

2019 INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

דוחות כספיים בינניים
ליום 30 בספטמבר 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
SEPTEMBER 30, 2019

תוכן עניינים

- 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 השלישי שהסתיים

ביום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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 ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות ניירות ערך").
2. עבודה כלכלית ליום 3 בספטמבר 2019 וליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2019 של פרויקט מסחר ומשרדים Great wash park, LLC, המוחזק על-ידי IDB Group U.S.A Investments Inc. ("IDBG") נכללת בדוחות כספיים אלה בדרך של הפניה להערכת השווי האמורה, המצורפת לדוחות הכספיים של החברה לנכסים ולבניין בע"מ ליום 30 בספטמבר 2019, שפורסמו ביום 28 בנובמבר 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-116365). כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך.
4. תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2019 של חברה כלולה מהותית IDBG (ראה באור 3.ח.1. להלן).
5. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה מצורפים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך, בדרך של הפניה לנתונים האמורים הכלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, שפורסמו לציבור ביום 28 בנובמבר 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-104562).

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 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
1-4	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	1-2	
2.2	כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ("כלל החזקות עסקי ביטוח") - פעילות מופסקת.	.2.2
4	IDBG Group USA Investments Inc. ("IDBG").	.2.3
5	תיאור עסקי אי די בי פתוח - פרטים נוספים.	.3

**אי די בי חברה לפתוח בע"מ
("אי די בי פתוח" או "החברה")
שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד
בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019**

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

בחלק זה:

- "הדוחות הכספיים"
"הדוח התקופתי"
תמצית הדוחות הכספיים של אי די בי פתוח ליום 30 בספטמבר 2019.
הדוח התקופתי של אי די בי פתוח לשנת 2018 שפורסם ביום 28 במרס 2019 (מספר אסמכתא 2019-01-029047).
- "הדוחות הכספיים השנתיים"
"דוח הדירקטוריון"
הדוחות הכספיים של אי די בי פתוח לשנת 2018, הכלולים בדוח התקופתי.
דוח הדירקטוריון של אי די בי פתוח ליום 30 בספטמבר 2019.

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון השלישי של שנת 2019, אשר תוארו בחלק א' (שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד) הכלול בדוח הרבעוני של החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019, שפרסמה החברה ביום 31 באוגוסט 2019 (מספר אסמכתא 2019-01-091165 ("הדוח לרבעון השני של שנת 2019")).

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 30 בספטמבר 2019 נכללים באור והפניית 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 2022. לפרטים נוספים, ראה סעיף 3.3 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") ו-"דולפין איי אל"

להלן יובאו נתונים בקשר עם אגרת החוב נכון ליום 30 בספטמבר 2019 (במיליוני ש"ח - למעט כמות מניות חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש"), חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, ואשר נשלטה עד לחודש נובמבר 2017 על-ידי החברה, המשועבדות כנגד אגרת החוב):

1,773	יתרת קרן אגרת החוב
191	ריבית שהצטברה וטרם התקבלה ⁽²⁾
34	ריבית שהתקבלה ⁽³⁾
116,416,950	כמות מניות דסק"ש המשועבדות כנגד אגרת החוב (כ-82% ממניות דסק"ש)
645	שווי השוק של מניות דסק"ש המשועבדות ⁽¹⁾
927	שווי הוגן של אגרת החוב וערכה בדוחות הכספיים ⁽⁴⁾
575	הוצאות מימון בגין ירידת ערך שווי אגרת החוב ממועד הנפקתה ועד ליום 30 בספטמבר 2019
276	הוצאות מימון בגין ירידת ערך שווי אגרת החוב בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019
26	הכנסות מימון בגין עליית ערך שווי אגרת החוב ברבעון השלישי של שנת 2019

(1) בנוסף למניות אלו מחזיקה דולפין איי אל ב-68 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט'), אשר משועבדות גם הן לטובת בעלי אגרות החוב של החברה (סדרה יד') ולטובת אגרת החוב כמפורט בבאור 2.א.3. לדוחות הכספיים השנתיים. שווי אגרות חוב אלו ליום 30 בספטמבר 2019 הינו 46 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, מאי 2019 ונובמבר 2019 הודיעה דולפין איי אל לחברה, בהתאם לתנאי אגרת החוב, על דחיית מועד תשלומי הריבית שמועד פרעון חל בימים 21 במאי 2018, 22 בנובמבר 2018, 22 במאי 2019 ו-22 בנובמבר 2019, בהתאמה.

(3) בחודש פברואר 2019 קיבלה דולפין איי אל דיבידנד במזומן ודיבידנד בעין שחילקה דסק"ש. כספי הדיבידנד וריביות שקיבלה דולפין איי אל מאגרות חוב (סדרה ט') שקיבלה כדיבידנד בעין שימשו לפרעונות על חשבון ריבית של אגרת החוב. לפרטים ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.

(4) שוויה הוגן של אגרת החוב נקבע על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי. הערכת השווי מצורפת לדוחות הכספיים של החברה והיא מבוססת על השווי הנכסי הנקי של דסק"ש, כאשר החזקותיה הסחירות של דסק"ש חושבו בהתאם לשווי בשוק והחזקות שאינן סחירות על-פי שוויין בדוחות הכספיים של דסק"ש, הכל תוך שימוש בניכיון בגין מימוש מהיר (Fire Sale Discount), בהתאם למודל הערכת השווי כאמור.

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 30 בספטמבר 2019:

שווי נכסי ¹	שווי מאזני	שיעור החזקה	
מיליוני ש"ח			
438	1,063	44.1%	חברות הנמדדות בשיטת השווי המאזני:
1,568	1,356	26.0%	סלקום
1,534	1,685	68.8%	שופרסל
138	178	61.1%	נכסים ובניין
55	55	68.8%	אלרון
			אפסילון בית השקעות בע"מ
9	9	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
22	22	27.3%	Pitango Venture Capital Fund III (Israeli Investors) LP
12	12	23.8%	Mustang Mezzanine Fund LP
28	28	10.0%	ברניקס ישראל בע"מ
12	12		אחרים
3,838	4,442		
(2,670)			בניכוי חוב פיננסי נטו
1,168			סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]
70%			רמת מינוף - [LTV]
961			שווי נכסי נקי של מניות דסק"ש המשועבדות
46			שווי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה המשועבדות

2.2 כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ("כלל החזקות עסקי ביטוח")

- לפרטים אודות מימוש אופציה לרכישת כ-3% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח במחיר של 50 ש"ח למניה כנגד סגירה חלקית של עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה באור 4.ב.3. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות מכירת 6% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, מהם 1% בדרך של סגירה של עסקת החלף ו-5% כנגד רכישת אגרות חוב של החברה (סדרות ט' ו-י) ראה באור 5.ב.3. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות אופציה שניתנה לצד ג' לרכישת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, המהוות עד כ-5% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח ("עסקת המכר") במימון בשיעור של 90% על-ידי החברה, ראה באור 4.ב.3. לדוחות הכספיים. ביום 7 בנובמבר 2019 מומשה האופציה האמורה כנגד תשלום בסך של 39 מיליון ש"ח לגורם המממן וכן נסגרה העסקה למכירת מלוא הזכויות והחובות של החברה בגין המימון האמור בתמורה ל-93 מיליון ש"ח, כך שהחברה שילמה סך של 26 מיליון ש"ח בגין המימון האמור. לפרטים ראה באור 4.ב.3. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות מכירה של 8.5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח בחודש נובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 10.ב.3. לדוחות הכספיים. 3.5% מהמניות נמכרו בתמורה למזומן בסך של 103 מיליון ש"ח ו-5% נוספים בעסקת החלפה נוספת כנגד כ-136 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') וכ-55 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יד') של החברה. ברבעון הרביעי של שנת 2019 צפויה החברה להכיר ברווח בסך של 75 מיליון ש"ח כתוצאה מהפדיון המוקדם של אגרות החוב האמורות.

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 30 בספטמבר 2019.

הון ודרישות הון

א. ניהול ודרישות הון בחברות ביטוח מאוחדות של כלל החזקות עסקי ביטוח⁽¹⁾

משטר כושר פרעון כלכלי

בהמשך לאמור בסעיף 11.5.3 לחלק א' לדוח התקופתי אודות משטר כושר פרעון כלכלי ובהתאם להנחיות ראש רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ("הממונה"), חברות ביטוח בקבוצת כלל החזקות עסקי ביטוח חישוב את יחס כושר הפרעון הכלכלי לימים 30 ביוני 2019 ו-31 בדצמבר 2018.

יצוין, כי חישוב יחס כושר הפרעון הכלכלי מבוסס על נתונים ומודלים העשויים להיות שונים מאלה בהם עושה כלל החזקות עסקי ביטוח שימוש במסגרת הדיווח הכספי, ואשר מתבססים, בין היתר, על תחזיות והנחות הנשענות, בעיקרן על ניסיון העבר. בפרט, וכמפורט בחוזר משטר כושר פרעון כלכלי, חישוב יחס כושר הפרעון הכלכלי, מבוסס, במידה רבה, על מודל חישוב הערך הגלום. כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל ביטוח") קיבלה בחודש יוני 2019 את אישור הממונה על ביצוע ביקורת על-ידי רואה החשבון המבקר לראשונה⁽²⁾ בגין נתוני 31 בדצמבר 2018, ובהתאם החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019, כלל ביטוח נדרשת לעמוד בהוראות משטר כושר פרעון כלכלי מבוסס Solvency II בלבד, ומשטר ההון הקודם אינו חל עליה.

ביום 28 בנובמבר 2019, סמוך למועד אישור הדוח, אישרה כלל ביטוח ופרסמה את דוח יחס כושר פרעון כלכלי ליום 30 ביוני 2019, אשר מפורסם באתר האינטרנט של קבוצת כלל החזקות עסקי ביטוח בכתובת

[/https://www.clalbit.co.il/aboutclalinsurance/financialstatementsandpressrelease](https://www.clalbit.co.il/aboutclalinsurance/financialstatementsandpressrelease)

כלל החזקות עסקי ביטוח ציינה כי, תבחן את האמור, בראי הדיונים בנושא מבנה ההון וניהול האסטרטגיה של קבוצתה.

למידע נוסף, לרבות תיאור כללי של משטר כושר פרעון כלכלי, העקרונות הכלליים עליהם מבוסס המשטר, מתודולוגיית החישוב של המאזן הכלכלי ושל ההון הנדרש לכושר פרעון, הוראות לתקופת הפריסה, סקירה כללית של הוראות הממונה על שוק ההון הקשורות לדוח יחס כושר פרעון כלכלי, הגדרות מושגים מרכזיים, הערות והבהרות יש לקרוא גם את סעיפים א-ו בפרק 1 - רקע ודרישות גילוי, א2, א3' ו- א4' לדוח יחס כושר פרעון כלכלי של כלל ביטוח ליום 31 בדצמבר 2018 באתר האינטרנט של קבוצת כלל החזקות עסקי ביטוח באותה כתובת.

החישוב שערכה כלל ביטוח ליום 30 ביוני 2019 לא בוקר ולא נסקר.

להלן נתונים אודות יחס כושר פרעון וסף הון של כלל ביטוח לפי משטר Solvency II.

1. יחס כושר פרעון -

הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פרעון

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 ביוני 2019
(מבוקר) ⁽²⁾	(בלתי מבוקר ובלתי סקור)
מיליוני ש"ח	

ללא התחשבות בהוראות לתקופת הפריסה

ובהתאמת תרחיש מניות:

9,413	9,333	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פרעון
9,326	9,990	הון נדרש לכושר פרעון
87	(658)	עודף (גרעון)
101%	93%	יחס כושר פרעון

אירועים מהותיים שהתרחשו בתקופה שבין תאריך המאזן לתאריך הדיווח והשפיעו על יחס כושר הפרעון של כלל ביטוח

634	הנפקת הון רובד ⁽³⁾²
100%	יחס כושר פרעון (ללא התחשבות בהוראות לתקופת הפריסה ובהתאמת תרחיש מניות)

עמידה באבני דרך בהתחשב בהוראות

לתקופת הפריסה ובהתאמת תרחיש מניות:⁽⁴⁾

9,119	9,171	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פרעון
5,999	6,400	הון נדרש לכושר פרעון
3,120	2,771	עודף (גרעון)

⁽¹⁾ דרישת ההון חלה על כלל ביטוח, לרבות איחוד של כלל ביטוח אשראי.

⁽²⁾ הביקורת של חישובי יחס כושר הפרעון נערכה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE3400 - בדיקה של מידע כספי עתידי.

⁽³⁾ הסכום המוצג לעיל כולל תמורה בגין הנפקת 830 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יא' ובניכוי סך של 196 מיליון ש"ח הון מונפק מעבר למגבלת הון רובד 2.

⁽⁴⁾ בהתאם להוראות בתקופת הפריסה, ההון הנדרש לכושר פרעון לימים 30 ביוני 2019 ו- 31 בדצמבר 2018 עומד על 70% מההון הנדרש לכושר פרעון המחושב בהתאם להתאמת תרחיש מניות.

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

2.2 כלל החזקות עסקי ביטוח (המשך)

הון ודרישות הון (המשך)

א. ניהול ודרישות הון בחברות ביטוח מאוחדות של כלל החזקות עסקי ביטוח⁽¹⁾ (המשך)
 2. סף ההון ("MCR" - Minimum Capital Requirement)

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 ביוני 2019
(מבוקר) ⁽²⁾	(בלתי מבוקר ובלתי סקור)
מיליוני ש"ח	

הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פרעון
 סף ההון (MCR)
 הון עצמי לעניין סף ההון

1,620	1,632
6,444	6,297

⁽¹⁾ דרישת ההון חלה על כלל ביטוח, לרבות איחוד של כלל ביטוח אשראי.

⁽²⁾ הביקורת של חישובי יחס כושר הפרעון נערכה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE3400 - בדיקה של מידע כספי עתידי.

ב. התפתחויות לאחר 30 ביוני 2019

- ביום 6 בנובמבר 2019, פרסם הממונה נייר התייעצות בנושא יישום הוראות מעבר תחת משטר כושר פרעון כלכלי, ובו התבקשה התייחסות החברות לסוגיות הקשורות ליישום אפשרי בישראל של הוראות מעבר שנקבעו באירופה ובהן גם פריסה של הגידול בחלק מהעתודות על פני 16 שנה. בנוסף, פורסמה טיוטת חוזר בנושא סקר הערכה כמותי לבחינת התאמות במשטר כושר פרעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II, אשר במסגרתו ייבחנו התאמות המהוות הקלה בחישוב דרישות ההון בגין רכיבים של סיכונים שוק והשקעות באינשורטק. כלל ביטוח מעריכה כי לשינויים האפשריים המועלים בשני הפרסומים פוטנציאל השפעה חיובי על יחס כושר הפרעון שלה, אך בשלב זה אינה יכולה להעריך את היקפם. הערכות כלל ביטוח בדבר השלכות שני פרסומים אלו הינן בגדר מידע צופה פני עתידי, המבוסס על הערכות לא סופיות של כלל ביטוח הידועות במועד פרסום הדוח, אשר תלויות בנוסחן הסופי של ההתאמות השונות, ככל שיישמו.
- דוח יחס כושר הפרעון האמור הינו ליום 30 ביוני 2019. ברבעון השלישי של שנת 2019 נרשמה ירידה נוספת בעקום הריבית, אשר צפויה להיות בעלת השפעה שלילית על יחס כושר הפרעון של כלל ביטוח. בשלב זה כלל ביטוח אינה יכולה להעריך את עוצמת ההשפעה האמורה על יחס כושר הפרעון, אשר יכול ותהייה מהותית. הערכות כלל ביטוח בדבר השלכות ההתפתחויות בריבית כאמור לעיל הינן בגדר מידע צופה פני עתידי, וזאת בין היתר עקב ראשוניותן של ההערכות ואי וודאות לגבי היקף ההשפעה בפועל של השינוי האמור לעיל. בנוסף, אין באמור כדי להוות הערכה לגבי יחס כושר הפרעון ליום 31 בדצמבר 2019, התלוי בהתפתחויות שיחולו עד מועד זה וכן במכלול גורמים נוספים שלא ניתן להעריכם בשלב זה.

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

פרויקט הטיבולי בלאס וגאס

- ביום 30 בספטמבר 2019 עדכנה IDBG את הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס וגאס לסך של 237 מיליון דולר. לפרטים ראה באור 1.ד.3. לדוחות הכספיים.
- בהמשך לאמור בסעיף 9.11.2 לחלק א' לדוח התקופתי אודות הסכם המסגרת שהועמד ל-IDBG על-ידי נכסים ובניין, ביום 20 בספטמבר 2019 הסתיימה תקופת ההלוואה ובהתאם להוראות הסכם המסגרת יופעל מנגנון ההמרה הקבוע בהסכם המסגרת באופן שמלוא יתרת החוב שהעמידה נכסים ובניין על-פי הסכם המסגרת יומר להון מניות IDBG, אשר יוקצה לנכסים ובניין על-ידי IDBG וכן תועמד לנכסים ובניין הזכות להחזר הלוואות בעלים בהתאם לחלקה בהון המניות לאחר ביצוע ההמרה כאמור. יחס ההמרה של החוב להון מניות כאמור ייקבע על-ידי מעריך שווי חיצוני, אשר מונה על-ידי ועדת הביקורת של נכסים ובניין, בכפוף למנגנון הקבוע בהסכם המסגרת. לפרטים ראה באור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 5.ד.3. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות פניה של החברה לנכסים ובניין לצורך מכירת החזקות החברה ב-IDBG, ראה באור 5.ד.3. לדוחות הכספיים.

מימון ונזילות

- לפרטים אודות התחייבות בלתי חוזרת של Dolphin Netherland B.V, בעלת השליטה בחברה, לבצע הזרמות הון לחברה בהיקף כולל של 210 מיליון ש"ח, בשלושה תשלומים שנתיים שווים, אשר יבוצעו בתמורה למניות החברה או כהלוואה נדחית בתנאים דומים להלוואות נחותות שניתנו על-ידי בעל השליטה, ראה באור 1.4.4. לדוחות הכספיים. בחודש ספטמבר 2019 התקבלו 70 מיליון ש"ח מהסכום האמור כהלוואה נחותה המירה באותם תנאים של ההלוואות הנחותות ההמירות הקודמות מבעל השליטה בחברה. לפרטים ראה באור 1.4.7. לדוחות הכספיים השנתיים.
- לפרטים אודות דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה של החברה (למעט אי די בי תיירות), ראה סעיף 1.4.4.4 לדוח הדירקטוריון.
- לפרטים אודות השווי הנכסי הנקי של החברה לתאריך הדוח ובסמוך למועד פרסום הדוח, ראה סעיף 1.4.3 לדוח הדירקטוריון.
- לפרטים אודות התפתחויות בקשר עם אגרות חוב (סדרה ט' וסדרה יד') של החברה, ראה באור 1.4.ב. לדוחות הכספיים.
- בחודש נובמבר 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה חדשה - סדרה טו') בתמורה כוללת ברוטו של 237 מיליון ש"ח, המובטחות בשעבוד על כ- 2.8 מיליון מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ועל תמורות שינבעו מכ- 3 מיליון מניות נוספות של כלל החזקות עסקי ביטוח. לפרטים נוספים ראה באור 1.4.ב.10.א. לדוחות הכספיים.
- ביום 13 בנובמבר 2019, בקשר עם מכירת מניות של כלל החזקות עסקי ביטוח, בתמורה לאגרות חוב של החברה כמפורט בבאור 5.ב.3 לדוחות הכספיים, פרסמה החברה דיווח מקדים ("הדיווח המקדים") בדבר נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2019. לא היו פערים מהותיים בין המידע שהובא במסגרת הדיווח המקדים ובין המידע שנכלל בסופו של דבר ופורסם בדוחות הכספיים, כך שסך ההון המיוחס לבעלים של החברה, סך הרווח הכולל והשווי הנכסי הנקי (NAV) של החברה שפורסמו בדיווח המידי הינם זהים לנתונים המפורסמים בדוחות הכספיים. להלן הפרשים בין הדיווח המקדים לדיווח בדוחות הכספיים: סך הנכסים וההתחייבויות בדוחות הכספיים גבוהים ב-21 מיליון ש"ח מול הדיווח המקדים (באופן שכאמור סך ההון המיוחס לבעלים לא השתנה); ההפסד לבעלים של החברה בדוחות הכספיים גבוה ב-9 מיליון ש"ח מול הדיווח המקדים; סך הרווח הכולל האחר המיוחס לבעלים בדוחות הכספיים גבוה ב-9 מיליון ש"ח מול הדיווח המקדים (באופן שכאמור סך הרווח הכולל המיוחס לבעלים לא השתנה).

הון אנושי

- ביום 25 בספטמבר 2019 סיים מר שולם לפידות את כהונתו כמנכ"ל החברה.
- בחודש ספטמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר ערן סער לתפקיד מנכ"ל החברה (בהיקף של 25% משרה), החל מיום 12 בדצמבר 2019 וכן את תנאי כהונתו והעסקתו. לפרטים נוספים ראה באור 1.4.ח. לדוחות הכספיים.

הליכים משפטיים

ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2019

2

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
התאגיד ונספחיו

IDB

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

תוכן עניינים

עמוד		
7-26	.....	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד 1.1
7	.....	כללי 1.2
8	.....	התוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 1.3
8	.....	המגזרים ותרומתם לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות 1.4
9-21	.....	נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים 1.5
21	.....	שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד) 1.6
21	.....	תמצית תוצאות החברה (מאוחד) 1.7
22	.....	פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים 1.8
23-25	.....	תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות 1.9
26	.....	הכנסות (הוצאות) ניהול, מימון ואחרות, נטו 2.1
27	.....	חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם 2.2
27	.....	הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד 3.1
27	.....	מינוי מנכ"ל ואישור תנאי הכהונה והעסקה 3.2
27	.....	אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי 3.3
27	.....	הפניית תשומת לב רואה החשבון של החברה 3.4
27	.....	גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב 3.5
28-30	.....	דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם - נספח א'
31-33	.....	המצב הכספי ומקורות המימון - נספח ב'
34-37	.....	פרטים בדבר עבודות כלכליות והערכות שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך - נספח ג'

דירקטוריון אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("אי די בי פתוח" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2019, הסוקר את מצב החברה ואת עיקרי פעילותה בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי 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 ומיקסום שווי החזקותיה, 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 ("דולפין הולנד"), 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 לענין מבנים פירמידאליים. יצוין, כי גורמי סיכון וחסר 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. בחודש יולי 2019 משך בעל השליטה בחברה את בקשתו מחודש מרס 2019 להיתר שליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח ובכלל ביטוח (ראה באור 3.ב.3. לדוחות הכספיים). החברה ממשיכה לבצע פעולות ולהשקיע מאמצים למכירה של החזקותיה בכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (ראה באור 3.ב. 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.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 מכרה החברה 14.5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח ("המניות הנמכרות") וסיימה עסקאות החלף בהיקף של 10% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי סיימה החברה עסקת החלף נוספת בהיקף של 5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, במסגרתה הושלמה מכירת המניות, בדרך של סגירת עסקת החלף לצד ג' במימון של 90%, בו מכרה החברה את כל זכויותיה וחובותיה בקשר עם המימון האמור בתמורה ל- 93 מיליון ש"ח, כך שהחברה שילמה סך של 26 מיליון ש"ח. לפרטים אודות העסקאות האמורות ראה באור 1.ב.3. ו-4. לדוחות הכספיים.

תמורות נטו בגין 9.5% מהמניות הנמכרות, שימשו בעיקרן לביצוע פרעונות מוקדמים חלקיים של אגרות החוב (סדרה יג'), לפרטים ראה באורים 1.ב.4. ו-2.ב.4. לדוחות הכספיים. מכירה של כ- 5% מהמניות הנמכרות, בוצעה בדרך של החלפת המניות באגרות חוב (סדרות ט' ו- יד') של החברה, אשר הניבה לחברה רווח של 69 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מכרה החברה 8.5% נוספים ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח - 3.5% במזומן ו- 5% כנגד סגירת עסקת החלף כחלק מעסקה נוספת להחלפת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח באגרות חוב (סדרות ט' ו- יד') של החברה. לפרטים ראה באור 10.ב.3. לדוחות הכספיים.

בחודש אוגוסט 2019 מסרה לחברה דולפין הולנד, בעלת השליטה בחברה, התחייבות בלתי חוזרת לבצע הזרמות הון לחברה בהיקף כולל של 210 מיליון ש"ח, בשלושה תשלומים שנתיים שווים, אשר הראשון שבהם בוצע בחודש ספטמבר 2019. ההזרמות יבוצעו בתמורה למניות החברה או כהלוואה נדחית בתנאים דומים להלוואות נחותות שניתנו על-ידי בעלת השליטה. לפרטים ראה באור 2.4. לדוחות הכספיים.

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

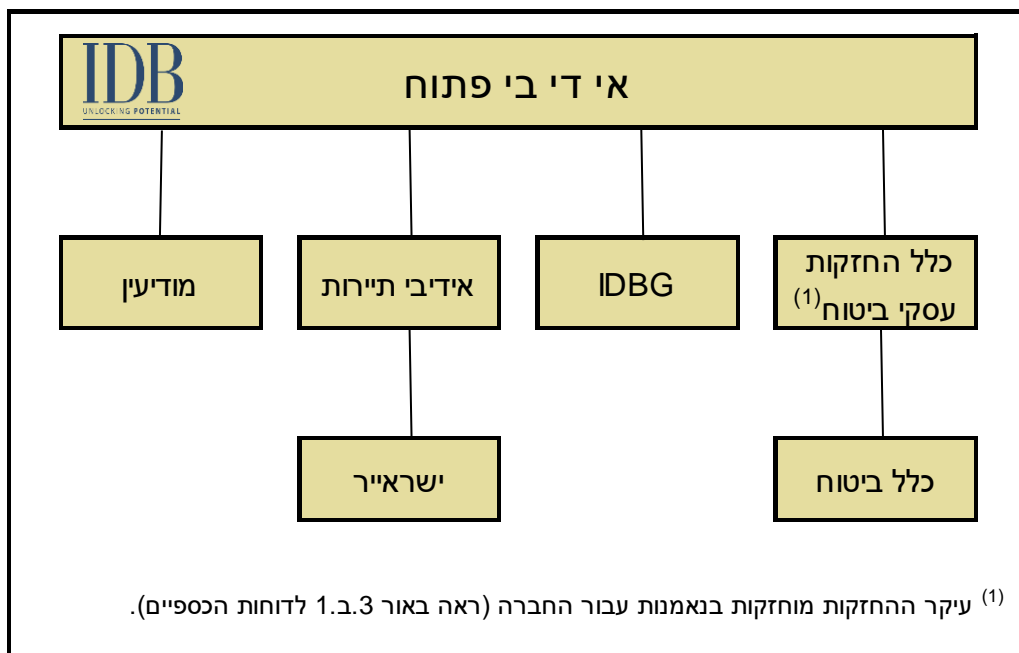
לפרטים אודות השווי הנכסי הנקי של החברה לתאריך הדוח ובסמוך למועד פרסום הדוח, ראה סעיף 1.4.3. להלן.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה (המשך)

לפרטים אודות התפתחויות בקשר עם אגרות החוב של החברה, לרבות מינוי של נציגויות (נפרדות) בסדרות אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד'), ומינויים של יועץ משפטי ויועץ כלכלי לכל אחת מסדרות החוב האמורות, ראה באור 7.ב.4. לדוחות הכספיים. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה טו') בהיקף ברוטו של 237 מיליון ש"ח, ראה באור 10.ב.4.א. לדוחות הכספיים. לפרטים אודות דירוג החברה ואגרות החוב שלה נכון ליום 30 בספטמבר 2019 ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון להלן ובאור 4.ה. לדוחות הכספיים. תנאי אגרות החוב של החברה ודירוגן מפורטים בנספח ב' להלן ובבאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, החברות המוחזקות על-ידי החברה הינן אי די בי תיירות (100%) וכלל החזקות עסקי ביטוח (החזקה במישרין ב-15.3% והשקעה באמצעות עסקאות החלף על כ-20% נוספים. ראה גם באור 3.ב. לדוחות הכספיים. למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה במישרין ב-11.8% מניות כלל החזקות עסקי ביטוח והיא קשורה בעסקאות החלף על כ-10% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח), המוצגות במסגרת הפעילויות המופסקות ו-IDBG (50%) ומודיעין אנרגיה (20%), חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

להלן תרשים המפרט את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2019



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 ההחזקות העיקריות של החברה, תוצאות פעילותן, תזרימי המזומנים שלהן, השינויים בהון כמו גם שוויין 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. הסברי הדייקטוריון למצב עסקי התגיד (המשך)

1.2 התוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019

החברה סיימה את תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהפסד בסך של 416 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 241 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכם ב- 164 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 186 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2018 הפסידה החברה 465 מיליון ש"ח.

לפירוט אודות רווחים (הפסדים) עיקריים, ראה סעיף 1.7 להלן.

1.3 המגזרים ותרומתם לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

בשנת 2018	נתונים ברמת החברה המוחזקת ¹				רווח (הפסד) ברמת החברה				שיעור החזקה (מעוגל) ליום 30 בספטמבר 2019	מגזר	
	לשלושה חודשים		לתשעה חודשים		לשלושה חודשים		לתשעה חודשים				
	שהסתיימו ביום 30 בספטמבר				שהסתיימו ביום 30 בספטמבר						
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019			
מיליוני ש"ח				מיליוני ש"ח							
³ (139)	³ (38)	³ (54)	³ (190)	³ (83)	² (69)	² (4)	² (28)	² (54)	² (50)	50%	IDBG עליה (ירידה) בשווי ההוגן של אגרת החוב שהונפקה על- ידי דולפין איי אל ⁴
38	51	-	24	(27)	(326)	108	28	(188)	(242)	100%	אי די בי תירות כלל החזקות עסקי ביטוח ⁶ כל שאר ההחזקות
					11	52	⁵ 6	26	⁵ (6)	⁶ 35%	סך הכל חברות ירידה (עליה) בשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות שהתקבלו מבעלת השליטה
					(319)	527	(184)	198	(105)		מימון, ניהול ואחר ⁸ רווח (הפסד) לתקופה
					(2)	-	1	(1)	1		
					(705)	683	(177)	(19)	(402)		
					⁷ 530	⁷ (430)	⁷ (3)	⁷ (3)	⁷ 93		
					(290)	(67)	16	(219)	(107)		
					(465)	186	(164)	(241)	(416)		

- 1 הנתונים המוצגים מתייחסים לתוצאותיהן של החברות המוחזקות כפי שהן מוצגות בדוחותיהן הכספיים בהתעלם משיעור החזקה 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: בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 וברבעון השלישי של שנת 2019 - סך של 25 מיליון ש"ח ו- 22 מיליון ש"ח, בהתאמה; בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 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. ת. 4. לדוחות הכספיים השנתיים (סך של 19 ו-6 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019, בהתאמה; סך של 11 ו-2 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2018, בהתאמה; וסך של 20 מיליון ש"ח בשנת 2018), 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 30 בספטמבר 2019 מצורפת לדוחות הכספיים. התרומה לרווח כוללת בעיקר את השינוי בשווי ההוגן של אגרת החוב. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 התרומה לרווח הינה לאחר קיזוז סך של 34 מיליון ש"ח בגין ריבית שהתקבלה בגין אגרת החוב (ברבעון השלישי של שנת 2019 - 2 מיליון ש"ח).
- 5 אי בי תירות והחברה לא כללו את מלוא חלקן ברווח של ישראליר (חברה בבעלות מלאה של אי די בי תירות) ברבעון השלישי של שנת 2019 וזאת בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים, לפיהם נכס המוחזק למכירה מוצג בהתאם לשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה.
- 6 התרומה לרווח מהווה בעיקר את השינוי בשווי השוק של החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות בגין עסקאות SWAP כמפורט בבאור 3. ב. 7. לדוחות הכספיים ובהתחשב בהסכמי אופציות שנתנה החברה לצדדים שלישיים על כ- 8% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח כמפורט בבאור 3. ב. 4. לדוחות הכספיים) והיא מוצגת בדוח רווח והפסד במסגרת הפעילויות המופסקות. שיעור החזקה ליום 30 בספטמבר 2019 כולל 15.3% החזקה במישרין ו- 20% בדרך של עסקאות SWAP.
- 7 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.
- 8 ראה סעיף 1.9 להלן.
אי די בי חברה לפתוח בע"מ

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים

1.4.1 תמצית נתונים מאזניים

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 בספטמבר		
	2018	2019	
מיליוני ש"ח			
2,084	2,442	2,249	נכסים שוטפים
4,545	5,539	3,482	סך הכל נכסים
1,713	1,350	1,756	התחייבויות שוטפות
529	629	115	הלוואות נחותות המירות שהתקבלו מבעלת השליטה
2,534	3,142	2,011	התחייבויות אחרות שאינן שוטפות
(230)	417	(409)	הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי המניות של החברה ⁹
299	1,046	(294)	הון הבעלים (גרעון בהון) בתוספת ההלוואות הנחותות
(231)	418	(400)	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 30 בספטמבר		ליום 26 בנובמבר 2019 ¹⁰	
	2018	2019		
מיליוני ש"ח				
(2,969)	(3,230)	(2,503)	(2,555)	התחייבויות פיננסיות ¹¹
52	383	35	31	יתרות נכסים נזילות ¹²
621	606	543	669	פקדונות מוגבלים ¹³
(2,296)	(2,241)	(1,925)	(1,855)	חוב נטו
2.6	2.9	2.1	2.0	משך חיים ממוצע של התחייבויות

9 ראה גם סעיף 1.4.6 להלן.
 10 ביום 28 בנובמבר 2019 נפרעות סדרות אגרות החוב (יא'ו- יג') בפרעון סופי. הפרעון, בהיקף של 485 מיליון ש"ח, יבוצע במועד אישור הדוחות הכספיים מפקדונות מוגבלים. משך החיים הממוצע של התחייבויות החברה לאחר הפרעון האמור עומד על 2.6 שנים.
 11 כולל אגרות חוב, לרבות ריבית צבורה. הסכומים אינם כוללים הלוואה המירה נחותה בסך 629 מיליון ש"ח שהתקבלה מבעל השליטה (ראה באור ג.7. לדוחות הכספיים השנתיים).
 12 כולל מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחירות, השקעות נזילות ופקדונות לזמן קצר.
 13 פקדונות משועבדים, אשר משמשים כבטוחות למוסדות בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף ("SWAP") המתוארות בבאור 7.3.7. לדוחות הכספיים, אשר ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמו בסך של 392 מיליון ש"ח; וכן פקדונות המשמשים להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרות יג' ו-יד'), אשר ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמו בסך של 151 מיליון ש"ח.
 אי די בי חברה לפתוח בע"מ

1. הסברי הדיסקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.3 להלן השווי המאזני בחברות המוחזקות ישירות על-ידי החברה, השווי הנכסי¹⁴ הנקי ורמת המינוף ליום 30 בספטמבר 2019 ובסמוך למועד פרסום הדוח:

ליום 30 בספטמבר 2019		שיעור החזקה	אגרת חוב דולפין איי אל ¹⁵ כלל החזקות עסקי ביטוח - מניות בהחזקה ישירה אי די בי תיירות IDBG ¹⁶ אחרים
שווי נכסי	שווי מאזני		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
927	927	15%	
448	449	100%	
186	186	50%	
143	15		
51	43		
1,755	1,620		
(40)			שווי התחייבות למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (ראה באור 4.ב.3. לדוחות הכספיים)
(90)			שווי עסקאות החלף בגין 20% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח
1,625			בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.4.2 לעיל)
(1,925)			סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]
(300)			רמת מינוף - [LTV] - ליום 30 בספטמבר 2019
118%			<u>נתונים בסמוך למועד פרסום הדוח</u> ¹⁷
(229)*			סך הכל שווי נכסי נקי
114%			רמת מינוף [LTV]

* להלן השפעה של שינויים בשווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח על השווי הנכסי הנקי בסמוך למועד פרסום הדוח.

-10%	-5%	שווי נכסי נקי מיליוני ש"ח	+5%	+10%
(296)	(263)	(229)	(195)	(162)

* יצויין, כי החברה בחנה, בנוסף, את השווי הנכסי הנקי של החברה בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, באמצעות עבודות כלכליות, שנעשו על-ידי מערכי שווי, בהן נעשה שימוש בטכניקות הערכת שווי הוגן מתאימות, בהתאם לנסיבות, ולאחר הפחתה של הוצאות הנהלה וכלליות מהוונות. יתרת השווי הנכסי הנקי של החברה, בהתאם להערכות כלכליות כאמור היה חיובי בשיעור שהניח את דעתה של החברה, כי לא קיימים ספקות משמעותיים בדבר יכולתה של החברה להמשיך לפעול כעסק חי בעתיד הנראה לעין, וזאת בנסיבות העניין כמפורט בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים, ובפרט לאור תזרים המזומנים החזוי של החברה, אשר נותן לחברה שהות סבירה ונאותה לנקוט בפעולות אפשריות לשיפור השווי הנכסי הנקי של החברה. להלן עיקרי ההתאמות לשווי הנכסי הנקי של החברה, בהתאם לעבודות הכלכליות כאמור, בהשוואה לשווי הנכסי הנקי של החברה בהתאם לנתוני השוק כאמור נבע, בין היתר, בעיקר אודות:

הזרמת בעלים - הכללת התחייבות בלתי חוזרת, של דולפין הולנד, בעלת השליטה בחברה, לבצע הזרמת הון לחברה בהיקף כולל של 210 מיליון ש"ח, בשלושה תשלומים שווים, אשר יבוצעו בתמורה למניות החברה או כהלוואה נחותה בתנאים דומים להלוואות הנחותות שניתנו על-ידי בעלת השליטה, כאמור בבאור 4.ז. לדוחות הכספיים, מהם התקבלו למועד פרסום הדוח הכספי 70 מיליון ש"ח. במסגרת בחינת יכולת הפרעון של החברה, נכללה יתרת ההתחייבות שטרם התקבלה בערכה הנוכחי.

חשיפה למניות דסק"ש - לצורך קביעת שווי מניות דסק"ש, אשר מבטיחות את אגרת החוב שהנפיקה דולפין איי אל לחברה, כאמור בבאור 3.א. לדוחות הכספיים, התבסס מעריך השווי בעבודות הכלכליות כאמור, על שווי הנקי של אחזקות דסק"ש. האחזקות העיקריות של סלקום ושופרסל הוערכו בהתאם למתודולגיית היוון תזרימי מזומנים (DCF). שוויה ההוגן של סלקום, התבסס על הערכת השווי של סלקום, אשר צורפה לדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 30 ביוני 2019, ופורסמה ביום 29 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס' 01-2019-090895), וזאת לאחר ניכוי של מקדמי מימוש בשיעור של בין 10% ל-20%. השווי ההוגן של מניות נכסים ובניין, הוערך על בסיס השווי הנכסי הנקי שלה שהיה גבוה משווי השוק של נכסים ובניין;

14 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 30 בספטמבר 2019. (ב) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על פי שוויין בדוחות הכספיים של החברה.

15 לפרטים אודות מכירת מניות דסק"ש ואודות תנאי אגרת החוב מדולפין איי אל, ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים. ליום 30 בספטמבר 2019 השווי הנכסי הנקי של מניות דסק"ש המשועבדות כנגד אגרות החוב, על בסיס האמור בהערה 12 לעיל, הוא 961 מיליון ש"ח. שווי השוק של המניות המשועבדות כנגד אגרת החוב עמד באותו מועד על 645 מיליון ש"ח.

16 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). השווי כולל התחייבות במישרין של GW כלפי החברה בסך של 2 מיליון דולר. בדוח על המצב הכספי מופיעה התחייבות זו בסעיף חייבים ויתרות חובה.

17 השווי הנכסי הנקי ורמת המינוף בסמוך למועד פרסום הדוח בהתבסס על נתוני השוק בסמוך למועד פרסום הדוח. בהתייחס להחזקות שאינן סחירות, לרבות אגרת החוב מדולפין איי אל, שווי ההחזקות הינו בהתאם ליתרה בספרים ליום 30 בספטמבר 2019. ראה גם סעיף 1.4.4.3.2 להלן בהתייחס לשווי הנכסי הנקי של דסק"ש בסמוך למועד פרסום הדוח.

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

בתשעת החודשים הראשונים

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר

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
499	-	328	171	259	-	259	-	תמורה ממימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽²⁾
-	-	-	-	70	-	-	70	קבלת הלוואה נחותה מבעל השליטה ⁽³⁾
-	-	239	(239)	-	-	(127)	127	הפקדת והשלמת (שחרור) בטחונות, נטו ⁽⁴⁾
-	-	66	(66)	-	-	(66)	66	הפקדת (שחרור) בטחונות בגין עסקת החלף בגין מניות דסק"ש
-	-	-	-	34	-	29	5	ריבית מדולפין איי אל ⁽⁵⁾
(6)	-	-	(6)	(8)	-	-	(8)	השקעה בחברות מוחזקות
-	458	⁽⁶⁾ (129)	(329)	-	^{(6),(7)} 264	⁽⁶⁾ (264)	⁽⁷⁾ -	פרעון חוב פיננסי - קרן
-	127	⁽⁶⁾ (42)	(85)	-	95	(54)	(41)	פרעון חוב פיננסי - ריבית עסקה להחלפת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח באגרות חוב של החברה ⁽⁸⁾
-	-	-	-	222	222	145	(145)	תקבול בקשר עם הסכם פשרה בתביעות נגזרות של אי די בי אחזקות
14	-	-	14	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי הכנסות מימון, נטו
(19)	-	-	(19)	(22)	-	-	(22)	תשלומים בגין נגזרים, נטו
(14)	(1)	-	(13)	(69)	-	-	(69)	הוצאות מימון - צבירת ריבית והפרשי הצמדה על חוב פיננסי
(154)	(154)	-	-	(115)	(115)	-	-	יתרה לסוף התקופה
<u>(2,241)</u>	<u>(3,230)</u>	<u>606</u>	<u>383</u>	<u>(1,925)</u>	<u>(2,503)</u>	<u>543</u>	<u>35</u>	

(1) נכסים נזילים כוללים מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות ופקדונות לזמן קצר.
 (2) לפרטים אודות עסקאות למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ואודות סיום של חלק מעסקאות ההחלף בהן התקשרה החברה, ראה סעיפים 2, 4 ו- 5 באור 3.ב. לדוחות הכספיים. יצוין, שכאשר 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').
 (3) לפרטים ראה באור 4.א. (2) לדוחות הכספיים.
 (4) לפרטים ראה באור 3.ב.7. לדוחות הכספיים.
 (5) לפרטים ראה באור 3.א.2. לדוחות הכספיים.
 (6) כולל פרעונות מוקדמים חלקיים של אגרות חוב (סדרה יג') כאמור בבאורים 1.ו-1.4.ב.2. לדוחות הכספיים.
 (7) כולל סך של 18 מיליון ש"ח פרעון הלוואה שהתקבלה מאי די בי תירות ברבעון הראשון של שנת 2019 ונפרעה ברבעון השני של שנת 2019.
 (8) לפרטים ראה באורים 3.ב.5. ו- 3.ב.4. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדיסקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.4.4.1 להלן תנועות כספיות עיקריות במטה החברה (המשך)

ברבעון השלישי

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר

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								
(2,351)	(3,353)	581	421	(2,171)	(2,719)	443	105	יתרה לתחילת התקופה
173	-	173	-	-	-	-	-	תמורה ממימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽²⁾
-	-	-	-	70	-	-	70	קבלת הלוואה נחותה מבעל השליטה ⁽³⁾
-	-	(2)	2	-	-	(37)	37	הפקדת והשלמת (שחרור) בטחונות, נטו ⁽⁴⁾
-	-	-	-	2	-	2	-	ריבית מדולפין איי אל ⁽⁵⁾
-	129	⁽⁶⁾ (129)	-	-	-	-	-	פרעון חוב פיננסי - קרן
-	43	⁽⁶⁾ (17)	(26)	-	18	(10)	(8)	פרעון חוב פיננסי - ריבית עסקה להחלפת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח באגרות חוב של החברה ⁽⁷⁾
-	-	-	-	222	222	145	(145)	הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי הכנסות מימון, נטו
(8)	-	-	(8)	(10)	-	-	(10)	תשלומים בגין נגזרים, נטו
(6)	-	-	(6)	(14)	-	-	(14)	הוצאות מימון - צבירת ריבית והפרשי הצמדה על חוב פיננסי
(49)	(49)	-	-	(24)	(24)	-	-	יתרה לסוף התקופה
(2,241)	(3,230)	606	383	(1,925)	(2,503)	543	35	

(1) נכסים נזילים כוללים מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות ופקדונות לזמן קצר.
 (2) לפרטים אודות עסקאות למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ואודות סיום של חלק מעסקאות ההחלף בהן התקשרה החברה, ראה סעיפים 2, 4 ו- 5 באור 3.ב. לדוחות הכספיים. יצוין, שכאשר נמכרות מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר התמורה בגינן משמשת כבטוחה לפרעון אגרות החוב (סדרה יג'), התמורה מופקדת בפקדון משועבד לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יג').
 (3) לפרטים ראה באור 4.א.2 לדוחות הכספיים.
 (4) לפרטים ראה באור 3.ב.7. לדוחות הכספיים.
 (5) לפרטים ראה באור 3.א.2. לדוחות הכספיים.
 (6) כולל פרעונות מוקדמים חלקיים של אגרות חוב (סדרה יג').
 (7) לפרטים ראה באורים 3.ב.5 ו- 3.ב.4. לדוחות הכספיים.

1.4.4.2 להלן פירוט פרעונות התחייבויות החברה:

לששה חודשים שסתיימו ביום 31 במרס 2020			לשנה שתסתיים ביום 30 בספטמבר 2020			
סך הכל	ריבית	קרן	סך הכל	ריבית	קרן	
מיליוני ש"ח						
533	54	479	703	105	598	אגרות חוב

ראה גם דיווח החברה על מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פרעון (ת-126), שפורסם בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 28 בנובמבר 2019 (אסמכתא מספר 104562-01-2019).

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 30 בספטמבר 2019 הסתכמה בסך של 394 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- 4.6 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 30 בספטמבר 2019 הסתכמה בסך של 934 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 30 בספטמבר 2019	
דירוג ilBBB עם תחזית דירוג שלילית	דירוג ilBBB+ עם תחזית דירוג שלילית	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 - 1.2 מיליארד ש"ח	השווי הנכסי הנקי של דסק"ש - 1.2 מיליארד ש"ח	השווי הנכסי ¹⁴ 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 - 69%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש - 70%	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'.

1.4.4.3.3 בקשר לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה בסך של 237 מיליון ש"ח (קרן), אשר הונפקו בחודש נובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התחייבה החברה בהתאם לשטר הנאמנות לעמוד בכל תקופת אגרות החוב בהתנייה פיננסית לפיה סך כל ההון של כלל החזקות עסקי ביטוח לא יפחת מ- 3 מיליארד ש"ח. בנוסף נקבעו מגבלות על חלוקת רווחים ועל יצירת שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) כמפורט בשטר הנאמנות. לפרטים נוספים ראה באור 10.ב.א. לדוחות הכספיים.

בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים של כלל החזקות עסקי ביטוח שפורסמו, סך כל ההון שלה עמד כאמור על כ- 4.6 מיליארד ש"ח.

1.4.4.3.4 לפרטים אודות עילות להעמדה לפרעון של אגרות החוב של החברה, ראה באור 5.ב.4. לדוחות הכספיים.

14 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 30 בספטמבר 2019. (ב) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על פי שוויין בדוחות הכספיים של החברה.

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 (המשך)

1.4.4.3.5 להלן פרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה לטובת ההתחייבויות לאותם מחזיקים:¹⁸

סמוך לפרסום דוח זה		ליום 30 בספטמבר 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⁾
(3)5.0	(3)2.77	5.0	2.77	יא'	מניות כלל החזקות עסקי ביטוח
(3) 5.4	(3)3.81	10.4	5.76	יג' ⁽²⁾	
10.4	5.76	-	-	טו' ⁽³⁾	

- (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 30 בספטמבר 2019 ובסמוך למועד פרסום הדוח הוא 645 מיליון ש"ח ו- 711 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- כמו כן, ליום 30 בספטמבר 2019 ובסמוך לפרסום הדוח משועבדים 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.
- בחודשים פברואר 2019 ומאי 2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פרעונות מוקדמים חלקיים של אגרות החוב (סדרה יג') בסך של 129.5 ו- 134.3 מיליון ש"ח ערך נקוב, בהתאמה ובסכום כולל של 141 ו- 143 מיליון ש"ח (הכוללים קרן, ריבית ותשלום תוספת ריבית על החלק הנפרע בפדיון מוקדם), בהתאמה. הפרעונות בוצעו ביום 28 בפברואר 2019 וביום 28 במאי 2019, בהתאמה, ושולמו מתוך חשבון הנאמנות האמור לעיל. ביום 30 בספטמבר 2019, לאחר ביצוע הפרעונות המוקדמים ולאחר מכירה נוספת של 5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח (ראה באור 5.ב.3. לדוחות הכספיים) נותר בחשבון הנאמנות המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), סך של 151 מיליון ש"ח. ראה גם באורים 1.ב.4 ו- 2.ב.4. לדוחות הכספיים.
- (3) בחודש נובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה אגרות חוב מסדרה חדשה, סדרה טו'. החברה שעבדה עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'), בשעבוד שני בדרגה, מניות של כלל החזקות עסקי ביטוח בשיעור 4.98% מסך ההון המונפק והנפרע של כלל החזקות עסקי ביטוח (2.77 מיליון מניות) וכן תמורות בגין מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ("מניות הבסיס") בשיעור של 5.39% (תמורות בגין 2.99 מיליון מניות, אך לא את מניות הבסיס). לפרטים נוספים ראה באור 10.ב.4.א. לדוחות הכספיים.
- בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים המניות המשועבדות והתמורות בגין המניות המשועבדות האמורות לעיל, רשומות בשעבוד ראשון לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יא' וסדרה יג', בהתאמה). במועד אישור הדוחות הכספיים נפרעות סדרות אגרות חוב אלו והשעבודים יועברו להיות שעבודים בדרגה ראשונה לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה טו').

18 שווי המניות המשועבדות במועד ההנפקה הראשונה עמד על 133% מיתרת החוב, בהתאם להוראות שטר הנאמנות. אי די בי חברה לפתוח בע"מ

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 תירות)

נכון ליום 30 בספטמבר 2019 לחברה גרעון בהון המיוחס לבעלים, תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת נמשכת ורואה החשבון של החברה מפנים בדוח הסקירה שלהם את תשומת הלב לאמור בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה, לתחזיות ולתכניות החברה המבוססות, בין היתר, על ייעוץ כלכלי ובאופן פרטני לחלק המתייחס ליכולת החברה לפרוע את יתרת חובותיה בעיתוי הנדרש בתקופה החל משנת 2022, 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 30 בספטמבר 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 באוקטובר 2019 עד 31 בדצמבר 2019	1 בינואר 2020 עד 31 בדצמבר 2020	1 בינואר 2021 עד 30 בספטמבר 2021
מיליוני ש"ח		
578	203	208
-	186	-
-	70	70
235	-	-
145	166	-
2	18	2
<u>960</u>	<u>643</u>	<u>280</u>
9	25	19
479	269	-
40	98	55
147	-	-
27	-	-
55	43	-
<u>757</u>	<u>435</u>	<u>74</u>
<u>203</u>	<u>208</u>	<u>206⁽¹³⁾</u>
<u>184</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

מקורות

- יתרת נכסים נזילים לתחילת התקופה⁽¹⁾
 - תקבולים בגין אידיבי תירות⁽²⁾
 - הזרמות מבעלת השליטה⁽³⁾
 - גיוס חוב מובטח, נטו⁽⁴⁾
 - מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח⁽⁵⁾
 - תקבולי ריבית אגרת חוב מדולפין איי אל⁽⁶⁾
- סך הכל מקורות**

התחייבויות צפויות (שימושים צפויים)⁽⁷⁾:

- תזרים מזומנים לפעילות שוטפת**
 - הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
 - תזרים מזומנים לפעילות מימון⁽⁸⁾**
 - פרעון קרן אג"ח⁽⁹⁾
 - פרעון ריבית אג"ח⁽⁹⁾
 - רכישת עצמית של אג"ח⁽¹²⁾
 - הלוואה לרוכש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח⁽¹⁰⁾
 - תשלומים נטו בגין עסקאות החלף⁽¹¹⁾
- 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 באוקטובר 2019 הסתכמה לסך של 543 מיליון ש"ח.
- (2) לפרטים ראה באור 3.ג. לדוחות הכספיים לשנת 2018 ("דוחות כספיים שנתיים").
- (3) לפרטים ראה באור 1.4.ז. לדוחות הכספיים.
- (4) הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה טו'), נטו מעלויות הנפקה. לפרטים ראה באור 10.ב.4.א. לדוחות הכספיים.
- (5) הסכום שנכלל משקף את התמורות, שהחברה צפויה לקבל ממימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, בהתאם למתווה למכירת החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח ולהסכמות עם הממונה. התמורות כאמור בגין עסקאות שבוצעו בפועל חושבו לפי התמורה שהתקבלה (כ- 103 מיליון ש"ח) ובגין עסקאות צפויות - בהתאם לשווי השוק של כלל החזקות עסקי ביטוח בסמוך למועד פרסום הדוח. לפרטים נוספים ראה באור 10.ב.3.ב.

1. הסברי הדיריקטוריון 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)

- (6) סכומים שתקבל דולפין איי אל בגין קרן וריבית של אגרות חוב (סדרה ט'), שקיבלה כדיבידנד בעין מדסק"ש, כמפורט בבאור 2.א.3. לדוחות הכספיים, יועברו לחברה כתשלומים על חשבון הריבית בגין אגרת החוב מדולפין איי אל.
- (7) דוח התזרים החזוי של החברה אינו כולל פרעון בגין הלוואה שהעמידה נכסים ובניין ל-IDBG (לפרטים ראה באור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים). כוונת החברה לבצע המרה של הלוואה להון מניות IDBG, בהתאם למנגנון ההמרה המפורט בבאור האמור. ראה גם באור 5.ד.3. לדוחות הכספיים. בנוסף, הדוח אינו כולל השלכות אפשריות של העמדה לפרעון מוקדם של הלוואה שנטלה IDBG, כאמור בבאור 2.ד.3. לדוחות הכספיים.
- (8) דוח התזרים החזוי של החברה מוצג לפי לוחות סילוקין הסכמיים של התחייבויות החברה נכון למועד פרסום הדוח, וכולל התחייבויות החברה בגין הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט'), שהחברה הנפיקה ביום 19 בנובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.
- (9) להלן פירוט פרעונות של הלוואות ואגרות החוב (על בסיס לוחות הסילוקין ההסכמיים הנוכחיים של החברה, כולל הפרשי הצמדה על בסיס המדד למועד פרסום הדוח):

2021			2020			2019		קרן	אג"ח ט'
סך הכל רבעון 3	סך הכל רבעון 2	סך הכל רבעון 1	סך הכל רבעון 4	סך הכל רבעון 3	סך הכל רבעון 2	סך הכל רבעון 1	סך הכל רבעון 4		
מיליוני ש"ח									
-	-	-	151	-	-	-	-	קרן	אג"ח ט'
-	19	-	22	-	22	-	22	ריבית	
-	-	-	-	-	-	-	87	קרן	אג"ח יא'
-	-	-	-	-	-	-	1	ריבית	
-	-	-	-	-	-	-	392	קרן	אג"ח יג'
-	-	-	-	-	-	-	5	ריבית	
-	-	-	-	-	-	-	-	קרן	אג"ח יד'
11	11	11	11	11	11	11	11	ריבית	
-	-	-	-	118	-	-	-	קרן	אג"ח טו'
1	1	1	1	3	3	3	1	ריבית	
-	-	-	151	118	-	-	479	קרן	סך הכל
12	31	12	34	14	36	14	40	ריבית	
12	31	12	185	132	36	14	519		סך הכל

- (10) לפרטים ראה באור 4.ב.3. לדוחות הכספיים ודיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 8 בנובמבר 2019 ו-27 באוקטובר 2019, אסמכתאות מס' 2019-01-095967, 2019-01-090765, בהתאמה.
- (11) לפרטים אודות עסקאות החלף ("SWAP") על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה סעיפים 3-5 בבאור 3.ב. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 7.ב.3. 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.
- (12) כולל עלויות עסקה. לפרטים נוספים ראה באור 3.ב.10. לדוחות הכספיים.
- (13) בשל רגישות המקורות החזויים בתקופת דוח התזרים לשווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, מובאת בזאת טבלה המייצגת את יתרת הנכסים הנזילים החזויה בסוף תקופת דוח התזרים (30 בספטמבר 2021) תחת שינויים אפשריים בשער מניית כלל החזקות עסקי ביטוח (במיליוני ש"ח).

עליה של 10% בשער המניה	עליה של 5% בשער המניה	לפי שער מניה ידוע בסמוך למועד פרסום הדוח	עליה של 5% בשער המניה	ירידה של 10% בשער המניה
258	232	206	180	154

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)

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 ומועדי 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, לרבות מכירת החזקות החברה באי די בי תיירות; שפל או הרעה במצב שוק ההון והכלכלה שיוביל לירידה משמעותית בשווי החזקות של החברה; תלות בתשואות אגרות החוב של החברה; תלות בשערי מניית דסק"ש, המשועבדות לטובת החברה ומחזיקי אגרות החוב שלה, הרעה במצבן העסקי או הכספי של מי מהחברות המוחזקות על-ידי דסק"ש; תלות בשערי מניית כלל החזקות עסקי ביטוח; דרישות של גורמים מממנים לשינויים משמעותיים במועדי הפרעון של אשראי קיים ונקיטת צעדים על-ידי הנושים של החברה כנגדה.

1.4.5 יתרת רווחים ויתרות שליליות של רווחים הראויים לחלוקה¹⁹

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 30 בספטמבר 2019 הינן כדלקמן:

יתרת רווחים ראויים לחלוקה (יתרות שליליות)		החברה
מיליוני ש"ח		
(882)		אי די בי חברה לפתוח ²⁰
13		אי די בי תיירות ²⁰
2,000		כלל החזקות עסקי ביטוח ²¹
344		דסק"ש ²⁰

19 לפרטים בדבר מגבלות על חלוקות דיבידנד, ראה סעיף 5 לחלק א' לדוח התקופתי.

20 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה מחושבת בהתבסס על הרווח הנקי (ההפסד) לבעלי המניות שנצבר בשמונה הרבעונים האחרונים, בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות ליום 30 בספטמבר 2019. יתרת העודפים המצטברת נמוכה יותר (באי די בי תיירות - שלילית).

21 לפרטים אודות מגבלות על חלוקות דיבידנד בחברות ביטוח, ראה סעיפים 11.5.3.2 ו- 11.5.3.3 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) של הדוח התקופתי.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.6 להלן תנועה בהון (בגרעון בהון) המיוחס לבעלי המניות של החברה²²

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
מיליוני ש"ח					
730	159	(418)	730	(230)	יתרה לתחילת התקופה
-	-	-	-	(129)	יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28 שינויים במהלך התקופה
(465)	186	(164)	(241)	(416)	רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה קבלת הלוואה נחותה מבעל השליטה קרן הון בגין שינוי בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי
-	-	64	-	64	קרנות הון מהפרשי תרגום
(538)	78	117	(105)	327	קרנות גידור
33	(2)	(8)	21	(23)	תקבול בגין פשרה
(3)	(4)	-	(2)	(1)	קרנות הון ותנועות אחרות, נטו
14	-	-	14	-	
(1)	-	-	-	(1)	
<u>(230)</u>	<u>417</u>	<u>(409)</u>	<u>417</u>	<u>(409)</u>	

1.4.7 תנועה ביתרת ההלוואות הנחותות ההמירות שהתקבלו מבעלת השליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
מיליוני ש"ח					
521	277	223	521	529	יתרה לתחילת התקופה
-	-	6	-	6	שווי הוגן של הלוואה חדשה שהתקבלה עליה (ירידה) בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות:
(530)	430	3	3	(93)	דרך רווח והפסד
538	(78)	(117)	105	(327)	דרך רווח כולל אחר
8	352	(114)	108	(420)	
529	629	115	629	115	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).

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 30 בספטמבר 2019 (כולל חברות בת בבעלות מלאה, למעט אי די בי תיירות)

סך הכל	פריטים לא כספיים	לא צמוד מיליוני ש"ח	צמוד לדולר	צמוד למדד	
927	-	927	-	-	נכסים
					אגרת חוב מדולפין איי אל
					עלות השגת בטחונות להתחייבויות החברה
131	131	-	-	-	מדולפין איי אל
22	22	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
543	-	543	-	-	פקדונות מוגבלים ומשועבדים
					נכסים פיננסיים שאינם שוטפים, המוצגים על
27	27	-	-	-	בסיס שווי הוגן
2	2	-	-	-	נכסים אחרים
7	7	-	-	-	נכסי זכויות שימוש
1	1	-	-	-	רכוש קבוע
					נכסים פיננסיים שוטפים, המוצגים על בסיס
3	3	-	-	-	שווי הוגן
9	2	-	7	-	חייבים ויתרות חובה
1,072	1,072	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות למכירה ⁽¹⁾
33	-	32	1	-	מזומנים ושווי מזומנים
2,777	1,267	1,502	8	-	סך הכל נכסים
					התחייבויות
2,452	-	1,324	-	1,128	אגרות חוב
40	40	-	-	-	התחייבויות פיננסיות המוצגות לפי שווי הוגן
					התחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם
497	-	497	-	-	עסקאות החלף
6	-	-	-	6	התחייבויות בגין חכירות
115	-	115	-	-	הלוואות נחותות
43	3	8	4	28	זכאים ויתרות זכות
2	2	-	-	-	הפרשות שוטפות
					עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי
31	31	-	-	-	ביטוח
3,186	76	1,944	4	1,162	סך הכל התחייבויות
(409)	1,191	(442)	4	(1,162)	חשיפה נטו ליום 30 בספטמבר 2019
417	2,871	(1,272)	116	(1,298)	חשיפה נטו ליום 30 בספטמבר 2018
(230)	2,176	(1,121)	1	(1,286)	חשיפה נטו ליום 31 בדצמבר 2018

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

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 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2019:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות

ירידה בפרמטר			שווי הוגן מיליוני ש"ח	עליה בפרמטר		
2% בערך מוחלט	10%	5%		5%	10%	2% בערך מוחלט
(64)	(69)	(33)	(1,752)	32	63	59

רגישות לשינויים בשיעור הריבית

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות

ירידה בפרמטר		שווי הוגן מיליוני ש"ח	עליה בפרמטר	
10%	5%		5%	10%
22	11	(220)	(11)	(22)
(89)	(44)	1,032	44	89

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר
רגישות לשינויים במחירי בטוחות סחירות

ליום 30 בספטמבר 2018:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות

ירידה בפרמטר			שווי הוגן מיליוני ש"ח	עליה בפרמטר		
2% בערך מוחלט	10%	5%		5%	10%	2% בערך מוחלט
(154)	(69)	(34)	(2,820)	34	66	139

רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות

ירידה בפרמטר		שווי הוגן מיליוני ש"ח	עליה בפרמטר	
10%	5%		5%	10%
(3)	(1)	25	1	3
(219)	(110)	2,192	110	219

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 השלישי של שנת 2019 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם ב- 54 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של 258 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפרש האמור נובע בעיקר מהגורמים הבאים:
א. ההפסד ברבעון השלישי של שנת 2019 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם ב- 163 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 186 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
ב. ברבעון השלישי של שנת 2019 רשמה החברה רווח כולל אחר בסך של 117 מיליון ש"ח בשל עדכון השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות ההמירות מבעלת השליטה, אשר מיוחס לשינוי בסיכון האשראי של החברה. ברבעון המקביל אשתקד רשמה החברה רווח כולל אחר כאמור בסך של 78 מיליון ש"ח.
ג. ברבעון השלישי של שנת 2019 נרשם הפסד כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בניכוי מס בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של 7 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל בניכוי מס בסך 1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הפער נובע מירידה של 2.4% בשער החליפין של הדולר ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לירידה בשיעור של 0.6% ברבעון המקביל אשתקד.
ההפסד הכולל המיוחס לבעלים של החברה ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכם ב- 55 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל בסך של 258 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.6 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		נתונים נבחרים מתוך תוצאות החברה
	2018	2019	2018	2019	
מיליוני ש"ח					
(465)	186	(164)	(241)	(416)	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות
1	-	1	3	5	רווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(464)	186	(163)	(238)	(411)	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
(307)	579	(177)	227	(106)	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)
(974)	258	(55)	(327)	(113)	רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019

במיליוני ש"ח

אינם כרוכים בתזרים מזומנים - במסגרת דוחות רווח והפסד

עליה (ירידה) בשווי ההוגן של כלל החזקות עסקי ביטוח⁽¹⁾

(302) 531 (166) 211 (54)

ירידה (עליה) בשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות מבעלת השליטה, אשר מיוחסת לשינויים בשוק

530 (430) (3) (3) 93

ירידה נטו בשווי של פרויקט הטיבולי ומלאי מקרקעין בלאס וגאס⁽²⁾

(40) - (22) (40) (25)

עליה (ירידה) בשווי אגרת החוב מדולפין איי אל

(326) 108 26 (188) (276)

כרוך בתזרים מזומנים - במסגרת דוח רווח והפסד

רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב⁽³⁾

- - 69 - 69

ריבית בגין אגרת החוב מדולפין איי אל

- - 2 - 34

⁽¹⁾ מוצג במסגרת הפעילויות המופסקות. העליה (הירידה) בשווי ההוגן כוללת מניות שיש בגין עסקאות החלף. בהתייחס לכ- 5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח - השינוי ברבעון השלישי של שנת 2019 חושב בהתאם למחיר המימוש של אופציה שניתנה לצד ג' לפרטים אודות האופציה, אשר מומשה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 4.ב.3. לדוחות הכספיים.

⁽²⁾ לפרטים ראה באור 1.ד.3. לדוחות הכספיים ונספח ג' להלן.

⁽³⁾ לפרטים ראה באור 4.ב. לדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019

במיליוני ש"ח

אינו כרוך בתזרים מזומנים - במסגרת רווח כולל אחר

רווח (הפסד) כולל אחר בגין שינוי בשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות מבעלת השליטה, אשר מיוחס לשינוי בסיכון האשראי של החברה - ראה באורים 4.א. ו- 6 לדוחות הכספיים

(538) 78 117 (105) 327

אימוץ לראשונה של תיקון לתקן IAS 28 (ראה באור 2.ה.1. לדוחות הכספיים)

- - - - (129)

כרוך בתזרים מזומנים - ישירות בהון

קבלת הלוואה נחותה מבעל השליטה

- - 64 - 64

גידול בהון בשל תקבול בגין הסכם פשרה

14 - - 14 -

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.8 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות²³

1.8.1 מגזר אי די בי תיירות

חלק החברה בתוצאות מגזר אי די בי תיירות ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכם ברווח של 6 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח של 52 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2018. חלק החברה בתוצאות אי די בי תיירות ברבעון השלישי של שנת 2019 אינו כולל את מלוא חלק החברה בתוצאות ישראיר (חברה בת בבעלות מלאה של אי די בי תיירות) ברבעון השלישי של שנת 2019 וזאת בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים, לפיהם נכס המוחזק למכירה מוצג בהתאם לשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר אי די בי תיירות:

הסבר	רבעון שלישי בשנת		תשעה חודשים בשנת	
	2019	2018	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(קיטון) %	(קיטון) %	(קיטון) %	(קיטון) %
הכנסות	456	517	840	1,055
עלות ההכנסות	381	432	741	935
רווח גולמי	75	85	99	120
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות	16.6%	16.5%	11.8%	11.4%
הוצאות תפעוליות	31	34	76	88
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	-	-	2	(6)
רווח תפעולי	46	54	30	30
EBITDA (כולל חלק ברווחי חברות כלולות)	64	62	81	60
שיעור ה-EBITDA מסך ההכנסות	14.1%	12.0%	9.6%	5.7%

23 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)
- 1.8.1 מגזר אי די בי תיירות (המשך)
- תמצית התוצאות העסקיות של מגזר אי די בי תיירות (המשך)

הסבר	גידול (קטיון) %	רבעון שלישי בשנת		גידול (קטיון) %	תשעה חודשים בשנת	
		2018	2019		2018	2019
		מיליוני ש"ח			מיליוני ש"ח	
הפסד מירידת ערך		-	(39)		(5)	(39)
ההפסד בתשעה החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 נובע מרישום הפסד מירידת ערך ישראיר כתוצאה מהצגת דוחות אי די בי תיירות בהתאם להוראות תקן IFRS 5. ההפסד בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 כלל הפסד מירידת ערך בגין העסקה שהיתה צפויה למיזוג בין ישראיר לסאן דור.						
הוצאות מימון, נטו		(3)	(6)		(1)	(16)
הגידול בהוצאות מימון בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 נבע בעיקר מרישום הוצאות מימון בגין חכירות כתוצאה מיישום לראשונה של הוראות תקן IFRS 16. כמו כן, בתשעת החודשים של שנת 2018 רשמה ישראיר רווח בסך של כ- 1.5 מיליון דולר בגין החלפת מכשיר חוב בהתאם להוראות IFRS 9.						
הטבת מס		-	-		3	3
רווח (הפסד) לתקופה		51	-		24	(27)

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

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 השלישי של שנת 2019 בהפסד של 28 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד של 4 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2018. ההפסד ברבעון השלישי של שנת 2019 כלל הפסד בגין חלק החברה בירידת ערך שווי פרויקט הטיבולי וקרקע נוספת בסך של 25 מיליון ש"ח.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר IDBG:

הסבר	רבעון שלישי בשנת		גידול (קיטון) %	תשעה חודשים בשנת		
	2018	2019		2018	2019	
	גידול %	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
הכנסות מהשכרה	8.4%	11	5.7%	32	34	
EBITDA	77.7%	2	160.0%	5	14	
הגידול בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מירידה בהוצאות תפעוליות (בעיקר, הוצאות מכירה ושיווק, הוצאות משפטיות, הוצאות חובות מסופקים והוצאות אחרות).		5				
השינויים בשווי ההוגן נבעו מעדכוני הערכות השווי של פרויקט הטיבולי ומלאי מקרקעין בלאס וגאס. ראה גם באור 1.ד.3. לדוחות הכספיים.		(44)		(80)	(50)	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונכסים
הגידול בהוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נבע בעיקר מהשפעת שינוי בשער חליפין דולר/ש"ח על הלוואה שקלית.	42.8%	(7)	40.2%	(21)	(29)	הוצאות מימון, נטו לחיצוניים
הגידול בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נבע מגידול ביתרת החוב כתוצאה מצבירת ריבית.	23.6%	(4)	39.5%	(13)	(19)	הוצאות מימון בגין אשראי מנכסים ובניין ^(*)
	22.9%	(9)	(23.3%)	(109)	(84)	הפסד לתקופה^(**)

^(*) 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 1.ד.3. לדוחות הכספיים.

1.8.3 מגזר כלל החזקות עסקי ביטוח

חלק החברה בתוצאות מגזר כלל החזקות עסקי ביטוח ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכם בהפסד בסך של 184 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 527 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 30 בספטמבר 2019 ובסמוך למועד אישור דוח זה וכן אודות עסקאות החלף שבוצעו ואודות אופן הטיפול החשבונאי והצגת ההשקעה בדוח על המצב הכספי וכן אודות אופציה שניתנה לצד שלישי לרכישת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקות על-ידי החברה ואשר מומשה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה סעיפים 4, 10-7 בבאור 3.ב. לדוחות הכספיים ובאור 4.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.9 הכנסות (הוצאות) ניהול, מימון ואחרות, נטו

הסבר	רבעון שלישי בשנת		תשעה חודשים בשנת		
	2018	2019	2018	2019	
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
הוצאות ניהול ואחרות נטו:	(5)	(7)	(16)	(18)	
ברבעון השלישי של שנת 2019 רשמה החברה הפרשה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח בגין חזרה מכביד בקשר להוצאות שכירות ונלוות במשרדיה הקודמים במרכז עזריאלי בתל אביב. בנוסף, ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 חלה עליה של כ- 1 מיליון ש"ח בהוצאות היעוץ, בעיקר בקשר עם מצבה הפיננסי של החברה ובגין תביעה כנגד החברה בקשר עם מכירת דסק"ש לדולפין איי אל. הוצאות אלו קוזזו על-ידי קיטון בהוצאות השכר של החברה, בעיקר בשל ביטול חלק מההוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בעקבות סיום העסקתו של מנכ"ל החברה.					
המעבר מהוצאות מימון נטו ברבעון השלישי של שנת 2018 להכנסות מימון נטו ברבעון השלישי של שנת 2019 והקיטון בהוצאות המימון נטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבעו בעיקר מ:	(62)	23	(203)	(89)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו:
1. רישום רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב בסך של 69 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2019. לפרטים ראה באור 4.ב. לדוחות הכספיים.					
2. הקיטון בהיקף החוב של החברה והשינויים במדד המחירים לצרכן* הקטינו את הוצאות המימון של החברה ב- 40 מיליון ש"ח וב- 23 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 וברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה.					
3. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 וברבעון השלישי של שנת 2019 רשמה החברה הוצאות בסך 34 מיליון ש"ח ו- 17 מיליון ש"ח בגין עלות השגת בטחונות להתחייבויות החברה לדולפין איי אל. זאת בהשוואה ל- 24 מיליון ש"ח ו- 9 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה. הגידול בהוצאות כאמור נבע בעיקר מרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה יד').					
4. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 וברבעון השלישי של שנת 2018 רשמה החברה הוצאה בסך של 19 מיליון ש"ח ו- 5 מיליון ש"ח, בהתאמה, בגין ירידה בערך הטוקן (CLN).					
5. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 וברבעון השלישי של שנת 2018 החברה רשמה רווח בסך 2 מיליון ש"ח ו- 4 מיליון ש"ח, בהתאמה, בגין עליה בשווי עסקת החלף שהיא ביצעה על מניות דסק"ש.					
סך הכל	(67)	16	(219)	(107)	

* בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 עלה המדד הידוע בשיעור של 0.5% בהשוואה לעליה בשיעור של 1.1% בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2019 ירד המדד הידוע בשיעור של 0.69% בהשוואה לעליה של 0.2% ברבעון המקביל אשתקד.

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.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1 סיום העסקת מנכ"ל החברה. מינוי מנכ"ל ואישור תנאי הכהונה והעסקה

בחודש ספטמבר 2019 סיים מר שולם לפידות את כהונתו כמנכ"ל החברה ודירקטוריון החברה אישר, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ולאחר קבלת המלצתה של ועדת האיתור של החברה (אשר מונתה על-ידי דירקטוריון החברה לצורך זה), את מינויו של מר ערן סער לתפקיד מנכ"ל החברה (בהיקף של 25% משרה), החל מיום 12 בדצמבר 2019 וכן את תנאי כהונתו והעסקתו. לפרטים ראה באורים 4.ח. ו-ט. לדוחות הכספיים.

3.2 **אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

לפרטים בדבר אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 9 לדוחות הכספיים.

3.3 **הפניית תשומת לב רואה החשבון של החברה**

בדוח הסקירה של רואה החשבון כלולה הפניית תשומת הלב לאמור בבאור 1ב לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה, לתחזיות ולתכניות החברה המבוססות, בין היתר, על ייעוץ כלכלי ובאופן פרטני לחלק המתייחס ליכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה בתקופה החל משנת 2022. כאמור באותו באור, יכולת הפרעון של החברה של יתרת חובותיה בעיתוי הנדרש, החל משנת 2022, 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.

3.4 **גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב**

ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

ג'ורא ענבר
דירקטור חיצוני*

אדוארדו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

* ביום 28 בנובמבר 2019 הסמיך דירקטוריון החברה את מר ג'ורא ענבר המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לחתום על דוח זה חלף מנכ"ל החברה, אשר טרם החלה כהונתו.

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 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 30 בספטמבר 2019 נכסי החברה כוללים השקעה באגרת חוב מדולפין איי אל בסך של 927 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 6.ב. לדוחות הכספיים.

א. מבחני רגישות ליום 30 בספטמבר 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 30.09.19	עלית ריבית של 5%	עלית ריבית של 10%	עלית ריבית אבסולוטית של 2%	
(64)	(69)	(33)	(1,752)	32	63	59	אגרות חוב (כולל חלויות)

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 30.09.19	רווח (הפסד) מהשינוי		המכשיר
ירידת שע"ח של 10%	ירידת שע"ח של 5%		עלית שע"ח של 5%	עלית שע"ח של 10%	
(18)	(9)	183	9	18	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
(1)	-	7	-	1	חייבים ויתרות חובה
-	-	1	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
41	20	(407)	(20)	(41)	התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה
-	-	(4)	-	-	זכאים ויתרות זכות
22	11	(220)	(11)	(22)	סך הכל

מבחן רגישות לשינויים בשערי בורסה של בטוחות סחירות					
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 30.09.19	רווח (הפסד) מהשינוי		המכשיר
ירידת שערים של 10%	ירידת שערים של 5%		עלית שערים של 5%	עלית שערים של 10%	
**89	**44	*1,032	**44	**89	השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח

* כולל את שווי ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים המוחזקים למכירה ואת שווי המניות שבוצעו בגין עסקאות החלף (לרבות שווי המניות שבבסיס עסקת החלף, המוצגת נטו במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות). לפרטים אודות עסקאות החלף שבוצעו ואודות אופן הטיפול החשבונאי בהן, ראה באור 7.ב.3. לדוחות הכספיים ובאור 4.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

** הרווח (הפסד) מהשינוי מתייחס לשווי המניות האמורות לעיל בהתחשב באופציה שנתנה החברה לצד שלישי לרכישת כ- 5% מהון המניות של כלל החזקות עסקי ביטוח כמפורט בבאור 4.ב.3. לדוחות הכספיים. האופציה מומשה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

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

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

ב. מבחני רגישות ליום 30 בספטמבר 2018 (במיליוני ש"ח)

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית							המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי			שווי הוגן ליום 30.09.18	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%
4	1	-	57	-	(1)	(4)	השקעות שוטפות, לא כולל נגזרים
(158)	(70)	(34)	(2,877)	34	67	143	אגרות חוב (כולל חלויות)
(154)	(69)	(34)	(2,820)	34	66	139	סך הכל

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר						המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 30.09.18	רווח (הפסד) מהשינוי		עלית שער של 10%	
ירידת שער של 10%	ירידת שער של 5%		עלית שער של 5%	עלית שער של 10%		
(4)	(2)	40	2	4	השקעות שוטפות, לא כולל נגזרים	
(18)	(9)	179	9	18	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה	
(8)	(4)	77	4	8	מזומנים ושווי מזומנים	
27	14	(271)	(14)	(27)	התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה	
(3)	(1)	25	1	3	סך הכל	

מבחן רגישות לשינויים בשערי בורסה, בארץ ובח"ל, של בטוחות סחירות						המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 30.09.18	רווח (הפסד) מהשינוי		עלית שער של 10%	
ירידת שער של 10%	ירידת שער של 5%		עלית שער של 5%	עלית שער של 10%		
(219)	(110)	*2,192	110	219	השקעה בבטוחות סחירות	

* כולל השקעה בסך 2,084 מיליון ש"ח בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים המוחזקים למכירה (כולל מניות שבגין בוצעו עסקאות החלף).

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

* כולל את שווי ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים המוחזקים למכירה ואת שווי המניות שבוצעו בגין עסקאות החלף (לרבות שווי המניות שבבסיס עסקת החלף, אשר מוצגת נטו במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות). לפרטים אודות עסקאות החלף שבוצעו ואודות אופן הטיפול החשבונאי בהן, ראה באור 7.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- 30.09.2019

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 30.09.19	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: עו"ד דן אבנון רח' ששת הימים, בני-ברק 5120261 טל: 03-5544553	מדד	,18/06 18/12	18/12/2025	18/12/2020	4.95%	591.0	ק	1,056.1	15.1	1,072.5	880.7	1,126.1	טי(10),(12),(13)	סך הכל סדרה
רזניק פז נבו נאמנות בע"מ אחראי: ר"ח יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, ת"א 03-6393311 טל:	מדד	,28/2 ,28/5 ,28/8 28/11	בתשלום אחד בתאריך 28/11/2019		4.25%	87.4	לא	87.3	0.3	87.1	85.5	325.0	טי(6),(8)	סך הכל סדרה יג' (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:	לא צמוד	,28/2 ,28/5 ,28/8 28/11	בתשלום אחד בתאריך 28/11/2019		5.40%	390.5	ק	392.4	1.9	392.0	392.0	1,060.0	טי(7),(8)	סך הכל סדרה יג' (מועד הנפקה מקורי 16/2/2017)
												642.1 351.2	24/7/2017 *7/11/2017	ידי(8),(9),(10),(12), (13)
רזניק פז נבו נאמנות בע"מ אחראי: ר"ח יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, ת"א 03-6393311 טל:	לא צמוד	,30/3 ,30/6 ,30/9 30/12	בתשלום אחד בתאריך 30/12/2022		5.00%	682.9	ק	933.0	-	934.5	934.5	993.3		סך הכל סדרה יד'
									2,468.8	17.3	2,486.1	2,292.7		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- 30.09.2019 (המשך)
הערות:**

- (1) ליום 30 בספטמבר 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. לפרטים אודות מגבלות ואמות מידה פיננסיות ועילות להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב, ראה באור 5.ב.4. לדוחות הכספיים.
- (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 1.4.4.3.5 לעיל. לפרטים אודות מידע הנדרש בגין כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה גם דיווחים שוטפים של כלל החזקות עסקי ביטוח באתר המגנ"א. ביום 1 בנובמבר 2016 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב, לפרטים נוספים ראה באור 8.ב.1. לדוחות הכספיים השנתיים. ביום 28 בנובמבר 2019 נפרעו אגרות החוב בפרעון סופי.
- (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, פברואר 2019 ומאי 2019 סך של 136 מיליון ערך נקוב, 129.6 מיליון ערך נקוב, 138.6 מיליון ערך נקוב, 129.5 מיליון ערך נקוב ו- 134.3 מיליון ערך נקוב, בהתאמה. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יג') והפרעונות המוקדמים, ראה באור 8.ב.2. לדוחות הכספיים השנתיים, ובאורים 1.ב.4.1. ו- 1.ב.4.2. לדוחות הכספיים. יתרת המניות אשר הזכות לקבלת התמורה מהן משועבדת לטובת סדרה זו עומדת ליום 30 בספטמבר 2019 על 5,765,008 מניות ובסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים על 3,810,746 מניות.
- לפרטים אודות מידע הנדרש בגין כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה גם דיווחים שוטפים של כלל החזקות עסקי ביטוח באתר המגנ"א.
- ביום 28 בנובמבר 2019 נפרעו אגרות החוב בפרעון סופי.
- (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 בשעבודים בדרגה נמוכה יותר לטובת כלל בעלי אגרות החוב). לפרטים נוספים, ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 1.4.4.3.5 לעיל. לפרטים אודות מידע הנדרש בגין דסק"ש, ראה גם דיווחים שוטפים של דסק"ש באתר המגנ"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 השנתיים ובאור 3.א.2. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות רכישת אגרות חוב (סדרות ט' ו- יד') על-ידי החברה ברבעון השלישי של שנת 2019 ראה באורים 3.ב.4. ו- 3.ב.3. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות רכישת אגרות חוב (סדרות ט' ו- יד') על-ידי החברה ברבעון הרביעי של שנת 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 3.ב.10. לדוחות הכספיים.
- (11) לפרטים אודות עתירה שהגיש הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה ("נאמן אג"ח ט"), ביום 30 באפריל 2019, 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 פורמלים), 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 דיווחים מיידיים שפרסמה החברה (מספר אסמכתא 01-041710-2019 מיום 1 במאי 2019 ומספר אסמכתא 01-044632-2019 מיום 7 במאי 2019). יצוין, כי בקשר עם העתירה קיימו מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה אסיפה לצורך דיון והתייעצות.

נספח ב' - המצב הכספי ומקורות המימון (המשך)

מידע לגבי אגרות החוב של החברה (המשך)

ריכוז נתוני אגרות חוב⁽¹⁾, במיליוני ש"ח, נכון ל- 30.09.2019 (המשך)

הערות (המשך)

- (12) ביום 9 ביולי 2019 החליטו, כל אחת מהאסיפות של בעלי אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד') למנות נציגות לכל אחת מהסדרות, ולמנות יועץ משפטי ויועץ כלכלי לכל אחת מהנציגויות. לפרטים ראה באור 6.ב.4. לדוחות הכספיים. לפרטים אודות החלטות שקיבלו אסיפות בעלי אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד') בנושאים המפורטים להלן, ראה דיווחים מיידיים של החברה:
- החלטה של אסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה ט') בדבר בחירת מספר הנציגים שיכהנו בנציגות, זהות חברי הנציגות ומגבלות שכר טרחה ליועץ כלכלי וליועץ משפטי - דיווח מיידי מיום 17 ביולי 2019; מספר אסמכתא - 2019-01-073828.
 - החלטה של אסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה ט') למנות את משרד פישר, בכר, חן וול אוריון ושות' כיועץ משפטי ואת פרופסור אהרונ' (רוני) עפר-דיגר יועץ כלכלי ופיננסי בע"מ כיועץ כלכלי - דיווח מיידי מיום 23 ביולי 2019, מספר אסמכתא 2019-10-063816.
 - החלטה של אסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') למנות את ר"ח עומר סרבינסקי ואת ר"ח יצחק עידן כחבר נציגות וכיועץ כלכלי; ולמנות את משרד ארדינסט, בן נתן, טולדיאנו ושות' - באמצעות עורכי הדין רענן קליר ואלון בנימיני כיועץ משפטי - דיווח מיידי מיום 29 ביולי 2019; מספר אסמכתא 2019-10-065643.
- (13) ביום 31 באוגוסט 2019 פרסמה החברה כתב התחייבות למחזיקי אגרות החוב, ובו התחייבות החברה, ככל שתבצע רכישות עצמיות, לבצע פעולות רכישה ואיזון, כהגדרתם בכתב ההתחייבות. לפרטים ראה באור 9.ב.4. לדוחות הכספיים ודיווח מיידי, מספר אסמכתא 2019-01-091144.
- ביום 24 באוקטובר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרסמה החברה כתב התחייבות למחזיקי אגרות החוב, אשר אושר על-ידי דירקטוריון החברה. כתב ההתחייבות מתייחס בעיקרו להתחייבות החברה להודיע מראש למחזיקי אגרות החוב על פעולות מסויימות. לפרטים ראה דיווח מיידי, מספר אסמכתא 2019-01-090588. לאחר מכן, ביום 16 בנובמבר 2019, פרסמה החברה עדכון לכתב ההתחייבות האמור. לפרטים ראה דיווח מיידי, מספר אסמכתא 2019-01-098391.
- (14) לפרטים אודות הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה טו') בחודש נובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 10.ב.4.א. לדוחות הכספיים.

פרטים אודות דירוג אגרות החוב

דירוגים נוספים ועדכונים לדירוגים קיימים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 28.11.19		תאריך מתן הדירוג ליום *28.11.19	דירוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה	דירוג ליום 28.11.19	דירוג ליום 30.09.19	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך						
AA, A+, A- BBB+, BB, B, BBB-, CC, D, CCC BB-	,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	27.6.2019	AA	CC	CC	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 מיידי ביום 18 באפריל 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-036732). ביום 27 ביוני 2019 הודיעה מעלות, שבשל התגברות הסיכון לחדלות פרעון היא מורידה את דירוג החברה לדירוג CCC עם תחזית דירוג שלילית. את אגרות החוב (סדרה ט'), שאינן מובטחות, הורידה מעלות לדירוג CC. דוח הדירוג העדכני פורסם על-ידי החברה בדיווח מיידי ביום 27 ביוני 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-064822).

**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 30 בספטמבר 2019 אודות 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 נושא ההערכה - השווי ההוגן של אגרת חוב שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה בדסק"ש לרוכשת ליום 30 בספטמבר 2019.

ב. עיתוי ההערכה - 30 בספטמבר 2019;

ג. שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני הערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של אגרת החוב ליום 31 בדצמבר 2018 וליום 30 ביוני 2019 נאמד ב- 1,203 מיליון ש"ח וב- 901 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ד. שווי נושא ההערכה בהערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של אגרת החוב ליום 30 בספטמבר 2019 נאמד ב- 927 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) לנכסי דולפין איי אל בשיעור של 10%.
3. שיעור ניכיון בגין מכירת בלוק בעבור מימושים שאינם במסגרת אירוע חדלות פרעון - 10%.

פרטים אודות עבודה כלכלית בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 30 בספטמבר 2019 וליום 3 בספטמבר 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 נושא ההערכה - השווי ההוגן של סך הלוואות הנחותות ההמירות, שניתנו לחברה על-ידי בעל השליטה ליום 30 בספטמבר 2019; וכן השווי ההוגן של הלוואה נחותה המירה בסך 70 מיליון ש"ח שניתנה לחברה על-ידי בעל השליטה ביום 3 בספטמבר 2019.

ב. עיתוי ההערכה - 30 בספטמבר 2019;

ג. שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני הערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של הלוואות הנחותות ההמירות ליום 31 בדצמבר 2018 וליום 30 ביוני 2019 נאמד ב- 529 מיליון ש"ח וב- 223 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ד. שווי נושא ההערכה בהערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של הלוואות הנחותות ההמירות ליום 30 בספטמבר 2019 נאמד ב- 115 מיליון ש"ח. אומדן השווי ההוגן של הלוואה הנחותה שהוזרמה לחברה ביום 3 בספטמבר 2019 נאמד ב- 6 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 ההמירות 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- 52%.

2. מקדם מימוש מהיר בחדלות פרעון - 10%-25%.

3. מקדם אי סחירות - 5%-4%.

פרטים בדבר עבודות כלכליות לימים 31 במרס 2019 ו- 30 בספטמבר 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].

הערכות השווי האמורות מצורפות 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 ו- 30 בספטמבר 2019;
- ג. שווי נושא ההערכה בספרי Great Wash Park LLC ("GW") לימים 31 במרס 2019 ו- 30 בספטמבר 2019 לפני ביצוע הערכת השווי - 250 מיליון דולר ו- 248 מיליון דולר, בהתאמה;
- ד. שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכות השווי: ליום 31 במרס 2019 - 248 מיליון דולר; ליום 30 בספטמבר 2019 - 237 מיליון ש"ח. כתוצאה מכך רשמה החברה ברבעון הראשון והשלישי של שנת 2019 את חלקה בהפחתה בסך של 3 מיליון ש"ח ו- 19 מיליון ש"ח, בהתאמה. ההפחתות נכללו בסעיף חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.
- ה. זיהוי המעריך ואפיונו - 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 ההשוואה;
- ז. ההנחות לפיהן בוצעו הערכות השווי:

	יום 30 בספטמבר 2019	יום 31 במרס 2019	
1.	15 מיליון דולר	15 מיליון דולר	NOI בשנה מיוצבת (שנה שלישית)
2.			שיעורי ההיוון השנתיים בגין חלק הנכס המניב - Triad A ו-Triad B: - בגין NOI חזוי במשך 12 שנים ראשונות והתמורה החזויה ממימוש הנכס בתום השנה ה-12 (Discount Rate) - בגין NOI חזוי בשנה ה-13, לפיו נקבעה תמורת המימוש הצפוי של הנכס (Terminal Capitalization Rate)
	8.5%	8.5%	
	6.5%	6.5%	
3.	57.0%	56.6%	שיעור ערך הגרט (Terminal Value) מסך השווי שנקבע בהערכה

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 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
38	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
39-40	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
41	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
42	תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים
43-45	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
46-47	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
	באורים לדוחות הכספיים
48-50	באור 1 - כללי
50-52	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
52-61	באור 3 - השקעות
62-68	באור 4 - ארועים בתקופת הדוח
68	באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות
69-74	באור 6 - מכשירים פיננסיים
75	באור 7 - הכנסות והוצאות מימון
76-78	באור 8 - מגזרי פעילות
79	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 30 בספטמבר 2019 ואת תמצית הדוחות הביניים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה 14 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2019 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 1 מיליוני ש"ח וכ- 0.5 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים אלו של חברה בת אשר נכללה בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת, ואשר סך הנכסים בגינה ליום 30 בספטמבר 2019 הינו 891 מיליוני ש"ח והרווח (ההפסד) מפעילויות מופסקות לאחר מס, בגינה, הינו (1) מיליוני ש"ח ו- 7 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות 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 מביורורים, 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 מחויבים 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 בפסקה 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את מסקנתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לבאור 1ב לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה, לתחזיות ותכניות החברה המבוססות, בין היתר, על ייעוץ כלכלי ובאופן פרטני לחלק המתייחס ליכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה בתקופה החל משנת 2022. כאמור באותו באור, יכולת פרעון יתרת חובותיה של החברה בעיתוי הנדרש, החל משנת 2022, תלויה, בין היתר, בגורמים אשר אינם בשליטתה ובעיקר בשווייה הכלכלי של אגרת החוב מדולפין איי אל ומתזרימי המזומנים שינבעו ממנה עד למועד סיום התחייבויות החברה כלפי נושיה.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב,
28 בנובמבר 2019

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)	באור	
1,203	1,341	927	.א.3	נכסים שאינם שוטפים
165	173	131		אגרת חוב מדולפין איי אל
204	207	22		עלות השגת בטחונות להתחייבויות החברה מדולפין איי אל
27	27	27		השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2	5	2		נכסים פיננסיים המוצגים על בסיס שווי הוגן
264	208	116		נכסים אחרים
-	-	7	2.ה.2	פקדונות משועבדים
1	1	1		נכסי זכויות שימוש
292	569	-		רכוש קבוע
303	566	-		נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה:
2,461	3,097	1,233		שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף
				השקעות במניות כלל החזקות עסקי ביטוח
357	398	427		נכסים שוטפים
3	205	3		פקדונות מוגבלים ומשועבדים
-	4	-		נכסים פיננסיים המוצגים על בסיס שווי הוגן
3	3	9		עסקאות החלף על מניות דסק"ש
438	380	437		חייבים ויתרות חובה
570	569	449		נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה:
664	705	891		שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף
49	178	33		השקעות במניות כלל החזקות עסקי ביטוח
2,084	2,442	2,249		נכסי אי די בי תירות
				מזומנים ושווי מזומנים
4,545	5,539	3,482		סך הכל נכסים

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

31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)	באור
3,262	3,262	3,262	
593	1,015	959	
(4,085)	(3,860)	(4,630)	
(230)	417	(409)	
(1)	1	9	
(231)	418	(400)	
2,177	2,649	1,974	
325	493	-	
-	-	6	
529	629	115	
32	-	31	
3,063	3,771	2,126	
737	501	478	
486	316	497	
6	-	-	
-	-	40	4.ב.3
30	52	43	
2	2	2	
452	479	696	
1,713	1,350	1,756	
4,545	5,539	3,482	

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⁾
התחייבויות בגין חכירות
הלוואות נחותות המירות מבעלת השליטה
עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח

התחייבויות שוטפות
חלויות שוטפות של אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף⁽¹⁾
עסקאות החלף על מניות דסק"ש
מכשירים פיננסיים נגזרים
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

גיורא ענבר
דירקטור חיצוני*

אדוארדו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

* ביום 28 בנובמבר 2019 הסמיך דירקטוריון החברה את מר גיורא ענבר, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים חלף מנכ"ל החברה, אשר טרם החלה כהונתו.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 בנובמבר 2019

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		באור	
	2018	2019	2018	2019		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
	מיליוני ש"ח					
540	113	98	5	198	א.7	הכנסות
540	113	98	5	198		הכנסות מימון
71	4	27	55	49		הוצאות
23	5	7	16	18		חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות
603	497	50	399	436	ב.7	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
697	506	84	470	503		הוצאות הנהלה וכלליות
						הוצאות מימון
(157)	(393)	14	(465)	(305)		רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות
(307)	579	(177)	227	(106)		נמשכות
(464)	186	(163)	(238)	(411)		רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות
						מופסקות, לאחר מס
(465)	186	(164)	(241)	(416)		רווח נקי (הפסד) לתקופה
1	-	1	3	5		רווח נקי (הפסד) לתקופה מיוחס ל:
(464)	186	(163)	(238)	(411)		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)	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
	בלתי מבוקר)		בלתי מבוקר)		
מיליוני ש"ח					
(464)	186	(163)	(238)	(411)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס
14	(1)	(7)	9	(19)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ החלק האפקטיבי בשינויים בשווי הוגן של גידור תזרים מזומנים
-	(4)	-	(2)	(1)	שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרים מזומנים, שנזקף לרווח והפסד
(3)	-	-	-	-	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19	(1)	(1)	12	(4)	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד
30	(6)	(8)	19	(24)	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס
(538)	78	117	(105)	327	שינוי נטו בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי
(1)	-	-	-	-	הפסדים אקטואריים בתכנית הטבה מוגדרת
(539)	78	117	(105)	327	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלא יועבר לרווח והפסד
(509)	72	109	(86)	303	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
(973)	258	(54)	(324)	(108)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
(974)	258	(55)	(327)	(113)	מיוחס ל:
1	-	1	3	5	בעלים של החברה
(973)	258	(54)	(324)	(108)	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח (הפסד) כולל לתקופה
(676)	(316)	129	(558)	18	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:
(298)	574	(184)	231	(131)	פעילויות נמשכות
(974)	258	(55)	(327)	(113)	פעילויות מופסקות

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מתייחס לבעלים של החברה										
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון (הגרעון) (הון) המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	קרן בעלי שליטה	קרן הון בגין שינוי בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות המיוחס לשינויים בסיכון האשראי		קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	פרמיה על מניות
					נ	ו				
(231)	(1)	(230)	(4,085)	852	(433)	(1)	22	(117)	270	3,262
(129)	-	(129)	(129)	-	-	-	-	-	-	-
(411)	5	(416)	(416)	-	-	-	-	-	-	-
303	-	303	-	-	327	(1)	(23)	-	-	-
64	-	64	-	64	-	-	-	-	-	-
(2)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	1	(1)	-	-	-	-	-	(1)	-	-
(400)	9	(409)	(4,630)	916	(106)	(2)	(1)	(118)	270	3,262
731	1	730	(3,528)	852	-	2	(11)	(117)	270	3,262
-	-	-	(105)	-	105	-	-	-	-	-
(238)	3	(241)	(241)	-	-	-	-	-	-	-
(86)	-	(86)	-	-	(105)	(2)	21	-	-	-
(2)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	-	14	14	-	-	-	-	-	-	-
418	1	417	(3,860)	852	-	-	10	(117)	270	3,262

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון וחלוקות לבעלים
 קבלת הלוואה נחותה מבעל השליטה (ראה באור 2.א.4. להלן)
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
 זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירוף עסקים
 רכישת זכויות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2018
 יישום לראשונה של הגרסה הסופית של IFRS 9
רווח נקי (הפסד) לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון וחלוקות לבעלים
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
 זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירוף עסקים
 תקבול בגין פשרה בתביעה
 יתרה ליום 30 בספטמבר 2018

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה

סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון (הגרעון בהון) המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד		קרן בעלי שליטה	קרן הון בגין שינוי בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות המיוחס לשינויים בסיכון האשראי		קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	פרמיה על מניות
			ש	ח		ו	נ					ל	מ
(416)	2	(418)	(4,466)	852	(223)	(2)	7	(118)	270	3,262	
(163)	1	(164)	(164)	-	-	-	-	-	-	-	-
109	-	109	-	-	117	-	(8)	-	-	-	-
64	-	64	-	64	-	-	-	-	-	-	-
6	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>(400)</u>	<u>9</u>	<u>(409)</u>	<u>(4,630)</u>	<u>916</u>	<u>(106)</u>	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>	<u>(118)</u>	<u>270</u>	<u>3,262</u>	
162	3	159	(4,046)	852	(78)	4	12	(117)	270	3,262	
186	-	186	186	-	-	-	-	-	-	-	-
72	-	72	-	-	78	(4)	(2)	-	-	-	-
(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>418</u>	<u>1</u>	<u>417</u>	<u>(3,860)</u>	<u>852</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>(117)</u>	<u>270</u>	<u>3,262</u>	

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2019
רווח (הפסד) נקי לתקופה הפסד כולל אחר לתקופה עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון וחלוקות לבעלים
 קבלת הלוואה נחותה מבעל השליטה (ראה באור 2.א.4. להלן)
 זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירוף עסקים
 יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2018
רווח נקי לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
 זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירוף עסקים
 יתרה ליום 30 בספטמבר 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	קרן הון בגין שינוי בשווי ההוגן של ההלוואות הנחלתות המיוחס לשינויים בסיכון האשראי		קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	פרמיה על מניות
			ש	נ		ו	ל				
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 (מבוקר)
 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 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח				
(464)	186	(163)	(238)	(411)
307	(579)	177	(227)	106
(157)	(393)	14	(465)	(305)
71	4	27	55	49
63	384	(48)	394	238
1	-	-	-	-
135	388	(21)	449	287
(22)	(5)	(7)	(16)	(18)
-	1	1	-	(6)
(9)	(1)	(3)	(5)	(5)
(9)	-	(2)	(5)	(11)
(31)	(5)	(9)	(21)	(29)
58	50	63	75	86
27	45	54	54	57
325	89	-	122	-
(476)	(26)	(99)	(462)	78
-	-	-	-	1
-	-	-	-	(6)
(11)	-	-	(6)	(1)
5	2	(1)2	5	(1)34
(157)	65	(97)	(341)	106
469	161	(9)	461	224
312	226	(106)	120	330

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות

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

התאמות:

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

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים

שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו ששימשו לפעולות שוטפות נמשכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות מופסקות
מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות

תזרימי מזומנים מפעולות השקעה

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

(1) ריבית שהתקבלה בגין אגרת החוב מדולפין איי אל בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 - סך של 34 ו-2 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(2) כולל סכומים שהתקבלו ממימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח כמפורט להלן: בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 - סך של 259 מיליון ש"ח; בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2018 - סך של 499 ו-173 מיליון ש"ח, בהתאמה; ובשנת 2018 - סך של 503 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באורים 2.ב.3 ו-4.ב.3. להלן.

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 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			
-	-	70	-	70
(700)	(129)	-	(458)	(264)
(191)	(43)	(18)	(127)	(95)
14	-	-	14	-
(877)	(172)	52	(571)	(289)
(8)	(23)	(48)	(11)	(121)
(885)	(195)	4	(582)	(410)
(1,065)	(112)	(54)	(933)	(212)
519	188	6	525	189
(546)	76	(48)	(408)	(23)
624	124	101	624	49
6	-	-	2	-
1	(1)	(2)	2	(4)
7	(1)	(2)	4	(4)
(36)	(21)	(18)	(42)	11
49	178	33	178	33

תזרימי מזומנים לפעולות מימון
 קבלת הלוואה נחותה מבעל השליטה
 פרעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות
 ריבית ששולמה
 תקבולים מפשרה בתביעה
 מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו לפעולות)
 מימון נמשכות
 מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון מופסקות
 מזומנים נטו שנבעו מפעולות (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.

בלתי מבוקר

באור 1 - כללי

א. אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית הינה מגדל ToHa, יגאל אלון 114, קומה 27, 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.

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, יצוין כי:

- לחברה גרעון בהון המיוחס לבעלי המניות, אשר ליום 30 בספטמבר 2019 מסתכם בסכום של 409 מיליון ש"ח;
- לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת נמשכת;
- אגרות חוב של החברה נסחרות בשיעורי תשואה דו-ספרתיים ובהעדר נכסים חופשיים משעבוד יקשה על החברה, ככל הנראה, מבחינה מעשית למחזר את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה בדרך של גיוס חוב; השווי הנכסי הנקי של החברה (בהתבסס על מחירי השוק של החזקותיה הסחירות בסמוך לפרסום הדוח, בצירוף ערכם הכספי של נכסים אחרים ובניכוי התחייבויותיה הפיננסיות) הינו שלילי בהיקף של 229 מיליון ש"ח;
- בחודש יולי 2019 הורידה מעלות את דירוג החברה לדירוג CCC עם תחזית שלילית ואת אגרות החוב (סדרה ט'), שאינן מובטחות, לדירוג CC וזאת בשל התגברות הסיכון לחדלות פרעון;
- בחודש יולי 2019 בעל השליטה מסר לחברה, כי הודיע לממונה על משיכת הבקשה להיתר שליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח. לפרטים ראה באור 3.ב.3. להלן;
- לפרטים אודות אסיפות של סדרות אגרות החוב של החברה, לרבות מינוי של נציגויות (נפרדות) בסדרות אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד'), ומינויים של יועץ משפטי ויועץ כלכלי לכל אחת מסדרות אגרות החוב האמורות, ולרבות כתב התחייבות שנתנה החברה לבעלי אגרות החוב שלה, ראה באור 6.ב.4. להלן.
- החברה פועלת ותמשיך לפעול על מנת להתמודד עם אי הוודאויות העולות מהאמור לעיל.
- ביום 31 באוגוסט 2019 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת התחייבות בלתי חוזרת מדולפין הולנד, בעלת השליטה בחברה, לבצע הזרמות הון לחברה בהיקף כולל של 210 מיליון ש"ח, בשלושה תשלומים שנתיים שווים, אשר יבוצעו בתמורה למניות החברה או כהלוואה נחותה בתנאים דומים להלוואות הנחותות שניתנו על-ידי בעלת השליטה. למועד הדוח קיבלה החברה סך של 70 מיליון ש"ח, כהלוואה נחותה. לפרטים ראה באור 7.4. להלן.
- כחלק מהליך תחרותי שביצעה החברה, בחודש ספטמבר 2019, למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, המהוות כ-5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, בתמורה לאגרות חוב (סדרה ט' ו-יד') של החברה, רשמה החברה ברבעון השלישי של שנת 2019, רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב בסך של 69 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 5.ב.3. להלן.
- בנוסף, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביצעה החברה הליך תחרותי למכירת 5% נוספות ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, בתמורה לאגרות חוב (סדרה ט' ו-יד') של החברה והחברה צפויה לרשום בדוחות הכספיים לרבעון הרביעי רווח מפדיון מוקדם בסך של 75 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 10.ב.3. להלן. כמו כן, בחודש נובמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה טו'), המובטחות בשעבוד, בתמורה כוללת ברוטו של 237 מיליון ש"ח והנושאות ריבית שנתית בשיעור 4.7%. לפרטים, ראה באור 4.ב.10.א. להלן.
- החל מהרבעון השלישי של שנת 2019 לדסק"ש יתרה חיובית של רווחים ראויים לחלוקה, אשר יכול לאפשר לחברה לקבל תזרים על חשבון אגרת החוב מדולפין אי אל, בכפוף לתנאי האגרת (לפרטים ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים).
- החברה מציגה בדוח הדירקטוריון, הנלווה לדוחות הכספיים אלה, תחזית תזרימי מזומנים (בלתי סקור/מבוקר) לשנתיים שיתיימו ביום 30 בספטמבר 2021. יתרת הנכסים הנזילים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 הינה 578 מיליון ש"ח, הכוללים 543 מיליון ש"ח פקדונות משועבדים. למועד פרסום הדוחות הכספיים (לאחר פרעונם הסופי של אגרות החוב סדרות יא' ו-יג' במועד אישור הדוחות) נותרו 184 מיליון ש"ח בפקדונות משועבדים, אשר עיקרם צפוי להשתחרר עם סיום עסקאות ההחלף (SWAP) בגין מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (ראה באור 3.ב.7. להלן) או בתקופה הקודמת למועד סיומן, בכפוף לסגירה מוקדמת של העסקאות ולתשלום עמלת פרעון מוקדם בסכום לא מהותי.

תזרים המזומנים החזוי כולל את התקבולים, שהחברה צפויה לקבל, בין היתר, ממכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות תקבולים בפועל ממכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, כאמור בבאור 3.ב.10.ב. להלן ובהתאם להמשך ביצוע המתווה למכירת החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח), ממימוש החזקות החברה באי די בי תיירות (ראה באור 3.ג. להלן) ושתי הזרמות מדולפין הולנד, בעלת השליטה בחברה, בסך מצטבר של 140 מיליון ש"ח (ראה באור 3.ז. להלן). סך התקבולים בתקופת התזרים החזוי מסתכם ב- 894 מיליון ש"ח. תקבולים חזויים אלו, יחד עם יתרת הנכסים הנזילים של החברה מסתכמים לסך של 1,472 מיליון ש"ח.

יתרת התשלומים הצפויים בתקופה זו, לרבות הפרעונות הנדרשים כלפי בעלי אגרות החוב של החברה, בתוספת הלוואה לרוכש הנוסף של מניות כלל החזקות כלל עסקי ביטוח (כהגדרתו בבאור 3.ב.4. להלן), הינה סך של 1,262 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, לחברה קיימים מקורות לפרעון התחייבויותיה לתקופה של לפחות 24 חודשים ממועד הדוחות הכספיים. יודגש, כי מימוש חלק מתכניות החברה בקשר למימוש נכסיה וקבלת הזרמות הבעלים העתידיות תלוי גם בגורמים, אשר אינם בשליטת החברה ובעיקר במחיר מניית כלל החזקות עסקי ביטוח. עם זאת, להערכת החברה, יעלה בידיה לממש תכניות אלו או אחרות ולעמוד בפרעון התחייבויותיה, בתקופה האמורה.

בקשר לתקופות החל מיום 1 באוקטובר 2021 ועד לפרעון יתרת מלוא התחייבויות החברה יצוין, בין היתר, כדלקמן: לחברה צפויים להיוותר שני מקורות עיקריים, האמורים לשמש לפרעון התחייבויותיה ולמימון פעילותה השוטפת לאורך תקופה זו (זאת בנוסף ליתרות המזומן שצפויים להיות ברשות החברה בסך 206 מיליון ש"ח): (1) החזקות בחברת IDBG, אשר הינה בעלים של מרכז מסחרי בלאס וגאס, ארה"ב (ראה בהקשר זה באור 3.ד.5. להלן); ו- (2) 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.

החברה בחנה בתהליך סדור ומובנה, בסיוע יועצים כלכליים (לרבות יועצים בלתי תלויים לדיקטורים הבלתי תלויים של החברה), תרחישים עסקיים, העריכה את סבירותם ואת היותם חלופות מציאותיות ובחנה את התנאים למימושם בטווחי הזמן הנדרשים לחברה ואת יכולת החברה לפרוע את מלוא התחייבויותיה כסדרן ו/או במועדן, לצד בחינת תזרים המזומנים החזוי של החברה, בהתאם למספר חלופות אפשריות. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, סך השווי הנכסי הנקי של החברה, בהתאם לעבודות כלכליות כאמור, בהן נעשה שימוש בטכניקות הערכת שווי הוגן מתאימות בהתאם לנסיבות, ולאחר הפחתה של הוצאות הנהלה וכלליות מהוונות, היה חיובי בשיעור אשר הניח את דעתה של החברה, כי לא קיימים ספקות משמעותיים בדבר יכולתה של החברה להמשיך לפעול כעסק חי בעתיד הנראה לעין, וזאת בנסיבות העניין כמפורט לעיל, ובפרט לאור תזרים המזומנים החזוי של החברה אשר נותן לחברה שהות סבירה ונאותה לנקוט בפעולות אפשריות לשיפור השווי הנכסי הנקי של החברה. דירקטוריון החברה קבע כי החברה כשרת פרעון ויש ביכולתה לשרת את התחייבויותיה כסדרן ובמועדן ובכוונתה לעשות כן.

על אף האמור לעיל, יכולת הפרעון של החברה ליתרת חובותיה בעיתוי הנדרש, החל משנת 2022, תלויה, בין היתר, בגורמים עתידיים, אשר אינם בשליטתה, בעיקר בשוויה הכלכלי של אגרת החוב מדולפין איי אל ותזרימי המזומנים, שינבעו ממנה עד למועד סיום התחייבויות החברה כלפי נושיה. בקשר להתמודדות החברה לפרעון התחייבויותיה בשנים 2022 ואילך, בכוונת החברה לשקול, בין היתר, למחזר התחייבויותיה בדרך של גיוסי חוב וזאת בהתאם להזדמנויות בשוק, ככל שיהיו ולהשביח את ערכן של ההשקעות הנ"ל במטרה להשיא את ערכן במועד מימושן.

לפרטים אודות הוראות הכלולות בהסכמי האשראי של החברה בעניין זכויות העמדה לפרעון מיידי, ראה באורים 3.ב.7. ו- 3.ב.4.5. להלן.

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2019, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך ("דוחות כספיים ביניים"), בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח 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 והתחייבויות של אי די בי תיירות, המופיעים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים בנפרד, בסעיפים נכסים והתחייבויות 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. סכום ההשקעה נטו מוצג להלן בבאור 3.ו. להלן. בנוסף, הרווחים וההפסדים 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.ז. להלן).

באור 1 - כללי (המשך)

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 השקעות בע"מ, שהינה חברה המאוגדת בישראל ובבעלותה המלאה של Dolphin Netherlands B.V ("דולפין הולנד"), שבשליטת מר אדוארדו אלשטיין;
-	דסק"ש	חברת השקעות דיסקונט בע"מ;
-	כלל החזקות עסקי ביטוח	כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ;
-	כלל ביטוח	כלל חברה לביטוח בע"מ;
-	הממונה	הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון 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 המירות מדולפין הולנד, בעלת השליטה בחברה (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 28 בנובמבר 2019. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה 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
	מדד בגין	מדד ידוע	
	נקודות		
3.482	101.8	102.0	30 בספטמבר 2019
3.627	101.5	101.4	30 בספטמבר 2018
3.748	101.2	101.5	31 בדצמבר 2018
שיעורי השינוי בתקופה (באחוזים):			
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
(2.4%)	(0.3%)	(0.7%)	30 בספטמבר 2019
(0.6%)	0.2%	0.2%	30 בספטמבר 2018
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			
(7.1%)	0.6%	0.5%	30 בספטמבר 2019
4.6%	1.1%	1.1%	30 בספטמבר 2018
לשנה שהסתיימה ביום			
8.1%	0.8%	1.2%	31 בדצמבר 2018

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 רטרואספקטיבי 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 הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, ובנוסף החברה כללה את חלקה בהפסדי המוחזקות לאחר העמדת הלוואות האמורות בשוויין ההוגן. 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 הלוואות 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 הלוואות האמורות. החברה בחרה במדיניות חשבונאית לפיה הפרשי שער, הנובעים מהלוואות 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
75	(129)	204	השפעה על ההון המיוחס לבעלים
(4,226)	(129)	(4,097)	יתרת הפסד

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 207 מיליון ש"ח.

באור 3 - השקעות

א. השקעה באגרת החוב מדולפין איי אל

1. ליום 30 בספטמבר 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 927 מיליון ש"ח ובהתאם רשמה החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 הוצאות מימון בסך של 278 מיליון ש"ח. ברבעון השלישי של שנת 2019 רשמה החברה הכנסות מימון בסך של 26 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 6 להלן.
2. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה העבודה הכלכלית אודות השווי ההוגן ליום 30 בספטמבר 2019 של אגרת חוב שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה מחודש נובמבר 2017 למכירת החזקות החברה בדסק"ש לחברה בשליטת בעל השליטה.
 3. 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 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 (32 מיליון ש"ח) שימש לפרעון על חשבון ריבית שנצברה וטרם שולמה בגין אגרת החוב שהיא הנפיקה לחברה, כאשר מתוכו סכום הדיבידנד במזומן בגין מניות דסק"ש, המשועבדות לבעלי אגרות החוב (סדרה יד'), סך של 27 מיליון ש"ח, הופקד בחשבון משועבד לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') ולאחר מכן שימש במלואו לפרעון התחייבויות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (ריבית סדרה יד'), בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות חוב אלו, כמפורט בבאור 3.ב.8. לדוחות הכספיים השנתיים.
 3. בנוסף, בחודש בספטמבר 2019 שולם סך של כ- 1.5 מיליון ש"ח לבעלי אגרות החוב (סדרה יד') מכספים שקיבלה דולפין איי אל על חשבון ריבית אגרות החוב (סדרה ט') שהתקבלו אצלה כדיבידנד בעין כאמור לעיל. פרעון כאמור מהווה אף הוא תשלום על חשבון ריבית שנצברה על אגרת החוב מדולפין איי אל.
3. ביום 13 במאי 2019, הודיעה דולפין איי אל לחברה, בהתאם לתנאי אגרת החוב, על דחיית מועד תשלום הריבית, שמועד פרעונו חל ביום 22 במאי 2019. ביום 5 בנובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה דולפין איי אל לחברה, בהתאם לתנאי אגרת החוב, על דחיית מועד תשלום הריבית, שמועד פרעונו חל ביום 22 בנובמבר 2019.

באור 3 - השקעות (המשך)

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. להלן ריכוז המימושים של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בתקופת הדוח וכן התנועה בעסקאות ההחלף שבוצעו:

תאריך	החזקה ישירה במניות		החזקה בדרך של עסקאות החלף		מחיר מכירה ממוצע למניה ש"ח	באור
	%	%	%	%		
31/12/2018	29.8%	30%				
02/01/2019	(4.5%)	(1%)			50.8	2.ב.3
03/05/2019	(5%)	(5%)			47.7	4.ב.3
02/09/2019	-	(3%)			50.0	4.ב.3
02/09/2019	(5%)	(1%)			52.5	5.ב.3
30/09/2019	15.3%	20%				
07/11/2019	-	(5%)			47.7	4.ב.3
20/11/2019	(3.5%)	-			52.52	ב.10.ב.3
21/11/2019	-	(5%)			52.25	ב.10.ב.3
	11.8%	10%				

2. בהתאם להבנות שהושגו עם הממונה, כאמור בבאור 5.ב.3. 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).

בנוסף, במסגרת ההסכמות עם הממונה כאמור, לקחה החברה על עצמה להימנע, להבא, מביצוע 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.

3. בחודש מרס 2019 הגיש בעל השליטה בחברה לממונה בקשה להיתר שליטה ("הבקשה") בכלל החזקות עסקי ביטוח ובכלל ביטוח.

הבקשה נגעה 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 (מניות שהיוו במועד הבקשה כ- 28.9% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח), כולן או חלקן.

בחודש יולי 2019 מסר בעל השליטה לחברה, כי הודיע לממונה על משיכת הבקשה.

4. 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 ("הרוכש השני") 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 בבעלותו המלאה של מר אייל לפידות ("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"). בהנחת מימוש מלא של האופציה תעמוד ההלוואה על סך של 118 מיליון ש"ח. ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%, ותיפרע (קרן וריבית) בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד העמדת ההלוואה (בכפוף לפרעונות 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 הנוסף 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 יכונן יחד - "ההסכמים".

באור 3 - השקעות (המשך)

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

ההסכמים כוללים, בין היתר, התחייבות של אחד מהרוכשים והרוכש הנוסף שלא למכור את המניות הנרכשות למשך תקופות 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 שנרכשו על-ידי הרוכשים עד ליום 30 בספטמבר 2019 עמד על כ-13% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח. עד סמוך לפרסום הדוח בוצעו בפועל מלוא העסקאות על-פי שלושת ההסכמים, ביחס לכ-18% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח (מהם כאמור 5% לרוכש הנוסף לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי), כמפורט להלן. התקשרותה של החברה בהסכמים כאמור אושרה על-ידי דירקטוריון החברה.

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

לאחר קבלת הסכמת הממונה 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 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. לפרטים אודות החלטת הדירקטוריון להשתמש בעיקר כספי חשבון הנאמנות לביצוע פרעון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה יג'), ראה באור 2.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, המהוות כ-4% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, לסיים את העסקה באמצעות מכירה לרוכש השני במחיר של 47.7 ש"ח למניה. סיום עסקת החלף בוצע כנגד תשלום בסך של 28 מיליון ש"ח.

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 (מתוך 2,771,309 מניות), המהוות כ-1% מהונה המונפק של החזקות עסקי ביטוח באמצעות מכירה לרוכש השני במחיר של 47.7 ש"ח למניה. סיום עסקת החלף בוצע כנגד תשלום בסך של 5 מיליון ש"ח.

- ביום 28 באוגוסט 2019 הודיע הרוכש השני על מימוש האופציה שניתנה לו לרכישת 3% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח במחיר של 50 ש"ח למניה. עוד ציין הרוכש השני בהודעתו, כי קיבל היתר החזקה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח. בהתאם, ביום 2 בספטמבר 2019, הנחתה החברה את הגורם המממן עמו התקשרה בעסקת החלף בקשר למניות כלל החזקות עסקי ביטוח מחודש אוגוסט 2017 ("עסקת ההחלף"), על סיומה של עסקת ההחלף, באופן ש-1,667,366 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (מהוות כ-3% מהונה המונפק) מתוכה נמכרו לרוכש השני בהתאם להסכם של החברה עמו. סגירת עסקת ההחלף בוצעה כנגד תשלום במזומן בסך של 8 מיליון ש"ח (מתייחס לסגירה של עסקת החלף בהיקף של 3% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח).

ביום 16 ביוני 2019 הודיע הרוכש הנוסף לחברה על מימוש האופציה לרכישת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח במלואה.

עסקת ההלוואה - בחודש ספטמבר 2019, לאחר בחינה של מספר הצעות, החברה קיבלה הצעה מחייבת מגוף פיננסי ("המציע", ו-"ההצעה", בהתאמה) לפיה, המציע ירכוש מהחברה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה בקשר עם ההלוואה לרוכש הנוסף ("הלוואת המוכר"), בתמורה לסך של 93 מיליון ש"ח (בהנחה כי סכום ההלוואה הכולל אשר יועבר לרוכש הנוסף יעמוד על 118 מיליון ש"ח), אשר יועברו לחברה במועד העמדת הלוואת המוכר, וכן לסך של חצי מיליון ש"ח אשר יועברו לחברה בתום 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה כאמור.

בנוסף, על-פי ההצעה, ככל שההלוואה כאמור (וכל הסכומים שיצברו בגינה) תיפרע במלואה על-ידי הרוכש הנוסף עד לתום 12 חודשים ממועד העמדתה, המציע ישלם לחברה סכום נוסף בסך כולל השווה ל-10% מהרווח אותו יפיק המציע מהעסקה כאמור, וככל שההלוואה (וכל הסכומים שיצברו בגינה) תיפרע במלואה על-ידי הרוכש הנוסף עד לתום 24 חודשים ממועד העמדתה, המציע ישלם לחברה סכום נוסף בסך כולל השווה ל-5% מהרווח אותו יפיק המציע מהעסקה כאמור.

באור 3 - השקעות (המשך)

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

4. (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2019 טרם מומשה האופציה של הרוכש הנוסף המתוארת לעיל ולכן החברה לא גרעה את המניות מהדוח על המצב הכספי. השווי ההוגן של האופציה האמורה, שנאמד ליום 30 בספטמבר 2019 בגובה השווי הפנימי של האופציה בסך של 14 מיליון ש"ח, בתוספת השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בהלוואה אותה התחייבה החברה להעמיד לרוכש הנוסף, אשר נאמדה על בסיס ההצעה האמורה לעיל בסך של 26 מיליון ש"ח, הוצגו בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסעיף מכשירים פיננסיים נגזרים.

ביום 31 באוקטובר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה בהסכמים לביצוע העסקה עם המציע והרוכש הנוסף (לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה ושל דירקטוריון החברה אשר קיבלו את החלטותיהם, למען הזהירות, כעסקה שלבעל השליטה בחברה עשוי להיות בה ענין אישי), בתנאים כמפורט לעיל וביום 7 בנובמבר 2019 בוצעו העסקאות. יצוין, כי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר נמכרו לרוכש הנוסף נמכרו בדרך של סגירת עסקת החלף שבה התקשרה החברה ביום 1 בינואר 2018 (ראה באור 3.ב.7. להלן), כנגד תשלום לגורם המממן בסך של 39 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה העבירה את חלקה במימון עסקת ההלוואה בסך של 26 מיליון ש"ח. לאחר התשלום האמור לחברה לא נותרו, כאמור, זכויות או חובות בגין ההלוואה לרוכש הנוסף.

מר אייל לפידות, בעל השליטה ברוכש הנוסף, עדכן את נציגי החברה, כי פנה לראש רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ולי"ר דירקטוריון כלל החזקות עסקי ביטוח בבקשה להתמנות כדירקטור בכלל החזקות עסקי ביטוח. ביום 2 בספטמבר 2019, לאחר קבלת אישורו של דירקטוריון החברה ואישורים הנדרשים על-פי כל דין, הודיעה החברה לגורמים המייצגים משקיעים מסווגים על קבלת הצעתם באופן שבו החברה תבצע עסקה למכירה של כ-3.3 מיליון מניות כלל עסקי ביטוח המהוות כ-6% מהונה המונפק (הכוללות את יתרת מניות עסקת החלף מחודש אוגוסט 2017 (כ-1% מהונה המונפק של כלל עסקי ביטוח) ואת המניות אשר הורה הממונה לנאמן למכור (כ-5% מהונה המונפק של כלל עסקי ביטוח)), וזאת בתמורה ל- (א) תשלום במזומן של 28.8 מיליון ש"ח עבור כ-1% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, כאשר מכירה זו תבוצע בדרך של סגירת עסקת החלף. התמורה כאמור משקפת מחיר של 52.5 ש"ח למניה של כלל החזקות עסקי ביטוח, כך שיתרת עסקת החלף (1% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח) נסגרה כנגד תשלום נטו בסך של 2 מיליון ש"ח. (ב) כ-132 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה ("אג"ח ט"), במחיר של 75 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אג"ח ט'; ו- (ג) כ-58.9 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יד') של החברה ("אג"ח יד"), במחיר של 79 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אג"ח יד'. היקף הרכישה מכל סדרה נקבע בהתאם למחירים שהוצעו במסגרת ההצעה שהתקבלה ולאחר יישום המגבלות שלקחה על עצמה החברה במסגרת כתב ההתחייבות של החברה לבעלי אגרות החוב שלה, כמפורט בבאור 4.ב.8. להלן.

5.

הסליקה בגין חלק העסקה כאמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל בוצעה במסגרת שתי עסקאות מקבילות השלובות זו בזו: הראשונה, למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח כנגד מזומן במחיר של 52.5 ש"ח למניה, ובסך הכל בתמורה לסך של 145.5 מיליון ש"ח ("התמורה במזומן") והשנייה, לרכישה על-ידי החברה של אג"ח ט' ואג"ח יד' בהיקף ובמחיר שפורטו לעיל. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה, התמורה במזומן מהעסקה השנייה הופקדה בחשבון נאמנות המשועבד לטובת אגרות החוב (סדרה יג') של החברה.

כתוצאה מרכישת אגרות החוב כאמור החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2019 רווח מפדיון מוקדם בסך של 69 מיליון ש"ח בגין רכישת אגרות החוב.

לאחר ביצוע העסקאות המפורטות בבאור זה לעיל משקיעה החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח באמצעות החזקה במישרין בכ-15.3% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח (מהם כ-10.4% באמצעות מר משה טרי) ובאמצעות עסקאות החלף על כ-20% מניות נוספות.

6.

ביום 2 בספטמבר 2019, החליט דירקטוריון החברה לפעול למכירתן של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, בהיקף של כ-5% נוספים מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח (בין אם מניות אלה תהיינה נשוא עסקת החלף או מניות המוחזקות על-ידי הנאמן), וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2019. במסגרת כך, תבחן החברה ביצועו של הליך תחרותי למכירת המניות כאמור, בתמורה העשויה להיות משולמת במזומן ו/או בתמורה לניירות ערך סחירים (לרבות אג"ח ט' ואג"ח יד'). ראה גם באור 4.ב.8. להלן בקשר עם כתב התחייבות של החברה כלפי בעלי אגרות החוב שלה ובאור 3.ב.10. להלן בקשר עם מכירות שובצו בפועל.

באור 3 - השקעות (המשך)

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

7. 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 30 בספטמבר 2019:

יתרת פקדון משועבד	שווי נטו	יתרת פקדון משועבד ⁽³⁾	שווי נטו ⁽²⁾	שער הבסיס	מועד הקמת העסקה ⁽¹⁾
בסמוך למועד פרסום הדוח				ש"ח	
מיליוני ש"ח					
-	-	114	(26)	61.54	01/01/2018 ^{(5),(4)}
-	-	75	(9)	56.12	03/05/2018 ^{(6),(4)}
87	(19)	87	(27)	62.38	30/08/2018 ⁽⁴⁾
87	(19)	276	(62) ⁽²⁾		
93	(22)	116	(31)	62.00	08/11/2018 ⁽⁷⁾
180	(41)	392	(93)		סך הכל

- כל העסקאות בוצעו, כל אחת במועד הקמתה, על 2,771,309 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח.
- השווי נטו ליום 30 בספטמבר 2019 מהווה את שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ליום 30 בספטמבר 2019 בסך כולל של 437 מיליון ש"ח בניכוי יתרת ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף בסך כולל של 499 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 במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למועד הסיום של העסקאות.
- יתרת הפקדונות המשועבדים מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת פקדונות משועבדים בחלוקה לפקדונות שוטפים ושאנים שוטפים, בהתאם למועד הסיום הצפוי של כל עסקה. בהתאם לתנאי עסקאות ההחלף, החברה מחויבת להגדיל את סכומי הפקדונות המשועבדים במידה ותחול ירידה בשווי המניות ביחס למחיר כל עסקה בהתאם למנגנון שנקבע בכל עסקת החלף (mark 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. הקלות אלו אינן בתוקף עוד.
- לפרטים נוספים אודות הטיפול החשבונאי במכירות שבוצעו בגין העסקאות לעיל ובעסקאות ההחלף, ראה באור 3.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים.
- עסקה זו נסגרה ביום 7 בנובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בדרך של מכירה לרוכש הנוסף כהגדרתו בבאור 4.ב.3. לעיל. סגירת העסקה נעשתה כנגד תשלום בסך 39 מיליון ש"ח לגורם המממן.
- עסקה זו נסגרה ביום 21 בנובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בדרך של החלפת המניות נשוא העסקה באגרות חוב של החברה. לפרטים ראה באור 3.ב.10. להלן.
- לפרטים אודות עסקה זו ואודות הטיפול החשבונאי בה, ראה באור 4.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

בהוראות ההסכמים עם התאגידים הבנקאיים, אשר מכוחם בוצעו עסקאות ההחלף האמורות, כלולות הוראות מקובלות בעניין זכויות העמדה לפרעון מידי, ובהן, בין היתר בנסיבות שלהלן (כולן או חלקן, לפי העניין): אם תופר חובת תשלום כלשהו כלפי התאגיד הבנקאי; במקרה שתוגש נגד החברה בקשה לפירוק או למינוי קדם מפרק זמני, כונס נכסים, מנהל מיוחד או במקרה שתוגש בקשה להקפאת הליכים או למתן צו קבלת נכסים או לפתיחת הליכי שיקום, או במקרה שתזומן אסיפת נושים לשם הסדר נושים; אם החברה תיזום הליכי פירוק או שיינתן צו פירוק או פשרה או הסדר עם הנושים או חלקם, או שהחברה תפסיק לשלם את חובותיה (באופן כללי); אם יוטל עיקול על עיקר נכסיה של החברה או על חלק מהותי מהם או במקרה שתעשה פעולת הוצאה לפועל נגדם; אם החברה תפסיק לנהל את עסקיה למשך תקופה העולה על 60 יום; אם החברה תהפוך ל"לקוח מוגבל" (לצורך חוק שיקים ללא כיסוי); אם יחול שינוי שליטה בחברה; במקרה של הפרה של תנאי הסכם בין החברה לבנק; במקרה שהבנק יקבע כי חשיפת החברה בגין העסקה הנגזרת גדלה או עלולה לגדול בשל שינויים שחלו או עלולים לחול בשערי השוק ו/או בתנודתיות ו/או על-פי שיטות התרחישים ו/או על-פי שיטות אחרות כפי שיקבעו על-ידי הבנק לפי שיקול דעתו ו/או בכל מקרה אחר בו יחליט הבנק שעלול להתעורר חשש לגידול בחשיפת החברה בגין העסקה הנגזרת, והכל בהתבסס, בין היתר, על יתרת ההתחייבויות התלויות ועומדות של החברה כלפי הבנק בגין עסקת ההחלף; במקרה של הפסקת מסחר במניית כלל החזקות עסקי ביטוח למשך 5 ימי מסחר רצופים, כפוף לזכותה של החברה לבצע הגדלת בטחונות; במקרה שיארע בכל עת שהיא מאורע או נסיבות המרעים או מסכנים לדעת הבנק את אפשרות הבנק להיפרע ו/או לקבל נכס כלשהו בגין עסקת ההחלף, לרבות שינוי מהותי לרעה במצב הכספי ו/או בפעולותיה ו/או בעסקיה של החברה ו/או במקרה שיהיה קיים חשש לדעת הבנק כי מאורע או נסיבות כאמור לעיל צפויים לקרות, וזאת בין אם קרות האירוע או היווצרות הנסיבות כאמור תלויים בחברה ובין אם לאו.

באור 3 - השקעות (המשך)

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

8. ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח מוצגת בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 שוטפים		
שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף	15%	437
השקעה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח	15.3%	449
התחייבויות שאינן שוטפות		
עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח	5%	(31)

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. בכונת החברה לפעול למכירת המניות גם בהתאם לצרכי המימון שלה ומתוך כוונה למקסם את התמורה עבורן. ההצגה כאמור הינה בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 5.

9. שוויין בבורסה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקות על-ידי החברה (לרבות שוויין בבורסה של המניות שבגינן בוצעו עסקאות החלף כאמור בסעיף 7 לעיל ולרבות שוויין של המניות שלגביהן ניתנה אופציה כאמור בסעיף 4 לעיל - בהתאם למחיר המימוש של האופציה) ליום 30 בספטמבר 2019 הינו 1,018 מיליון ש"ח. הפער בין שוויין של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח שהחברה מחזיקה ליום 30 בספטמבר 2019 כאמור לבין שוויין של המניות ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם בסך שלילי של 54 מיליון ש"ח ונזקק לרווח והפסד, במסגרת הפעילויות המופסקות. הפער האמור הינו בהתחשב במכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות האופציות) ובסגירת עסקאות החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, כאמור בסעיפים 2, 4 ו-5 לעיל.

10. התפתחויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. לפרטים אודות מכירת 5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח לרוכש הנוסף (כהגדרתו בבאור 3.ב.4. לעיל) ואודות התקשרות החברה בעסקה למכירת מלוא זכויות והתחייבות החברה בקשר עם עסקת ההלוואה, ראה באור 4.ב.3. לעיל.

ב. בחודש נובמבר 2019, לאחר קבלת אישורו של דירקטוריון החברה ואישורים הנדרשים על-פי כל דין, מכרה החברה לגורמים המייצגים משקיעים מסווגים כ-4.34 מיליון מניות כלל עסקי ביטוח המהוות כ-8.5% מהונה המונפק וזאת בתמורה ל- (א) תשלום במזומן של 102.6 מיליון ש"ח עבור כ-3.5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח. התמורה כאמור משקפת מחיר של 52.52 ש"ח למניה של כלל החזקות עסקי ביטוח. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה, התמורה במזומן הופקדה בחשבון נאמנות המשועבד לטובת אגרות החוב (סדרה יג') של החברה. (ב) כ-136 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה ("אג"ח ט"), במחיר של 75 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אג"ח ט'; ו- (ג) כ-55 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יד') של החברה ("אג"ח יד"), במחיר של 78 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אג"ח יד'. היקף הרכישה מכל סדרה נקבע בהתאם ליישום המגבלות שלקחה על עצמה החברה במסגרת כתב ההתחייבות של החברה לבעלי אגרות החוב שלה, כמפורט בסעיפים 8 ו-9 בבאור 4.ב. להלן.

הסליקה בגין חלק העסקה כאמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל בוצעה באופן הבא: החברה סגרה את עסקת ההחלף שבוצעה בחודש מאי 2018 מול גורם מממן לפי שער של 52.25 ש"ח למניה, המגלם הפסד של 11 מיליון ש"ח, אשר שולם במזומן וכנגד הפקדת פקדון בסך של 145 מיליון ש"ח לצורך שחרור המניות משעבד וביצוע רכישה של אג"ח ט' ואג"ח יד' בהיקף ובמחיר שפורטו לעיל.

כתוצאה מרכישת אגרות החוב כאמור צפויה החברה לרשום בדוחותיה הכספיים לרבעון הרביעי לשנת 2019 רווח מפרדיון מוקדם בסך של 75 מיליון ש"ח בגין רכישת אגרות החוב.

לאחר ביצוע העסקאות המפורטות לעיל משקיעה החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח באמצעות החזקה במישרין בכ-11.8% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח (מהם כ-6.9% באמצעות מר משה טרי) ובאמצעות עסקאות החלף על כ-10% מניות נוספות.

החברה ממשיכה לבחון חלופות שונות למכירתן של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, בהיקף של עד כ-5% נוספים מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח. במסגרת כך, תבחן החברה ביצוע של הליך תחרותי למכירת המניות כאמור, בתמורה העשויה להיות משולמת במזומן ו/או בתמורה לניירות ערך סחירים (לרבות אג"ח ט' ואג"ח יד').

ג. בסמוך למועד אישור הדוחות קיים פער חיובי בסך של 36 מיליון ש"ח, בין שוויין של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות המניות שבוצעו בגין עסקאות החלף) בסמוך למועד אישור הדוחות לבין שוויין של המניות ליום 30 בספטמבר 2019.

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 30 בספטמבר 2019 באי די בי תיירות כמוחזקת למכירה וכפעילות מופסקת. בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 5 ("IFRS 5"), החברה לא כללה ברבעון השלישי של שנת 2019 את חלקה בתוצאות ישראייר (חברה בבעלות מלאה של אי די בי תיירות), לפיו נכס מוחזק למכירה מוצג בהתאם לשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

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 בלאס וגאס עודכנה ברבעון השלישי של שנת 2019 לסך של 237 מיליון דולר. כתוצאה מכך רשמה החברה את חלקה בהפחתה נטו בסך של 19 מיליון ש"ח, אשר נכללה בסעיף חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו. עיקר ההפחתה נבע מירידה בצפי ההכנסות מדמי שכירות, נטו. הערכת השווי של פרויקט הטיבולי מצורפת לדוחות הכספיים בדרך של הפניה לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 30 בספטמבר 2019, שהוגשו לרשות ניירות ערך ופורסמו ביום 28 בנובמבר 2019 (אסמכתא מספר 116365-01-2019).

2. בחודש ינואר 2019 חתמה IDBG על תוספת להסכם הלוואה ("הסכם הלוואה") מיום 3 בינואר 2017 מגורם מממן ישראלי ("המלווה"). הלוואה המקורית הייתה הלוואה דולרית והיא עמדה על סכום של 41.4 מיליון דולר. היא ניטלה בחודש ינואר 2017 ועמדה לפרעון בחודש ינואר 2019. הלוואה החדשה בסך 153 מיליון ש"ח הינה שקלית והיא נושאת ריבית שנתית בשיעור 5.93% או בשיעור של 7.93% כל עוד מתקיים אירוע הפרה כמפורט להלן. עיקרי הסכם הלוואה מפורטים בבאור 3.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים, לרבות ערבות שהעמידו החברה ונכסים ובניין, ביחד ולחוד, להבטחת הלוואה.

להלן תאור תמציתי של עילות העמדה לפרעון מידי של הלוואת IDBG כאמור הקשורות לחברה ולנכסים ובניין ("הערבות"): אם יתברר שמצג או הצהרה של הערבות אינו נכון או אינו מדויק והדבר לא תוקן (ככל שניתן לתקנו); אם הערבות קיבלו החלטת פירוק מרצון או שנגקטו נגדם הליכי חדלות פרעון (במובן הרחב של המונח, לרבות הסדר) שלא בוטלו תוך 30 יום.

ככל שהליך כאמור ננקט על-ידי מחזיקי אגרות חוב של החברה שהיו במחזור במועד נטילת הלוואה המקורית או במועד התיקון לה (ינואר 2017 וינואר 2019, בהתאמה) או על-ידי מלווים פיננסיים ביחס לחובות שהיו קיימים במועדים האמורים, אירוע זה ייחשב כמתרחש רק אם יינתן צו שיפוטי בדבר מינוי בעל תפקיד; אם תוגש נגד הערבות בקשה לכינוס נכסים בגין נכס או חוב העולה על 300 מיליון ש"ח, וזו לא תוקנה תוך 14 יום. ביחס לחברה חלה אותה החרגה המפורטת לעיל; אם הערבות לא פרעו חוב העולה על 10 מיליון דולר במועדו, אלא אם הדחייה נעשתה בהסכמת המלווה; אם הערבות הפסיקו לנהל את עסקיהן לתקופה העולה על 30 ימים; אם צד שלישי הכריז על העמדה לפרעון מידי של חוב של הערבות העולה על 10 מיליון דולר.

ככל שיינקט צעד זה נגד החברה והחברה תטען שהדבר נעשה שלא כדין ייחשב האירוע כחל רק אם בית משפט מוסמך יאשר שהדבר נעשה כדין; אם הערבות הגיעו להסדר בדבר הקדמת מועד פרעון של הלוואה, אשראי או אגרות חוב שלא בהתאם ללוח הסיילוקין (אלא אם מדובר בפעולה הנעשית לצורך עמידה בהוראות חוק הריכוזיות, או שמדובר בהחלפה או פרעון של סדרות אגרות חוב שלא על רקע הסדר; אם הערבות שניתנו על-ידי הערבות תהיינה ניתנות לביטול ללא הסכמת המלווה או תוכרזנה כחסרות תוקף או אם תחול מגבלה על יכולת מימוש הערבות; אם ארע אירוע השפעה מהותית לרעה על הערבות (כפי שהוא מוגדר בהסכם) והכולל בין היתר כל גורם, אירוע או נסיבה שיש או אשר סביר שתהיה להם או העלול באופן ממשי להוות השפעה מהותית לרעה על: (א) נכסיהן ו/או מצבן הפיננסי ו/או מצב הנזילות ו/או תוצאות הפעילות ו/או עסקיהן של מי מהערבות; ו/או (ב) יכולת מי מהערבות לבצע ולקיים את ההתחייבויות המוטלות עליה על-פי מסמכי הלוואה במלואן ובמועדן; ו/או (ג) תוקפם של כתבי הערבות, או איזה מהם, או על היכולת לאכוף איזה מהם או על זכות מזכויות המלווה בהתאם להם; ו/או (ד) יכולת איזו מהערבות לשלם את חובותיה (כולם או חלק עיקרי מהם) במועדם (לרבות בדרך של מימון מחדש), ו/או ככל שמי מהאמורות הפסיקה את תשלומיה ככלל.

האירועים הבאים יהוו "השפעה מהותית לרעה על הערבות": (1) אם ההון המיוחס לבעלי המניות של מי מהערבות על-פי דוחותיה הכספיים (מבוקרים או סקורים), פחת בלמעלה מ-850 מיליון ש"ח, ביחס להון המיוחס לבעלי המניות לפי דוחותיה הכספיים של אותה ערבה ליום 30 בספטמבר 2018; (2) אם דירוג מי מהערבות או דירוג איזו מאגרות החוב של מי מהערבות, לפי העניין, יפחת בארבע דרגות ומעלה מהדירוג הקיים במועד חתימת ההסכם ו/או אם הפסיקה מי מהערבות או איזו מסדרות אגרות החוב של מי מהערבות, לפי העניין, להיות מדורגת על-ידי חברה מדרגת, שאושרה על-ידי המפקח על שוק ההון; (3) אם בוצע מיזוג של מי מהערבות, למעט מיזוג עם תאגיד המוחזק על-ידיה.

כמו כן, הוסכם כי לגבי הערבות, לא יחשב כהשפעה מהותית לרעה על הערבות, כל אירוע אשר התקיים במועד חתימת ההסכם.

באור 3 - השקעות (המשך)

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

2. (המשך)

בעקבות הורדת הדירוג לאגרות החוב (סדרה ט') של החברה בחודש יוני 2019, כמפורט בבאור 4.ה. להלן, ובהתאם להסכם ההלוואה כאמור אפשרה הורדת הדירוג כאמור למלווה להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי. הורדת הדירוג הובילה גם להעלאת שיעור הריבית ל-7.93%. בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, נכון לתאריך הדוח יש ל-IDBG טענות הגנה טובות כנגד העמדה של ההלוואה לפרעון מיידי, ככל שיינקט צעד כאמור. עם זאת, ההלוואה סווגה בדוחותיה הכספיים של IDBG במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

3. בחודש ינואר 2019 החברה ונכסים ובניין החליטו למחול על הריבית שנצברה ועל חלק מקרן ההלוואות, 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 ההלוואות, ייעדה IDBG את יתרת ההלוואות לשווי הוגן דרך רווח והפסד.

בעקבות היישום לראשונה של התיקון ל-28 IAS כאמור בבאור 2.ה.1. לעיל, עד למועד המחילה, רשמה החברה ירידת ערך בגין ההלוואות האמורות בסך של 8 מיליון ש"ח.

4. בהמשך לאמור בבאור 5.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכם למכירת קרקע למגורים הצמודה לפרויקט הטיבולי, עקב אי קיומו של תנאי מתלה, בוטל ההסכם. בחודש יולי 2019, חתמה GW, חברה בבעלות מלאה של IDBG, על הסכם חדש למכירת הקרקע האמורה, בתמורה לסך של 18 מיליון דולר. לרוכש ניתנה תקופה לבדיקת נאותות. בחודש נובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בוטל ההסכם. בהתאם להערכת השווי האמורה בסעיף 1 בבאור זה לעיל שווי הקרקע האמורה הופחת לסך של 15.6 מיליון דולר.

5. בהמשך לאמור בבאור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים אודות הסכם המסגרת שהועמד ל-IDBG על-ידי נכסים ובניין, ביום 20 בספטמבר 2019 הסתיימה תקופת ההלוואה. בהתאם להוראות הסכם המסגרת יופעל מנגנון ההמרה הקבוע בהסכם, לפיו יתרת החוב שהעמידה נכסים ובניין ל-IDBG יומר להון מניות של IDBG, אשר יוקצה לנכסים ובניין על-ידי IDBG וכן תועמד לנכסים ובניין הזכות להחזר הלוואות בעלים בהתאם לחלקה בהון המניות לאחר ביצוע ההמרה כאמור. בהתאם, חלקה של החברה בהון IDBG ובהלוואות הבעלים ידולל. שוויה של IDBG ויחס ההמרה ייקבעו על-ידי מעריך שווי חיצוני, אשר מונה על-ידי ועדת הביקורת של נכסים ובניין, בכפוף למנגנון הקבוע בהסכם המסגרת.

ביום 28 בנובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ולאחר שהתקיים דיון בנושא בדירקטוריון החברה, פנתה החברה לנכסים ובניין, בהצעה לפתוח במשא ומתן לרכישת מלוא זכויותיה של החברה ב-IDBG. יצוין, כי במסגרת הפניה כאמור לא הציעה החברה תנאים כלשהם לעסקה, וכי טרם התקבלה התייחסותה של נכסים ובניין לפניה. יצוין, כי העסקה כאמור לעיל תהיה כפופה להוראות הדין, לאישור האורגנים המוסמכים בחברה (וככל שיהיה רלוונטי גם לאישור האורגנים המוסמכים בנכסים ובניין). אין ודאות כי המשא ומתן האמור יתגבש לכדי הסכם מחייב וכן אין כל ודאות באשר לתנאי העסקה או השלמתה.

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 כדיבדנד בעין לבעלי המניות שלה. חלקה של ניה חפושי נפט וגז בע"מ ("ניה"), בעלת השליטה בשותף הכללי, אשר מוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 47.5%, דיבדנד האמור היה 204,613 יחידות השתתפות של מודיעין. החברה רכשה מניה 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 לניה. הפער בן עלות המניות ליתרת ההלוואה מומן על-ידי דיבדנד במזומן בסכום זניח שחילקה ניה לבעלי המניות שלה.

באור 3 - השקעות (המשך)

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

מדינת התאגדות	סך הכל	קרנות ⁽²⁾ מיליוני ש"ח	היקף	שיעור
			ההשקעה בחברה המוחזקת	החזקה בהון המניות ובהצבעה
			%	
ישראל	202	16	186	100
ארה"ב	(3)	(11)	8	50
ישראל	11	(2)	13	20.2
ישראל	1	-	1	47.5
			<u>208</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) ההשקעות לעיל אינן כוללות השקעות בחברות מטה בבעלות מלאה של החברה.
- (2) במקרה מימוש השקעה בחברות כלולות, או במקרה של מימוש השקעה בחברות מאוחדות אשר כתוצאה ממנו החברה תחדל לאחד בדוחותיה הכספיים את דוחותיהן הכספיים, תזקפנה קרנות הון אלה לדוח רווח והפסד או ליתרת עודפים.
- (3) נכסי והתחייבויות אי די בי תיירות מוצגים במסגרת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה ובמסגרת התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה, בהתאמה.
- (4) ההחזקה בהון הינה דרך חברה בת בבעלות מלאה. היקף ההשקעה בחברה המוחזקת הינו לאחר אימוץ התיקון ל- IAS 28 כאמור בבאורים 1.2.1. ו- 3.3.3. לעיל. חלקה של החברה בשווי הנכסים נטו של IDBG ליום 30 בספטמבר 2019 עמד על 136 מיליון ש"ח.
- (5) היקף ההשקעה כולל השקעה בהלוואות ו/או בשטרי הון.
- (6) יחידות ההשתתפות של מודיעין נסחרות בבורסה בתל אביב. שווי השוק של החזקות החברה במודיעין ליום 30 בספטמבר 2019 וליום 26 בנובמבר 2019 הינו 22 מיליון ש"ח ו- 23 מיליון ש"ח, בהתאמה.

2. 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, לרבות באמצעות עסקאות החלף) 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 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח				
(319)	527	(184)	198	(105)	כלל החזקות עסקי ביטוח
12	52	7	29	(1)	אי די בי תיירות
<u>(307)</u>	<u>579</u>	<u>(177)</u>	<u>227</u>	<u>(106)</u>	רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות מופסקות
(308)	579	(178)	224	(111)	מיוחס לבעלים של החברה
1	-	1	3	5	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(307)</u>	<u>579</u>	<u>(177)</u>	<u>227</u>	<u>(106)</u>	רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות מופסקות
					רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:
10	(5)	(6)	7	(20)	בעלים של החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>10</u>	<u>(5)</u>	<u>(6)</u>	<u>7</u>	<u>(20)</u>	
					רווח (הפסד) כולל לתקופה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:
(298)	574	(184)	231	(131)	בעלים של החברה
1	-	1	3	5	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(297)</u>	<u>574</u>	<u>(183)</u>	<u>234</u>	<u>(126)</u>	

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 30 בספטמבר 2019 של IDB, 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 30 בספטמבר	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
17	20	10
96	108	71
964	895	858
(392)	(587)	(153)
(420)	(607)	(178)
(898)	(587)	(751)
(898)	(587)	(751)

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

מזומנים ושוי 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 238 מיליון ש"ח, 223 מיליון ש"ח ו- 237 מיליון ש"ח לימים 30 בספטמבר 2019, 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
42	11	12	32	34
(163)	(41)	39	(116)	20
(251)	(39)	-	(190)	(16)
(251)	(39)	-	(190)	(16)
(134)	(34)	49	(95)	49
(57)	(15)	27	(41)	34
(69)	(4)	(28)	(54)	(50)

IDB Group USA Investments Inc. (א)

הכנסות
 הכנסות (הוצאות) מימון*
 הפסד והפסד כולל לתקופה מפעילות נמשכת*
 סך הכל הפסד כולל לבעלים של IDBG*
 * כולל הכנסות (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 שער חליפין ממוצעים בתקופה הרלוונטית.

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח

א. הלוואות נחותות המירות מבעל השליטה

1. להלן סכומי ההלוואות הנחותות שניתנו מבעל השליטה

שנה	סכום במיליוני ש"ח	פרטים נוספים
2015	210	באור ג.7(1) לדוחות הכספיים השנתיים
2016	348	באור ג.7(2)-(3) לדוחות הכספיים השנתיים
2019	70	סעיף (2) להלן

2. ביום 3 בספטמבר 2019 הזרימה לחברה דולפין הולנד, בעלת השליטה בחברה, סך של 70 מיליון ש"ח כהלוואה נחותה המירה בתנאים זהים ליתר ההלוואות הנחותות שניתנו לחברה, כמפורט בבאור ג.7 לדוחות הכספיים השנתיים. הזרמה זו היא הראשונה מבין שלוש הזרמות כמפורט בבאור ג.7.4. להלן.

השווי ההוגן של ההלוואה למועד הענקתה הוערך על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי והחברה ייעדה גם הלוואה זו בכללותה לשווי הוגן דרך רווח והפסד. במועד ההכרה לראשונה הוערך השווי ההוגן של הלוואה זו בסך של 6 מיליון ש"ח, כאשר הפער בין המזומן שהתקבל לבין השווי ההוגן בסך של 64 מיליון ש"ח נזקף לקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה.

3. ליום 30 בספטמבר 2019 סך השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות, המתוארות בבאור ג.7. לדוחות הכספיים השנתיים יחד עם ההלוואה האמורה, הוערך על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בסכום כולל של 115 מיליון ש"ח.

להלן השינויים בשווי ההוגן:

הסבר	רווח (הפסד) כולל אחר**	הכנסות (הוצאות) מימון*	התקופה
	מיליוני ש"ח		
הכנסות המימון נובעות מירידה בשווי ההלוואות הנחותות, אשר מקורה בשינויים בשוק, ביחס לתחשיב שנערך ליום 31 בדצמבר 2018 עם פרמטרים המשקפים את אותו סיכון אשראי של החברה. בהתייחס להזרמה ברבעון השלישי של שנת 2019 התחשיב נערך עם פרמטרים המשקפים את סיכון האשראי של החברה במועד ההזרמה. עיקר הירידה נובע כתוצאה מירידה בשווי החזקות בכלל החזקות עסקי ביטוח ברבעון הראשון של שנת 2019, וכתוצאה מהירידה בשווי אגרת החוב מדולפין איי אל, כאמור בבאור ג.7.3. לעיל. יתרת הירידה בשווי ההלוואות הנחותות מיוחסת לשינוי בסיכון האשראי של החברה והיא מוצגת במסגרת הרווח הכולל האחר.	327	93	תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019
הוצאות המימון נובעות מעליה בשווי ההלוואות הנחותות אשר מקורם בשינויים בשוק, בעיקר כתוצאה מעליה של 211 מיליון ש"ח בשווי החזקות בכלל החזקות עסקי ביטוח בניכוי ירידה של 188 מיליון ש"ח בשווי אגרת החוב מדולפין איי אל. ההפסד הכולל האחר נובע מעליה בשווי ההלוואות הנחותות, אשר מיוחסת לעליה בסיכון האשראי של החברה כפי שמשקפת מהירידה בשוויין ההוגן של התחייבויות החברה לבעלי אגרות החוב שלה.	(105)	(3)	תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018
הוצאות המימון נובעות מעליה בשווי ההלוואה הנחותה שהוזרמה במהלך הרבעון השלישי לחברה. העליה בשווי נובעת בעיקר מעליה בשווי אגרת החוב מדולפין איי אל. השינוי בשווי ההלוואות הנחותות שהוזרמו בשנים קודמות לחברה מיוחס כולו לשינוי בסיכון האשראי של החברה.	117	(3)	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019
הוצאות המימון נובעות מעליה בשווי ההלוואות הנחותות אשר מקורם בשינויים בשוק, בעיקר כתוצאה מעליה של 531 מיליון ש"ח בשווי החזקות בכלל החזקות עסקי ביטוח ומעליה של 108 מיליון ש"ח בשווי אגרת החוב מדולפין איי אל. הרווח הכולל האחר נובע בעיקר מירידה תאורטית בשווי ההלוואות הנחותות, אשר מיוחסת לירידה בסיכון האשראי של החברה כפי שמשקפת מהעליה בשוויין ההוגן של התחייבויות החברה לבעלי אגרות החוב שלה.	78	(430)	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

א. הלוואות נחותות המירות מבעל השליטה (המשך)
להלן השינויים בשווי ההוגן (המשך)

התקופה	הכנסות (הוצאות) מימון*	רווח (הפסד) כולל אחר**	הסבר
שנת 2018	530	(538)	הכנסות המימון נובעות מירידה בשווי הלוואות הנחותות, אשר מקורה בשינויים בשוק, בעיקר כתוצאה מירידה בשווי החזקות בכלל החזקות עסקי ביטוח, כאמור בבאור 3.ב.7. 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 לימים 3 בספטמבר 2019 ו-30 בספטמבר 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.
- לאחר מימוש נוסף של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (ראה באור 3.ב.4. 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').
- לפרטים אודות מכירה נוספת של 5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח בחודש ספטמבר 2019, בתמורה ל-145 מיליון ש"ח (בעסקת החלפה של המניות באגרות חוב מסדרות ט' ו-יד' של החברה), אשר הופקדו בפקדון משועבד לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יג') ראה באור 3.ב.5. לעיל.
- בהתאם, ליום 30 בספטמבר 2019 נותרו 5.77 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') היא 151 מיליון ש"ח.
- התמורה בסך 145 מיליון ש"ח, האמור בסעיף 3 לעיל שימשה לרכישת אגרות חוב (סדרות ט' ו-יד') כמפורט בבאור 3.ב.5. לעיל. כתוצאה מרכישת אגרות החוב רשמה החברה ברבעון השלישי של שנת 2019 רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב בסך 69 מיליון ש"ח.
- לפרטים אודות פרעונות ריבית אגרות החוב (סדרה יד') בסך 28 מיליון ש"ח מכספי פקדון שהתקבל מדולפין איי אל בעקבות חלוקת דיבידנד שחילקה דסק"ש ומכספי פקדון שמקורו בריבית אגרות חוב (סדרה ט') שקיבלה דולפין איי אל, ראה באור 3.א.2. לעיל.
- מגבלות ואמות מידה פיננסיות - בקשר לאגרות חוב (סדרות יג' ו-יד') של החברה, אשר יתרתן (קרן וריבית) ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה בסך 1,328 מיליון ש"ח, התחייבה החברה בהתאם לשטר הנאמנות לעמוד בכל תקופת אגרות החוב, בין היתר, בעילות להתאמת שיעור ריבית ובהתניות פיננסיות. לפרטים נוספים ראה סעיפים 2 ו-3 בבאור 8.ב. לדוחות הכספיים השנתיים. ליום 30 בספטמבר 2019 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות להן התחייבה.
- בנוסף למגבלות האמורות, באגרות החוב בסדרות יא', יג' ו-יד' שהנפיקה החברה, שיתרתן (קרן וריבית) ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה ב-1,416 מיליון ש"ח, כלולות הוראות מקובלות בעניין זכויות העמדה לפרעון מייד, ובהן, בין היתר הנסיבות שלהלן (כולן או חלקן, לפי העניין): אי פרעון או אי קיום התחייבות בשטר הנאמנות באופן שלדעת הנאמן תהיה בכך פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב, אירועי חדלות פרעון (הקפאת הליכים), הסדר לפי סעיף 350, פשרה או הסדר, פירוק, עיקול על נכסי החברה (כולם או חלקם) ומימוש שעבוד על עיקר נכסי החברה, כינוס נכסים וכיו"ב) ופעולות הוצל"פ שונות כנגד החברה, מיזוג בכפוף לחריגים, הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב. בנוסף, אגרות החוב יועמדו לפרעון מייד במקרה בו החברה תחדל לעסוק ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת או תתעתד לעשות כן וכן במקרה בו החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלום חובותיה הנאמן יראה בכך סכנה לזכויות מחזיקי אגרות החוב.

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. התחייבויות החברה (המשך)
5. (המשך)

בנוסף לעילות המקובלות כמתואר לעיל קיימות באגרות החוב (סדרות יא', יג' ו-יד') גם העילות הבאות: Cross Default - אם הועמד לפרעון מידי כדין אחד מאלה: (א) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; (ב) חוב של החברה כלפי מוסד פיננסי לרבות גוף מוסדי אשר יתרתו במועד העמדתו לפרעון מידי עולה על סכום של בין 30-50 מיליון ש"ח; הרעה מהותית - אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד הנפקת אגרות החוב וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרעו את אגרות החוב במועד; שינוי שליטה - אם מר אדוארדו אלשטיין (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה, מכל סיבה שהיא וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במלואן במועד; הרחבת סדרה - אם החברה הפרה את התחייבויותיה בקשר עם הרחבת סדרה כמפורט בשטר הנאמנות; אם החברה הפרה את התחייבויותיה בקשר עם מכירת הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב כמפורט בשטרי הנאמנות.

במועד אישור הדוחות הכספיים נפרעו אגרות החוב (סדרה יא' וסדרה יג') בפרעון סופי.

אגרות החוב סדרה ט', שיתרתן ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה ב-1,056 מיליון ש"ח - אגרות החוב (סדרה ט') יועמדו לפרעון מידי בהתממשותן של עילות פרעון סטנדרטיות, לרבות, בין היתר, אי פרעון או אי קיום התחייבות בשטר הנאמנות באופן שלדעת הנאמן תהיה בכך פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב, אירועי חדלות פרעון (הקפאת הליכים, פירוק, עיקול ומימוש שעבוד על עיקר נכסי החברה, כינוס נכסים וכיו"ב) ופעולות הוצל"פ שונות כנגד החברה. בנוסף, אגרות החוב (סדרה ט') יועמדו לפרעון מידי במקרה בו החברה תחדל לעסוק ו/או לנהל את עסקיה כפי שהיו מעת לעת או תתעתד לעשות כן; וכן במקרה בו החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלום חובותיה, הנאמן יראה בכך סכנה לזכויות מחזיקי אגרות החוב.

6. ביום 1 ביולי 2019 התכנסו אסיפות של כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה לאסיפה לצורך קבלת דיווח מאת נציגי החברה בדבר מצב עסקי החברה ולצורך דיון של מחזיקי אגרות החוב באשר למצב החברה, האם קיים צורך בנקיטת פעולות להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובכלל זאת במינוי נציגות למחזיקי אגרות החוב, יועץ כלכלי ויועץ משפטי מטעם מחזיקי אגרות החוב והנאמנים לסדרות אגרות החוב.

7. ביום 9 ביולי 2019 החליטו כל אחת מהאסיפות של בעלי אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד') למנות נציגות לכל אחת מהסדרות. סמכויותיהן העיקריות של הנציגויות תהיינה:

א. לסייע לנאמן ולפעול כשליח של הנאמן של כל סדרה ושל מחזיקי אגרות החוב.

ב. ניהול משא ומתן עם החברה לגיבוש הסכמות אשר, ככל שיגובשו, יובאו לאישור האסיפות של כל סדרת אגרות חוב.

ג. גיבוש דרכי פעולה חלופיות להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

בנוסף, החליטו כל אחת מהאסיפות למנות יועץ משפטי ויועץ כלכלי (כל סדרה בנפרד), אשר ייצגו ויסייעו לנציגויות ולנאמני אגרות החוב.

8. בהמשך לשיחות שהתקיימו בין נציגי החברה לבין חלק ממחזיקי אגרות החוב של החברה והנאמנים, ומתוך רצון טוב וכוונה לפעול בשיתוף פעולה בין החברה ונושיה, ביום 15 באוגוסט 2019 הודיעה החברה על התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה כדלקמן:

א. החברה מתחייבת בזאת, כי החברה, בעצמה או באמצעות צד ג' מטעמה, וכל חברה בשליטתה (למעט חברות ציבוריות בשליטתה) לא תבצע ולא תתחייב לבצע אילו מהפעולות המפורטות להלן, אלא אם לפחות 10 ימים מראש החברה תפרסם על כך דיווח מידי או תמסור הודעה בכתב לנאמנים, לפי שיקול דעתה הבלעדי:

1. רכישה של אגרות חוב סדרה ט' ("אג"ח ט") של החברה במזומן או כנגד כל תמורה אחרת;

2. כל תשלום מכל מין וסוג, במזומן או בשווה מזומן, במישרין או בעקיפין, למחזיקי אג"ח ט' של החברה, כולם או חלקם (או כל מי מטעמם), שלא בהתאם ללוח הסילוקין הקיים למועד זה של אג"ח ט' (ללא כל שינוי בו), למעט תשלומים בגין הוצאות שוטפות לנאמן אג"ח סדרה ט' ושלוחיו, כגון שכ"ט וכיו"ב;

3. כל עסקה או פעולה בקשר עם מכירה או העברה (או הקניית זכות), במישרין או בעקיפין, של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר לחברה זכויות בהן (כולן או חלקן), ואשר - (א) נעשית בתמורה, במישרין או בעקיפין, לאג"ח ט' (כתמורה יחידה, או יחד עם תמורה נוספת); ו/או (ב) כוללת, במישרין או בעקיפין, ויתור מכל מין וסוג מצד מחזיקים באג"ח ט' או משליכה על היקף החוב של החברה בגין אג"ח ט'; ו/או (ג) קשורה, במישרין או בעקיפין, לאג"ח ט' (יובהר כי עצם ההחזקה של הרוכש באג"ח ט' לבדה לא תגרום לכך שהעסקה תהיה כפופה למגבלה הקבועה בסעיף קטן (ג) זה).

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. התחייבויות החברה (המשך)
8. (המשך)

ב. התחייבויות החברה כמפורט לעיל תתבטלנה בתום 10 ימים מקרות אחד או יותר מהארועים המפורטים להלן, כלפי כל סדרה שתנקוט בהליכים או תקבל החלטה כמפורט בסעיף ב' זה להלן:

1. קבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה (כולן או חלקן) בדבר נקיטת הליכים משפטיים נגד החברה מכל סוג שהוא, לרבות, בין היתר, העמדת החוב למחזיקי אגרות החוב של החברה (כולן או חלקן) לפרעון מיידי או כל נושא אחר הדומה במהותו לנושאים האמורים.
2. נקיטת הליכים משפטיים מכל סוג שהוא על-ידי הנאמנים או נציגויות מחזיקי אגרות החוב (כולם או חלקם), כנגד החברה, לרבות, בין היתר, העמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב (כולן או חלקן). יובהר, כי ביטול התחייבות החברה בהתאם לאמור בסעיף ב' זה, יחול רק ביחס לסדרה ו/או סדרות אגרות החוב שלגביהן אירע אילו מהארועים המפורטים לעיל ולא יהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבות החברה כלפי יתר סדרות החוב של החברה אשר לגביהן לא אירעו אילו מהארועים המפורטים לעיל באופן שהוראות כתב התחייבות זה ימשיכו לחול כלפיהן ללא שינוי.
- ג. בנוסף לאמור בסעיף ב' לעיל, התחייבויות החברה כמפורט לעיל תתבטלנה, כלפי כל מחזיקי אגרות החוב של החברה, בתום 10 ימים ממועד הודעת החברה לנאמנים בכתב על ביטול כתב התחייבות זה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- ד. למען הסר ספק, מובהר כי ביטול התחייבויות החברה בהתאם לאמור בסעיף ב' או בסעיף ג' לעיל, לא יהווה ולא ייחשב כהפרה כלשהי מצד החברה של כתב התחייבות זה ו/או של תנאי שטרי הנאמנות ואגרות החוב של החברה.
- ה. למען הסר ספק, מובהר, מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה כמפורט לעיל, כי התחייבויות החברה כמפורט לעיל לא חלות על בעלת השליטה בחברה.
- ו. יודגש, כי ההתחייבויות המפורטות לעיל ניתנות מתוך רצון טוב וכוונה לשתף פעולה עם מחזיקי אגרות החוב של החברה ולא מתוך חובה החלה על החברה בהתאם להוראות הדין ו/או הוראות שטרי הנאמנות ואין באמור לעיל כדי להטיל על החברה כל חובה ו/או להקנות למחזיקי אגרות החוב של החברה או הנאמנים כל זכות מעבר לאמור מפורשות בכתב זה לעיל.

9. ביום 29 באוגוסט 2019 אישר דירקטוריון החברה כתב התחייבות למחזיקי אגרות החוב (סדרות ט', יא', יג', ו-יד') של החברה (יחד - "מחזיקי האג"ח"). בחודש נובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, תוקנו מספר נקודות בהתחייבות. להלן תובא ההתחייבות כפי שהיא בתוקף למועד פרסום הדוח: במסגרת כתב ההתחייבות התחייבה החברה כי ככל שתבוצע בפועל, עד ליום 30 במאי 2020 או 10 ימים לאחר הודעת החברה על ביטול ההתחייבות - לפי המוקדם מביניהם, רכישת אג"ח על-ידי החברה מאיזו מסדרות ט', יא', יג' או יד' של החברה ("הסדרה הנפרעת"), וככל שהחוב כלפי אותה סדרה, כולו או חלקו, הוא חוב לא מובטח ("פעולת רכישה"), אזי החברה תפעל, בתוך 60 ימים ממועד ביצוע פעולת הרכישה ("תקופת האיזון"), לרכישת אג"ח של כל אחת מסדרות אגרות החוב האחרות, שלה חוב לא מובטח (יתרת החוב המתואמת (פארי) של הסדרה הרלוונטית, בניכוי שווי הבטוחות לפי מחיר שוק לאותה סדרה, ככל שיהיו (ובלבד שסכום התוצאה הינו חיובי) ("חוב לא מובטח")) ושאינה הסדרה הנפרעת ("הסדרה הרלוונטית"), בהיקף (פארי) מתוך הסדרה הרלוונטית ("היקף אג"ח האיזון") שיהיה שווה לערך התחייבותי (פארי) הנרכש של הסדרה הנפרעת מחולק בחוב לא מובטח של הסדרה הנפרעת קודם לפעולת הרכישה מוכפל בחוב לא מובטח של הסדרה הרלוונטית ("פעולת האיזון"), אשר יחושבו נכון למועד ביצוע פעולת הרכישה.

במועד ביצוע פעולת הרכישה תפקיד החברה בידי הנאמן לסדרה הרלוונטית, סכום במזומן השווה לסך הערך הנקוב של היקף אג"ח האיזון מוכפל במחיר הסגירה של אג"ח הסדרה הרלוונטית, ביום המסחר שקדם למועד ביצוע פעולת הרכישה, בתוספת שיעור הפרמיה ("הסכום בפקדון"). שיעור הפרמיה יקבע בהתאם למחיר הממוצע ששילמה החברה במסגרת פעולת הרכישה עבור אג"ח מן הסדרה הנפרעת לחלק למחיר הסגירה של אג"ח זה ביום המסחר שקדם למועד ביצוע פעולת הרכישה.

הסכום בפקדון יהיה משועבד בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הנאמן לסדרה הרלוונטית וישמש לצורך הבטחת התחייבות החברה כלפי הסדרה הרלוונטית בהתאם לכתב ההתחייבות. החברה תהיה רשאית להורות לנאמן לבצע רכישת אג"ח מהסדרה הרלוונטית מתוך הסכום בפקדון וזאת עד להשלמת רכישת היקף אג"ח האיזון כמפורט בפסקה לעיל, ביחס לסדרה הרלוונטית, עד תום תקופת האיזון. רכשה החברה, בתקופת האיזון, את מלוא היקף אג"ח האיזון, יוחזר הסכום בפקדון או יתרתו לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה. להסרת ספק, אם רכשה החברה את מלוא היקף אג"ח האיזון, בתקופת האיזון, סכום הפקדון או יתרתו יוחזר לה ובמקרה שכזה הנאמן לא יהיה רשאי לעכב החזרתו מכל סיבה שהיא. לא רכשה החברה את מלוא היקף אג"ח האיזון בתקופת האיזון אזי החברה מתחייבת כי יתרת הסכום בפקדון תשמש לצורך פדיון מוקדם של אגרות החוב מן הסדרה הרלוונטית, במועד המוקדם ביותר שניתן לאחר תום תקופת האיזון ונאמן הסדרה הרלוונטית יהיה רשאי לנקוט בכל פעולה כדי לממש את הסכום בפקדון לצורך כך.

אי רכישת מלוא היקף אג"ח האיזון לא יחשב כהפרת התחייבות החברה ובלבד שהופקד הסכום בפקדון. במקרה בו תבוצע באותו מועד פעולת רכישה של יותר מסדרת אג"ח אחת, אזי לצורך חישוב היקף אג"ח האיזון כל פעולת רכישה של סדרה תילקח בחשבון כאג"ח איזון ביחס לסדרה השניה.

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)**ב. התחייבויות החברה (המשך)**
9. (המשך)

בנוסף, התחייבה החברה כי פעולת רכישה תוכל להתבצע רק במקרה בו לפני ביצוע פעולת הרכישה או בד בבד עם ביצועה בוצעה הזרמת הון מצטברת (בחלופות המפורטות בכתב ההתחייבות) לחברה, בהיקף מינימלי, אשר תלוי בפרמיה העודפת שבה רוכשת החברה אגרות חוב שלה.

"הפרמיה העודפת" - הסכום הכולל בו עלה המחיר הממוצע ששילמה החברה, על למעלה מ- 5% מעל מחיר הסגירה של אגרת החוב הנרכשת ביום המסחר שקדם למועד ביצוע פעולת הרכישה.

פעולת רכישה או איזון תתבצע אך ורק במזומן או באמצעות העברת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח למוכר. במקרה של רכישה או איזון באמצעות העברת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח למוכר כאמור, יובא בחשבון, לצורך חישוב שיעור הפרמיה (לשם חישוב סכום הפקדון) או לצורך חישוב הפרמיה העודפת (לשם בחינת הצורך בהזרמת הון כאמור לעיל), כי שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח שווה למחיר הסגירה הממוצע בבורסה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ביצוע פעולת הרכישה או האיזון, לפי העניין.

במהלך תקופת התחייבות החברה לא תבצע פרעון מוקדם של אגרות חוב מסדרת אגרות חוב שהחוב כלפיה כולו או חלקו הוא חוב בלתי מובטח, אלא אם נתנה על כך לנאמנים של כל סדרות אגרות החוב הודעה מראש ובכתב לפחות 10 ימים לפני ביצוע הפרעון המוקדם. האמור לעיל לא יחול ביחס לפרעון מוקדם שיבוצע בהתאם לכתב ההתחייבות. כן הובהר בכתב ההתחייבות כי להערכת החברה, לאור היקף החוב הבלתי מובטח הקיים במועד מתן כתב התחייבות זה, במהלך תקופת ההתחייבות סדר הרכישות, ככל שיהיו, יהיה רכישת אגרות חוב (סדרה ט') ובאותו מועד או לאחר מכן ביצוע פעולת איזון לגבי אגרות חוב (סדרה יד'). ככל שהחברה תתכנן לפעול לפי סדר אחר יהיה עליה למסור על כך לנאמנים כולם הודעה מראש ובכתב של 7 ימים.

התחייבויות החברה כמפורט לעיל תתבטלנה מיידית, כלפי מחזיקי אגרות החוב מהסדרה ו/או הסדרות אשר תנקוטנה באחת או יותר מהפעולות המפורטות להלן:

א. קבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה (כולן או חלקן) בדבר נקיטת הליכים משפטיים נגד החברה מכל סוג שהוא, לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, העמדת החוב למחזיקי אגרות החוב של החברה (כולו או חלקו) לפרעון מידי, מימוש בטוחות או כל נושא אחר הדומה במהותו לנושאים האמורים.

ב. נקיטת הליכים משפטיים מכל סוג שהוא על-ידי הנאמן או נציגות מחזיקי אגרות החוב (כולם או חלקם), כנגד החברה, לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, העמדה לפרעון מידי של אגרות החוב (כולן או חלקן) או מימוש בטוחות.

יצוין, כי רכישות אגרות החוב (סדרות ט' ו- יד') האמורות בבאורים 3.ב.5. ו- 10.ב.10. לעיל בוצעה בהתאם לתנאי כתב ההתחייבות האמורים לעיל.

10. התפתחויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בחודש נובמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור 236.8 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') בתמורה כוללת ברוטו בסך של 236.8 מיליון ש"ח. אגרות החוב אינן צמודות והן נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.7%. בהתחשב בעלויות ההנפקה הצפויות, משקפת התמורה נטו הצפויה ריבית אפקטיבית של כ- 5.3% לשנה. אגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה והחלו להיסחר ביום 21 בנובמבר 2019. יתרת קרן אגרות החוב תפרע בשני תשלומים שווים - הראשון ביום 30 בספטמבר 2020 והשני ביום 30 ביוני 2022. תשלומי הריבית יבוצעו ב-4 תשלומים רבעוניים בכל שנה (1.175% בכל רבעון), ביום ה-30 של כל אחד מהחודשים מרס, יוני, ספטמבר ודצמבר בעד התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה במועד התשלום. תשלום הריבית הראשון יבוצע ביום 30 בדצמבר 2019 בגין התקופה מיום הנפקת אגרות החוב ועד ליום 30 בדצמבר 2019. החברה תהיה רשאית לפדות את אגרות החוב (סדרה טו'), כולן או חלקן בפדיון מוקדם, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

להבטחת הקיום המלא של מלוא התחייבויות החברה לפרעון כל תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב, החברה שיעבדה:

1. שעבוד קבוע, שני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על 2,765,071 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח וכן את כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה ממניות אלו.

2. שעבוד קבוע, שני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על הזכות לקבלת כל תמורה שתנבע מ- 2,993,699 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח.

3. מזומן בסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח.

יצוין, כי בקשר עם השעבודים האמורים בסעיפים 1 ו-2 לעיל, לאחר פרעונם המלא של אגרות החוב (סדרות יא' ו-יג'), במועד אישור הדוחות הכספיים, יירשמו השעבודים האמורים בדרגה ראשונה לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה טו').

ב. לפרטים אודות עסקה להחלפת אגרות חוב (סדרות ט' ו- יד') כנגד 5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר כנגדן ביצעה החברה עסקת החלף בחודש מאי 2018 וסגירת עסקת החלף האמורה, ראה באור 10.ב.10. לעיל.

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

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 של 66 מיליון ש"ח שוחררה לטובת החברה.

ד. הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) עם דסק"ש והסכם חלוקת שימושים והוצאות משרדיים

בהמשך לאמור בבאור 17.ב.2 (2) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) עם דסק"ש ("ההסכם הקיים") ביום 20 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת הביקורת של החברה), הארכה של 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 אישרה אסיפת בעלי המניות של דסק"ש את הארכת התקשרותה של דסק"ש עם החברה בהסכם כאמור לעיל.

ביום 28 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שאושר על-ידי ועדת הביקורת של החברה ביום 26 בנובמבר 2019) את התקשרות החברה עם דסק"ש, ועם שלוש חברות מוחזקות שלה - נכסים ובניין, גב-ים ואלרון, בהסכם לחלוקת שימושים והוצאות משרדיים במשרדים משותפים אליהם העתיקה החברה את משרדיה בפרויקט תוה"א ברחוב יגאל אלון 114 בתל אביב, על-פי הסכם שכירות שבו התקשרה דסק"ש עם גב-ים ואמות השקעות בע"מ, לשכירות משרדים וחניות, לתקופה שתחילתה ביום 1 ביולי 2019, וסיומה עם תום 15 שנים או עם תום שתי תקופות אופציה (כ- 5 שנים כל אחת) ("הסכם השכירות"). ההסכם מסדיר את אופן חלוקת עלויות המושכר, העלויות הנלוות ועלויות ההתאמה, באופן שמשקף את חלקו היחסי של כל אחד מהצדדים להסכם זה בשטחים המושכרים ("הסכם חלוקת הוצאות"). דסק"ש ואי די בי פתוח ייחשבו כצד אחד לעניין חלוקת תשלום ההוצאות המשותפות בין הצדדים להסכם, ויישאו בהוצאות המשותפות בהתאם ליחס הקצאת עלות השירותים, כהגדרתו בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) בו התקשרו (נכון למועד ההתקשרות בהסכם זה, 60% דסק"ש, 40% אי די בי פתוח כפי שאושר להאריך ביום 20 במרס 2019 כאמור לעיל), לפרטים ראה באור 17.ב.2. לדוחות הכספיים השנתיים.

כל אחד מהצדדים להסכם חלוקת הוצאות יישא בעלויות המושכר בגין חלקו בשטחי המשרדים והחניות המיוחס לו על-פי תשריט, בהתאם לתנאי הסכם השכירות. עלויות המושכר בגין השטחים המשותפים, אשר ישמשו את כלל הצדדים להסכם חלוקת הוצאות והוצאות נלוות (כגון: ניקיון, ביטוח, שירותים לוגיסטיים, שירותי מטבח ותחזוקה שוטפים) תשולמנה על-ידי הצדדים בהתאם ליחס שבין מספר העובדים המועסקים על-ידי כל צד בשטחי המשרדים לבין כלל העובדים המועסקים על-ידי כלל הצדדים להסכם חלוקת הוצאות בשטחי המשרדים, מבלי להביא בחשבון את צוות העובדים שמשרת את כל הצדדים בשטחי המשרדים (כגון: לוגיסטיקה, צוות ניקיון ותחזוקה שוטפת). כן, הוסדרה חלוקת עלויות המושכר בגין נושאי משרה ועובדים אשר מכהנים/עובדים, לפי העניין, במספר חברות שהינן הצדדים להסכם חלוקת הוצאות. בנוסף יישאו הצדדים להסכם חלוקת הוצאות, על-פי חלקם היחסי כמפורט לעיל, בעלויות עבודות התאמה בשטחי המשרדים, לרבות התשלומים לקבלני הביצוע, רכישת ריהוט, מוצרי חשמל וציוד אחר, וכן בעלויות שירותי ייעוץ, ניהול ופיקוח.

ה. ביום 18 באפריל 2019 הודיעה S&P מעלות ("מעלות"), שהיא מורידה את דירוג החברה לדירוג BB- עם תחזית דירוג שלילית. ביום 27 ביוני 2019 הודיעה מעלות, שבשל התגברות הסיכון לחדלות פרעון, היא מורידה את דירוג החברה לדירוג CCC עם תחזית דירוג שלילית. את אגרות החוב (סדרה ט'), שאינן מבוטחות, הורידה מעלות לדירוג CC.

ו. 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. ביום 31 באוגוסט 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבלה אישורה של ועדת הביקורת) קבלת התחייבות מדולפין הולנד לביצוע הזרמת הון לחברה ("ההתחייבות"), אשר עיקריה כדלהלן: דולפין הולנד התחייבה באופן בלתי חוזר לבצע הזרמות הון לחברה בהיקף כולל של 210 מיליון ש"ח בשלושה תשלומים שנתיים שווים (70 מיליון ש"ח כ"א) ביום 2 בספטמבר, בכל אחת מהשנים 2019-2021 ("התשלומים" ו-"מועדי התשלום", בהתאמה). התשלומים כאמור יבוצעו בתמורה למניות החברה או כהלוואה נדחית בתנאים דומים להלוואות נחותות שהועמדו בעבר על-ידי דולפין הולנד לחברה, כאמור בבאור 4.א.2. לעיל. במקרה בו לחברה לא יהיה המקור התזרימי הנדרש לצורך ובקשר עם מימון הלוואת המוכר, כאמור בבאור 3.ב.4. לעיל, לחברה תהא הזכות לדרוש הקדמה של סכום בסך של עד 40 מיליון ש"ח על חשבון התשלום השני, וזאת בכפוף לאישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה שנדרש מימון כאמור. IRSA Inversiones Y Representaciones Sociedad Anonima ("אירסה") התחייבה כלפי דולפין הולנד באופן חד-צדדי ובלתי חוזר, להעביר לדולפין הולנד בהתאם לדרישתה את הסכומים הנדרשים לה לצורך עמידתה בהתחייבות ("התחייבות אירסה"). במידה ודולפין הולנד לא תבצע את הזרמות ההון בהתאם להתחייבות, אזי זכויות דולפין הולנד מכוח התחייבות אירסה יומחו לחברה באופן אוטומטי ולחברה תהא זכות לפעול למימוש התחייבות אירסה. ההתחייבות תפקע באופן אוטומטי בקרות כל אחד מהאירועים הבאים: (א) יינקטו הליכי חדלות פרעון כנגד החברה (מרצון ושלא מרצון) אשר יעמדו בתוקפם באיזה מדינה מועדי התשלום, שאז יידחה מועד התשלום הרלבנטי לתקופה של 90 ימים והתשלום הרלבנטי יועבר לחברה רק אם בוטלו ההליכים במהלך תקופת 90 הימים האמורה. לא בוטלו ההליכים בתוך 90 יום כאמור, תפקע ההתחייבות כולה; (ב) יינתן צו חדלות פרעון כאמור בסעיף 3 לחוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018; ו-(ג) ימונה לחברה כונס, נאמן, מנהל מיוחד או כל בעל תפקיד מסוג זה (זמני או קבוע), או שניתן צו דומה (בקשר עם חדלות פרעון של החברה) על-ידי בית המשפט.

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

- ז. (המשך) ביום 2 בספטמבר 2019 התקבל בחשבון החברה סך של 70 מיליון ש"ח מאת דולפין איי אל כהלוואה נחותה בתנאים זהים להלוואות הנחותות הקודמות (לפרטים ראה באור 7.ג. לדוחות הכספיים השנתיים).
- ח. ביום 25 בספטמבר 2019 סיים מר שולם לפידות את כהונתו כמנכ"ל החברה. בחודש ספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, תשלום מענק למר שולם לפידות בגובה של 4 משכורות חודשיות (ברוטו) בסך כולל של 522 אלפי ש"ח (חלקה של דסק"ש 75%, חלקה של החברה 25%).
- ט. בחודש ספטמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ולאחר קבלת המלצתה של ועדת האיתור של החברה (אשר מונתה על-ידי דירקטוריון החברה לצורך זה), את מינויו של מר ערן סער לתפקיד מנכ"ל החברה ("המנכ"ל") וכן את תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל, אשר כוללים:
 1. היקף המשרה: המנכ"ל יעבוד בחברה בהיקף של רבע משרה (25%).
 2. תקופת ההעסקה: המנכ"ל יועסק על-ידי החברה על-פי הסכם ההעסקה לתקופה בלתי קצובה, שראשיתה ביום 12 בדצמבר 2019 ("מועד תחילת הכהונה").
 3. שכר קבוע: שכר היסוד החודשי בעד מילוי מכלול התחייבויותיו על-פי הסכם ההעסקה יהיה בסך של 40 אלף ש"ח בגין 25% משרה. המשכורת תהיה צמודה לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן (כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד תחילת הכהונה) ותנאים נלווים כמקובל לנושאי משרה בחברה.
 4. בonus על בסיס גידול ב-NAV:
 - א. המנכ"ל יהיה זכאי לבonus במזומן של 4% (ברוטו) מהגידול (ככל שיחול) בשווי הנכסי הנקי ("NAV") המתואם כהגדרתו להלן ("NAV מתואם"), בגין התקופה שתחל ביום 31 בדצמבר 2019, ותסתיים במועדים המפורטים להלן ("בonus על בסיס NAV").
 - ב. הבonus על בסיס NAV יחושב בגין ה-NAV המתואם בכל אחד מן התאריכים הבאים: (1) 31 בדצמבר 2021 ("תאריך החישוב הראשון"); וכן (2) 31 בדצמבר 2024 ("תאריך החישוב השני") (כל אחד מן התאריכים "תאריך החישוב") בהשוואה ל-NAV המתואם ביום 31 בדצמבר 2019. במידה וישולם bonus על בסיס NAV בגין תאריך החישוב הראשון, אזי חישוב הבonus ביחס לתאריך החישוב השני ייעשה רק בגין התקופה אשר תחילתה ביום 1 בינואר 2022, וסיומה ביום 31 בדצמבר 2024 (קרי, בהשוואה ל-NAV המתואם בתאריך החישוב הראשון). יובהר, כי הבonus כאמור ישולם במידה והמנכ"ל יכהן כמנכ"ל החברה בתאריך החישוב הרלוונטי ויעמוד בכל התנאים הקבועים בהסכם.
 - ג. NAV מתואם - השווי הנכסי הנקי של החברה כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה לתקופה של 12 חודשים אשר מסתיימת בתאריך החישוב הרלוונטי, בנטרול ההשקעה באגרת החוב מדולפין איי אל, ו/או כל אינטרס נכסי ו/או אינטרס אחר בדסק"ש. למען הסר ספק, ה-NAV המתואם, יחושב בכל תאריך חישוב, על-פי העקרונות המתוארים בסעיף 1.4.3 בדוח הדירקטוריון.
 5. רכיב משתנה - bonus שנתי: המנכ"ל יהיה זכאי לבonus שנתי, החל משנת 2020, שלא יעלה על 6 משכורות חודשיות.

באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות

- לא חלו שינויים מהותיים בתביעות והתחייבויות התלויות כנגד החברה המתוארות בבאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן.
- א. 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. בהמשך לאמור בבאור 13.ב.1. (1) לדוחות הכספיים השנתיים, בעניין בקשה מתוקנת לאישור תובענה כייצוגית, אשר הוגשה בחודש ינואר 2018 לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד ("בית המשפט") על-ידי מבקשים הטוענים כי הינם מחזיקים במניות של החברה וכי הינם זכאי הסדר החוב באי די בי חברה לאחזקות בע"מ ("המבקשים") ו-"הסדר החוב" (בהתאמה), נגד החברה; מר אדוארדו אלשטיין, בעל השליטה בחברה; דולפין הולנד, בעלת שליטה בחברה; ונגד אחרים; בעילות שעניינן נזק שנגרם לטענת המבקשים כתוצאה מפגיעה בזכויות מכוח תמורות שניתנו במסגרת הסדר החוב (ובפרט בקשר עם פקיעת עסקה למכירת החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח בחודש מאי 2014 ובקשר עם עסקת כלל חלופית), ביום 30 במאי 2019 הגישו המבקשים הודעה לבית המשפט, לפיה בכוונת המבקשים לפעול להגשת בקשת הסתלקות מההליך ביחס לחברה, למר אדוארדו אלשטיין ולדולפין הולנד. בעקבות החלטת בית המשפט, ולאחר שהתקבלו מספר ארכות, הגישו המבקשים ביום 19 ביולי 2019 בקשת הסתלקות מהבקשה לאישור וביום 26 בנובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נתן בית המשפט פסק דין המאשר את בקשת המבקשים להסתלקות, ללא צו להוצאות. הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 זכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי הוגן שלהם.

השווי הוגן של יתר הנכסים והתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)		ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)		ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)	
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
מיליוני ש"ח					
1,203	1,203	1,341	1,341	927	927
-	-	4	4	-	-
27	27	27	27	27	27
<u>1,230</u>	<u>1,230</u>	<u>1,372</u>	<u>1,372</u>	<u>954</u>	<u>954</u>
(2,202)	(2,920)	(2,877)	(3,177)	(1,752)	(2,469)
(529)	(529)	(629)	(629)	(115)	(115)
(32)	(32)	-	-	(31)	(31)
-	-	-	-	(40)	(40)
(6)	(6)	-	-	-	-
<u>(2,769)</u>	<u>(3,487)</u>	<u>(3,506)</u>	<u>(3,806)</u>	<u>(1,938)</u>	<u>(2,655)</u>

נכסים פיננסיים
אגרת חוב מדולפין איי אל⁽¹⁾
עסקת SWAP על מניות דסק"ש
השקעה ב-Colu

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב^{(2),(3)}
הלוואות נחותות⁽⁴⁾
עסקת SWAP על מניות כלל החזקות
עסקי ביטוח
אופציה למכירת 5% ממניות כלל החזקות
עסקי ביטוח⁽⁵⁾
עסקת SWAP על מניות דסק"ש

(1) השווי הוגן 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 הוגן של אגרות חוב, הנסחרות בבורסה הוערך על בסיס מחירן המצוטט, ושיעור הריבית בגינן משקף את התשואה לפדיון הגלומה במחיר המצוטט כאמור.

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

(5) לפרטים ראה באור 4.ב.3. לעיל. השווי הוגן של האופציה נקבע לפי ערכה הפנימי של האופציה, שכן הודעת המימוש על האופציה ניתנה כאמור ביום 16 ביוני 2019.

השווי לעיל כולל גם סך של 26 מיליון ש"ח המהווה את שווי ההטבה, כפי שהוערכה על-ידי החברה בהתאם להצעה שהתקבלה בחברה בחודש ספטמבר 2019 לביצוע עסקת ההלוואה מהמזיע (כהגדרתם בבאור 4.ב.3. לעיל) למכירת מלוא זכויות והתחייבויות החברה בקשר עם הלוואת המוכר (כהגדרתה בבאור 4.ב.3. לעיל). ביום 7 בנובמבר 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בוצעה עסקת ההלוואה בהתאם להצעה האמורה.

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 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)	נכסים פיננסיים התחייבויות פיננסיות
-	4	-	
(38)	-	*(71)	

* כולל סך של 40 מיליון ש"ח בגין האופציה האמורה בהערה (5) בסעיף א' בבאור זה לעיל.

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

מכשירים פיננסיים, הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)			
התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים		
הלוואות נחותות ^(ד)	סך הכל נכסים	הלוואה ל- IDBG ^(ג)	אגרת חוב מדולפין איי אל ואחר ^(ב)
מיליוני ש"ח			
(529)	1,230	-	1,230
-	190	190	-
(6)	-	-	-
93	(318)	(42)	(276)
^(ו) 327	(12)	^(ה) (12)	-
(115)	1,090	136	954
93	(276)	-	(276)
-	(42)	(42)	-

יתרה ליום 1 בינואר 2019
מדידה לראשונה בשווי הוגן עקב יישום לראשונה של
התיקון ל- IAS 28^(א)
שווי הוגן של הלוואה נחותה שהתקבלה
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברוח והפסד^(א)
ברוח כולל אחר

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019
^(א) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח
והפסד בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים
ליום 30 בספטמבר 2019:
הכנסות (הוצאות) מימון
חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני

^(ב) לפרטים נוספים אודות אגרות 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.1. 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 אשראי.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)
מכשירים פיננסיים, הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (המשך)

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)	
התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים
הלוואות נחותות ^(א)	אגרת חוב מדולפין איי אל ואחר ^(ב)
מיליוני ש"ח	
(521)	1,556
(3)	(188)
(105) ^(ד)	-
(629)	1,368
(3)	(188)

יתרה ליום 1 בינואר 2018
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברווח והפסד^(א)
ברווח כולל אחר

יתרה ליום 30 בספטמבר 2018
(א) הוצאות מימון בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים
ליום 30 בספטמבר 2018

(ב) לפרטים נוספים אודות אגרת החוב, ראה באור 3.א. לעיל.
(ג) ראה גם באור 4.א. לעיל.

(ד) בסעיף שינוי נטו בשווי הוגן של ההלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)			
התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים		
	סך הכל נכסים	הלוואה ל- IDBG ^(א)	אגרת חוב מדולפין איי אל ואחר ^(ב)
הלוואות נחותות ^(ד)	מיליוני ש"ח		
(223)	1,095	167	928
(6)	-	-	-
(3)	(2)	(28)	26
117 ^(ה)	(3)	(3) ^(ה)	-
(115)	1,090	136	954
(3)	26	-	26
-	(28)	(28)	-

יתרה ליום 1 ביולי 2019
שווי הוגן של הלוואה נחותה שהתקבלה
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברווח והפסד^(א)
ברווח כולל אחר

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019
(א) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח
והפסד בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים ליום 30
בספטמבר 2019:

הכנסות (הוצאות) מימון
חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני

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

(ג) לפרטים נוספים אודות הלוואה ל-IDBG, 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 ההלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון אשראי.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)
מכשירים פיננסיים, הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו
ביום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקר)	
התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים
הלוואות נחותות ^(א)	אגרת חוב מדולפין א"י אל ואחר ^(ב)
מיליוני ש"ח	
(277)	1,260
(430)	108
^(ד) 78	-
(629)	1,368
(430)	108

יתרה לתחילת התקופה
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברוח והפסד^(א)
ברוח כולל אחר

יתרה לסוף התקופה
(א) הכנסות (הוצאות) מימון בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים
ליום 30 בספטמבר 2018

(ב) לפרטים נוספים אודות אגרת החוב, ראה באור 3.א. לעיל.
(ג) ראה גם באור 4.א. לעיל.
(ד) בסעיף שינוי נטו בשווי הוגן של ההלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי.

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2018

(מבוקר)	
התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים
הלוואות נחותות ^(א)	אגרת חוב מדולפין א"י אל ואחר ^(ב)
מיליוני ש"ח	
(521)	1,556
530	(326)
^(ד) (538)	-
(529)	1,230
530	(326)

יתרה ליום 1 בינואר 2018
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברוח והפסד^(א)
ברוח כולל אחר

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(א) הכנסות (הוצאות) מימון בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים
ליום 31 בדצמבר 2018

(ב) לפרטים נוספים אודות אגרת החוב, ראה באור 3.א. לעיל.
(ג) ראה גם באור 4.א. לעיל.
(ד) בסעיף שינוי נטו בשווי הוגן של ההלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

מכשירים פיננסיים, הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (המשך)

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 כדלקמן:

ליום 30 בספטמבר 2019

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

שינוי אבסולוטי של 5% באומדן התנודתיות של דסק"ש כנכס סינטי*
 שינוי אבסולוטי של 5% בשיעור ניכיון בגין מימוש מהיר בהחזקות של דולפין איי אל

5	-	5	-
46	(45)	46	(45)

ליום 30 בספטמבר 2018

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

שינוי אבסולוטי של 5% באומדן התנודתיות של דסק"ש כנכס סינטי*
 שינוי אבסולוטי של 5% בשיעור ניכיון בגין מימוש מהיר בהחזקות של דולפין איי אל
 שינוי אבסולוטי של 10% ביחס הסף של הנכסים להתחייבויות (VTL) שבו יפתחו הליכי חדלות פרעון כנגד החברה או כנגד דולפין איי אל

33	(35)	33	(35)
66	(66)	66	(66)
(55)	37	(55)	37

ליום 31 בדצמבר 2018

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

שינוי אבסולוטי של 5% באומדן התנודתיות של דסק"ש כנכס סינטי*
 שינוי אבסולוטי של 5% בשיעור ניכיון בגין מימוש מהיר בהחזקות של דולפין איי אל
 שינוי אבסולוטי של 10% ביחס הסף של הנכסים להתחייבויות (VTL) שבו יפתחו הליכי חדלות פרעון כנגד החברה או כנגד דולפין איי אל

4	(20)	4	(20)
64	(64)	64	(64)
(23)	7	(23)	7

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)
 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 30 בספטמבר 2019

השפעה על הרווח או ההפסד*		השפעה על סך ההון	
גידול של	קיטון של	גידול של	קיטון של
(בלתי מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
11	(11)	11	(11)
(44)	44	(44)	44
(5)	5	(5)	5

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	
גידול של	קיטון של	גידול של	קיטון 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.
 ** שינויים בנתונים לא נצפים כמפורט לעיל לא היו משנים את שווי הלוואות הנחותות ליום 30 בספטמבר 2018 ולפיכך לא ניתנה טבלת רגישות למועד זה.

- 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 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח				
-	108	26	-	-
530	-	-	-	93
-	-	2	-	34
3	-	-	-	1
-	4	-	2	-
-	-	69	-	69
6	-	-	2	-
1	1	1	1	1
<u>540</u>	<u>113</u>	<u>98</u>	<u>5</u>	<u>198</u>

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
עליה בשווי ההוגן של אגרת החוב מדולפין איי אל⁽¹⁾
ירידה בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות⁽²⁾
הכנסות ריבית מאגרת החוב מדולפין איי אל שינוי חיובי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
עליה בשווי הוגן של עסקת SWAP על מניות דסק"ש
אחר
רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב
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 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח				
215	51	28	165	125
32	9	17	24	34
326	-	-	188	276
-	2	1	-	-
-	430	3	3	-
8	-	-	-	-
-	-	1	-	1
22	5	-	19	-
<u>603</u>	<u>497</u>	<u>50</u>	<u>399</u>	<u>436</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⁽¹⁾
שינוי שלילי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
עליה בשווי הוגן של ההלוואות הנחותות⁽²⁾
ירידה בשווי ההוגן של עסקת SWAP על מניות דסק"ש
אחר
הפסד נטו משינוי שער חליפין של מטבע חוץ
ירידת ערך נכסים אחרים

(1) ראה באור 3.א. לעיל.

(2) ראה באור 4.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 8 IFRS:

א. תוצאות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים ⁽¹⁾	פעילויות מופסקות		אגרת חוב מדולפין איי אל	IDBG
			כלל החזקות עסקי ביטוח מיליוני ש"ח	אי די בי תיירות		
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)						
-	(886)	12	-	840	-	34
(416)	⁽²⁾ (14)	1	(105)	(6)	(242)	(50)
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)						
-	(1,094)	7	-	1,055	-	32
(241)	⁽²⁾ (222)	(1)	198	26	(188)	(54)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)						
-	(472)	4	-	456	-	12
(164)	⁽²⁾ 13	1	(184)	6	28	(28)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)						
-	(533)	5	-	517	-	11
186	⁽²⁾ (497)	-	527	52	108	(4)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)						
-	(1,333)	10	-	1,281	-	42
(465)	⁽²⁾ 240	(2)	(319)	11	(326)	(69)

מכירות ושרותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

מכירות ושרותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

מכירות ושרותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

מכירות ושרותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

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.

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

א. תוצאות המגזרים (המשך)

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושרותים לדוח למאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 2019 (בלתי מבוקר)		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 2019 (בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
(52)	(16)	(16)	(39)	(46)
(1,281)	(517)	(456)	(1,055)	(840)
(1,333)	(533)	(472)	(1,094)	(886)

ביטול סכומים בגין מגזרים המסווגים
כחברות כלולות
מגזרים המסווגים כפעילויות מופסקות

ב. נכסי המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים ⁽²⁾	נכסים מוחזקים למכירה			IDBG
			החזקות עסקי ביטוח ⁽¹⁾	אי די בי תיירות ⁽¹⁾	אגרת חוב מדולפין איי אל ⁽³⁾	
3,482	(209)	58	886	891	927	929
5,539	361	45	2,084	705	1,341	1,003
4,545	(50)	64	1,603	664	1,203	1,061

ליום 30 בספטמבר
2019 (בלתי מבוקר)
ליום 30 בספטמבר
2018 (בלתי מבוקר)
ליום 31 בדצמבר
2018 (מבוקר)

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

⁽²⁾ כולל את נכסי הגז והנפט.

⁽³⁾ 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 שוויין בדוחות הכספיים של דסק"ש (ב) ביחס להחזקות סחירות - על-פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו לתאריך הרלוונטי.

להלן נתונים כאמור לעיל:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2018 2019 (בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
1,904	1,873	1,964
1,072	1,261	645
-	-	46
4,138	4,649	3,838
(2,368)	(2,574)	(2,670)
76.8%	76.5%	82.3%

יתרת קרן וריבית שנצברה
שווי השוק של יתרת מניות דסק"ש המשועבדות כנגד אגרת החוב
נכסים נוספים המשועבדים כנגד אגרת 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 2.א.3. לעיל.

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. נכסי המגזרים (המשך)

הרכב ההתאמות של נכסי המגזרים לדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר	
	2018	2019
מיליוני ש"ח		
(1,125)	(1,048)	(987)
204	207	22
871	1,202	756
(50)	361	(209)

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).

ג. התחייבויות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים ⁽²⁾	כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽¹⁾	אי די בי תיירות ⁽¹⁾	IDBG ⁽³⁾
3,882	1,955	3	570	696	658
5,121	3,220	5	811	479	606
4,776	2,795	6	843	452	680

ליום 30 בספטמבר 2019
(בלתי מבוקר)
ליום 30 בספטמבר 2018
(בלתי מבוקר)
ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

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

⁽²⁾ כולל את התחייבויות הגז והנפט.

⁽³⁾ כולל סך של 238 מיליון ש"ח, 223 מיליון ש"ח ו- 237 מיליון ש"ח לימים 30 בספטמבר 2019, 30 בספטמבר 2018 ו- 31 בדצמבר 2018, בהתאמה, בגין התחייבות כלפי נכסים ובניין. לפרטים ראה באור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

הרכב ההתאמות של התחייבויות המגזרים לדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר	
	2018	2019
מיליוני ש"ח		
(686)	(611)	(661)
3,481	3,831	2,616
2,795	3,220	1,955

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 התפתחויות בקשר עם אגרות החוב של החברה, ראה באור 10.ב.4. לעיל.
- ב. לפרטים אודות התפתחויות בקשר עם השקעת החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח, ראה באור 10.ב.3. לעיל.
- ג. לפרטים אודות מימוש האופציה על-ידי הרוכש הנוסף ואודות מכירת מלוא זכויות והתחייבויות החברה בקשר עם ההלוואה לרוכש הנוסף, ראה באור 4.ב.3. לעיל.
- ד. בחודש אוקטובר 2019 קיבלה החברה הלוואה בסך 5 מיליון דולר מאי די בי תיירות. ההלוואה צמודה לשער הדולר ונושאת ריבית בשיעור 5.1%. ההלוואה תפרע לא יאחר מיום 31 בדצמבר 2019.
- ה. ביום 5 בנובמבר 2019, הודיעה דולפין איי אל לחברה, בהתאם לתנאי אגרת החוב, על דחיית מועד תשלום הריבית, שמועד פרעונו חל ביום 22 בנובמבר 2019. לפרטים אודות אגרת החוב, ראה באור 3.א. לעיל.
- ו. לפרטים אודות הסכם חלוקת שימושים והוצאות משרדיים במשרדים משותפים אליהן העתיקה החברה את משרדיה בפרויקט תוה"א ברחוב יגאל אלון 114 בתל אביב, על-פי הסכם שכירות שבו התקשרה דסק"ש לשכירות משרדים וחניות, בתוקף מיום 1 ביולי 2019, ראה באור 4.ד. לעיל.
- ז. לפרטים אודות פניה של החברה לנכסים ובניין לצורך מכירת החזקות החברה ב-IDBG, ראה באור 5.ד.3. לעיל.

דוחות כספיים של חברה כלולה מהותית

IDB GROUP USA INVESTMENTS INC.

INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2019

UNAUDITED

IN U.S DOLLARS

I N D E X

	Page
Auditor's 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	7
Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements	8



Review report to the shareholders of IDB GROUP USA INVESTMENT, 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 September 30, 2019 and the related condensed consolidated statements of comprehensive loss, changes in equity and cash flows for the nine and three month periods then ended. The Company's board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of interim financial information for these periods in accordance with IAS 34, "Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

The Company's consolidated annual financial statements as of December 31, 2018 and for the year then ended, and the Company's condensed consolidated interim financial information as of September 30, 2018 and for the nine and three month periods then ended, were audited and reviewed, respectively, by other auditors whose reports dated March 14, 2019 and November 20, 2018, respectively, included an unqualified opinion and an unqualified conclusion, respectively.

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.

Haifa, Israel
November 26, 2019

Kesselman & Kesselman
Certified Public Accountants (Isr.)
A member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited

Kesselman & Kesselman, Building 25, MATAM, P.O BOX 15084 Haifa, 3190500, Israel
Telephone: +972 -4- 8605000, Fax:+972 -4- 8605001, www.pwc.com/il

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

U.S. dollars in thousands

	September 30		December 31
	2019	2018	2018
	Unaudited		Audited
ASSETS			
CURRENT ASSETS:			
Cash and cash equivalents	2,754	5,577	4,652
Restricted cash	-	3,188	1,401
Receivables and prepayments	1,991	2,716	1,609
Land held for sale	15,600	18,000	18,000
Total current assets	20,345	29,481	25,662
NON-CURRENT ASSETS:			
Restricted cash	10,345	-	10,000
Investment property	221,200	231,077	231,650
Land inventory	12,500	14,000	14,000
Other assets	2,289	1,745	1,648
Total non-current assets	246,334	246,822	257,298
Total assets	266,679	276,303	282,960
LIABILITIES			
CURRENT LIABILITIES:			
Loans from bank and others	43,879	100,429	41,400
Loans from shareholder	-	61,365	63,120
Related parties	4,200	-	-
Accounts payable and accrued liabilities	3,054	5,430	7,605
Total current liabilities	51,133	167,224	112,125
NON-CURRENT LIABILITIES:			
Loans from shareholders	146,052	161,839	170,410
Loan from bank	69,494	-	69,327
Total non-current liabilities	215,546	161,839	239,737
Total liabilities	266,679	329,063	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)	(1,904,656)	(1,920,798)
Non-controlling interests	-	(52,570)	(68,902)
	-	(190)	-
Total equity	-	(52,760)	(68,902)
Total liabilities and equity	266,679	276,303	282,960

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

November 26, 2019

Date of approval of the
financial statementsOREN HILLINGER
ManagerAARON KAUFMAN
Manager

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE LOSS

U.S. dollars in thousands

	Nine months ended		Three months ended		Year ended
	September 30,		September 30,		December 31,
	2019	2018	2019	2018	2018
	Unaudited				Audited
REVENUES					
Rental revenue	<u>9,378</u>	<u>8,940</u>	<u>3,263</u>	<u>2,919</u>	<u>11,747</u>
EXPENSES					
Rental property expenses	4,476	5,184	1,552	1,597	7,038
General and administrative expenses	1,101	2,428	458	942	4,546
Valuation loss on investment property and land inventory	14,260	21,983	12,478	-	24,185
Financing income	(76)	(64)	(16)	(19)	(83)
Financing expenses on shareholders loans	8,252	26,405	1,625	9,400	36,728
Revaluation of shareholders loans measured in fair value	(22,504)	-	(15,802)	-	-
Financing expenses to others	<u>8,192</u>	<u>5,764</u>	<u>2,968</u>	<u>1,870</u>	<u>8,235</u>
Total expenses	<u>13,701</u>	<u>61,700</u>	<u>3,263</u>	<u>13,790</u>	<u>80,649</u>
Loss and total comprehensive loss for the period attributable to Equity owners of the Company	<u>(4,323)</u>	<u>(52,760)</u>	<u>-</u>	<u>(10,871)</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
For the nine months ended September 30, 2019 (unaudited)					
Balance as of January 1, 2019 (audited)	88,000	1,764,086	(190)	(1,920,798)	(68,902)
Capital reserve from transactions - see Note 6	-	73,225	-	-	73,225
Total comprehensive loss for the period	-	-	-	(4,323)	(4,323)
Balance as of September 30, 2019 (unaudited)	88,000	1,837,311	(190)	(1,925,121)	-

	Attributable to equity owners of the Company				Non-controlling interests	Total equity
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Accumulated deficit	Total		
For the nine months ended September 30, 2018 (unaudited)						
Balance at 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	-	-	(52,760)	(52,760)	-	(52,760)
Balance at September 30, 2018 (unaudited)	88,000	1,764,086	(1,904,656)	(52,570)	(190)	(52,760)

	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
For the three months ended September 30, 2019 (unaudited)					
Balance as of July 1, 2019 (unaudited)	88,000	1,837,311	(190)	(1,925,121)	-
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	-
Balance as of September 30, 2019 (unaudited)	88,000	1,837,311	(190)	(1,925,121)	-

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				Non-controlling interests	Total equity
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Accumulated deficit	Total		
For the three months ended September 30, 2018 (unaudited)						
Balance at July 1, 2018 (unaudited)	88,000	1,764,086	(1,893,785)	(41,699)	(190)	(41,889)
Total comprehensive loss for the period	-	-	(10,871)	(10,871)	-	(10,871)
Balance as of September 30, 2018 (unaudited)	<u>88,000</u>	<u>1,764,086</u>	<u>(1,904,656)</u>	<u>(52,570)</u>	<u>(190)</u>	<u>(52,760)</u>

	Attributable to equity owners of the Company					Non-controlling interests	Total equity
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Accumulated deficit	Total		
For the year ended December 31, 2018							
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

	Nine months ended September 30,		Three months ended September 30,		Year ended December 31,
	2019	2018	2019	2018	2018
	Unaudited				Audited
<u>Cash flows from operating activities:</u>					
Loss for the period	(4,323)	(52,760)	-	(10,871)	(68,902)
Adjustments to reconcile loss to net cash provided by (used in) operating activities:					
Depreciation and amortization	70	67	25	22	94
Bad debt expense	151	430	117	230	1,093
Valuation losses on investment property	14,260	21,983	12,478	-	24,185
Financing expense, net	(6,136)	32,105	(11,225)	11,251	44,880
Changes in operating assets and liabilities:					
Deferred rent receivable	150	205	(73)	178	39
Tenant receivables	(457)	(1,115)	(330)	(516)	77
Accounts payable and accrued liabilities	(6,197)	199	(1,272)	19	1,238
Other assets	(230)	222	(349)	(423)	(416)
Net cash provided by (used in) operating activities	(2,712)	1,336	(629)	(110)	2,288
Net cash used in investing activities (see below)	(414)	(1,108)	-	(265)	(2,466)
Net cash provided by (used in) financing activities (see below)	1,228	(5,585)	(445)	(2,389)	(6,104)
Net change in cash and cash equivalents	(1,898)	(5,357)	(1,074)	(2,764)	(6,282)
Cash and cash equivalents, beginning of period	4,652	10,934	3,828	8,341	10,934
Cash and cash equivalents, end of period	2,754	5,577	2,754	5,577	4,652
<u>Cash flows from investing activities</u>					
Investment in real estate and other assets	(414)	(1,108)	-	(265)	(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	(3,828)	(5,231)	(431)	(1,749)	(7,314)
Decrease (increase) in restricted cash	856	(354)	(14)	(640)	1,433
Loans from related parties	4,200	-	-	-	-
Net cash provided by (used in) financing activities	1,228	(5,585)	(445)	(2,389)	(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 September 30, 2019 and for the nine and three months periods 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 September 30, 2019, the Company has negative working capital in approximately \$31 million. The negative working capital derives from a loan from Israeli financial institution in the amount of \$44 million classified to current liabilities (see note 5 below).

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The interim consolidated financial statements for the nine and three months ended September 30, 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 September 30, 2019 is approximately 73%. 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 September 30, 2019 and March 31, 2019. The valuations were 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 valuations concluded that the fair value of the property as of September 30, 2019 and as of March 31, 2019 to be \$237 and \$248 million, respectively (June 30, 2018 - \$249 million), including \$15.6 million (September 30, 2019) in respect of a parcel of land adjacent to the Project – see below.

Due to the change in fair value, the Company incurred a loss of approximately \$13 million for the nine months ended September 30, 2019 (September 2018 - \$22 million).

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.

In July 2019, the company signed a PSA to sale the residential land, in consideration of \$ 18 million, after cancellation of the agreement with another purchaser, as stated in the paragraph above. In November 2019 the agreement was canceled, in accordance with its terms.

Investment property is under level 3 fair value hierarchy.

NOTE 4:- LAND INVENTORY

The Company is the owner of a land entitled for 166 units in a 22 story high-rise building in western Las Vegas. Adjusting for changes in Net Realizable Value, the Company incurred a loss of \$ 1.5 million in the third quarter of 2019.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5:- 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 September 30, 2019 is 30%. 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 NIS 153 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, with fixed annual interest of 5.93% ("Loan Interest") or at a rate of 7.93% as long as a default event occurs as set out later in this section, 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 5:- 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 (see below).

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 September 30, 2019 is 48%.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5:- LOANS FROM BANK AND OTHERS (cont'd)

On June 27, 2019, Maalot downgraded the debentures (series I) of IDBD, which is a guarantor, jointly and severally together with PBC, from a BB rating to a CC rating. In accordance with the loan agreement, the said downgrading enabled the lender to call for immediate repayment of the loan and also led to an increase in the interest rate to 7.93%. According to the position of the Company's legal counsel, as at the report date, IDBG has good defense arguments against calling for immediate repayment of the loan, if such measures are taken. However, the loan in the amount of NIS 153 million (\$44 million) was classified as part of the current liabilities.

NOTE 6:- LOANS FROM SHAREHOLDERS

- a. 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 September 30, 2019 the loans fair value was estimated for approximately \$78 million. As a result, the Company recorded finance income of approximately \$23 million in the first nine months of 2019.

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

- b. Further to what stated in note 9(a) to the annual financial statements, concerning the credit facility granted by PBC, the loan period ended on September 20, 2019. Accordingly, the conversion mechanism prescribed in the agreement will be implemented, according to which the loan will be converted into shares of the Company and to right to repay loans from shareholders (in terms as described in section a above) according to the rates of equity holdings. The loan in the amount of \$68 million (as of September 30, 2019) was classified under non-current liabilities.



26 בנובמבר 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 26 בנובמבר 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בדוח הצעת מדף שתפרסם אי די בי פתוח, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של אי די בי פתוח מחודש מאי 2017.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

הערכות שווי

עבודה כלכלית ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2019

אי די בי חברה לפתוח בע"מ



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

צד ג' 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 בדין, 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 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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 26 בנובמבר 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 30 בספטמבר 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



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- 927 מיליוני שקלים חדשים ליום 30 בספטמבר 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, ואלפי 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, 26 בנובמבר 2019



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	30 בספטמבר 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 דולפין איי אל בע"מ (להלן "הרוכשת" ו/או "דולפין"), 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.

בעודתנו 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 תעשייה 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 30 בספטמבר 2019.

ב. שיעור ההיוון

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

Duration	rf
1.00	0.19%
2.00	0.23%
3.00	0.28%
4.00	0.35%
5.00	0.47%
6.00	0.59%
7.00	0.71%
8.00	0.82%

ג. טריגר חדלות פירעון

בחישובנו נאמד יחס נכסים להתחייבויות (VTL) של 90% כיחס הסף (להלן "יחס הסף") ו/או "טריגר לחדלות 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), בקרות אירוע חדלות פירעון, בשיעור של 10% עבור החזקות דולפין ובשיעור של 25% עבור החזקות החברה, למעט החזקות החברה במניות כלל עסקי ביטוח בע"מ בגין הבאנו בחשבון מקדם מימוש מהיר של 10%, 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:

Company	Volatility
Modiin Energy	98%
Clal Insurance	26%
IDB Tourism	22%
IDBG	19%
Colu*	97%
Discount Investments**	46%
Discount Investments Sum of Parts***	18%

* 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 סינטי נורמטיבי (Sum of Parts), המבוסס על שווי משוקלל של החזקות דסק"ש (להלן "נכס סינטי"), 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, Properties Trust, UMH Properties Inc. 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- 0.15% לרבעון. שיעור זה יבחן באופן שוטף בעת עדכון העבודה.



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- 927 מיליוני שקלים חדשים ליום 30 בספטמבר 2019 (923-931 עם רווח בר סמך של 95%).

ב. ניתוחי רגישות

להלן ניתוחי רגישות לפרמטרים מרכזיים (במיליוני שקלים חדשים):

100%	90%	80%	סף חדלות פרעון
927	927	926	שווי אגרת החוב
0.0%		-0.1%	שינוי בשווי
+5%	ללא שינוי	-5%	שיעור ניכיון בגין מימוש מהיר בהזקות דולפין
882	927	973	שווי אגרת החוב
-5.2%		4.7%	שינוי בשווי
23%	18%	13%	תנודתיות של נכס סינתטי
927	927	932	שווי אגרת החוב
-0.1%		0.5%	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
928	31/03/2019
901	30/06/2019

* ללא שווי נכס הנוילות אשר נמדד במועד ההקמה בלבד.

ב. השינוי בשווי אגרת החוב בעבודה הנוכחית ביחס לעבודה הקודמת, נובע, בעיקר, מעלייה בשווי השוק של נכסי דסקי"ש.

###



עבודה כלכלית ליום 3 בספטמבר 2019
וליום 30 בספטמבר 2019
בקשר לשווי ההוגן של
הלוואות נחותות המירות למניות החברה,
שקיבלה החברה מבעל השליטה

**חוות דעת בדבר השווי ההוגן של הלוואות
נחותות המירות למניות ליום 3 בספטמבר
2019 וליום 30 בספטמבר 2019**

אי די בי חברה לפתוח בע"מ



The **best**
is our only
option.

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

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, 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 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.

הנדון: חוות דעת בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 3 בספטמבר 2019

וליום 30 בספטמבר 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 "הלוואות הנחותות") ליום 3 בספטמבר 2019 וליום 30 בספטמבר 2019 (להלן "עבודתנו" ו/או "חוות דעתנו").

מטרת עבודה זו הינה לחוות דעתנו להנהלת החברה בדבר השווי ההוגן של הלוואות הנחותות, על בסיס הנחות מסוימות הכלולות בגוף עבודתנו המיועדת לשימוש פנימי 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 26 בנובמבר 2019, בנושא חוות דעת בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 3 בספטמבר 2019 וליום 30 בספטמבר 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



מעט 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 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.

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 והתוצאות הכלכליות בפועל, אין כל ערובה או בטחון כי תוצאות המודלים וההערכות אותם נקטנו בעבודתנו יתקיימו בפועל ומטרתם לשקף את הידע הקיים בידנו, ככל שידוע, במועדי 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 ממזמינת 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 מזמינת העבודה באופן בלעדי לצרכיה ולשימושה. אין לנו כל אחריות מכל מקור שהוא כלפי קורא 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 מועדי 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.



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 ועקרוניות 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 נאמד בכ- 54 מיליון שקלים חדשים ליום 3 בספטמבר 2019 ובכ- 115 מיליון שקלים חדשים ליום 30 בספטמבר 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, ולאפי 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, 26 בנובמבר 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
מועדי החישוב	יום 3 בספטמבר 2019 ויום 30 בספטמבר 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 כולל	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, ביום 31 במרץ 2016 סך של כ-248 מיליון שקלים חדשים, וביום 3 בספטמבר 2019 סך של כ-70 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 בגינן 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. 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 הועדה 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 הוגן (Fair Value Hierarchy), ועל ישות ליישמה כמופיע בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 *מדידת שווי הוגן*. המדידה נערכת בהתבסס על הנתונים המשמשים בטכניקת הערכת השווי הוגן 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 הוגן, בהתאמה למדרג השווי הוגן. מדידת שווי הוגן כאמור תבוצע בהתאמה לרמה הנמוכה ביותר האפשרית, על בסיס מקור הנתונים שהינם משמעותיים למדידת השווי הוגן.

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 למועדי החישוב ועל בסיס אינדיקציות שווי האקוויטי של החברה במועדי 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 = $R_f + \text{Default Intensity}$
- 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 למניות 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, בהיתן 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

א. מועדי החישוב

מועדי החישוב הינם יום 3 בספטמבר 2019 ויום 30 בספטמבר 2019 (להלן "מועדי החישוב").

ב. יתרת ההלוואות

נכון למועדי החישוב, עמדה יתרת הקרן והריבית הצבורה של ההלוואות על סך של כ- 639 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 25%, בשל החרפה במאפייני תהליכי הדיפולט האפשריים, עבור החזקות החברה, למעט עבור כלל ביטוח לגביה הונח מקדם מימוש מהיר של 10% בשל התמשכות קיומו של מתווה מימוש סדור, תחת אומדן הסתברות דיפולט בשיעור שנתי של כ- 46.4% ליום 3 בספטמבר 2019 וכ- 52.3% ליום 30 בספטמבר 2019, כפי שחושבה מתוך נתוני אגרות החוב הסחירות של החברה, ו/או ניכיון בגין בלוק מניות בשיעור של 5%. כן השתמשנו בעבודתנו באומדן השווי ההוגן של החזקות החברה באגרת חוב אשר ניתנה לחברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה של החברה בדסק"ש לחברה קשורה (להלן "אגרת החוב בגין מכירת דסק"ש"), ובאינדיקציית איכותיות מהנהלת החברה בדבר הסתברות להשלמת עסקה במניות IDB תיירות.

בנוסף אמדנו בעבודתנו את השווי המהוון של הזרמות הצפויות מבעל השליטה בסכום של כ- 70 מיליון שקלים חדשים בספטמבר 2020 ובסכום דומה בספטמבר 2021.

תחת הנחות אלו, אינדיקציית תחשיב שווי נכס הבסיס לצורך מודל שווי ההלוואות הנחותות, נאמד בכ-61 מיליון שקלים חדשים ליום 3 בספטמבר 2019 ובכ- 132 מיליון שקלים חדשים ליום 30 בספטמבר 2019, כמפורט להלן:

03/09/2019	30/09/2019	
301	303	החזקות סחירות
702	751	החזקה באגרת חוב בגין מכירת דסק"ש
844	830	החזקות ונכסים אחרים, נטו לא סחירים ²
(1,786)	(1,752)	אגרות חוב סחירות
61	132	סה"כ אינדיקציית תחשיב שווי נכס הבסיס (מעוגל)

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 למועדי החישוב, בהתאם למשך תקופת ההמרה, כמפורט להלן:

Duration	30/09/2019	03/09/2019
0.25	0.2%	0.1%
0.50	0.2%	0.2%
0.75	0.2%	0.2%
1.00	0.2%	0.2%

² כולל מניות כלל ביטוח אשר ניתנו בגין אופציות למשקיעים מסוימים ברבעון השני של שנת 2019 וכולל ערך נוכחי של הזרמות צפויות מבעל השליטה ובניכוי עלויות הנהלה וכלליות.



1. סטיית תקן

בחישובינו השתמשנו בסטיות התקן היומיות (בחישוב שנתי) הממוצעות המחושבות (Calculated Volatility) בתקופות שקדמו למועדי 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 למועדי החישוב:

Duration	30/09/2019	03/09/2019
0.25	33%	38%
0.50	32%	32%
0.75	35%	35%
1.00	34%	35%

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 למועדי החישוב:

Duration	30/09/2019	03/09/2019
0.25	9%	9%
0.50	18%	17%
0.75	26%	24%
1.00	34%	31%

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 נאמד בכ- 54 מיליון שקלים חדשים ליום 3 בספטמבר 2019³ ובכ- 115 מיליון שקלים חדשים ליום 30 בספטמבר 2019.

ט. פיצול השינוי המצטבר הכולל בשווי ההלוואות לפי תקן IFRS9

סך השינוי המצטבר הכולל בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות ממועד קבלתן ועד ליום 30 בספטמבר 2019, נאמד כגידול של כ- 53 מיליון שקלים חדשים. ההשפעה המצטברת בגין שינויים בסיכונים האשראי של החברה נאמדה כגידול של כ- 106 מיליון שקלים חדשים בשווי ההלוואות, כך שההשפעה המצטברת המשתמעת בגין שינויי שוק נאמדה כקטיון של כ- 53 מיליון שקלים חדשים (מעוגל) בשווי ההלוואות.

³ שוויו של החוב הנחות בסך של כ- 70 מיליון שקלים חדשים, אשר הועמד ביום 3 בספטמבר 2019 נאמד בכ- 6 מיליון שקלים חדשים.



להלן מבחני רגישות לשינויים בשווי ההלוואות הנחותות ביחס לשינוי בפרמטרים שונים ליום 30 בספטמבר 2019 (במיליוני שקלים חדשים):

(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
11	6	115	(6)	(11)

(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
(89)	(44)	115	44	89

(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
(9)	(5)	115	5	9



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 לצרכי דיווח חשבונאי כדלקמן:

מועד חישוב	ערך נקוב	שווי ההלוואות הנחותות
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
31/03/2019	558	179.6
30/06/2019	558	223.0

ב. השינוי בשווי ההלוואות הנחותות ליום 30 בספטמבר 2019 ביחס לעבודתנו הקודמת נובע בעיקר מירידה באינדיקציית שווי נכס הבסיס, אשר נובעת, בין היתר, מירידה בשווי אחזקות החברה בכלל ביטוח וב-IDBG וכן בשל העלייה בשווי החוב הסחיר של החברה. ירידה זו קווצה בחלקה בשל הזרמה בפועל בסך של כ- 70 מיליון ובשל השפעת הזרמות צפויות נוספות מבעל השליטה כאמור לעיל.

ג. להלן פירוט השינויים המצטברים מהרבעון הקודם ומתחילת השנה ועד ליום 30 בספטמבר 2019 לפי תקן IFRS9, במיליוני שקלים חדשים (מעוגל):

שינויים מצטברים מההקמה				מועד חישוב
כתוצאה	כתוצאה משינויים		שווי ההלוואות	
כתוצאה מהעמדת חוב	כתוצאה משינויי	בסיכוני האשראי	הנחותות	
חדש	שוק	של החברה		
6	(53)	106	115	30/09/2019
0	(56)	223	223	30/06/2019
6	3	(117)	(108)	שינוי רבעוני
0	41	433	529	31/12/2018
6	(94)	(327)	(414)	שינוי מתחילת שנה



UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 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 השלישי 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. גיל קוטלר - סמנכ"ל כספים;
2. אהרון קאופמן - סמנכ"ל ויועץ משפטי;
3. חיים טבורך - סמנכ"ל חשבות;
4. יאיר נוימן - סמנכ"ל מימון;
5. לאריסה כהן - סמנכ"ל ומזכירת חברה;
6. אמיר הרוש - חשב.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בקרות 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון") נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנכ"ל*

אני, אהרון קאופמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי 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 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 לרבעון השני של שנת 2019 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.

אהרון קאופמן
סמנכ"ל ויועץ משפטי

28 בנובמבר 2019

* ביום 28 בנובמבר 2019 הסמיך דירקטוריון החברה את עו"ד אהרון קאופמן, המכהן כסמנכ"ל ויועץ משפטי בחברה, לחתום על הצהרה זו חלף מנכ"ל החברה, אשר טרם החלה כהונתו.

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 השלישי 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 לרבעון השני של שנת 2019 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

28 בנובמבר 2019

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2019

5

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

IDB



28 בנובמבר 2019

לכבוד
הדירקטוריון של
אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("החברה")
בניין ToHa
רח' יגאל אלון 114, קומה 27
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 28 בנובמבר 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel