Cash flows from investing activities</u>			
Investment in real estate and other assets	(308)	(632)	(2,466)
<u>Cash flows from financing activities</u>			
Proceeds from banks, net of expenses	-	-	59,327
Repayment of loan	-	-	(59,550)
Payment of interest and financing fees	(1,791)	(1,685)	(7,314)
Decrease (increase) in restricted cash	886	(1,071)	1,433
Loans from related parties	800	-	-
Net cash used in financing activities	(105)	(2,756)	(6,104)
Supplemental noncash disclosures			
Capital reserve from transactions with shareholders	73,225	494,668	494,668
Proceeds of loan deposited into restricted account	-	-	10,000

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

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1:- GENERAL

IDB Group USA Investments Inc. ("the Company" or "IDBG") is a company domiciled in the United States. The Company was incorporated in 2005 and is held in equal parts by Property & Building Corporation Ltd. ("PBC") and IDB Development Corporation Ltd. ("IDBD"), for the purpose of investing in real estate projects in the USA.

These financial statements have been prepared in a condensed format as of March 31, 2019 and for the three months period then ended ("interim financial statements"). These financial statements should be read in conjunction with the Company's annual financial statements as of December 31, 2018 and for the year then ended and the accompanying notes ("annual financial statements").

As of March 31, 2019, the Company has negative working capital in approximately \$66 million. The negative working capital derives from shareholder loan of \$65 million (PBC credit facility described in Note 9(a) to the annual financial statements) payable in September 2019.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The interim consolidated financial statements for the three months ended March 31, 2019 have been prepared in accordance with IAS 34, "Interim Financial Reporting". The significant accounting policies and methods of computation adopted in the preparation of the interim consolidated financial statements are consistent with those followed in the preparation of the annual financial statements, except as follows:

In January 2016, the IASB issued IFRS 16, "Leases" ("the new Standard"). According to the new Standard, a lease is a contract, or part of a contract, that conveys the right to use an asset for a period of time in exchange for consideration.

- Lessees are required to recognize an asset and a corresponding liability in the statement of financial position in respect of all leases (except in certain cases) similar to the accounting treatment of finance leases according to the existing IAS 17, "Leases".
- Lessees are required to initially recognize a lease liability for the obligation to make lease payments and a corresponding right-of-use asset. Lessees will also recognize interest and depreciation expenses separately.
- The accounting treatment by lessors remains substantially unchanged, namely classification of a lease as a finance lease or an operating lease.

The Company applied IFRS 16 as of January 1, 2019.

The adoption of IFRS 16 did not have a material effect on the financial statements.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**NOTE 3:- INVESTMENT PROPERTY**

The Company, through its subsidiary Great Wash Park LLC (“GW”), owns the Tivoli project comprising approximately 868,000 square feet of retail, restaurant, office and hotel space (the "Project").

The first two phases, in a space of approximately 670,000 square feet were completed and comprising of approximately 337,000 square feet of office, and approximately 333,000 square feet of retail. Occupancy rate as of the end of March 31, 2019 is 71%. The third phase of the Project remains under planning for development with no construction date specified at this time.

The Company obtained an independent third party appraisal of its investment property as of March 31, 2019. The valuation was performed mainly by discounting the future cash flows anticipated to be derived from the project. The discount rate used by the independent appraisers was 8.5%, and was selected based on the type of property and its intended use, its location and the quality of the lessees. The capitalization rate used was 6.5%. The valuation concluded that the fair value of the property as of March 31, 2019 to be \$248 million. (June 30, 2018 - \$249 million), including \$18 million in respect of a parcel of land adjacent to the Project – see below.

Further to that stated in note 7(a) to the annual financial statements regarding a PSA to sale residential land, adjacent to the Tivoli project, due to non-existence of contingent term, the agreement was canceled and the land was classified as investment property.

Investment property is under level 3 fair value hierarchy.

Movement:

	U.S. dollars in thousands
Balance as of January 1, 2019	231,650
Investments	132
Fair value adjustments (unrealized loss)	(1,782)
Classification from land held for sale	18,000
Balance as of March 31, 2019	<u>248,000</u>

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 4:- LOANS FROM BANK AND OTHERSLoan from bank

GW has a loan from a local bank in the USA ("Lender"), whose balance as of the reporting date is USD 70 million. The loan agreement was signed in December 2018 for a period of three years ending On January 1, 2022, at fixed annual interest of 5.75%, in parallel with a contract with the Company in addition to the loan agreement detailed below. The project is fully pledged in favour of the Lender with a first degree lien. Upon the closing, lender funded proceeds in the amount of \$10 million into a block accounted maintained by the Company to be used for TI needs.

In connection with the loan, the Company has undertaken to comply with a covenant of LTV (as defined) of no more than 40%. The calculated LTV as of March 31, 2019 is 28%. In addition, as from December 31, 2020, the company shall maintain a minimum DSCR (as defined).

Loan from Israeli financial institution

On January 6, 2019 IDBG signed on an addendum to the loan agreement dated January 3, 2017 from an Israeli financing institution ("the Lender") for \$ 41.4 million ("Loan Agreement") as detailed below.

The Loan Agreement

1. The loan fund, which will be repaid in a single bullet payment at the end of 24 months, stands at NIS 153 million (instead of a dollar loan), with fixed annual interest of 5.93% ("Loan Interest"), which will be paid every three months; the loan will be used to finance the Tivoli Project and to finance any action and/or related purpose to the construction and leasing of the Project.
2. Collateral provided to the Lender is as follows: a single first degree lien on all the rights of the Company in GW; a first degree mortgage on the Company real estate with an area of 8 acres intended for residential purposes in Las Vegas, USA; a single, floating first degree lien on all the assets, monies, property and rights of any sort that the Company currently has and that it will have in the future; a lien on the rights of the Company to the Company bank account; joint and several guarantees to be posted by PBC and IDBD on the full secured amounts ("the Collateral"), accompanied by commitments by PBC and IDBD not transfer their holdings in the Company to third parties in a manner not in accordance with the provisions of the Loan Agreement. In case of default, the Lender is entitled to realize any of the Collateral in the order it determines.
3. The Loan Agreement includes standard representations sections, causes for immediate repayment, provisions for early repayment and indemnification sections in favor of the Lender, as is usual in transactions of this type.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 4:- LOANS FROM BANK AND OTHERS (cont'd)

4. The Company's commitment to the Lender takes precedence over its undertakings of repayment of shareholder loans, made available to it by PBC and IDBD, including under an agreement for the provision of credit by PBC in the amount of USD 50 million (see note 9a to the annual financial statements).

The Guarantors

1. Each of the guarantors, jointly and severally, will provide the Lender a continuous guarantee to assure payment of all amounts to which the Lender is and/or will be entitled from the Company in respect of the Loan Agreement, and which shall remain valid until payment of all the loan amounts or until confirmation by the Lender of the letter of guarantee.
2. The Lender will be entitled to make a demand for payment of the Collateral in each of the following cases: (1) if the Company does not make full and exact payment of any of the payments under the Loan Agreement on due date; and/or (2) in the event that the loan must be repaid immediately in accordance with the causes and terms prescribed in the Loan Agreement.

Indemnification agreement

1. PBC and IDBD have entered into an automatic indemnification agreement that provides that in the event that Collateral will be realized unequally (namely, the Lender will collect from one of the parties an amount greater than its proportional share in the Company), the party that paid more than its proportional share in realization of the Collateral will be entitled to recourse to the other party and preference in receiving the balance from IDBG receipts, so that it will be compensated for any aforementioned overpayment, such that the Collateral liability of each of IDBD and PBC according to the guarantees shall be limited to the share of each in the Company ("the Indemnification Agreement").
2. In the event that one of the parties will in practice pay a greater proportion to the Lender than its share in the said Collateral ("the Surplus Amount"), the party that paid the amount that is lower than its share will indemnify the first party in the Surplus Amount, within seven (7) days from the date of first demand by the first party, and for any damages or expense that will be caused through payment of the Surplus Amount. From the date of creation of the Surplus Amount until its full payment, the Surplus Amount will bear annual interest at the interest rate of the Loan plus 3%.
3. In addition, in the event of a distribution or repayment of shareholders' loans (or any other debt) that the Company will make to its shareholders, the party that bore the Surplus Amount will have preferential benefit, such that the payments to the party that did not pay its share will be less than the payments to the party that did pay its share, up to the amount of the share of the party that had not paid it. The said preference will be lower than the amount of the financing credit facility that PBC provided to the Company (see Note 9a to the annual financial statements).

In connection with the loan, the Company has undertaken to comply with a covenant of LTV (as defined) of no more than 50%. The calculated LTV as of March 31, 2019 is 45%.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5:- LOANS FROM SHAREHOLDERS

PBC and IDBD provided loans to the Company for the purpose of financing projects. Until December 31 2009, the loans bore annual interest of 12%. Since January 1 2010, loans received in 2005-2007 bear interest of LIBOR plus a margin of 8.63%. Loans received in 2008 and thereafter do not bear interest.

In January 2019, PBC and IDBD decided to reduce the accrued interest on the said loans and part of the principal of the loans, excluding a loan principal of approximately \$100 million (“the adjusted principal”).

The difference between the book value of the loan and the adjusted principal was recognized as a capital reserve from transactions with controlling shareholders in the amount of approximately \$73 million.

Subsequently, the Company has decided to designate the said loans as a liability measured through profit and loss. As of March 31, 2019 the loans fair value was estimated for approximately \$96 million. As a result, the Company recorded finance income of approximately \$4 million in the first quarter of 2019.

The repayment date of the loans is December 31, 2034. The loans are presented in the non-current liabilities.

28 במאי 2019

לכבוד
הדירקטוריון של
IDB Group USA Investments, Inc ("החברה")

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אי.די.בי חברה לפתוח בע"מ (להלן - אי די בי פתוח) מחודש מאי 2017

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של דוח סקירה שלנו מיום 28 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בדוח הצעת מדף שתפרסם אי די בי פתוח, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של אי די בי פתוח מחודש מאי 2017.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

הערכות שווי

עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2019
בקשר לשווי ההוגן של אגרת חוב
שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה
מחודש נובמבר 2017 למכירת החזקות החברה
בחברת השקעות דיסקונט בע"מ
לחברה בשליטת בעל השליטה

חוות דעת בדבר השווי ההוגן בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 13 של אגרת החוב אשר התקבלה בידי אי די בי חברה לפתוח בע"מ במסגרת עסקת מכירת החזקותיה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ

לחברה בבעלות מלאה של חברת Dolphin Netherlands B.V

ליום 31 במרץ 2019

אי די בי חברה לפתוח בע"מ



לכבוד
גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים
אי די בי חברה לפתוח בע"מ

כלשהוא לא יוכל לעשות בה כל שימוש או להסתמך עליה לכל מטרה שהיא ללא אישורנו המפורש מראש ובכתב.

לצורך גיבוש חוות דעתנו, הונחינו והתבססנו על מידע ונתונים אשר סופקו לנו על ידי הנהלת החברה ויועציה, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתם וניסיונם. בעבודתנו, פעלנו תחת הנחת הסתמכות על מקורות מידע הנראים כסבירים, אולם לא ביצענו כל פעולות ביקורת או סקירה, כהגדרתן בד"ן, בפסיקה או בנוהג, ולא ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו מעבר לבדיקות סבירות כלליות ולפיכך, איננו מחויבים כל דעה אודות נאותות הנתונים אשר נמסרו ואשר שימשו בעבודתנו.

בעבודתנו התייחסנו כאמור גם למידע צופה פני עתיד שנמסר לנו על ידי הנהלת החברה. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, אשר יכול שהינו מבוסס על מידע קיים בחברה למועד העבודה וכולל הערכה של הנהלת החברה או כוונותיה, נכון למועד העבודה. אם הערכות אלה לא תתממשנה ויודגש כי אין כל ודאות כי תתממשנה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, ככל שנעשה בו שימוש בעבודתנו. אלא אם צוין אחרת במפורש, עבודתנו מניחה ממשל תאגידי נאות, בקרה פנימית מספקת והמשך פעילות במתכונת המצוינת בעבודה. כמו כן, לא נדרשנו ובהתאמה לא הבאנו בחשבון בעבודתנו אירועי כוח עליון או אירועים מהותיים בלתי צפויים אחרים.

יודגש כי שינויים במשתנים העיקריים, בהנחות היסוד ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות עבודתנו ובהתאם את מסקנותינו. יתרה מזאת, לעיתים קרובות, הנחות מסוימות אינן מתקיימות כפי שנצפו, ועל כן יתקיימו פערים בין התוצאות בפועל להערכותינו. עבודתנו אינה מהווה בדיקת נאותות ואין להסתמך עליה כבדיקת נאותות. לפיכך, אין לראות בעבודתנו משום אימות כלשהוא לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של נתונים חזויים אלה, אלא הערכה כלכלית

הנדון: חוות דעת בדבר השווי ההוגן בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 13 של אגרת החוב אשר התקבלה בידי אי די בי חברה לפתוח בע"מ במסגרת עסקת מכירת החזקותיה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ לחברה בבעלות מלאה של חברת Dolphin Netherlands B.V ליום 31 במרץ

2019

בהתאם למכתב ההתקשרות בינינו מיום 12 באפריל 2018, התבקשנו על ידי חברת אי די בי חברה לפתוח בע"מ (להלן "החברה" ו/או "מזמינת העבודה") לחוות דעתנו בדבר השווי ההוגן בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 13 של אגרת החוב אשר התקבלה בידי החברה במסגרת עסקת מכירת כלל החזקות החברה במניות חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן "דיסק"ש") לחברה בבעלות מלאה של חברת Dolphin Netherlands B.V (להלן "הרוכשת") (להלן "העסקה"), ליום 31 במרץ 2019 (להלן "עבודתנו" ו/או "חוות דעתנו").

מטרת עבודה זו הינה לחוות דעתנו להנהלת החברה בדבר אומדן השווי ההוגן של אגרת החוב אשר התקבלה בידי החברה במסגרת העסקה, על בסיס הנחות מסוימות הכלולות בגוף עבודתנו המיועדת לשימוש פנימי של החברה, הנהלתה ורואי החשבון המבקרים שלה לשם ביקורתם וכנדרש על פי כל דין.

הרינו ליתן בזאת את הסכמתנו לחברה לצרף או לכלול בדרך של הפניה את חוות דעתנו, הנושאת את התאריך 23 במאי 2019, בנושא חוות דעת בדבר השווי ההוגן בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 13 של אגרת החוב אשר התקבלה בידי אי די בי חברה לפתוח בע"מ במסגרת עסקת מכירת החזקותיה בדיסק"ש לרוכשת ליום 31 במרץ 2019, אשר בוצעה על-ידינו ונמסרה לכם, בדיווחיה הכספיים ו/או אחרים, לרבות תשקיף מדף או דוח הצעת מדף ככל שהחברה תפרסם, וכן בכל דיווח מיידי בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו ועל פי כל דין. יודגש כי צד ג'



אינדיקטיבית המבוססת על מודלים כלכליים, הנחות עבודה והערכות עתידיות, כמפורט להלן ובגוף העבודה. חוות דעתנו המוצגת להלן, כוללת את תיאור המתודולוגיה אשר שימשה להערכת השווי. התיאור הכלול בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם. לסייגים נוספים, אנו מפנים את תשומת הלב לגוף עבודתנו.

עבודה זו מתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים הקשורים בקביעת שווייה ההוגן לפי תקן חשבונאות IFRS 13 של אגרת החוב ושל נכסים כלכליים נוספים בלבד ואין בה משום המלצה או הבעת דעה אודות ביצוע פעולה כלשהיא או הימנעות ממנה, לרבות המלצת השקעה, מכירה, דיספוזיציה או כל פעולה אחרת. בשל אי הוודאות העסקית הכרוכה בניסיון להעריך את הפרמטרים הכלכליים העיקריים ששימשו בעבודתנו וכן ריבוי הפרמטרים האקסוגניים והאנדוגניים לחברה ולדסק"ש כאחד, העשויים להשפיע על תוצאות פעילותן בעתיד והתוצאות הכלכליות בפועל, אין כל ערובה או בטחון כי תוצאות המודלים וההערכות אותם נקטנו בעבודתנו יתקיימו בפועל ומטרתם לשקף את הידע הקיים בידנו, עד כמה שידוע, במועד עבודתנו. עוד נציין כי הערכה כלכלית זו אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נתון לזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים ותוך התייחסות להנחות יסוד ותחזיות שנאמדו על בסיס מידע קיים והינה רלוונטית למועד עריכתה בלבד. בעבודתנו השתמשנו בכלי חישוב ממוחשבים ולפיכך, ייתכנו הפרשים לא מהותיים בהצגת החישובים כתוצאה מהפרשי עיגול.

אין בחוות דעתנו משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, נתונים ומידע שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי עבודתנו ואין בו כדי הבעת עמדה. המידע המופיע בעבודתנו אף אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי או כל גורם אחר. עבודתנו אינה מיועדת לאחר ממוזמנת העבודה, בין היתר, היות ולמשקיעים או גורמים שונים עשויים להיות מטרתם ושיקולים שונים וכן שיטות הערכה, על בסיס הנחות והערכות אחרות. בהתאם, אומדן הערך הכלכלי אשר על בסיסו עשויים גורמים שונים לבצע פעולות כלכליות, עשוי להיות שונה.

עבודתנו נעשתה בהתאמה ועל פי הנחיות ומצגים, שסופקו על ידי מוזמנת העבודה באופן בלעדי לצרכיה ולשימושה. אין לנו כל אחריות מכל מקור שהוא כלפי הקורא בגין גרימת נזקים מכל מקור שהוא, או בכל אופן אחר. אנו לא מחויבים לעדכן מסמך זה ולא אחראים על דיוק התכנים בו ולכך שהמידע לא השתנה מאז מועד עבודתנו.

הערכות שווי אינן מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות בשיקול הדעת של מעריך השווי. לפיכך, לא קיים שווי יחיד ובלתי מעורער ובעבודתנו נקבע טווח סביר לשווי. אנו סבורים כי שווייה ההוגן לפי תקן IFRS 13 של אגרת החוב ונכסים כלכליים נוספים שנקבע בעבודתנו סביר בהתבסס על המידע שסופק לנו על ידי הנהלת החברה. למרות האמור לעיל, יודגש כי מעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לשווי שונה.

מעט לעת ביצענו עבודות כלכליות בנושאים שונים, עבור מוזמנת העבודה, או בעלי מניותיה. אנו מצהירים כי אנו בלתי תלויים בחברה ובעלי מניותיה בהתאם להנחיות סגל הרשות לניירות ערך (עמדת סגל משפטית 105-30). עוד נציין כי לא נקבעו כל התניות בקשר לשכר טרחתנו, לרבות בקשר עם תוצאות עבודתנו.

במסגרת הסכם ההתקשרות עם החברה נהיה פטורים ולא נישא באחריות כלשהי, בשום מקרה, לכל נזק, הפסד, הוצאה, עלות וכיוצא באלו, מכל מין וסוג שהוא, ישירים או עקיפים, שיגרמו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו, כתוצאה מכל דבר ועניין הקשור במידע אשר התקבל מצד החברה ו/או מי מטעמה, לרבות אך לא רק כתוצאה מאי דיוק או חוסר או כתוצאה מכל פער או מחדל אחר, מכל מין וסוג שהוא, הקשור במידע.

אנו לא נישא באחריות בכל מקרה של הפסד, נזק או הוצאה כספית שתיווצר בעקבות כל שימוש שיבחר קורא או משתמש כלשהו במסמך זה, לעשות, או בכל הסתמכות של קורא על מסמך זה, או בכל אירוע אחר שבה בעקבות השגת גישה של קורא למסמך זה.

בנוסף לכך, נהיה חייבים בהשתתפות עד שלוש פעמים שכר טרחתנו, ולא נישא מעבר לכך באחריות כלשהי, בשום מקרה, לכל נזק, הפסד, הוצאה, עלות וכיוצא באלו, מכל מין וסוג שהם, ישירים או עקיפים, שיגרמו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו, עקב מעשה ו/או מחדל הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לשירותים שנספק לחברה (לרבות במקרה של רשלנות מצדנו או מצד כל עובד או נושא משרה מטעמנו), למעט במקרה של רשלנות רבתית ו/או הונאה ו/או זדון מצדנו.

בכל מקרה בו תופנה אלינו דרישה או תוגש נגדנו תביעה, מכל מין וסוג שהוא, הקשורה בשירותים שניתנו על ידינו לחברה, ללא יוצא מן הכלל, החברה תפצה או תשפה אותנו, לפי העניין, בגין כל סכום שנידרש או ניתבע לשלם, כאמור לעיל מעל שלוש פעמים שכר טרחתנו. בנוסף לכך, החברה תפצה או תשפה אותנו, לפי העניין, בגין כל הוצאותינו לצורך ההתגוננות מפני כל דרישה או



תביעה כאמור, לרבות בגין מלוא שכר טרחת עורכי דין. אנו נודיע בכתב לחברה על כל דרישה או תביעה כאמור, בסמוך לאחר קבלתה אצלנו.

בכל מקרה של דרישה או תביעה כאמור, תהיה החברה זכאית, לפי שיקול דעתה, לקחת על עצמה את הטיפול בהתגוננות ולמנות לצורך העניין עורך דין שייצג אותנו. זהות עורך הדין תאושר על ידינו בכתב ומראש (ובמקרה בו נתנגד לעורך הדין שיוצע על ידי החברה הוא יוחלף בעורך דין אחר, שזהותו תאושר על ידינו כאמור). אנו נשתף פעולה, באופן סביר, עם כל עורך דין שימונה על ידי החברה, כאמור לעיל ובלבד שהחברה תכסה ותממן כל הוצאה שתהיה כרוכה בכך, באופן שלא נידרש לשלם או לממן כל הוצאה כאמור ו/או חלק ממנה. כמו כן, לא נוכל להתפשר בתביעה או בדרישה כלשהי ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

על כתב השיפוי ופטור מאחריות זה ועל פרשנותו, יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל נושא הקשור בעבודתנו.

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בהתאם להנחות והסייגים המפורטים לעיל ולהלן, השווי ההוגן של אגרת החוב נאמד בסך של כ-928 מיליוני שקלים חדשים ליום 31 במרץ 2019.



פרטי חברת הייעוץ הכלכלי:

חברת שווי הוגן בע"מ הינה חברה פרטית המתמחה בביצוע הערכות שווי מקצועיות מורכבות, ועבודות ייעוץ כלכלי. בין לקוחות החברה נמנות, בין היתר, עשרות חברות ציבוריות בישראל. קבוצת שווי הוגן מחזיקה בשם ומוניטין מקצועי במשרדי ראיית החשבון הגדולים, עריכת הדין, רשויות סטטוטוריות ורגולטוריות, מערכת המשפט והמערכת הפיננסית.

חברת שווי הוגן נוסדה על ידי **אלי אלעל** אשר הינו בעל ניסיון של כעשרים שנים בשוק ההון בתחומי הייעוץ הכלכלי, העסקי והערכות השווי לבנקים, חברות ביטוח, חברות אחזקה ותקשורת, אנרגיה, תשתיות, נדל"ן, מסחר ותעשייה. על פני השנים אלי ביצע ופיקח על עשרות אלפי הערכות שווי, עבודות יעוץ כלכליות וחוות דעת מומחה, ולאפני חברות וגופים ציבוריים ופרטיים מהגדולים במשק הישראלי, בתי משפט וגופי ממשל, בהיקפים של עשרות מיליארדי דולרים.

אלי הינו רואה חשבון, בעל תואר ראשון ושני בכלכלה וחשבונאות, דוקטורנט במימון באוניברסיטת בן גוריון ומוסמך כמעריך שווי בכיר (ASA) מטעם הלשכה האמריקאית למעריכי שווי. אלי מרצה במוסדות אקדמיים, לשכות וארגונים שונים, ומשמש כיו"ר משותף של הועדה לתחום הערכות השווי בלשכת רואי החשבון בישראל.



**Advance
Finance**

**Business
Valuations**

**Expert
Opinions**

**Financial
Instruments**

**Mergers &
Acquisition**

**Hedge
Consulting**

העבודה נערכה בהובלת אורי סנופקובסקי (MBA)

אורי הינו שותף וראש תחום הערכות שווי תאגידיות, נכסים בלתי מוחשיים ומכשירים פיננסיים בשווי הוגן בע"מ ומנהל צוות מנוסה של אנליסטים, כלכלנים ורואי חשבון בעלי ידע חשבונאי, כלכלי ומימוני נרחב. אורי בעל ניסיון עשיר של כעשור במתן ייעוץ כלכלי והערכת שווי של תאגידים, נכסים בלתי מוחשיים ומכשירים פיננסיים, לצרכי עסקאות, צרכים חשבונאיים, הליכי שומה ודרישות רגולטוריות.

לאורי ניסיון באלפי הערכות שווי תאגידים, נכסים בלתי מוחשיים, הקצאת עלויות רכישה, בדיקות פגימת מוניטין, חוות דעת הוגנות, בדיקות כלכליות וניתוחי עומק לכדאיות פרויקטים והשקעות.

בכבוד רב,

שווי הוגן בע"מ

תל אביב, 23 במאי 2019

אורי סנופקובסקי



תוכן עניינים

8	1. כללי
9	2. מתודולוגיה
11	3. הנחות עבודה
13	4. תוצאות עבודתנו וניתוחי רגישות
14	5. נספחים

מקורות מידע אשר שימשו בעבודתנו:

- שיחות עם הנהלת החברה
- מידע ונתונים מהסכם המכירה
- מאגרי מידע חברת מרווח הוגן בע"מ
- Thomson Reuters
- אתר Yahoo Finance
- אתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב



מילון מונחים

מונח	הגדרה
מועד העסקה	22 בנובמבר 2017
מועד החישוב	31 במרץ 2019
החברה ו/או אי די בי	אי די בי חברה לפתוח בע"מ
החוק	החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013
דסק"ש	חברת השקעות דיסקונט בע"מ
הרוכשת ו/או דולפין	דולפין איי אל בע"מ, חברה בבעלות מלאה של חברת Dolphin Netherlands BV
העסקה	העסקה שנחתמה לצורך עמידה בדרישות החוק
המניות הנמכרות ו/או המניות המשועבדות	106,780,853 מניות דסק"ש
אגרת החוב	אגרת החוב שתנפיק הרוכשת לחברה
תקופת החזר האגרת	תקופה של חמש שנים ממועד השלמת העסקה
IFRS 13	תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מדידת שווי הוגן
מודל הבסיס	מודל מונטה קרלו קורלטיבי החוזה תזרימי מזומנים עתידיים בגין אגרת החוב
החזקות דסק"ש	החזקות דסק"ש בחברת שופרסל בע"מ, בחברת סלקום ישראל בע"מ, בחברה לנכסים ובנין בע"מ, בחברת אלרון תעשיה אלקטרונית בע"מ והחזקות לא סחירות נוספות
החזקות החברה	החזקות החברה בחברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, בחברת אידיבי תיירות (2009) בע"מ, בחברת IDB Group USA Investments ובחברת מודיעין אנרגיה - שותפות מוגבלת
מונטה קרלו	שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים
יחס הסף ו/או טריגר חדלות פירעון	יחס נכסים להתחייבויות של 90%
נכס סינטטי	תיק מצרפי סינטטי נורמטיבי (Sum of Parts), המבוסס על שווי משוקלל של החזקות דסק"ש
זכות דחיית הפירעון	הזכות העומדת לרשות הרוכשת לדחות את מועד פירעון אגרת החוב
מועד הפירעון הדחוי	עד שלוש שנים מתום תקופת החזר האגרת



א. רקע

ביום 22 בנובמבר 2017 (להלן "מועד העסקה"), חתמה אי די בי חברה לפתוח בע"מ (להלן "החברה" ו/או "אי די בי") על עסקה, לצורך עמידה בדרישות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן "החוק") אשר במסגרתה מכרה את כלל מניותיה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן "דסק"ש"), אשר היתה עד לאותו מועד חברה בת של החברה, לחברת דולפיין איי אל בע"מ (להלן "הרוכשת" ו/או "דולפיין"), אשר הינה בבעלות מלאה של חברת Dolphin Netherlands BV, אשר הינה צד קשור ומצויה בבעלות בעל השליטה בחברה (להלן "העסקה").

במסגרת העסקה, רכשה הרוכשת מהחברה את כלל מניות דסק"ש המוחזקות על ידי החברה במחיר של כ- 16.6 שקלים חדשים למניה, ובסך הכל סך של כ- 1.8 מיליארד שקלים חדשים בגין 106,780,853 מניות דסק"ש שהוחזקו על ידי החברה. על מניות אלה ועל 9,636,097 מניות נוספות שהועברו על ידי בעל השליטה לדסק"ש יוותר שיעבוד עבור החברה לטובת הבטחת שירות חוב הרוכשת לחברה בגין העסקה וכן שיעבוד עבור נושי החברה לטובת הבטחת שירות חובותיה הסחירים של החברה לאותם נושים (להלן "המניות הנמכרות" ו/או "המניות המשועבדות"). תשלום התמורה נעשה על ידי אגרת חוב שהנפיקה הרוכשת לחברה (להלן "אגרת החוב") ועל ידי נכסים כלכליים נוספים כגון ערבות, נכס נזילות וסכום של 70 מיליון שקלים חדשים במזומן.

ב. תמצית עיקרי אגרת החוב

אגרת החוב תהה בגובה כ- 1.8 מיליארד שקלים חדשים, תעמוד לפירעון בתשלום אחד בתום תקופה של חמש שנים ("תקופת החזר האגרת") ממועד השלמת העסקה והיא נושאת ריבית שנתית בשיעור של כ- 6.5% אשר תשולם על ידי הרוכשת על בסיס חצי שנתי החל מתום תקופת של 6 חודשים ממועד השלמת העסקה (להלן "תשלום הריבית המקורי"). בנוסף, הוסכם כי עד תשלום מלוא סכום אגרת החוב, כלל תשלומי הדיבידנדים העתידיים שצפויה לשלם דסק"ש לרוכשת ישועבדו לחברה לצורך תשלומי הריבית בגין אגרת החוב בשיעבוד מדרגה ראשונה, עד למועדי תשלום הריבית. כמו כן, כוללת העסקה זכות לרוכשת, הניתנת למימוש עד תום חמש שנים ממועד העסקה, לדחות את תשלומי הריבית, בכפוף לתוספת ריבית שנתית בשיעור של 2%, בגין תשלומי הריבית הדחויים בלבד, החל ממועד תשלום הריבית המקורי ועד למועד התשלום

בפועל. כמו כן ניתנה לרוכשת זכות לדחות את תקופת החזר האגרת בשלוש תקופות נוספות של שנה כל אחת, תמורת תוספת ריבית שנתית נוספת של כ- 1% בגין כל שנת דחיה. מנגד, ניתנה לחברה זכות להעמיד את אגרת החוב לפירעון מיידי ו/או פירעון מוקדם בקרות (i) אירוע חדלות פירעון של הרוכשת; (ii) אי ביצוע תשלום של הרוכשת במועד פירעונו הנקוב; (iii) שינוי שליטה ברוכשת ו-(iv) הפרה מהותית של התחייבויות הרוכשת בהתאם לתנאי אגרת החוב. בהתאם לתנאי העסקה, לרוכשת תעמוד הזכות להעמיד את אגרת החוב לפירעון מוקדם, בהתאם לשיקול דעתה וללא עמלת פירעון מוקדם ו/או תשלום כלשהו בקשר עם הפירעון המוקדם.

יודגש כי תמצית תנאי אגרת החוב המוצגת לעיל הינה לנוחות בלבד ואינה משקפת את מכלול הפרמטרים הרלוונטים למקרה. לפירוט מדויק ומלא של מאפייני האגרת יש לעיין במסמכי המקור של החברה בנושא.



על פי סעיף 98 ב' של הנחיות היישום של תקן דיווח כספי בינלאומי 10, העוסק במצב של איבוד שליטה בחברה בת, יש להכיר בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה בגין איבוד השליטה בחברה הבת. ההכרה בשווי ההוגן כאמור נעשית בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מדידת שווי הוגן, כמפורט להלן.

א. מדרג שווי הוגן

ביום 12 במאי 2011 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי 13 *מדידת שווי הוגן* (להלן "**IFRS 13**") על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים. IFRS 13 מגדיר שווי הוגן, מספק הנחיות לגבי אופן מדידת שווי הוגן, כאשר מדידה זו נדרשת על ידי תקנים אחרים וכן קובע הוראות גילוי המתייחסות לנושא זה.

IFRS 13 אינו חל על עסקאות תשלום מבוסס מניות, אשר בתחולת תקן דיווח כספי בינלאומי 2 וכן עסקאות חכירה, אשר בתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 17. בנוסף, IFRS 13 אינו חל על מדידות שדומות אך אינן נחשבות לשווי הוגן, כגון שווי מימוש נטו של מלאי או שווי שימוש.

מדידת שווי הוגן תבוצע תוך שימוש בטכניקות הערכה מתאימות בהתאם לנסיבות, אשר לגביהן קיימים נתונים מספקים לשם מדידת שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים הנצפים הרלוונטיים ומזעור, ככל שניתן, של השימוש בנתונים שאינם נצפים. שווי הוגן הינו המחיר שיחול בעסקה ממכירת נכס או מהעברת התחייבות בעסקה סדירה (Orderly) בין משתתפי שוק (Market Participant) במועד המדידה (מחיר יציאה, Exit Price) תחת תנאי השוק הנוכחיים, בין אם הוא נצפה בשוק פעיל (Active Market) או מוערך באמצעות טכניקות הערכה.

מדידת שווי הוגן נחלקת לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן (Fair Value Hierarchy), ועל ישות ליישמה כמופיע בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 *מדידת שווי הוגן*. המדידה נערכת בהתבסס על הנתונים המשמשים בטכניקת הערכת השווי ההוגן שבה נעשה שימוש להלן:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של פריטים זהים לנכס או להתחייבות הנמדדים, אשר לישות קיימת גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2 - נתונים אשר אינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה הראשונה, אולם הינם נצפים עבור הנכס או ההתחייבות הנאמדים, בין במישרין (מחירים) ובין בעקיפין (נגזרים מהמחירים).

רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות, אשר אינם מבוססים על נתוני שוק נצפים, אולם משקפים הנחות שמשותף שוק היה מניח בקביעת מחיר נאות לנכס או להתחייבות.

על פי IFRS 13 נדרש כי הסיווג של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ייקבע על בסיס מקור הנתונים ששימשו לקביעת השווי ההוגן, בהתאמה למדרג השווי ההוגן. מדידת שווי הוגן כאמור תבוצע בהתאמה לרמה הנמוכה ביותר האפשרית, על בסיס מקור הנתונים שהינם משמעותיים למדידת השווי ההוגן.

בעבודתנו בחנו את הנתונים ששימשו בה, על בסיס מדרג השווי המפורט לעיל. מאחר ולשווי אגרת החוב והנכסים הכלכליים הנוספים אין ציטוט בשוק פעיל (רמה 1), או מידע ברמה 2, אמדנו בעבודתנו את שוויה על בסיס מדרג השווי השלישי, באופן המשלב שימוש במודלים מימוניים, בנתוני שוק ועל בסיס הנחות יסוד מסוימות המפורטות לעיל ולהלן בעבודתנו. שינוי בהנחות יסוד אלו צפוי לשנות את תוצאות הערכתנו באופן מהותי ויש לקחת בחשבון ניתוחי רגישות להנחות אלו, בין היתר כמפורט בעבודתנו.

במסגרת עבודתנו בחנו באמצעות מודל מונטה קרלו קורלטיבי (להלן "**מודל הבסיס**"), כפי שיתואר בהמשך, את התזרימים העתידיים אשר צפויים להיות משולמים מצד הרוכשת, בגין העסקה, לחברה ולנושיה של החברה, במסגרת החזר לוח הסילוקין של אגרת החוב.

לצורך חישוב זה, סימלצנו את שוויין האפשרי העתידי של החזקות דסק"ש בחברת שופרסל בע"מ, בחברת סלקום ישראל בע"מ, בחברה לנכסים ובנין בע"מ, בחברת אלרון תעשיה אלקטרונית בע"מ ושל החזקות לא סחירות נוספות (להלן "**החזקות דסק"ש**"). בנוסף, סימלצנו את שוויין האפשרי העתידי של החזקות החברה בחברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, בחברת אידיבי תיירות (2009) בע"מ, בחברת IDB Group USA Investments ובחברת מודיעין אנרגיה - שותפות מוגבלת (להלן "**החזקות החברה**"). תרחישי השווי האפשרי העתידי של החזקות דסק"ש והחזקות החברה משפיעים על



יכולת ההחזר בפועל של אגרת החוב ומשפיעים על מצבי חדלות פירעון הן של החברה והן של הרוכשת בכפוף לתנאים אשר יתוארו בהמשך.

ב. Monte Carlo

Monte Carlo (להלן "מונטה קרלו") הינה שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים במספר רב של מצבי עולם וביצוע חישובים על התרחישים השונים אשר התקבלו. שימוש בשיטה זו נהוג במקרים בהם אין אפשרות דטרמיניסטית למדל את מושא המחקר.

בעבודתנו השתמשנו במודל מונטה קרלו קורלטיבי על מנת לאמוד את שווי החזקות דסק"ש והחזקה בחברות השונות לצורך ביצוע תחזית תשלומי הריבית והקרן של הרוכשת בגין אגרת החוב, כמפורט לעיל. מודל המונטה קרלו מבוסס סדרות סימולציית משתני החלטה סטטיסטיים סטוכסטיים קורלטיביים, המבוססים על סטיות תקן ומתאמים בין חברות אשר נסחרו בבורסה עד למועד החישוב.

להלן נוסחת החישוב לתהליך סטוכסטי קורלטיבי¹, אשר שימשה בעבודתנו:

$$S_{i,t} = S_{i,t-1} \cdot \exp \left[\left(\mu - \frac{\sigma_i^2}{2} \right) \cdot T + \varepsilon_i \cdot \sigma_i \cdot \sqrt{T} \right]$$

כאשר:

$S_{i,t}$ – שווי נכס הבסיס i בזמן t

μ – ריבית חסרת סיכון

σ_i – תנודתיות נכס הבסיס i

T – זמן בין תקופה $t-1$ לבין תקופה t

ε_i – משתנה מקרי המתפלג נורמלית, בעל ממוצע 0 וסטיית תקן 1

עבור נכסים מתואמים, מוגדר ε_i לכל $1 \leq i \leq n$, באופן הבא:

$$\varepsilon_1 = \alpha_{11} \cdot x_1$$

$$\varepsilon_2 = \alpha_{21} \cdot x_1 + \alpha_{22} \cdot x_2$$

$$\varepsilon_3 = \alpha_{31} \cdot x_1 + \alpha_{32} \cdot x_2 + \alpha_{33} \cdot x_3$$

...

$$\varepsilon_n = \alpha_{n1} \cdot x_1 + \alpha_{n2} \cdot x_2 + \dots + \alpha_{nn} \cdot x_n$$

כאשר:

x_i – משתנה מקרי אשר מתפלג נורמלית, בעל ממוצע 0 וסטיית תקן 1

n – מספר נכסי הבסיס

מקדמי ה- $\alpha_{i,j}$ השונים מחושבים באמצעות פרוצדורת פירוק קולסקי (Cholesky Decomposition).

ג. מודל Merton

אחד היישומים האפשריים של מודל Merton הינו תמחור חוב. בעבודתנו, אמדנו באמצעותו את שווי העתידי של אגרת החוב, במועדים ובתרחישים שונים, לצורך בחינת מצבי טבע של פירעון מוקדם הן מצד הרוכשת והן מצד החברה.

¹ Correlated Geometric Brownian Motion (CGBM)



3. הנחות עבודה

א. מועד החישוב

מועד החישוב הינו יום 31 במרץ 2019.

ב. שיעור ההיוון

בחישובינו אמדנו את מקדמי ההיוון לתזרימי מזומנים, על בסיס שיעורי ריבית חסרת סיכון נומינאלית בישראל, נכון למועד החישוב, כמפורט להלן:

<u>Duration</u>	<u>rf</u>
1.00	0.30%
2.00	0.50%
3.00	0.72%
4.00	0.93%
5.00	1.15%
6.00	1.34%
7.00	1.51%
8.00	1.66%

ג. טריגר חדלות פירעון

בחישובנו נאמד יחס נכסים להתחייבויות (VTL) של 90% כיחס הסף (להלן "יחס הסף") ו/או "טריגר חדלות פירעון" ומוגדר כ-default boundary to face value, אשר ירידה מתחתיו תוביל את החברה ו/או את הרוכשת למצב של פתיחת תהליכי חדלות פירעון. שיעור זה תואם להערכתנו מאפייני אירועי דפולט אפשריים, ותואם גם את הערכות הנהלת החברה וניסיונה המעשי. שיעור זה יבחן באופן שוטף בעת עדכון העבודה. לניתוח רגישות להנחה זו, אנא ראו סעיף 4 לעבודתנו.

ד. שיעורי ניכיון

בחישובנו, בתרחישים בהם נחזה מימוש מניות במסגרת מודל הבסיס, שיקללנו שיעור ניכיון בגין מימוש מהיר (Fire Sale Discount) בשיעור של 10% בקרות אירוע חדלות פירעון, ושיעור ניכיון בגין מכירת בלוק מניות בשיעור של 10% בעבור מימושים אשר אינם במסגרת אירוע חדלות פירעון.

ה. סטיות תקן

בחנו את סטיות התקן הממוצעות המחושבות, של החזקות דסק"ש והחזקות החברה, על בסיס סטיות התקן היומיות (בחישוב שנתי) בתקופות שקדמו למועד עבודתנו, של מניות החברות השונות הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בהתאמה למשך חי אגרת החוב.

עבור חברות אשר אינן סחירות, נאמדו סטיות התקן על בסיס חברות מדגם², הדומות ככל שניתן, במאפייניהן לחברות אלו. להלן סטיות התקן אשר שימשו בחישובנו, למועד עבודתנו:

<u>Company</u>	<u>Volatility</u>
Modiin Energy	105%
Clal Insurance	27%
IDB Tourism	22%
IDBG	18%
Colu*	98%
Discount Investments**	50%
Discount Investments Sum of Parts***	19%

* החזקה בחברה ובטוקנים.

** סטיית התקן של מניית דסק"ש שימשה לצורך חישוב שווי האופציות לפירעון מוקדם וכן לצורך חישוב נכס הנזילות.

*** סטיית התקן של תיק מצרפי סינטטי נורמטיבי (Sum of Parts), המבוסס על שווי משוקלל של החזקות דסק"ש (להלן "נכס סינטטי"), בהתאם לשיעורי החזקות דסק"ש למועד עבודתנו, שימשה לצורך חישוב החזרי אגרת החוב העתידיים במצבי עולם שונים וכן לצורך בחינת מצבי חדלות פירעון. לניתוח רגישות להנחה זו, אנא ראו סעיף 4 לעבודתנו.

² - חברות מדגם עבור חברת אידיבי תיירות (2009) בע"מ: קשרי תעופה בע"מ ואיסתא ליינס חברת נסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ.
- חברות מדגם עבור חברת IDB Group USA Investments : One Liberty Properties Inc., Ramco-Gershenson, UMH Properties Inc., Properties Trust ו-Saul Centers Inc.
- תנודתיות חברת Colu נאמדה על בסיס תנודתיות מחיר הביטקוין.



ו. קרן אגרת החוב

קרן אגרת החוב אשר שימשה בחישובנו הינה כ- 1.8 מיליארד ש"ח.

ז. משך חיי אגרת החוב

משך חיי אגרת החוב הינו כ- 5 שנים ממועד העסקה, כאשר לרשות הרוכשת עומדת הזכות לדחות את מועד פירעון אגרת החוב (להלן "זכות דחיית הפירעון") בתקופות שנתיות ועד 3 שנים נוספות (להלן "מועד הפירעון הדחוי").

ח. ריבית אגרת החוב

בהתאם לתנאי האיגרת, ריבית אגרת החוב עומדת על שיעור נומינלי של 6.5%. במידה ויידחו תשלומי ריבית, תשלומי הריבית הדחויים יישאו ריבית בשיעור 6.5% בתוספת ריבית קנס תוספתית בשיעור של 2%. במידה ויידחה פירעון קרן אגרת החוב, יעלה שיעור הריבית בשיעור של 1% בשנת הדחיה הראשונה, בשיעור של 1% נוסף (2% בסה"כ) בשנת הדחיה השניה ובשיעור של 1% נוסף (3% בסה"כ) בשנת הדחיה השלישית.

ט. תשלומי קרן וריבית

פירעון קרן אגרת החוב יבוצע במלואו לאחר 5 שנים ממועד הקמתה, אלא אם תבחר הרוכשת במימוש אופצית דחיית הפירעון. תשלומי הריבית ישולמו בתשלומים חצי שנתיים. במידה ולא ישולמו במועד, ייצברו תשלומי הריבית לקרן אגרת החוב.

י. אופציה לפירעון מוקדם מצד הרוכשת

כדאיות מימוש האופציה לפירעון מוקדם על ידי הרוכשת נאמדה באופן רבעוני עבור כל אחת מהאיטרציות של מודל הבסיס. כלל ההחלטה למימוש האופציה לפירעון מוקדם מצד הרוכשת אשר שימש בעבודתנו, נקבע באופן בו סביר שיתקיים פירעון מוקדם מצד הרוכשת במצב טבע בו שווי אגרת החוב יהיה גבוה מיתרת הפארי המשוקללת של אגרת החוב באופן המבוסס על כדאיות עסקית לפירעון מוקדם, השוקל גם את שחרור מניות דסק"ש משעבוד.

יא. אופציה לדרישה של פירעון מוקדם של האגרת מצד החברה

כדאיות מימוש האופציה לדרישה של פירעון מוקדם של האגרת על ידי החברה נאמדה באופן רבעוני עבור כל אחת מהאיטרציות של מודל הבסיס. כלל ההחלטה למימוש האופציה לפירעון מוקדם מצד החברה אשר שימש בעבודתנו, נקבע באופן בו סביר שיתקיים פירעון מוקדם מצד החברה במצב טבע בו מתקיים שינוי שליטה ברוכשת, בעוד שווי אגרת החוב יהיה נמוך מיתרת הפארי של אגרת החוב. על פי אמדני החברה, ההסתברות המעשית לשינוי שליטה ברוכשת למועד העבודה נאמד בשיעור של כ- 1% לרבעון. שיעור זה יבחן באופן שוטף בעת עדכון העבודה. לניתוח רגישות להנחה זו, אנא ראו סעיף 4 לעבודתנו.



4. תוצאות עבודתנו וניתוחי רגישות

א. תוצאות עבודתנו

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בהתאם להנחות והסייגים המפורטים לעיל, השווי ההוגן של אגרת החוב נאמד בסך של כ- 928 מיליוני שקלים חדשים ליום 31 במרץ 2019 (924-932 עם רווח בר סמך של 95%).

ב. ניתוחי רגישות

להלן ניתוחי רגישות לפרמטרים מרכזיים (במיליוני שקלים חדשים) :

100%	90%	80%	סך חדלות פרעון
928	928	926	שווי אגרת החוב
0.0%		-0.2%	שינוי בשווי
1.50%	1%	0.50%	הסתברות לשינוי בעלות*
932	928	923	שווי אגרת החוב
0.5%		-0.5%	שינוי בשווי
			* הסתברות דיסקרטית לרבעון
24%	19%	14%	תנודתיות של נכס סינתטי
924	928	929	שווי אגרת החוב
-0.4%		0.1%	שינוי בשווי



5. נספחים

דרישות גילוי נוספות בהתאם לתוספת השלישית לתקנת ניירות ערך – זוחות מיידים

ותקופתיים: הערכות שווי קודמות של מעריך השווי

א. במהלך 3 השנים שקדמו לתאריך התוקף, חיווינו דעתנו בדבר שווי אגרת החוב כנכס לצרכי דיווח חשבונאי כדלקמן:

מועד החישוב שווי אגרת החוב

1,502 *	22/11/2017
1,529	31/12/2017
1,315	31/03/2018
1,233	30/06/2018
1,341	30/09/2018
1,203	31/12/2018

* ללא שווי נכס הנזילות אשר נמדד במועד ההקמה בלבד.

ב. השינוי בשווי אגרת החוב בעבודה הנוכחית ביחס לעבודה הקודמת, נובע, בעיקר, מירידה בשווי החזקות דסק"ש.

###



עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2019
בקשר לשווי ההוגן של
הלוואות נחותות המירות למניות החברה,
שקיבלה החברה מבעל השליטה

חות דעת בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 31 במרץ 2019

אי די בי חברה לפתוח בע"מ



הערכות שווי מקצועיות לצרכי חשבונאות מיסים עסקאות חו"ד מומחה תאגידים נכסים בלתי מוחשיים מכשירים פיננסיים

לכבוד
רו"ח חיים טבוך, סמנכ"ל חשבונות
אי די בי חברה לפתוח בע"מ

בעבודתנו התייחסנו כאמור גם למידע צופה פני עתיד שנמסר לנו על ידי הנהלת החברה. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע קיים בחברה למועד העבודה וכולל הערכה של הנהלת החברה או כוונותיה, נכון למועד העבודה. אם הערכות אלה לא תתממשנה ואין כל ודאות כי תתממשנה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, ככל שנעשה בו שימוש בעבודתנו. אלא אם צוין אחרת במפורש, עבודתנו מניחה ממשל תאגידי נאות, בקרה פנימית מספקת והמשך פעילות במתכונת המצוינת בעבודה. כמו כן, לא נדרשנו ובהתאמה לא הבאנו בחשבון בעבודתנו אירועי כוח עליון או אירועים מהותיים בלתי צפויים אחרים, שלא צוינו במפורש.

יודגש כי שינויים במשתנים העיקריים, בהנחות היסוד ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות עבודתנו ובהתאם את מסקנותינו. יתרה מזאת, לעיתים קרובות, הנחות מסוימות אינן מתקיימות כפי שנצפו, ועל כן יתקיימו פערים בין התוצאות בפועל להערכותינו. עבודתנו אינה מהווה בדיקת נאותות ואין להסתמך עליה כבדיקת נאותות. לפיכך, אין לראות בעבודתנו משום אימות כלשהוא לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של נתונים חזויים אלה, אלא הערכה כלכלית אינדיקטיבית המבוססת על מודלים כלכליים, הנחות עבודה והערכות עתידיות, כמפורט להלן ובגוף העבודה. חוות דעתנו המצורפת להלן, כוללת את תיאור המתודולוגיה אשר שימשה להערכת השווי. התיאור הכלול בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם. לסייגים נוספים, אנו מפנים את תשומת הלב לגוף עבודתנו.

הנדון: חוות דעת בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 31 במרץ 2019

בהתאם למכתב ההתקשרות בינינו מיום 12 באפריל 2018, התבקשנו על ידי חברת אי די בי חברה לפתוח בע"מ (להלן "החברה" ו/או "מזמינת העבודה") לחוות דעתנו בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות החברה (להלן "ההלוואות הנחותות") ליום 31 במרץ 2019 (להלן "עבודתנו" ו/או "חוות דעתנו").

מטרת עבודה זו הינה לחוות דעתנו להנהלת החברה בדבר השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות, על בסיס הנחות מסוימות הכלולות בגוף עבודתנו המיועדת לשימוש הפנימי של החברה, הנהלתה ומבקריה לשם ביקורתם וזאת למטרות דיווח כספי במסגרת דיווחיה הכספיים של החברה וכנדרש על פי כל דין.

הרינו ליתן בזאת את הסכמתנו לחברה לצרף או לכלול בדרך של הפניה את חוות דעתנו, הנושאת את התאריך 23 במאי 2019, בנושא חוות דעת בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 31 במרץ 2019, אשר בוצעה על-ידינו ונמסרה לכם, בדיווחיה הכספיים ו/או אחרים, לרבות תשקיף מדף או דוח הצעת מדף ככל שהחברה תפרסם, וכן בכל דיווח מיידי בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו ועל פי כל דין. יודגש כי צד ג' כלשהוא לא יוכל לעשות בה כל שימוש או להסתמך עליה לכל מטרה שהיא ללא אישורנו המפורש מראש ובכתב.

לצורך גיבוש חוות דעתנו, הונחיתנו והתבססנו על תמצית הסכמים ונתונים מסחריים אשר סופקו לנו על ידי הנהלת החברה ויועציה, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתם וניסיונם. בעבודתנו, פעלנו תחת הנחת הסתמכות על מקורות מידע הנראים כסבירים, אולם לא ביצענו כל פעולות ביקורת או סקירה, כהגדרתן בדין, בפסיקה או בנוהג, או ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו מעבר לבדיקות סבירות כלליות ולפיכך, איננו מחוויים כל דעה אודות נאותות הנתונים אשר נמסרו ואשר שימשו בעבודתנו.



עבודה זו מתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים הקשורים בקביעת השווי בלבד ואין בה משום המלצה או הבעת דעה אודות ביצוע פעולה כלשהיא או הימנעות ממנה, לרבות המלצת השקעה, מכירה, דיספוזיציה או כל פעולה אחרת. בשל אי הוודאות העסקית הכרוכה בניסיון להעריך את הפרמטרים הכלכליים העיקריים ששימשו בעבודתנו וכן ריבוי הפרמטרים האקסוגניים והאנדוגניים לחברה כאחד, העשויים להשפיע על תוצאות פעילותה בעתיד ותוצאות הכלכליות בפועל, אין כל ערובה או בטחון כי תוצאות המודלים וההערכות אותם נקטנו בעבודתנו יתקיימו בפועל ומטרתם לשקף את הידע הקיים בידנו, ככל שידוע, במועד עבודתנו. עוד נציין כי הערכה כלכלית זו אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נתון לזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים ותוך התייחסות להנחות יסוד ותחזיות שנאמדו על בסיס מידע קיים והינה רלוונטית למועד עריכתה בלבד. בעבודתנו השתמשנו בכלי חישוב ממוחשבים ולפיכך, ייתכנו הפרשים לא מהותיים בהצגת החישובים כתוצאה מהפרשי עיגול.

אין בחוות דעתנו משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, נתונים ומידע שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי עבודתנו ואין בו כדי הבעת עמדה. המידע המופיע בעבודתנו אף אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי או כל גורם אחר. עבודתנו אינה מיועדת לאחר ממוזמנת העבודה, בין היתר, היות ולמשקיעים או גורמים שונים עשויים להיות מטרות ושיקולים שונים וכן שיטות הערכה, על בסיס הנחות והערכות אחרות. בהתאם, אומדן הערך הכלכלי אשר על בסיסו עשויים גורמים שונים לבצע פעולות כלכליות, עשוי להיות שונה.

עבודתנו נעשתה בהתאמה ועל פי הנחיות ומצגים, שסופקו על ידי מזמינת העבודה באופן בלעדי לצרכיה ולשימושה. אין לנו כל אחריות מכל מקור שהוא כלפי הקורא בגין גרימת נזקים מכל מקור שהוא, או בכל אופן אחר. אנו לא מחויבים לעדכן מסמך זה ולא אחראים על דיוק התכנים בו ולכך שהמידע לא השתנה מאז מועד עבודתנו.

הערכות שווי אינן מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות בשיקול הדעת של מעריך השווי. לפיכך, לא קיים שווי יחיד ובלתי מעורער ובעבודתנו נקבע טווח סביר לשווי. אנו סבורים כי השווי שנקבע בעבודתנו סביר בהתבסס על המידע שסופק לנו על ידי הנהלת החברה. למרות האמור לעיל, מעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לשווי שונה.

מעת לעת ביצענו עבודות כלכליות בנושאים שונים, עבור מזמינת העבודה, או בעלי מניותיה. אנו מצהירים כי אנו בלתי תלויים בחברה ובעלי מניותיה בהתאם להנחיות סגל הרשות לניירות ערך (עמדת סגל משפטית 105-30). עוד נציין כי לא נקבעו כל התניות בקשר לשכר טרחתנו, לרבות בקשר עם תוצאות עבודתנו.

במסגרת הסכם ההתקשרות עם החברה נהיה פטורים ולא נישא באחריות כלשהי, בשום מקרה, לכל נזק, הפסד, הוצאה, עלות וכיוצא באלו, מכל מין וסוג שהוא, ישירים או עקיפים, שיגרמו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו, כתוצאה מכל דבר ועניין הקשור במידע אשר התקבל מצד החברה ו/או מי מטעמה, לרבות אך לא רק כתוצאה מאי דיוק או חוסר או כתוצאה מכל פער או מחדל אחר, מכל מין וסוג שהוא, הקשור במידע.

אנו לא נישא באחריות בכל מקרה של הפסד, נזק או הוצאה כספית שתיווצר בעקבות כל שימוש שיבחר קורא או משתמש כלשהו במסמך זה, לעשות, או בכל הסתמכות של קורא על מסמך זה, או בכל אירוע אחר שבא בעקבות השגת גישה של קורא למסמך זה.

בנוסף לכך, נהיה חייבים בהשתתפות עד שלוש פעמים שכר טרחתנו, ולא נישא מעבר לכך באחריות כלשהי, בשום מקרה, לכל נזק, הפסד, הוצאה, עלות וכיוצא באלו, מכל מין וסוג שהם, ישירים או עקיפים, שיגרמו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו, עקב מעשה ו/או מחדל הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לשירותים שנספק לחברה (לרבות במקרה של רשלנות מצדנו או מצד כל עובד או נושא משרה מטעמנו), למעט במקרה של רשלנות רבתית ו/או הונאה ו/או זדון מצדנו.

בכל מקרה בו תופנה אלינו דרישה או תוגש נגדנו תביעה, מכל מין וסוג שהוא, הקשורה בשירותים שניתנו על ידינו לחברה, ללא יוצא מן הכלל, החברה תפצה או תשפה אותנו, לפי העניין, בגין כל סכום שנידרש או ניתבע לשלם, כאמור לעיל מעל שלוש פעמים שכר טרחתנו. בנוסף לכך, החברה תפצה או תשפה אותנו, לפי העניין, בגין כל הוצאותינו לצורך ההתגוננות מפני כל דרישה או תביעה כאמור, לרבות בגין מלוא שכר טרחת עורכי דין. אנו נודיע בכתב לחברה על כל דרישה או תביעה כאמור, בסמוך לאחר קבלתה אצלנו.



בכל מקרה של דרישה או תביעה כאמור, תהיה החברה זכאית, לפי שיקול דעתה, לקחת על עצמה את הטיפול בהתגוננות ולמנות לצורך העניין עורך דין שייצג אותנו. זהות עורך הדין תאושר על ידינו בכתב ומראש (ובמקרה בו נתנגד לעורך הדין שיוצע על ידי החברה הוא יוחלף בעורך דין אחר, שזהותו תאושר על ידינו כאמור). אנו נשתף פעולה, באופן סביר, עם כל עורך דין שימונה על ידי החברה, כאמור לעיל ובלבד שהחברה תכסה ותממן כל הוצאה שתהיה כרוכה בכך, באופן שלא נידרש לשלם או לממן כל הוצאה כאמור ו/או חלק ממנה. כמו כן, לא נוכל להתפשר בתביעה או בדרישה כלשהי ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

על כתב השיפוי ופטור מאחריות זה ועל פרשנותו, יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל מחלוקת הקשורה לכתב השיפוי.

עבודתנו נועדה להשיב על השאלה מהו השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות, תחת הנחות מסוימות בדבר אינדיקציית שווי נכס הבסיס, אשר התבסס על נתוני שוק נצפים ועקרונות חשבונאיים של IFRS 13 ואינו מהווה בהכרח את שווי נכסי החברה, אשר היה מתקבל לו נעשתה הערכת שווי לצרכים אחרים. יודגש כי שינוי בהנחות אלו עלול להוביל לשינוי מהותי בתוצאות עבודתנו.

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בהתאם להנחות והסייגים המפורטים לעיל, אומדן השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות ליום 31 במרץ 2019 נאמד בכ- 180 מיליון שקלים חדשים.



פרטי חברת הייעוץ הכלכלי:

חברת שווי הוגן בע"מ הינה חברה פרטית המתמחה בביצוע הערכות שווי מקצועיות מורכבות, ועבודות ייעוץ כלכלי. בין לקוחות החברה נמנות, בין היתר, עשרות חברות ציבוריות בישראל. קבוצת שווי הוגן מחזיקה בשם ומוניטין מקצועי במשרדי ראיית החשבון הגדולים, עריכת הדיון, רשויות סטטוטוריות ורגולטוריות, מערכת המשפט והמערכת הפיננסית.

חברת שווי הוגן נוסדה על ידי **אלי אלעל** אשר הינו בעל ניסיון של כעשרים שנים בשוק ההון בתחומי הייעוץ הכלכלי, העסקי והערכות השווי לבנקים, חברות ביטוח, חברות אחזקה ותקשורת, אנרגיה, תשתיות, נדל"ן, מסחר ותעשייה. על פני השנים אלי ביצע ופיקח על עשרות אלפי הערכות שווי, עבודות יעוץ כלכליות וחוות דעת מומחה, ולאפלי חברות וגופים ציבוריים ופרטיים מהגדולים במשק הישראלי, בתי משפט וגופי ממשל, בהיקפים של עשרות מיליארדי דולרים.

אלי הינו רואה חשבון, בעל תואר ראשון ושני בכלכלה וחשבונאות, דוקטורנט במימון באוניברסיטת בן גוריון ומוסמך כמעריך שווי בכיר (ASA) מטעם הלשכה האמריקאית למעריכי שווי. אלי מרצה במוסדות אקדמיים, לשכות וארגונים שונים, ומשמש כיו"ר משותף של הועדה לתחום הערכות השווי בלשכת רואי החשבון בישראל.



Advance
Finance

Business
Valuations

Expert
Opinions

Financial
Instruments

Mergers &
Acquisition

Hedge
Consulting

העבודה נערכה בהובלת אורי סנופקובסקי (MBA)

אורי הינו שותף וראש תחום הערכות שווי תאגידיות, נכסים בלתי מוחשיים ומכשירים פיננסיים בשווי הוגן בע"מ ומנהל צוות מנוסה של אנליסטים, כלכלנים ורואי חשבון בעלי ידע חשבונאי, כלכלי ומימוני נרחב. אורי בעל ניסיון עשיר של כעשור במתן ייעוץ כלכלי והערכת שווי של תאגידיים, נכסים בלתי מוחשיים ומכשירים פיננסיים, לצרכי עסקאות, צרכים חשבונאיים, הליכי שומה ודרישות רגולטוריות.

לאורי ניסיון באלפי הערכות שווי תאגידיים, נכסים בלתי מוחשיים, הקצאת עלויות רכישה, בדיקות פגימת מוניטין, חוות דעת הוגנות, בדיקות כלכליות וניתוחי עומק לכדאיות פרויקטים והשקעות.

בכבוד רב,

שווי הוגן בע"מ

תל אביב, 23 במאי 2019

אורי סנופקובסקי



תוכן עניינים

8	.1 כללי
9	.2 מתודולוגיה
11	3 הנחות עבודה ותוצאות החישוב
14	4 נספחים



מילון מונחים

מונח	הגדרה
החברה ו/או אי די בי	אי די בי חברה לפתוח בע"מ
דולפין	Dolphin Netherlands BV
ההלוואות ו/או ההלוואות הנחותות	ההלוואות הנחותות ההמירות אשר העמידה דולפין לחברה
מועד החישוב	31 במרץ 2019
IFRS 13	תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מדידת שווי הוגן
הבורסה	הבורסה לניירות ערך בתל אביב
מונטה קרלו	שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים
שינוי מצטבר כולו	השינוי המצטבר בשוין ההוגן של ההלוואות ממועד הקמתן
שינוי מצטבר בגין סיכוני אשראי	השינוי המצטבר בשווי ההלוואות ממועד הקמתן כתוצאה משינויי בסיכוני האשראי של החברה
אגרת החוב בגין מכירת דסק"ש	אגרת חוב אשר ניתנה לחברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה של החברה בדסק"ש לחברה קשורה

מקורות מידע אשר שימשו בעבודתנו:

- שיחות עם הנהלת החברה
- נתונים כספיים מהנהלת החברה
- חברת מרווח הוגן בע"מ
- Thomson Reuters
- אתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב



נמסר לנו כי Dolphin Netherlands BV (להלן "דולפין") העמידה בימים 2 בדצמבר 2015 ו-9 בדצמבר 2015 סך מצטבר של 210 מיליון שקלים חדשים לאי די בי חברה לפתוח בע"מ (להלן "החברה" ו/או "אי די בי") כהלוואה נחותה. כמו כן, העמידה דולפין לחברה הלוואות נחותות נוספות כדלקמן: ביום 18 בפברואר 2016 סך של 15 מיליון שקלים חדשים, ביום 15 במרץ 2016 סך של 85 מיליון שקלים חדשים וביום 31 במרץ 2016 סך של כ-248 מיליון שקלים חדשים (להלן יחד "ההלוואות הנחותות" ו/או "ההלוואות"). ההלוואות הנחותות תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 0.5% אשר תיצבר ותשולם רק במועד פירעון ההלוואות הנחותות.

ההלוואות הנחותות תיפרענה לאחר פירעון כל חובות החברה כלפי כלל נושיה הקיימים או העתידיים, וסדר נשייה זה יחול גם במקרה של חדלות פירעון.

החל מיום 31 במרץ 2016 דולפין זכאית להמיר את יתרת ההלוואות הנחותות, לרבות הריבית שנצברה בגין עד אותו מועד להון מניות. במקרה של המרה, דולפין תקבל מניות של אי די בי נפרעות במלואן כנגד יתרת ההלוואות הנחותות, לפי מחיר למניה הנמוך ב-10% מהמחיר הממוצע בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן "הבורסה") של מניות החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד מימוש אופציית ההמרה, או על בסיס הערכת שווי בהיעדר מחיר שוק למניה. נציין כי החל מתאריך 30 במרץ 2016 המניה אינה נסחרת בבורסה.



א. מדרג שווי הוגן

ביום 12 במאי 2011 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי 13 *מדידת שווי הוגן* (להלן "**IFRS 13**") על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים. IFRS 13 מגדיר שווי הוגן, מספק הנחיות לגבי אופן מדידת שווי הוגן, כאשר מדידה זו נדרשת על ידי תקנים אחרים וכן קובע הוראות גילוי המתייחסות לנושא זה.

IFRS 13 אינו חל על עסקאות תשלום מבוסס מניות, אשר בתחולת תקן דיווח כספי בינלאומי 2 וכן עסקאות חכירה, אשר בתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 17. בנוסף, IFRS 13 אינו חל על מדידות שדומות אך אינן נחשבות לשווי הוגן, כגון שווי מימוש נטו של מלאי או שווי שימוש.

מדידת שווי הוגן תבוצע תוך שימוש בטכניקות הערכה מתאימות בהתאם לנסיבות, אשר לגביהן קיימים נתונים מספקים לשם מדידת שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים הנצפים הרלוונטיים ומזער, ככל שניתן, של השימוש בנתונים שאינם נצפים. שווי הוגן הינו המחיר שיחול בעסקה ממכירת נכס או מהעברת התחייבות בעסקה סדירה (Orderly) בין משתתפי שוק (Market Participant) במועד המדידה (מחיר יציאה, Exit Price) תחת תנאי השוק הנוכחיים, בין אם הוא נצפה בשוק פעיל (Active Market) או מוערך באמצעות טכניקות הערכה.

מדידת שווי הוגן נחלקת לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן (Fair Value Hierarchy), ועל ישות ליישמה כמופיע בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 *מדידת שווי הוגן*. המדידה נערכת בהתבסס על הנתונים המשמשים בטכניקת הערכת השווי ההוגן שבה נעשה שימוש להלן:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של פריטים זהים לנכס או להתחייבות הנמדדים, אשר לישות קיימת גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2 - נתונים אשר אינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה הראשונה, אולם הינם נצפים עבור הנכס או ההתחייבות הנאמדים, בין במישרין (מחירים) ובין בעקיפין (נגזרים מהמחירים).

רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות, אשר אינם מבוססים על נתוני שוק נצפים, אולם משקפים הנחות שמשתתף שוק היה מניח בקביעת מחיר נאות לנכס או להתחייבות.

על פי IFRS 13 נדרש כי הסיווג של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ייקבע על בסיס מקור הנתונים ששימשו לקביעת השווי ההוגן, בהתאמה למדרג השווי ההוגן. מדידת שווי הוגן כאמור תבוצע בהתאמה לרמה הנמוכה ביותר האפשרית, על בסיס מקור הנתונים שהינם משמעותיים למדידת השווי ההוגן.

בעבודתנו בחנו את הנתונים ששימשו בה כאמור, על בסיס מדרג השווי המפורט לעיל. מאחר ולשווי ההלוואות הנחותות אין ציטוט בשוק פעיל (Level 1), אמדנו את שווי בעבודתנו על בסיס מדרג השווי השלישי, באופן המשלב שימוש במודלים מימוניים, בנתוני שוק ועל בסיס הנחות יסוד מסוימות המפורטות לעיל ולהלן בעבודתנו. שינוי בהנחות יסוד אלו צפוי לשנות את תוצאות הערכתנו באופן מהותי.



Monte Carlo (להלן "מונטה קרלו") הינה שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים במספר רב של מצבי עולם וביצוע חישובים על התרחישים השונים אשר התקבלו. שימוש בשיטה זו נהוג במקרים בהם אין אפשרות דטרמיניסטית למדל את מושא המחקר.

בעבודתנו השתמשנו במודל מונטה קרלו לאמידת שווי האקוויטי ולאמידת הפער בין (1) שווי מניית החברה במועד ההמרה, לבין (2) ממוצע שווי מניית החברה ב- 30 ימי המסחר הקודמים למועד ההמרה. מודל המונטה קרלו מבוסס סדרות סימולציות משתני החלטה סטטיסטיים סטוכסטיים (10,000 איטרציות), המבוססים על סטיות תקן של חברות מדגם אשר נסחרו בבורסה עד למועד החישוב ועל בסיס אינדיקציות שווי האקוויטי של החברה במועד החישוב.

להלן נוסחת החישוב לתהליך הסטוכסטי¹, אשר שימשה בעבודתנו:

$$S_t = S_{t-1} \cdot \exp \left[\left(\mu - \frac{\sigma^2}{2} \right) \cdot T + \varepsilon \cdot \sigma \cdot \sqrt{T} \right]$$

כאשר:

S_{t-1} - Spot price

μ - Drift = R_f + Default Intensity

σ - Volatility

ε - Random shock to price from $t-1$ to t . Random sample from a normal distribution with a mean of 0 and standard deviation of 1

T - Time

R_f - Risk free rate

¹ Geometric Brownian Motion (GBM)

בשל היותן של ההלוואות נחותות לכלל חובות החברה הקיימים ולכלל החובות העתידיים, אנו סבורים כי ההסתברות שהן תיפרענה מוערכת כנמוכה. בהתאם לכך, בעבודתנו הונח כי בעל החוב ימיר את ההלוואה למניית החברה, כשמועד ההמרה נבחר כמועד האופטימאלי להמרה בהתאם לבחינה שערכנו.

שווי מניות ההמרה, בכל אחד מהתרחישים במונטה קרלו, חושב כנמוך מבין (1) שווי האקוויטי באותו תרחיש, לבין (2) קרן כולל ריבית נצברת של ההלוואות עד למועד ההמרה, חלקי מחיר למניה הנמוך ב- 10% מהמחיר הממוצע של המניה ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההמרה, כפול מחיר המניה במועד ההמרה. שווי מניות ההמרה יחולק פרו-ראטה בין ההלוואות השונות, על בסיס קרן וריבית נצברת.

שווי ההלוואות הנחותות חושב כממוצע שווי מניות ההמרה במונטה קרלו כאמור לעיל, כפול ההסתברות שהחברה לא תגיע לחדלות פירעון, מהוון בריבית חסרת סיכון.

ד. הסתברות לחדלות פירעון

ההסתברות לחדלות פירעון נאמדה בחישובנו על בסיס מודלים מימוניים, לפיהם ההסתברות נגזרת ממרווחי עקומי התשואות הנורמטיביים ביחס לעקום חסר הסיכון, כתלות דינמית בהפסד הצפוי בקרות אירוע חדלות הפירעון (LGD - loss given default) ומשתנה הזמן.

ה. פיצול השינוי המצטבר בשווי ההלוואות לפי תקן IFRS9

(1) השינוי המצטבר הכולל (להלן "שינוי מצטבר כולל") בשווי ההוגן של ההלוואות, נאמד על בסיס ההפרש בין (i) שווין ההוגן הנוכחי של ההלוואות, לבין (ii) השווי ההוגן של ההלוואות במועד קבלתן.

(2) השינוי המצטבר בשווי ההלוואות ממועד קבלתן כתוצאה משינויים בסיכוני האשראי של החברה (להלן "שינוי מצטבר בגין סיכוני אשראי"), נאמד על בסיס ההפרש בין (i) שווין התיאורטי הנוכחי של ההלוואות, בהינתן סיכוני האשראי של החברה, כפי ששררו במועד קבלת ההלוואות, לבין (ii) שווין ההוגן הנוכחי של ההלוואות.

(3) ההפרש בין (i) השינוי המצטבר בגין סיכוני האשראי של החברה לבין (ii) השינוי המצטבר הכולל, הינו השינוי המצטבר בשווי ההוגן של ההלוואות בגין שינויים בשוק.



3. הנחות עבודה ותוצאות החישוב

תחת הנחות אלו, אינדיקציית תחשיב שווי נכס הבסיס לצורך מודל שווי ההלוואות הנחותות, ליום 31 במרץ 2019 נאמד בכ- 180 מיליון שקלים חדשים, כמפורט להלן:

אינדיקציית שווי אקוויטי ליום 31 במרץ 2019 (במיליוני שקלים חדשים):

תרומה לשווי	נכס בסיס
החזקות סחירות	669
החזקה באגרת חוב בגין מכירת דסק"ש	859
החזקות ונכסים אחרים, נטו לא סחירים	709
אגרות חוב סחירות	(2,058)
סה"כ אינדיקציית תחשיב שווי נכס הבסיס (מעוגל)	180

עבודתנו נועדה להשיב על השאלה מהו השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות, תחת הנחות מסוימות בדבר אינדיקציית שווי נכס הבסיס, אשר התבסס על נתוני שוק נצפים ועקרונות חשבונאיים של IFRS 13 ואינו מהווה בהכרח את שווי נכסי החברה, אשר היה מתקבל לו נעשתה הערכת שווי לצרכים אחרים. יודגש כי שינוי בהנחות אלו עלול להוביל לשינוי מהותי בתוצאות עבודתנו.

ה. שיעור ההיוון

בחישובינו אמדנו את מקדמי ההיוון לשווי מניות ההמרה, על בסיס שיעורי ריבית חסרת סיכון נומינאלית בישראל, נכון למועד החישוב, בהתאם למשך תקופת ההמרה, כמפורט להלן:

Duration	rf
0.25	0.2%
0.50	0.3%
0.75	0.3%
1.00	0.3%

א. מועד החישוב
מועד החישוב הינו יום 31 במרץ 2019 (להלן "מועד החישוב").

ב. יתרת ההלוואות
נכון למועד החישוב, עמדה יתרת הקרן והריבית הצבורה של ההלוואות על סך של כ- 567 מיליון שקלים חדשים.

ג. מועד ההמרה
בשל היותן של ההלוואות נחותות לכלל חובות החברה הקיימים ולכלל החובות העתידיים, אנו סבורים כי ההסתברות שהן תיפרענה מוערכת כנמוכה. בהתאם לכך, בעבודתנו הונח כי בעל החוב יבחר להמיר את ההלוואות למניות החברה.

ד. נכס הבסיס
נכס הבסיס הינו אומדן שווי האקוויטי של החברה, מנקודת ראות מחזיקי ההלוואות הנחותות, בבואם לממש את זכות ההמרה העומדת לרשותם, תחת הנחות מימוש מסוימות, על פני מניפת הסימולציות. אינדיקציית המוצא לתחשיב שווי נכס הבסיס, הונחה בעיקרה על בסיס אינדיקציית מחירי שוק של נכסיה הסחירים, נטו של החברה, וערכם הפנקסני עבור נכסים, נטו שאינם סחירים, בהתבסס על מצגי ההנהלה לפיהם אין שוני מהותי בין שוויים ההוגן לערכם הפנקסני, ואיננו מחוויים דעה בנוגע לכך.

בהתאמה, אמדנו בעבודתנו את אחזקות החברה השונות, בהתאם למאפייניהן, בניכוי השפעת מקדמי ניכיון המשקפים את אומדן תוחלת הניכיון בגין מימוש מהיר תחת אילוץ בשיעור תוחלתי של 10%, תחת אומדן הסתברות דיפולט בשיעור שנתי של כ- 42%, כפי שחושבה מתוך נתוני אגרות החוב הסחירות של החברה, ו/או ניכיון בגין בלוק מניות בשיעור של 6%. כן השתמשנו בעבודתנו באומדן השווי ההוגן של החזקת החברה באגרת חוב אשר ניתנה לחברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה של החברה בדסק"ש לחברה קשורה (להלן "אגרת החוב בגין מכירת דסק"ש"), וכן באינדיקציית איכותיות מהנהלת החברה בדבר הסתברות השלמת עסקה במניות IDB תירות.



1. סטיית תקן

בחישובינו השתמשנו בסטיות התקן היומיות (בחישוב שנתי) הממוצעות המחושבות (Calculated Volatility) בתקופות שקדמו למועד החישוב, בהתאם למשך הזמן עד ההמרה, של חברות ציבוריות בארץ, הדומות במאפייניהן, ככל שניתן, לאי די בי. חברות המדגם הינן: חברת השקעות דיסקונט בע"מ, אינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ, אפריקה-ישראל להשקעות בע"מ וצור שמיר אחזקות בע"מ. סטיות תקן מחושבות אלו משמשות בקירוב, כאומדן סביר לסטיית התקן של נכס הבסיס ומשקפות באופן נאות להערכתנו את מרכיבי אי הוודאות הגלומים בהסכם ולפיכך, הן אשר שימשו בעבודתנו.

סטיות התקן אשר שימשו בעבודתנו חושבו על בסיס סטיות התקן (יומיות בחישוב שנתי) ההיסטוריות של חברות המדגם, בהתאמה למשך הזמן עד ההמרה. להלן סטיות התקן הנאמדות למועד החישוב:

Duration Standard Deviation

0.25	35%
0.50	33%
0.75	37%
1.00	36%

2. הסתברות לחדלות פירעון

ההסתברות לחדלות פירעון בחישובנו נאמדה על בסיס המרווח בין עקום התשואה לפדיון של אגרות חוב סדרה ט' של החברה, אשר הינן אגרות החוב היחידות של החברה אשר אינן מגובות בשעבודים, לבין עקום ריבית חסרת סיכון, ובהתאם למשך הזמן עד ההמרה. להלן ההסתברויות הנאמדות לחדלות פירעון למועד החישוב:

Duration Default Probability

0.25	8%
0.50	15%
0.75	22%
1.00	29%

ח. תוצאות עבודתנו

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בהתאם להנחות והסייגים המפורטים לעיל, ובשים לב להיותן של ההלוואות הנחותות חסומות בשווי כמפורט בסעיף 3.ג. לעבודתנו, אומדן השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות ליום 31 במרץ 2019 נאמד בכ- 180 מיליון שקלים חדשים.

ט. פיצול השינוי המצטבר הכולל בשווי ההלוואות לפי תקן IFRS9

סך השינוי המצטבר הכולל בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות ממועד קבלתן ועד מועד עבודתנו, נאמד כגידול של כ- 124 מיליון שקלים חדשים. ההשפעה המצטברת בגין שינויים בסיכוני האשראי של החברה נאמדה כגידול של כ- 180 מיליון שקלים חדשים (מעוגל) בשווי ההלוואות, כך שההשפעה המצטברת המשתמעת בגין שינויי שוק נאמדה כקיטון של כ- 56 מיליון שקלים חדשים בשווי ההלוואות.



י. מבחני רגישות

להלן מבחני רגישות לשינויים בשווי ההלוואות הנחותות ביחס לשינוי בפרמטרים שונים (במיליוני שקלים חדשים) ליום 31 במרץ 2019:

(1) שינוי בשווי נכס הבסיס:

Increase by		Fair value of Subordinated debt	Decrease by	
10% in Underlying Value	5% in Underlying Value		5% in Underlying Value	10% in Underlying Value
18	9	180	(9)	(18)

(2) שינוי אבסולוטי בשיעור הניכיון בגין מקדם מימוש מהיר:

Increase by		Fair value of Subordinated debt	Decrease by	
10% in Fire sale Discount	5% in Fire sale Discount		5% in Fire sale Discount	10% in Fire sale Discount
(121)	(60)	180	60	121

(3) שינוי אבסולוטי בשיעור הניכיון בגין בלוק:

Increase by		Fair value of Subordinated debt	Decrease by	
5% in Blockage Discount	2.5% in Blockage Discount		2.5% in Blockage Discount	5% in Blockage Discount
(21)	(11)	180	11	21



4. נספחים

דרישות גילוי נוספות בהתאם לתוספת השלישית לתקנת ניירות ערך – זוחות מיידים ותקופתיים: הערכות שווי קודמות של מעריך השווי

א. במהלך 3 השנים שקדמו לתאריך התוקף, חיווינו דעתנו בדבר שווי ההלוואות הנחותות כהתחייבות לצרכי דיווח חשבונאי כדלקמן:

מועד חישוב	ערך נקוב	שווי ההלוואות הנחותות
31/03/2016	558	66.0
30/06/2016	558	34.6
30/09/2016	558	74.1
31/12/2016	558	77.0
31/03/2017	558	500.5
30/06/2017	558	349.5
30/09/2017	558	438.5
31/12/2017	558	521.1
31/03/2018	558	501.2
30/06/2018	558	277.3
30/09/2018	558	628.7
31/12/2018	558	529.2

ב. השינוי בשווי בעבודה הנוכחית ביחס לעבודה הקודמת, נובע, בעיקר, מירידה בשווי נכס הבסיס. הירידה בשווי נכס הבסיס נובעת, בין היתר, מירידה משמעותית בשווי אגרת החוב בגין מכירת דסק"ש, המיוחסת בעיקרה לירידה בשווי החזקות דסק"ש, ומירידה בשווי הסחיר של כלל ביטוח ושל שווי עסקאות החלפה על מניות כלל ביטוח שביצעה החברה. ירידות אלו קוזזו באופן חלקי על ידי ירידה בשווי התחייבויות החברה.

ג. להלן פירוט השינויים המצטברים מהרבעון הקודם לפי תקן IFRS9, במיליוני שקלים חדשים (מעוגל):

שינויים מצטברים מהקמה			מועד חישוב
שווי ההלוואות הנחותות	כתוצאה משינויים בסיכוני האשראי של החברה	כתוצאה משינויי שוק	
180	180	(56)	31/03/2019
529	433	41	31/12/2018
(349)	(253)	(96)	שינוי רבעוני



UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

4

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי

IDB

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):**

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לרבעון הראשון של שנת 2019:

מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לענין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שולם לפידות - מנכ"ל;
2. גיל קוטלר - סמנכ"ל כספים;
3. אהרון קאופמן - סמנכ"ל ויועץ משפטי;
4. חיים טבוך - סמנכ"ל חשבונות;
5. אמיר הרוש - חשב.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו 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 בטחון 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 שתוכננו 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.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ("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 בדצמבר 2018 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 שנמצאה בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שולם לפידות, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 ("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 ומידע כספי אחר 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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; 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 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; 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 התקופתי לשנת 2018 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.

שולם לפידות
מנכ"ל

30 במאי 2019

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):**הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, גיל קוטלר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 ("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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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 התקופתי לשנת 2018 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.

גיל קוטלר
סמנכ"ל כספים

30 במאי 2019

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

5

מכתב הסכמה של רואה החשבון
המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף
אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף
מדף של החברה מחודש מאי 2017

IDB



30 במאי 2019

לכבוד
הדירקטוריון של
אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("החברה")
המגדל המשולש, מרכז עזריאלי 3
תל-אביב

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אי די בי חברה לפתוח בע"מ מחודש מאי 2017

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של החברה מחודש מאי 2017. דוח סקירה מיום 30 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel